

Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung - Allgemeines Städtebaurecht

Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-111

für die Grundstücke

Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

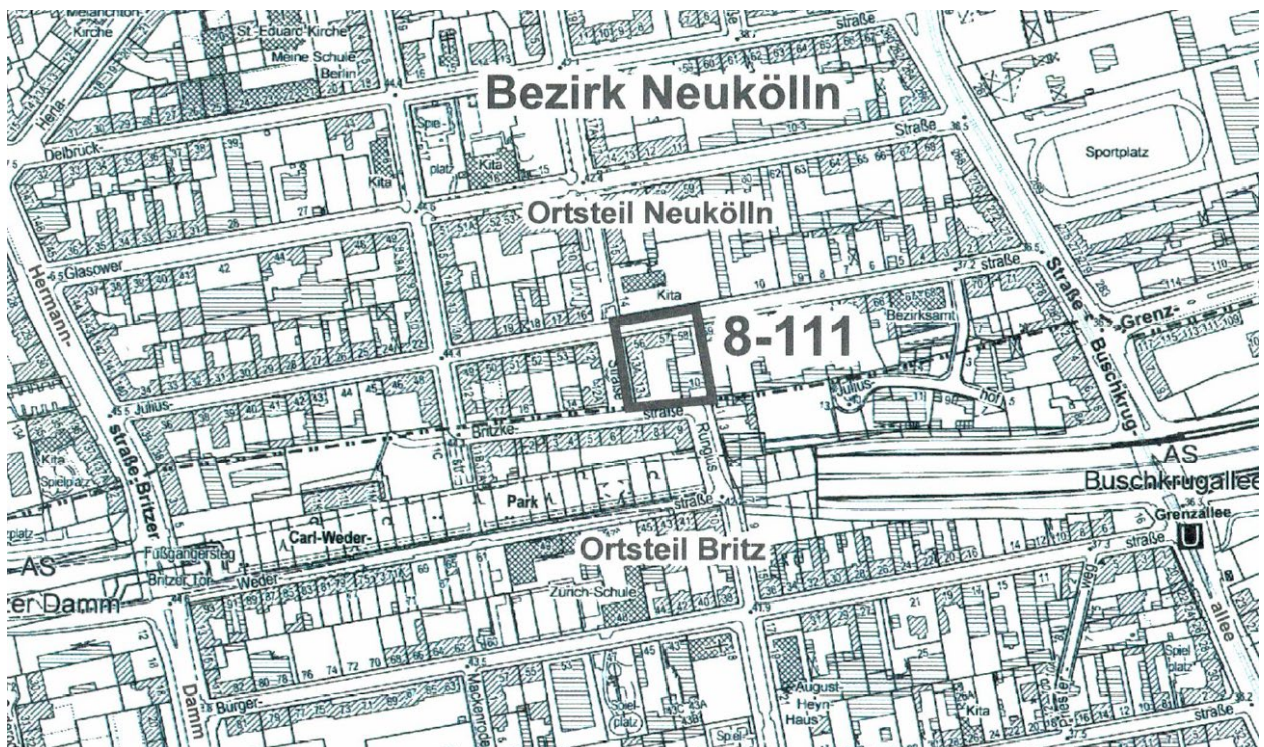


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-111

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeiner Teil	5
1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
2	Ausgangssituation	6
2.1	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1.1	Stadträumliche Einordnung / Gebietsentwicklung	7
2.1.2	Bebauung und Nutzung	7
2.1.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.1.4	Verkehrerschließung	7
2.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	8
2.1.6	Technische Infrastruktur	8
2.1.7	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung	8
2.1.8	Lärm	9
2.1.9	Luftreinhaltung	10
2.1.10	Altlasten	10
2.1.11	Denkmalschutz	10
2.1.12	Verkehrliche Untersuchungen	11
2.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
2.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.2.3	Stadtentwicklungspläne	11
2.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	14
2.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen	14
2.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	16

2.2.7	Landschaftsprogramm / Landschaftsplanung	16
2.2.8	Geltendes Planungsrecht	17
2.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
2.2.10	Planfeststellungen	19
3	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
4	Planinhalt	21
4.1	Wesentlicher Planinhalt	21
4.2	Baugebiete	21
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
4.3	Verkehrsflächen	22
4.4	Klimaschutz und Energie	23
4.5	Immissionsschutz	23
4.6	Hinweise	24
4.7	Flächenbilanz	25
5	Verfahren	25
5.1	Mitteilung der Planungsabsicht	25
5.2	Verfahren gemäß § 6 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch	25
5.3	Aufstellungs- und Änderungsbeschluss	26
5.4	Veränderungssperre	26
5.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch	26
5.6	Bezirksamts-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26
5.7	Mitteilung der Änderungsabsicht	27
5.8	Bezirksamts-Beschluss zur Verfahrensumstellung und zur Umbenennung	27
5.9	Verlängerung der Veränderungssperre	27
5.10	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	28
5.11	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch	28

