

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **zum Bebauungsplanentwurf 8-19b**

(„ehemaliger Güterbahnhof Neukölln“)

für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 234 und  
Ringbahnstraße 2 - ehemaliger Güterbahnhof Neukölln - (teilweise)  
sowie die Ringbahnstraße und die Hertabrücke  
im Bezirk Neukölln

Fassung zur Rechtsverordnung

# I Planungsgegenstand

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-19b ist ein vom Bezirk befürwortetes Vorhaben, das eine neue Nutzung durch Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels und andere kerngebietstypische Nutzungen sowie Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen auf dem östlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Nahversorgungszentrum Hermannstraße 158 A (Hermannquartier) vorsieht.

Die Teilflächen an der Karl-Marx-Straße werden mit Kerngebietsnutzungen mit 4 bis 6 Geschossen geplant, für die dahinter liegenden Teilflächen sind ergänzende Kerngebietsnutzungen mit bis zu 4 Geschossen vorgesehen. Für die westlich anschließende, ca. 275 m lange Fläche bis zur Hertabrücke ist die Schaffung von Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen beabsichtigt.

Mit der Bereitstellung von Flächen für Kerngebietsnutzungen sowie für Gewerbe und Dienstleistungen wird der Nachfrage nach verkehrlich gut angebundenen Flächen als Ergänzung für die Nutzungen mit Einzelhandelskonzentration an der Karl-Marx-Straße entsprochen.

Westlich der Hertabrücke entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“, die den Schulen in der Umgebung (Peter-Petersen-Schule, Konrad-Agahd-Schule, Albrecht-Dürer-Schule und Silberstein-Grundschule) zugeordnet wird. Für das Areal des östlichen Teils des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln besteht zurzeit kein Baurecht; diese Flächen sind im Baunutzungsplan überwiegend als Eisenbahnflächen gekennzeichnet, es handelt sich dabei um die nachrichtliche Übernahme der nach den Eisenbahngesetzen planfestgestellten Flächen. Daher sind für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Freistellung aus der Planfeststellung erforderlich.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Bestand

#### 2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19b liegt im Bezirk Neukölln (Ortsteil Neukölln) und befindet sich direkt südlich des S-Bahnringes. Das Plangebiet umfasst neben den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs auch Grundstücksflächen an der Karl-Marx-Straße, die derzeit einer Nutzung durch Dienstleistung / Verkauf unterliegen. Es erstreckt sich bis ca. 150 m westlich der Hertabrücke und umfasst die südlich des Güterbahnhofs gelegene Ringbahnstraße und Teile der Hertabrücke sowie eine Teilfläche der Karl-Marx-Straße; das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein gründerzeitliches Siedlungsgebiet mit Blockrandstruktur; die 4- bis 5-geschossige Bebauung unterliegt hauptsächlich der Wohnnutzung. Im Blockrand an der Karl-Marx-Straße finden sich in der Erdgeschosszone verstärkt Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen. Auf der östlichen Seite der Karl-Marx-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine Einrichtung des großflächigen Einzelhandels (Real-Markt Neuköllner Tor).

Das Schulgrundstück der Silberstein-Grundschule liegt zwischen der Silbersteinstraße und dem westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von Bahnflächen der S-Bahn sowie der Güterbahn begrenzt. Im S-Bahnverkehr fahren ca. 448 Züge am Tag und 174 Züge nachts. Im Güterverkehr verkehren vier Züge am Tag und keine Züge im Nachtverkehr.

## 2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten

### Realnutzung, Bestand

An der Karl-Marx-Straße befindet sich auf Straßenniveau ein eingeschossiges Gebäude, das zurzeit von einer Videothek genutzt wird; davor steht eine kleine Imbissbude. Direkt westlich der Videothek steigt das Geländeniveau um ca. 3,5 m zum ehemaligen Bahnareal an. Nördlich der Videothek befindet sich direkt an der Bahn eine Transformations- / Verteilerstation der Stromversorger. Westlich schließen mehrere Gebäude an, die aus der Zeit der ursprünglichen Bahnnutzung herrühren, dabei handelt es sich überwiegend um Lagerschuppen und Technikgebäude.