5.12	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	29
6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	29
7	Auswirkungen der Planung	29
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	29
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	30
7.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	30
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	30
7.5	Weitere Auswirkungen	30
B	Rechtsgrundlagen	31
C	Anhang	32

A ALLGEMEINER TEIL

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-111B bildete die Nutzungsaufnahme eines Vereins auf dem Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10. Diese ist geeignet, zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung beizutragen, da von dieser Nutzung Störungen für die Umgebung ausgehen können. Durch die für dieses Grundstück als Rechtsverordnung erlassene Veränderungssperre XIV-185cbb/36 (Bezirksverordnetenversammlungs-Beschluss vom 22.06.2022, Drucksachen-Nummer 0323/XXI, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 41 am 20.08.2022 auf Seite 506) ist eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten; auf Grund der Fristenregelungen in §§ 17, 18 Baugesetzbuch ist hierbei die zeitnahe Festsetzung des Bebauungsplanes anzustreben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanentwurfes 8-111B aus dem bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb herausgetrennt und wird separat weiterbetrieben. Auf Grund des städtebaulich-räumlichen Zusammenhangs wurde das westlich angrenzende Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111B einbezogen. Die Reduzierung des Geltungsbereiches XIV-185cbb bei gleichzeitiger Einleitung des Bebauungsplanes 8-111B wurde mittels Bezirksamts-Beschluss (Nummer 239/22) am 06.12.2022 beschlossen.

Der Titel des Bebauungsplanes wurde mittels des Bezirksamtsbeschlusses Nummer 46/24 am 09.04.2024 geändert und lautet nunmehr 8-111. Die bisherigen Planungsziele für die betreffenden Grundstücke des eingeleiteten Bebauungsplanes 8-111B haben sich hierdurch nicht geändert (siehe Punkt 3.1).

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch soll der Bebauungsplan 8-111 im Wesentlichen nur Angaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten. Wesentliches Planungsziel ist hierbei die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung durch Einschränkung von Nutzungen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart der Baugebiete im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Ein Erfordernis darüber hinaus gehender Festsetzungen wie zum Nutzungsmaß, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise wird nicht gesehen; die derzeit geltenden Vorschriften des Baunutzungsplans (Baustufe IV/3) sowie die förmlich festgestellten Baufluchtlinien werden hierdurch nicht berührt und bilden weiterhin die planungsrechtlichen Grundlagen. In der Zusammenschau mit dem Baunutzungsplan und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien bildet der Bebauungsplan 8-111 einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Durch eine ergänzende, bestandsbezogene Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien werden die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien überplant.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt räumlich gesehen mittig zwischen den Hauptverkehrsstraßen Hermannstraße / Britzer Damm im Westen und Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee im Osten. Es befindet sich im Süden des Ortsteils Neukölln und grenzt südlich unmittelbar an den Ortsteil Britz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine heterogene Nutzung der Grundstücke. Westlich entlang der Britzkestraße überwiegt Wohnbebauung, im näheren Umfeld ist verstärkt eine Umnutzung einzelner gewerblich genutzter Grundstücke zu Wohnzwecken zu verzeichnen. Ausgenommen von dieser Entwicklung ist das östlich angrenzende Gewerbegebiet Juliushof / Juliusstraße. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch soziale Nutzungen (Kindertagesstätten, Grundschule, Jugendberatungseinrichtung, „Kulturbunker“, Schulgarten, Spielplätze, Grünflächen und -anlagen) sowie kleinteiligem Einzelhandel.

2 Ausgangssituation

2.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Neukölln, circa 0,6 Kilometer südlich des S-Bahninnenrings, im Ortsteil Neukölln. Der Geltungsbereich mit einer Größe von circa 0,25 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Juliusstraße,
- im Osten von der östlichen Grundstücksgrenze Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10,
- im Süden von der Britzkestraße (zugleich die Ortsteilgrenze zu Britz) sowie
- im Westen von der Bruno-Bauer-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des statistischen Blocks 314.

2.1.1 Stadträumliche Einordnung / Gebietsentwicklung

Der Bodenreformer Carl Weder erwarb Mitte des 19. Jahrhunderts die Flächen vor den Toren Berlins, nannte das Gebiet Neu-Britz, und verkaufte sie parzellenweise an Handwerker und Kleinbürger zu günstigen Bedingungen. Neubritz liegt beiderseits der historischen Gemeindegrenze von Rixdorf (heute Neukölln) und Britz. Diese Grenze markiert heute noch den langsamen Übergang von der Innenstadt über den Vorstadtbereich bis zum ländlichen Umland Berlins. Entsprechend ist die städtebauliche Struktur von Neubritz: Nördlich der Wederstraße dominiert der städtische Baustil mit seinen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in einem weitgehend geschlossenen Blockrand, südlich trifft man auf einen vorstädtischen Baustil mit einer niedriggeschossigen Bebauung. Traditionell ist Neubritz durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten geprägt (Quelle: Veröffentlichung des Vereins proNeubritz e.V.).