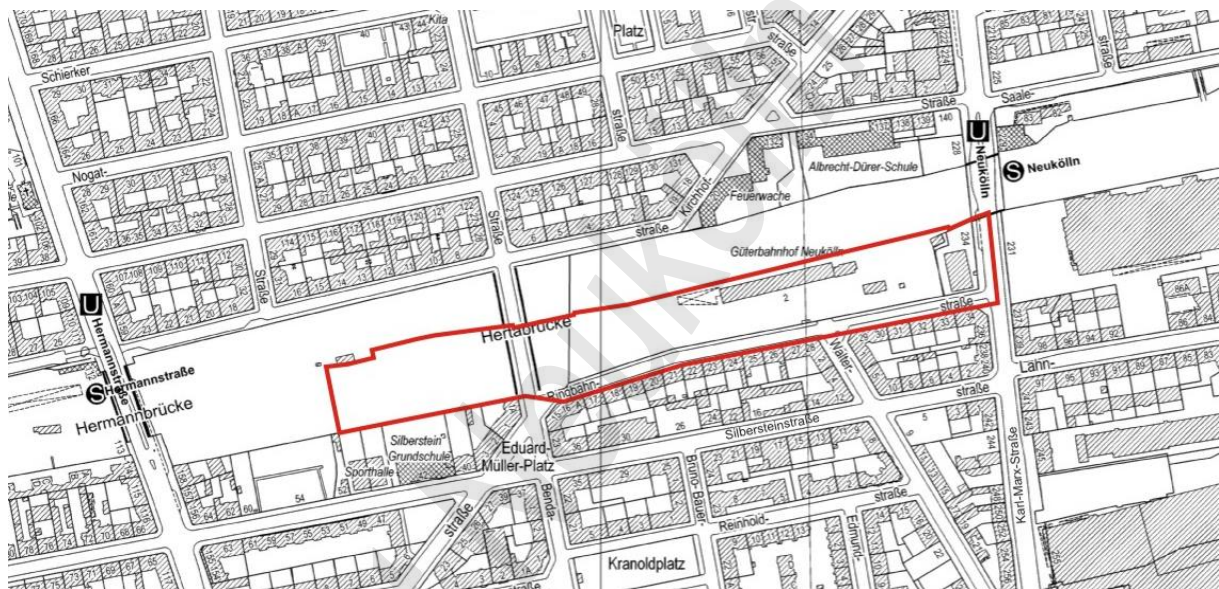


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs ist überwiegend niveaugleich. Im Gegensatz dazu steigt die Ringbahnstraße jedoch von der Karl-Marx-Straße bis zur Hertabrücke kontinuierlich an. Somit liegt das ehemalige Güterbahnhofsgebiet am östlichen Ende ca. 4,5 m über dem Niveau der Karl-Marx-Straße, am westlichen Ende im Bereich der Hertabrücke liegt der ehemalige Güterbahnhof ca. 5 – 6 m unter dem Niveau der Brücke und der Ringbahnstraße.

Der Niveauunterschied zwischen Ringbahnstraße und ehemaligem Güterbahnhof wird durch eine Böschung ausgeglichen, die an der Südgrenze des Bahngeländes verläuft und die Ringbahnstraße vom ehemaligen Güterbahnhof trennt; diese Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die nicht mehr genutzten Gleisanlagen im Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs sind zurückgebaut worden, die Ladestraßen sind jedoch noch vorhanden. Die ehemals mit Gleisanlagen belegten Flächen wurden befestigt. Bis auf den mit Gehölzen dicht bewachsenen Böschungstreifen weist das Plangebiet nur einen geringen bzw. vereinzelt Vegetationsbe-

stand auf; der Versiegelungsgrad durch Gleistrassen, Ladestraßen, Lager- und Stellplatzflächen ist sehr hoch.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 234 und Ringbahnstraße 2 sowie die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs - auch die Flächen unter der Hertabrücke - befinden sich in Privateigentum. Die Teilflächen der Karl-Marx-Straße, der Ringbahnstraße sowie das Brückenbauwerk der Hertabrücke sind im Eigentum des Landes Berlin. Die Fläche der Hertabrücke sowie je ein 5 m breiter Streifen beiderseits davon soll vom jetzigen privaten Eigentümer an das Land Berlin verkauft werden, dazu finden konkrete Verhandlungen statt.

#### Altlasten / Bodenbelastungskataster / Kampfmittel

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich an der Ringbahnstraße ein Symbol „schadstoffbelasteter Boden“ dargestellt.

Laut Bodenbelastungskataster ist im Plangebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen:

- Nr. 1315 (gesamtes Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs): Aufschüttungen und nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen,
- Nr. 887 (zwischen Güterbahnhofsgebäude und Karl-Marx-Straße 234): Bauschutt bzw. Hausmüll.

Dem Umweltamt des Bezirks liegt bisher keine Bodenuntersuchung für die Grundstücke vor. Für den Bereich des westlich benachbarten Bebauungsplans 8-19a wurden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen (GuD GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH: „*Baugrundgutachten einschließlich Gründungsberatung sowie abfalltechnische Beurteilung zum Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Hermannstraße / Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln*“, Berlin, 8.3.2006) Bodenbelastungen festgestellt. Dort wurde eine vorwiegend sandige Aufschüttung mit überwiegend Ziegel- und Betonresten in Mächtigkeiten von 2,4 m bis 2,9 m unter Gelände ermittelt. In der Aufschüttung wurden vorwiegend Schadstoffbelastungen der Parameter PAK und MKW-Werte sowie Zink nachgewiesen, die nach LAGA-Boden der Klasse Z 2 zuzuordnen sind.

Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen aus Altlastensicht nicht. In Anlehnung an die Vorgehensweise im Bebauungsplan 8-19a sollen im Rahmen der Bauantragsverfahren die notwendigen Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen und Altlasten erfolgen. Für den Fall, dass dabei Altlasten oder Bodenverunreinigungen nachgewiesen werden, ist die Beseitigung bzw. der Bodenaustausch durchzuführen; das Vorgehen ist vorher mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Neukölln abzustimmen.

Die Senatverwaltung für Stadtentwicklung X OA hat mit Schreiben vom 27.5.2010 mitgeteilt, dass für den Bereich der Bebauungspläne 8-19a und 8-19b keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vorlägen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden könne jedoch nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden.

### **2.1.3 Erschließung**

Aufgrund des Ansteigens der Ringbahnstraße ist die Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofs nur im Bereich der Niveaugleiche in Höhe der Walterstraße gegeben. Das Grundstück Karl-Marx-Straße 234 (Kerngebiet MK1) wird direkt von der Karl-Marx-Straße aus erschlossen.

### Motorisierter Individualverkehr

Die Ringbahnstraße hat eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Wohnbereiche, sie ist zwischen Karl-Marx-Straße und Walterstraße als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Westen und mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ausgewiesen. Die Ringbahnstraße hat eine Fahrspur je Richtung und beiderseitig einen Fußweg (im Bereich des Einbahnstraßenverkehrs ist nur eine Fahrspur vorhanden). Pkw-Stellplätze sind in der Ringbahnstraße beidseitig – teilweise wird auf den Gehwegen geparkt - vorhanden.

Aufgrund der besseren Erreichbarkeit des Plangebiets über die Silberstein- und die Walterstraße entsteht laut der Prognose für die Ringbahnstraße nur eine geringe Verkehrsbelastung von bis zu 1.300 Kfz / 24h - werktags. Aus der Karl-Marx-Straße ist von Süden kein Linksabbiegen in die Ringbahnstraße möglich, sie ist lediglich als Rechtsabbieger von Norden kommend anfahrbar.