2.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A ist mit einem viergeschossigen Wohngebäude und einer Garagenanlage bebaut, die Freiflächen sind begrünt.

Das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 ist zur Juliusstraße hin mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, das von einem religiösen Verein genutzt wird. Zur Britzkestraße hin ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, dieses Gebäude wird gewerblich genutzt.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 liegenden Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straßenfläche der Juliusstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.1.4 Verkehrserschließung

Die Juliusstraße als in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße stellt die Verbindungen zur Hermannstraße und zur Karl-Marx-Straße her. Die Britzkestraße sowie die Rungiusstraße grenzen direkt an den Geltungsbereich an. Die Bruno-Bauer-Straße – westlich gelegen – wurde im Abschnitt zwischen Juliusstraße und Britzkestraße als verkehrsberuhigter Bereich nur für zu Fuß Gehende und Radfahrende ausgebaut.

Auf der Hermannstraße / Britzer Damm verkehrt die Buslinie M 44, auf der Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee verkehrt unterirdisch die U-Bahnlinie U 7 (mit dem nächstgelegenen Bahnhof Grenzallee) sowie die Buslinie 171.

Ein Abschnitt der sogenannten „Y-Trasse“ (geplante Radschnellverbindung zwischen Tempelhofer Feld und Teltowkanal) führt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches durch die Bendastraße, Britzkestraße sowie Rungiusstraße.

2.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Kindertagesstätten

Glasower Straße 14 / Bruno-Bauer-Straße 17, Glasower Straße 18, Bruno-Bauer-Straße 14, Bendastraße 6 und 11 D, Glasower Straße 3

Schulen

Zürich Schule (Grundschule) Wederstraße 47/49 und Bürgerstraße 48

Spielplätze

Glasower Straße 15, Bendastraße 17, Carl-Weder-Park, Bürgerstraße 47, Rungiusstraße 24

Schulgarten

Rungiusstraße 21 („August-Heyn-Haus“)

Trotz weiterhin bestehender defizitärer Ausstattung mit sozialer Infrastruktur konnten im Zuge der Sanierung im Gebiet Neukölln-Wederstraße (Durchführungszeitraum 1995-2010) wesentliche Verbesserungen erzielt werden. Da sich der Bebauungsplan 8-111 hinsichtlich der Nutzungsart an der Bestandssituation orientiert und das Nutzungsmaß sich nicht ändert, werden durch den Bebauungsplan 8-111 keine zusätzlichen Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur generiert.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich gelten als versorgungstechnisch erschlossen.

2.1.7 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation (Juliusstraße, nördlich) und der Trennkanalisation (Britzkestraße, südlich).

Ein Fachgutachten Regenwasser für den Planbereich wird nicht erarbeitet, da der Geltungsbereich zu klein ist und es sich um Bestandsgebiet ohne Neubaupotenzial handelt. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan zudem keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

2.1.8 Lärm

Für den Geltungsbereich kommt als Lärmquelle vorrangig der Straßenverkehr in Betracht. Im Umweltatlas Berlin, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Referat Immissionsschutz, Bearbeitungsstand 12/2022) ist die Situation in zwei strategischen Lärmkarten dokumentiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die strategischen Lärmkarten gemäß Umgebungslärmrichtlinie nur Straßen mit einem täglichen Verkehr mit mehr als 8.000 Fahrzeugen berücksichtigen. Die Juliusstraße wurde aus diesem Grund nicht kartiert, entsprechend sind die Werte der Lärmkarten 2022 wenig aussagekräftig. Die von der Lärmkartierung 2022 erfassten Pegel sind auf die umliegenden Hauptverkehrsstraßen (vor allem die Karl-Marx-Straße) zurückzuführen.

Lärmkarte LDEN (Tag-Abend-Nacht-LärmindeX):

- größer 55 bis 60 dB(A), Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A teilweise im südlichen Bereich, Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 teilweise;
- kleiner gleich 55 dB(A), alle weiteren Bereiche.

Lärmkarte LN (Nacht-LärmindeX 22.00 - 06.00 Uhr):

- größer 50 bis 55 dB(A), Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A sowie Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 jeweils teilweise in den südlichen Bereichen.

Bewertung:

Die Bewertungspegel unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 (Grundnorm für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau), welche erwünschte Zielwerte, aber keine Grenzwerte darstellen. Nach derzeitigem Wissensstand liegen die gemessenen Werte unterhalb von Belastungen für den menschlichen Organismus, was Herz-Kreislauf-Erkrankungen anbelangt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags / 60 dB (A) nachts werden über alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

Auf Grund gewerblicher Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage sowie der Festsetzung des östlich angrenzenden Grundstücks als Mischgebiet, das der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, ist das Störpotenzial begrenzt.