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über:

- die Ringbahnstraße, die von Osten kommende aus der Karl-Marx-Straße erreichbar ist und nach Westen an die Herta-, die Silberstein- und die Hermannstraße anbindet,
- die Karl-Marx-Straße, diese ist im StEP Verkehr 2.0 (Fortschreibung) als Teil des übergeordneten Straßennetzes mit Stufe III als „örtliche Straßenverbindung“ eingestuft und stellt eine Verbindung zum Hermannplatz und der Innenstadt sowie der Autobahn A 100 (Anschlussstelle Buschkrugallee) her, und
- die Walterstraße.

Die Karl-Marx-Straße weist eine Verkehrsbelastung von 26.300 Kfz / 24 h südlich und 32.400 Kfz / 24 h - werktags - (Straßenverkehrszählung 2009 der Verkehrslenkung Berlin) nördlich der Silbersteinstraße auf, sie hat eine Breite von ca. 19,4 m und wird als Unterführung unter dem Bahngelände hindurchgeführt.

Bis zum Jahre 2010 / 2011 wies das Straßenprofil der Karl-Marx-Straße in Höhe des Geltungsbereiches zwei Fahrspuren je Richtung und beidseitig einen Fußweg auf. Im Bereich der Rampen zur Unterführung unter dem Bahnareal sind keine Pkw-Stellplätze vorhanden.

Im Jahre 2011 wurde in diesem Abschnitt mit Umbaumaßnahmen begonnen und die Anzahl der Fahrspuren auf 1 je Richtung reduziert sowie die Gehwege verbreitert und neu gestaltet. Damit soll die Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden und die Karl-Marx-Straße aufgewertet und für den Einzelhandel attraktiver werden.

Die Hertabrücke stellt eine Verbindung von der Ilsestraße nördlich der Bahnanlagen zur Bendastraße südlich der Bahnanlagen dar und hat eine Verkehrsbelastung von bis zu 1.200 Kfz / 24h - werktags. Die Hertabrücke weist eine Fahrspur je Seite auf und bietet beidseitig Raum zum Abstellen von Pkw / Lkw; es besteht jedoch für die Hertabrücke für das Befahren eine Beschränkung des zulässigen Gesamtgewichts bis 7,5 t. Auf der Hertastraße zwischen Ringbahnstraße und Silbersteinstraße bewegen sich ca. 3.340 Kfz / 24 h - werktags (GRI: „Gutachten zur verkehrlichen Erschließung“, Berlin, April 2006, Ergänzung Juni 2010).

### Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den am nordöstlichen Geltungsbereichsrand liegenden S- und U-Bahnhof Neukölln ist das Plangebiet an den S-Bahnring, u. a. an eine S-Bahnlinie zum Flughafen Schönefeld, sowie an die U-Bahnlinie zwischen Rudow und Rathaus Spandau angeschlossen. Auf der Karl-Marx-Straße und über die Hertabrücke verkehren Bus- und Nachtbuslinien.

## Güterverkehr

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen neben den S-Bahngleisen auch Gleise der Güterbahn, diese Gleise sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Der Verkehr auf den Güter- und S-Bahngleisen wird von den vorgesehenen neuen Nutzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

## Ver- und Entsorgung

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln ist weitgehend frei von Ver- und Entsorgungstrassen. Ca. 50 m westlich der Karl-Marx-Straße unterquert eine Starkstromleitung (110 kV) das Areal in Nord-Süd-Richtung in ca. 2 m Tiefe, diese Leitung kann jedoch überbaut werden. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich mehrere Anschlussleitungen, die die Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die Entsorgung sicherstellen. Im Bereich der Hertabrücke werden Versorgungsleitungen geführt; diese befinden sich im Brückenbauwerk unterhalb der Fahrbahn.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Regional- und Landesplanung**

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg vom 31.3.2009, GVBl. S. 182) stellt in seiner Festlegungskarte den Geltungsbereich als Teil des Gestaltraums Siedlung dar.

Nach dem Grundsatz 4.4 LEP B-B besteht das Gebot der Entwicklung von Konversionsflächen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP B-B für die Steuerung der Siedlungsentwicklung umgesetzt:

- Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche (4.1 G),
- Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale (4.1 G),
- Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (4.1G),
- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (4.2 Z).

Angeregungen und Hinweise zur Mitteilung der Planungsabsicht erfolgten am 9.Juni 2005 noch zum LEP eV / Landesentwicklungsprogramm.

Danach befand sich das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-19 im Siedlungs- und Innenstadtentlastungsbereich. Der östliche Bereich des Bebauungsplans 8-19 (jetzt 8-19b) lag innerhalb des städtischen Zentrums Karl-Marx-Straße (Neukölln), ansonsten überwiegend außerhalb raumordnerisch relevanter städtischer Zentren.

Ferner unterstütze der Bebauungsplan das Ziel der Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmöglichen Beplanung brach gefallener Bauflächen.

Daher ist die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich. Die Inhalte des Bebauungsplanes 8-19b entsprechen sowohl dem LEP eV als auch den Vorgaben des LEP B-B.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP - Neubekanntmachung vom 12. November 2009, ABl. S. 2666, zuletzt geändert am 17. November 2011 (Abl. S. 2891) stellt gegenwärtig für den Geltungsbereich folgendes dar:

- Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration entlang der Karl-Marx-Straße,
- Gemischte Baufläche M2 beiderseits der Ringbahnstraße sowie westlich der Hertabrücke.

Die Gemischte Baufläche M2 ist mit der Signatur für schadstoffbelastete Böden versehen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im FNP-Erläuterungsplan 'Zentren' schematisch dargestellten Innenstadtentlastungsbereichs entlang des S-Bahn-Rings, wo "neben neuen Dienstleistungsflächen und Wohnungen in gut erreichbarer Lage auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen zur Entlastung der Innenstadt Platz finden (sollen)".

Darüber hinaus wird als Ziel angestrebt, die Flächen auch in der Funktion als Verbindungsbiotop zu nutzen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die geplanten Festsetzungen als Kern- sowie als Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf lassen sich aus der geltenden Darstellung als „Gemischte Baufläche“ M1 bzw. M2 des FNP entwickeln. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B hat in der Stellungnahme vom 28.7.2010 bestätigt, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und die Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen gegeben ist.



Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans

### 2.2.3 Landschafts-/Artenschutzprogramm

Die Aussagen des Landschafts-/Artenschutzprogramms Berlin sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 2.2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel Berlin 1999, Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sowie Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel 1999 sind in den spezifischen Leitlinien zum Südraum, zu dem Neukölln gehört, folgende Vorgaben enthalten:

- Zugänge an Einzelhandelsflächen sind vorrangig zur Stärkung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße vorzusehen, Ausnahmen sind durch ein Verträglichkeitsgutachten zu begründen.
- Die Ansiedlungen zusätzlicher Fachmarktflächen (z.B. für Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel, Einrichtungsbedarf) sind auf das bezirkliche Einkaufszentrum Karl-Marx-Straße oder dessen unmittelbare Nähe zu beschränken, um diese zentrale Lage zu stärken.
- Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 geht insbesondere auf den Bereich zwischen Hermannplatz und Rathaus als Haupteinkaufsbereich sowie auf den Abschnitt zwischen

Woolworth und S-Bahnhofs Neukölln ein, für den eine Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität, stadtgestalterische Maßnahmen sowie die Verbesserung der Gesamtvermarktung empfohlen werden.

Der am 12. April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 schreibt die Inhalte des StEP Zentren 2020 fort.

### **2.2.5 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima mit Senatsbeschluss vom 31.05.2011 wurde geschaffen, um die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Klima Leitbilder zu Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz. Die konkreten Maßnahmen sollen in den Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bebauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 Aktionsplan-Projektgebiete.

### **2.2.6 Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**

Der vom Bezirksamt Neukölln beschlossene und mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 2.6.2010 (Drucksache 1455/XVIII) als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung verabschiedete Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel klassifiziert den östlichen Teil des Güterbahnhofs Neukölln als integrierten und universell verwendbaren Einzelhandelsstandort.