Auf dem Grundstück Juliusstraße 18 befand sich eine Anlage zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren. Eine Produktion findet dort nicht mehr statt, eine Stilllegungsanzeige ist jedoch noch nicht erfolgt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anlage noch Bestandsschutz genießt. Anlagenbezogene Untersuchungen gemäß TA Lärm sind weder möglich noch erforderlich. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ohne genehmigungspflichtige Änderungen ist hierbei nicht wahrscheinlich.

Nähere Angaben zum Gewerbelärm von in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbebetrieben liegen nicht vor.

2.1.9 Luftreinhaltung

Auf dem Grundstück Juliusstraße 18 befand sich eine Anlage zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren (weitere Erläuterungen s.o.). Da auf dem Grundstück keine Produktion mehr stattfindet, sind anlagenbezogene Untersuchungen gemäß TA Luft nicht erforderlich (siehe Kapitel 2.1.8).

2.1.10 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster liegen keine Eintragungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor. Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor; allerdings wurden die Grundstücke gewerblich genutzt, weshalb mit anthropogen bedingten Bodenbelastungen gerechnet werden muss.

2.1.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder Denkmalbereiche. Mögliche weitergehende denkmalrechtliche Anforderungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt.

2.1.12 Verkehrliche Untersuchungen

Auf verkehrliche Untersuchungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzichtet. Sie sind entbehrlich, da es bei der B-Plan-Aufstellung überwiegend um die Sicherung der bestehenden Nutzungen und in dem Zusammenhang um die Einschränkung von insbesondere lärmemittierenden Nutzungen geht, wodurch ein signifikanter Mehrverkehr und spürbare verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin durch anliegende Straßen vollumfänglich erfolgen und ist somit grundsätzlich gewährleistet.

2.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Es sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin Seite 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (Amtsblatt für Berlin Seite 7), ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aus bezirklicher Sicht bei den dargelegten Planungszielen (siehe Punkt 3.1) gegeben.

2.2.3 Stadtentwicklungspläne

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

2.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Das Land Berlin hat am 20. Dezember 2022 mittels Senatsbeschluss den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima aus dem Jahr 2011 und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 fort. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für die Gesamtstadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung (Mobilitätsumbau, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Gebäuden, Klimaoptimierung von Grün- und Freiräumen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser).

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für das Plangebiet ableitbar.

2.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen beschlossen. Der StEP MoVe ersetzt den StEP Verkehr aus dem Jahr 2011, mit dem letzten Fortschrittsbericht Dezember 2017.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr definiert Qualitäts- und Handlungsziele, die für die Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanungen relevant sind.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes. Die Inhalte des Bebauungsplans 8-111 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

In räumlicher Nähe des Bebauungsplanes befindet sich der U-Bahnhof Grenzallee (U7). Durch die Maßnahme I59 werden die U7-Verlängerungen zum BER sowie nach Spandau derzeit durch Grundlagenuntersuchungen vorbereitet.

2.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

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

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung, -aktivierung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen. Die

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 ist kein Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich.

2.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2030), beschlossen am 20. August 2019 vom Berliner Senat, sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs 8-111 stehen dem Stadtentwicklungsplan Wohnen nicht grundsätzlich entgegen. Mögliche Nachverdichtungspotenziale bleiben auf das bisher zulässige Nutzungsmaß beschränkt.

2.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als zentrentragender Stadtraum des Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 2030 ausgewiesen. Die nächstgelegenen Zentren sind das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sowie das Nahversorgungszentrum am U-/S-Bahnhof Hermannstraße.

2.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Für das Plangebiet kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (aktualisiert und fortgeführt durch den Senatsbeschluss vom 27.11.2018) nicht zur Anwendung, da keine Flächen für Wohnungsneubau festgesetzt werden beziehungsweise keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Festsetzungen erfolgen. Nur in diesen Fällen wäre es möglich, nähere Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie zur Finanzierung der sozialen Infrastruktur zu treffen.

2.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

2.2.5.1 Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23.07.2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Im Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025 wird die Entwicklung der Luftqualität und des Schadstoffausstoßes der letzten Jahre beschrieben sowie die Ursachen hoher Schadstoffbelastungen untersucht. Der Luftreinhalteplan enthält Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

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

Der Luftreinhalteplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor. Den Zielen des Luftreinhalteplans steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2.5.2 Lärmaktionsplan 2019-2023

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

Fahrbahnsanierung, Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmenstrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Der Lärmaktionsplan sieht allerdings für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor. Den Zielen des Lärmaktionsplanes steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2.5.3 Quartiersmanagementgebiet Glasower Straße