### **2.2.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0 Planung 2025**

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2.0 (Senatsbeschluss vom 29.3.2011) ist die Karl-Marx-Straße im Bestand (März 2011) als Teil des übergeordneten Straßennetzes mit Stufe III als „örtliche Straßenverbindung“ eingestuft.

### **2.2.8 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **2.2.8.1 Geltendes Planungsrecht**

Im 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) – BauOBl 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, sind die Flächen des Plangebiets als Eisenbahnfläche gekennzeichnet.

#### **2.2.9 Straßen- und Baufluchtlinien**

Im Geltungsbereich sind sowohl auf der Südseite der Ringbahnstraße als auch an der Karl-Marx-Straße Baufluchtlinien vorhanden.

#### **2.2.10 Planfeststellung von Bahnanlagen**

Ein Teil der ursprünglich planfestgestellten Flächen wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes 8-19a von der Nutzung für Bahnbetriebszwecke freigestellt (Fläche westlich der Hertabrücke ohne Erschließungsweg bis zum Stellwerk einschließlich der Rampe davor). Für den überwiegenden Teil die übrigen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-19b gele-



genen – Flächen erfolgte die Bestätigung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 20.04.2011.

Lediglich die Flächen der Hertabrücke - einschließlich der 5 m-Streifen beiderseits der Brücke - sowie die Erschließung zum Stellwerk (Breite 3 m) westlich der Hertabrücke (mit der Rampe vor dem Stellwerk) sowie die Erschließungsstraßen von der Zufahrt zum Gelände in Höhe Walterstraße bis zur Hertabrücke bleiben planfestgestellt. Für die Flächen ist die Beantragung der Freistellung möglich, sobald diese Flächen nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden; dies kann nach Abschluss der Verlagerung der Signaltechnik nach Grünau erfolgen.

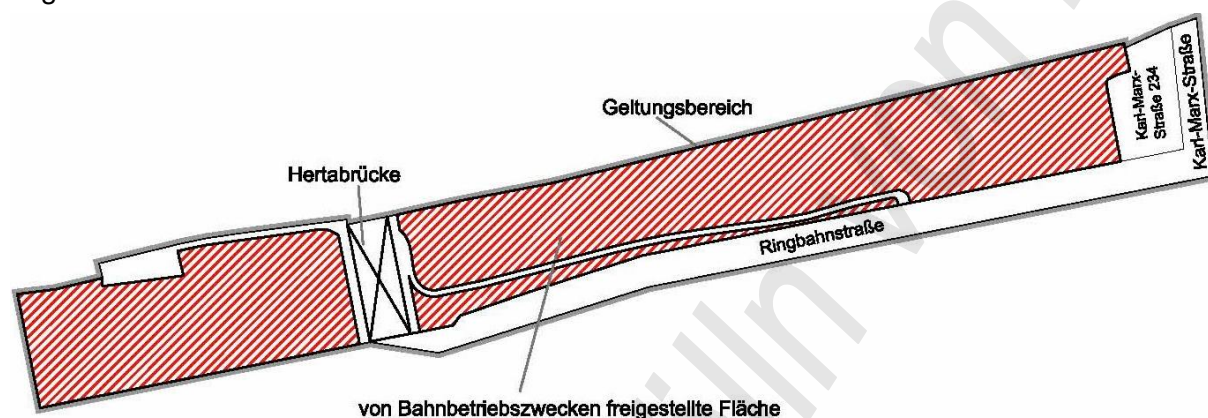


Abbildung 3: Darstellung der von Bahnbetriebszwecken freigestellten Fläche (schraffiert)

Die Fläche des Grundstücks Karl-Marx-Straße 234 unterliegt nicht der Planfeststellung, da diese nie für Bahnbetriebszwecke genutzt worden ist (siehe Punkt 2.2.11).

Mit Schreiben vom 21.08.2012 hat das Eisenbahnbundesamt bestätigt, dass keine Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestünden.