Unter Beteiligung der Bezirke wurden seit 2018 Gebiete mit besonderen städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarfen identifiziert und auf ihre Eignung für das Programm Soziale Stadt (ab 2020 "Sozialer Zusammenhalt") hin untersucht. Im Ergebnis wurde auch das Quartiersmanagement-(QM)-Gebiet Glasower Straße durch einen Senatsbeschluss vom 14.01.2020 beschlossen. Für das QM-Gebiet wurden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- die soziale Durchmischung soll gewahrt werden,
- soziale und nachbarschaftliche Einrichtungen sollen erhalten, gestärkt und baulich qualifiziert werden,
- die Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe von Seniorinnen und Senioren, aller Anwohnenden, Besuchenden des QM-Gebietes, Menschen mit körperlich und/oder geistiger Beeinträchtigung sollen erhöht werden,
- der Zugang zu Bildung, Qualifizierung und Beschäftigung soll verbessert werden,
- im öffentlichen Raum soll die Barrierefreiheit sowie die Nutzbarkeit und Sicherheit verbessert werden,
- Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sollen durchgeführt werden.

Anfang 2021 nahm die Managementarbeitsgruppe ihre Tätigkeit im Vorortbüro Juliusstraße 41A auf. Der Bebauungsplanentwurf unterstützt die Ziele des Quartiersmanagements.

2.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Milieuschutzgebiets „Silbersteinstraße / Glasower Straße“ (soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch vom 19.07.2017, veröffentlicht am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 21 auf den Seiten 405-406). Diese Verordnung beinhaltet für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen Genehmigungsvorbehalt, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Milieuschutzgebiet sind mit dem Bebauungsplanentwurf nicht verbunden.

2.2.7 Landschaftsprogramm / Landschaftsplanung

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Seite 1314) ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich dargestellt (Programmplan Biotop- und Artenschutz). Zu den Entwicklungszielen zählen hier unter anderen:

- Erhalt von Freiräumen 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 und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Geltungsbereich liegt in einem Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung), in dem das Ziel der Steigerung der Zugänglichkeit, Verbindung und Qualität vorhandener Freiräume sowie Grünanlagen besteht. Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz), was unter anderem in Form von Entsiegelung, kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung und dezentraler Regenwasserbewirtschaftung erfolgen soll.

Das Plangebiet liegt weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L- 6 „Neuköllner Altstadt“, der mit Beschluss vom 20.12.1994 eingeleitet und dessen Wiederaufnahme im Anschluss an den Bezirksverordnetenversammlungs-Beschluss vom 03.11.2020 vom Bezirksamt am 22.11.2022 beschlossen wurde. Der Entwurf des Landschaftsplans verfolgt das Ziel, grundstücksbezogene Biotopflächenfaktoren festzusetzen und damit den Anteil von positiv auf den Naturhaushalt wirkenden Flächen innerhalb der Baustrukturen zu erhöhen. Der Bebauungsplanentwurf steht den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

2.2.8 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), traf für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

- „beschränktes Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nr. 10 Bauordnung für Berlin 1958.

Aufgrund einer Widerspruchsentscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 03.03.2021 (Widerspruchsbescheid 330-2020-260-II E 305) wurde das gesamte „beschränkte Arbeitsgebiet“ im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße hinsichtlich der Art der Nutzung für funktionslos erklärt, da sich in diesem Gebiet eine Entwicklung hin zu einer Wohnbebauung mit kleinteiliger Mischnutzung vollzogen hat. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen so wesentlich und offenkundig von dem festgesetzten Baugebiet ab, dass der Baunutzungsplan für diesen Teil seines Geltungsbereiches die städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Bauanträge und Bauvorbescheide sind deshalb hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch zu prüfen.

Anders als die Art der baulichen Nutzung stellt sich die Festsetzung des Baunutzungsplans als übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht als funktionslos dar. In Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 1235) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien gilt weiterhin die Baustufe IV/3 (Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 1,2; Baumassenzahl 4,8; 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien in der Juliusstraße vom 08.10.1877, in der Britzkestraße vom 26.07.1941 und in der Bruno-Bauer-Straße vom 06.03.1913.

2.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

2.2.9.1 Festgesetzte Bebauungspläne

XIV-185da und -185da-1

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der am 01.09.2005 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan XIV-185da (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 33 vom 30.09.2005 auf Seite 485). Mittels des Bebauungsplanes wurde das Gewerbegebiet „Juliushof“ nebst der verkehrlichen Erschließung durch die Festsetzung von Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) sowie öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan XIV-185da wurde durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-185da-1 um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- In den Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig
- In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-185da-1 erfolgte durch die Verordnung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 10 vom 20.04.2011 auf Seite 115.