### 2.2.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Der sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindliche S-Bahnhof Neukölln, sowie die angrenzende Bahnbrücke über die Karl-Marx-Straße sind in der Denkmalliste Berlin als Denkmalbereiche (Gesamtanlage) unter der Nummer 09090444 „Karl-Marx-Straße 229, S- und U-Bahnhof Neukölln mit Brücke, 1928-30 von Alfred Grenander“ geführt.

### 2.2.12 Sonstiges

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 234 ist eine Gebäude- und Freifläche, die sich in Privateigentum befindet. Aufgrund der Diskrepanz der tatsächlichen Lage und Nutzung des Grundstücks und der Darstellung im Baunutzungsplan als planfestgestellte Bahnfläche gab es Gespräche, die zu dem Ergebnis führten, dass die ehemals vorhandenen Schuppen und kleinen Lagergebäude des Grundstücks bis 1981 zwar als bahnahe Nutzung eingestuft wurden und eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) nicht erfolgte. Auf die Anfrage zur Vorbereitung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde mit Schreiben der EBA Außenstelle Berlin vom 29.12.2006 mitgeteilt, dass eine Freistellung nicht erforderlich sei, da davon auszugehen ist, dass es sich bei den Objekten nicht um Bahnbetrieblich genutzte Anlagen handelte. Seitdem wurden die Maßnahmen auf diesem Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt.

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des östlichen Teils des brachliegenden Geländes des ehem. Güterbahnhofs Neukölln schaffen.

Der Ladungsverkehr im Güterbahnhof ist seit längerem eingestellt und die Gleise sind stillgelegt worden, nachdem keine Nachfrage nach entsprechenden Verkehrsdienstleistungen mehr vorhanden war. Das Eisenbahnbundesamt hat dem Rückbauantrag der DB Netz AG für die entbehrlichen Gleise entsprochen und der Rückbau wurde durchgeführt. Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs wurde inzwischen von der DB Bahn AG verkauft.

Am 1.11.2005 hat das Bezirksamt Neukölln die Aufstellung des Bebauungsplans 8-19 für das Gelände des ehem. Güterbahnhofs Neukölln eingeleitet. 2006 zeichnete sich eine rasche Umsetzung von Bauabsichten für die westlichen Teilflächen des Bebauungsplans 8-19 ab. Um diese Entwicklungsimpulse voranzutreiben und ein unabhängiges Verfahren für die Flächen des übrigen Geltungsbereichs zu ermöglichen, wurde am 21.2.2006 die Teilung des Bebauungsplans 8-19 in die Bereiche 8-19a und 8-19b beschlossen.

### **2 Intention der Planung**

Hauptziele des Bebauungsplans 8-19b sind, das Angebot an Flächen für unterschiedliche Nutzungen im Umfeld der Karl-Marx-Straße und Ringbahnstraße sowie Hertabrücke zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des östlichen Teilbereiches des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln einschließlich des Grundstückes Karl-Marx-Straße 234 zu schaffen.

Des Weiteren werden folgende Ziele verfolgt:

- die Stärkung des Standortes an der Karl-Marx-Straße als Eingangstor nach Neukölln,
- die planungsrechtliche Bewältigung der Problematik, die durch die an die vorhandene Wohnnutzung südlich der Ringbahnstraße heranrückende Kern- und Gewerbebebietsnutzung entstehen könnte,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Belange, die sich durch die neuen Nutzungen ergeben und
- Nutzung der Flächen als Verbindungsbiotop.

### **3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für kerngebietstypische Nutzungen für das Teilgebiet direkt an der Karl-Marx-Straße, sowie für Gewerbe und Dienstleistungen mit guter verkehrlicher Anbindung auf den westlich davon gelegenen Teilflächen bis zur Hertabrücke schaffen. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ die Möglichkeit für den Bau einer Sporthalle sowie ggf. für weitere ergänzende Nutzungen für die benachbarte Grundschule geschaffen und damit das Umfeld aufgewertet werden.