8-86a

Nordöstlich der Juliusstraße angrenzend befindet sich der am 24.06.2021 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan 8-86a (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 58 vom 30.07.2021 auf Seite 890). Mittels des Bebauungsplanes wurden überwiegend Grundstücke mit Wohnungsbestand sowie Flächen für Wohnungsneubau (einschließlich eines Kita-Standortes) durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), ein bestehender Gewerbehof als Gewerbegebiet (GE) sowie öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

8-86ba

Nordöstlich der Juliusstraße angrenzend befindet sich zudem der am 04.05.2022 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan 8-86ba (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 34 vom 29.06.2022 auf Seite 390). Mittels des Bebauungsplanes wurde ein geplantes Wohn- und Atelierhaus durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) planungsrechtlich gesichert. Ein Teilabschnitt der Juliusstraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

2.2.9.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

XIV-185cbb

Durch den Bezirksamts-Beschluss Nummer 239 vom 06.12.2022 wurde der Geltungsbereich dieses durch mehrfache Teilungen entstandenen Bebauungsplanentwurfes erneut reduziert und wird nunmehr mit den Grundstücken Juliusstraße 49-53, Bruno-Bauer-Straße 12, 12A, Britzkestraße 14, 16, 17 und Bendastraße 12 (Bereich 1) sowie Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10/12 und Bürgerstraße 38/44 (Bereich 2) fortgeführt. Möglicherweise bestehende oder zukünftig auftretende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe sowie Verkehr auf den im Geltungsbereich verbleibenden Grundstücken bedürfen einer Konfliktbewertung beziehungsweise -bewältigung und somit einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-185cbb.

2.2.10 Planfeststellungen

Südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt ein Abschnitt der nach einem Planfeststellungsverfahren festgestellten Fläche für den im Jahr 2000 abgeschlossenen Bau der Bundesautobahn A 100. Diese planfestgestellte Autobahntrasse verläuft unterirdisch im Bereich des Carl-Weder-Parks, im Abschnitt zwischen dem Britzer Damm und der Rungiusstraße, und wird östlich der Rungiusstraße und des dort befindlichen Lüftungsbauwerks zunächst in Troglage weitergeführt.

Der Plan für den Bau der Bundesautobahn A 100 (Stadtring) in Berlin-Tempelhof und Berlin-Neukölln - 14. Bauabschnitt - vom Autobahndreieck Tempelhof bis zur Anschlussstelle Buschkrugallee wurde am 07.09.1995 von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes beschlossen (Aktenzeichen: VB - 2/95 -) und im Amtsblatt für Berlin Nummer 44 vom 08.09.1995 auf den Seiten 3072 bis 3074 veröffentlicht.

3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Beschluss vom 15.01.2008 (Bezirksamts-Vorlage Nummer 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nummer 6 vom 08.02.2008 auf Seite 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt beziehungsweise neu formuliert. Damit folgte es den damaligen dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuches

durch den Senatsbeschluss Nummer 6328/95 am 26.09.1995 (11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 64 vom 09.11.1995 auf Seite 711) unterworfen war.

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände waren zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch nicht unerhebliche Nutzungskonflikte, zum Beispiel zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen im Gebiet. Hierbei wurde ersichtlich, dass eine alleinige Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zur erforderlichen Konfliktbewältigung nicht ausreichend erscheint und eine Feinjustierung zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 Baunutzungsverordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-111 liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Durch eine Planinhaltskonkretisierung im Jahr 2020 haben sich hierbei folgende Modifikationen für die Grundstücke ergeben:

Entsprechend der Ziele für das ehemalige Sanierungsgebiet Wederstraße sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 und § 6 Absatz 2 Nummer 5 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit ist abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit und Konfliktfreiheit auf dem Grundstück sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie zum Beispiel Versammlungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke, geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können. Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der damals formulierten Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb

des ehemaligen Sanierungsgebietes, um die Einhaltung der Sanierungsziele flächendeckend zu gewährleisten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen darüber hinaus Zulässigkeitseinschränkungen von Beherbergungsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, diese werden – sofern nicht ohnehin wie im Falle von Vergnügungsstätten im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig – durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (siehe hierzu Punkt 4.2.1).

Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets mit Einschränkung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen bestehen hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die betreffenden Grundstücke. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt den Festsetzungen nicht zu Grunde.

4 Planinhalt

4.1 Wesentlicher Planinhalt

Für das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A soll nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht weitgehend dem vorhandenen Gebietscharakter und der Bestandsnutzung auf dem Grundstück.

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 soll nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht gleichermaßen eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung als auch eine bauliche Entwicklung und Qualifizierung.

Der angrenzende, im Geltungsbereich befindliche Teilabschnitt der Juliusstraße wird planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert.

4.2 Baugebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung

des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 soll Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mittels der textlichen Festsetzung Nummer 1 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Mittels der textlichen Festsetzung Nummer 2 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nummer 3); im Allgemeinen Wohngebiet sind diese ohnehin unzulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen; die planungsrechtlichen Vorschriften des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung haben weiter Bestand. Die Maßzahlen lauten wie folgt: Grundflächenzahl: 0,3; Geschossflächenzahl: 1,2; Baumassenzahl: 4,8; 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Die planungsrechtlichen Vorschriften des Baunutzungsplans zur Bauweise sowie der förmlich festgestellten Baufluchtlinien haben weiter Bestand.

4.3 Verkehrsflächen

Ein Teilabschnitt der Juliusstraße soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch mit einer Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Gleiches gilt für einen südlich angrenzenden Teilabschnitt der Britzkestraße, für den

bestandsbezogen mittels textlicher Festsetzung Nummer 4 eine Straßenbegrenzungslinie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wird.

Die betreffenden Baufluchtlinien entlang der Juliusstraße, förmlich festgelegt am 08.10.1877, sowie parallel zur Britzkestraße, förmlich festgelegt am 06.03.1913, werden hierdurch überplant (siehe Kapitel 4.6, Hinweis Nummer 2).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.6, Hinweis Nummer 1).

4.4 Klimaschutz und Energie

Textliche Festsetzung Nummer 4: Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Baugesetzbuch)

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

4.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Die DIN 18005-1- Schallschutz im Städtebau enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben –

abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Schranken für die Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts anzusetzen sind.

Die im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten Orientierungswerte beziehen sich im Wesentlichen auf die in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete. Für Allgemeine Wohngebiete sieht die DIN 18005-1 als schalltechnische Orientierungswerte 55 Dezibel(A) für den Tag und 45 Dezibel(A) für die Nacht vor.

4.6 Hinweise

Hinweis 1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Verkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch fest. Die Straßenraumaufteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sie obliegt dem zuständigen Fachamt.

Hinweis 2

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Verkehrsflächen (förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien) enthalten, außer Kraft.

Bei allen Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereichen bereits planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden, ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bis zur In-Kraft-Setzung dieses Bebauungsplanes existiert verbindliches Planungsrecht durch den Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742) in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958. Der oben genannte Hinweis dient der Klarstellung, dass ausschließlich die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien entlang der Juliusstraße sowie parallel zur Britzkestraße durch die In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes 8-111 außer Kraft gesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplans 8-11 überplant werden.

Die Regelungen des Baunutzungsplans zum Nutzungsmaß und zur Bauweise sowie die förmlich festgestellten Baufluchtlinien werden hierdurch nicht berührt; diese haben weiter ihre Gültigkeit.

Auf Grund der Obsoleszenz des Baunutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bedarf es diesbezüglich keines ergänzenden Hinweises zur Außer-Kraft-Setzung.

4.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 beträgt rund 2765 m², davon werden 56 % als Allgemeines Wohngebiet, 31 % als Mischgebiet und 13 % als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Flächenübersicht in Quadratmetern und Prozenten.

Bezeichnung	Flächengröße in Quadratmeter	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	1.535	55,52
Mischgebiet	circa 870	31,46
Öffentliche Verkehrsfläche	circa 360	13,02
Gesamtfläche	circa 2.765	100

Tabelle 1: Flächenanteile der einzelnen Nutzungen

5 Verfahren

5.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden mit Schreiben - Stapl b4 - vom 06.10.2022 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-111B sowie die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-185cbb informiert.

5.2 Verfahren gemäß § 6 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch

Da keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Absätze 1 und 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches durchgeführt.

5.3 Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Die Reduzierung des Geltungsbereiches XIV-185cbb bei gleichzeitiger Einleitung des Bebauungsplanes 8-111B wurde mittels Bezirksamts-Beschluss (Nummer 239/22) am 06.12.2022 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nummer 53 am 23.12.2022 auf Seite 3823 ortsüblich bekanntgemacht.

5.4 Veränderungssperre

Am 22.06.2022 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Veränderungssperre mit der Bezeichnung XIV-185cbb/36 für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 20.08.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 506 bekannt gemacht.

5.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter „meinberlin.de“ und auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, eingesehen werden. Die Bekanntmachung in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ erfolgte am 16.06.2023 und in der „Berliner Morgenpost“ am 17.06.2023.

5.6 Bezirksamts-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Bezirksamts-Beschluss Nummer 110/23 N).

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei schriftliche Äußerungen eingegangen.

Zwei der Stellungnahmen hatten die Lärmentwicklung und die Verkehrssituation bei diversen Veranstaltungen im Gebiet zum Inhalt.

Eine weitere Stellungnahme hatte die Anpassung an den Klimawandel und die Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen zum Inhalt.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das vollständige Abwägungsergebnis ist dem Auswertungsvermerk zu entnehmen, welcher Bestandteil der Verfahrensakte zum Bebauungsplan ist.

5.7 Mitteilung der Änderungsabsicht

Mit dem Schreiben - Stapl b4 - vom 16.01.2024 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - GL5 - über die beabsichtigte Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch bei gleichzeitiger Umbenennung der Bebauungsplannummer auf die Bezeichnung 8-111E informiert.

Die Senatsverwaltung teilte in ihrem Schreiben SenSBW IC 15 vom 15.02.2024 mit, dass gegen die Umstellung auf das einfache Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Eine Umbenennung der Bebauungsplannummer von 8-111B in 8-111E soll nicht erfolgen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Absatz 3 Baugesetzbuch), da er aber in Zusammenschau mit dem Baunutzungsplan einen qualifizierten Bebauungsplan bildet (§ 30 Absatz 1 Baugesetzbuch), sollte kein Großbuchstabe (weder B noch E) zugefügt werden. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Baunutzungsplan sowie die förmlich festgestellten Baufluchtlinien bilden weiterhin die planungsrechtlichen Grundlagen. Der Titel des Bebauungsplanes lautet nunmehr 8-111.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erfolgte keine Stellungnahme.

5.8 Bezirksamts-Beschluss zur Verfahrensumstellung und zur Umbenennung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Umstellung des Verfahrens auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch und die Umbenennung der Bebauungsplannummer auf die Nummer 8-111 beschlossen (Bezirksamts-Beschluss Nummer 46/24). Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nummer 17 am 26.04.2024 auf Seite 1030 ortsüblich bekanntgemacht.

5.9 Verlängerung der Veränderungssperre

Am 26.06.2024 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Veränderungssperre mit der geänderten Bezeichnung 8-111/36 für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10

im Bezirk Neukölln beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 30.07.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 486 bekannt gemacht.

5.10 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 06.02.2025 auf der Internetseite: <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf dem zentralen Landesportal www.mein.berlin.de veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Eingangsbereich der Helene-Nathan-Bibliothek, Karl-Marx-Straße 66 (in den Neukölln Arcaden), 12043 Berlin, während der dortigen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nummer 1 erfolgte am 03.01.2025 auf Seite 90. Eine Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte nicht.

Schriftliche Stellungnahmen sind nicht vorgebracht worden. Eine Abwägung von Stellungnahmen ist nicht erforderlich. Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sind somit keine Änderungen erforderlich.

5.11 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben 6144-8-111/05/06 vom 06.01.2025 mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist festgelegt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise wurden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt. Änderungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich. Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses wurde die Begründung zum Bebauungsplan um Angaben zur strategischen Lärmkarte 2022 und einer Aussage zur Juliusstraße sowie um Hinweise zur Versorgung mit Grün- und Spielflächen ergänzt.

Die vollständige Auswertung und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Vermerk Stapl BP4 vom 08.04.2025 zusammengefasst, der Bestandteil der Verfahrensakte zum Bebauungsplan ist.

5.12 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23.07.2025 (Drucksache Nummer 1880/XXI) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt (Ausweisung des Grundstückes Juliusstraße 56-57/ Bruno-Bauer-Straße 13, 13A als Allgemeines Wohngebiet) wie auch nach § 1 Absatz 6 Nummer 6 Baugesetzbuch die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (ausnahmsweise Zulässigkeit einer Einrichtung zur Religionsausübung). Des Weiteren werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes berücksichtigt (Zulässigkeit von emissionsarmen Brennstoffen zur Erzeugung von Heizenergie). Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 werden die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch durch die Festsetzung als Mischgebiet berücksichtigt. Die Ansiedlung des Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ist zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima sind mit der Planung nicht verbunden. Durch die Planung wird keine weitere Versiegelung von Flächen umgesetzt.

Auf Grund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung werden beim Betreiben von Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme nur Brennstoffe zugelassen, die den Emissionen von Erdgas bzw. Heizöl EL schwefelarm entsprechen.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Wohnnutzungen in ihrem Bestand gesichert. Hierdurch wird das Plangebiet als Wohnungsstandort gestärkt und trägt in Verbindung mit der Milieuschutzverordnung zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

Negative Auswirkungen auf die Arbeitsstätten sind nicht erkennbar; Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht bzw. nicht wesentlich stören, sind weiterhin zulässig.

7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Da im Plangebiet

- keine Investitionen in soziale Infrastruktur durch die öffentliche Hand geplant sind und
- aus der Planung keine Bedarfe an die soziale Infrastruktur resultieren,

sind Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht zu erwarten.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Verkehre erzeugt. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen, die geeignet sind, durch eine erhöhte Verkehrserzeugung (An- und Abreise, Parksuchverkehr) zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse beizutragen, sind positive Effekte auf den Verkehr zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen vollumfänglich erschlossen.

7.5 Weitere Auswirkungen

Das Plangebiet gilt gemäß Umweltatlas „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ als unterversorgt. Eine Verbesserung der Versorgung des Wohngebietes (Grundstück Juliusstraße 56-57) mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen und Spielplätzen innerhalb des Plangebiets und ein damit verbundener Eingriff in die vorhandene Nutzung ist auf Grund der Bestandssituation nicht möglich.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 578)

Berlin-Neukölln, den 23.07.2025

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Biedermann

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

C ANHANG

Anhang 1

Textliche Festsetzungen

Nummer 1:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Nummer 2:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Nummer 3:

Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig.

Nummer 4:

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

Nummer 5:

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Hinweis 1:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweis 2:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Verkehrsflächen (förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien) enthalten, außer Kraft.