Flächenbilanz

Baugebiete	Grundstücksfläche	Grundfläche der Bebauung aus GRZ	mögliche Bebauung + Versiegelung
Kerngebiet 1 (MK1) - GRZ 0,6	1.567 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>
Kerngebiet 2 (MK2) - GRZ 0,6	3.437 m <sup>2</sup>	2.062 m <sup>2</sup>	3.093 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE) - GRZ 0,5	13.110 m <sup>2</sup>	6.555 m <sup>2</sup>	9.833 m <sup>2</sup>
Fläche f. d. Gemeinbed. - GRZ 0,4	9.044 m <sup>2</sup>	3.618 m <sup>2</sup>	5427 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>27.158 m<sup>2</sup></b>	<b>13.175 m<sup>3</sup></b>	<b>19.763 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche	8.045 m <sup>2</sup>		
<b>Geltungsbereich</b>	<b>35.203 m<sup>2</sup></b>		

Tab. 1: Flächenbilanz

**3.2 Eingriff / Ausgleich**Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Für das Teilgebiet direkt an der Karl-Marx-Straße sind Kerngebietsnutzungen vorgesehen. Für die westlich anschließende Fläche bis zur Hertabrücke ist die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen beabsichtigt. Westlich der Hertabrücke soll eine Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 35.200 m<sup>2</sup>; die mögliche Gesamtversiegelung innerhalb der Bauflächen kann insgesamt ca. 19.760 m<sup>2</sup> einnehmen.

Durch die Verkehrsflächen werden ca. 8.045 m<sup>2</sup> versiegelt, diese aktuelle Versiegelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt erhalten.

Durch GRZ ermögl. Bebauung	Bebauung + 50% Überschreitung	Straßenverkehrsfläche	Geltungsbereich
13.175 m <sup>2</sup>	19.763 m <sup>2</sup>	8.045 m <sup>2</sup>	35.203 m <sup>2</sup>

Tab. 2: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

**3.2.1 Ermittlung**Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation

Für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Maßgeblich ist hierbei der Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-19b.

Vorhandenes Planungsrecht

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19b waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend als Bahnfläche planfestgestellt. Auf dieser Fläche war die Errichtung eines Güterbahnhofs mit den dazugehörigen Gleis-, Erschließungs- und Lagerflächen usw. zulässig und damit eine vollständige Versiegelung

möglich. Die Fläche an der Karl-Marx-Straße (Grundstück Karl-Marx-Straße 234) ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten und kann als Kerngebiet eingestuft werden.

### Bestand

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Gebäude, darunter ein eingeschossiges Gebäude an der Karl-Marx-Straße, das als Videothek genutzt wird. Nördlich davon befindet sich eine Umspann-/ Verteilerstation der Stromversorger. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln Wirtschaftsgebäude, die größtenteils aus der ehemaligen Eisenbahnnutzung herrühren, sowie weitere Wirtschafts- und Lagergebäude im östlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs, die zu Betriebszeiten des Güterbahnhofs wahrscheinlich der Zwischenlagerung von Waren und Gütern dienten.

Nach der Nutzungsaufgabe und der Entfernung der Gleisanlagen im Bereich des Bebauungsplanes 8-19b erfolgte eine Zwischennutzung unter anderem durch einen Kfz-Handel, für den große Flächen mit Betonschüttungen befestigt wurden.

Insgesamt ist das Plangebiet im Bestand weitgehend mit baulichen Anlagen und durch Versiegelungen überbaut, lediglich der Bereich der Böschung an der Ringbahnstraße ist nicht versiegelt. Damit ergibt sich für den Bestand ein Versiegelungsgrad von ca. 81 % auf den Bauflächen für den gesamten Geltungsbereich (siehe Umweltbericht Kapitel 1.3.1).

Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 234 wurde im Bestand eine Überbauung (Versiegelung inkl. Nebenanlagen) von ca. 79 % festgestellt. In der näheren Umgebung besteht an der Karl-Marx-Straße (südlich der Ringbahnstraße) für die Grundstücke eine Überbauung durch Hauptanlagen (ohne Nebenanlagen, Zufahrten usw.), von ca. 50 - 70 %, so dass für die Gesamtversiegelung (inkl. Nebenanlagen) vergleichbare Werte zum Grundstück Karl-Marx-Straße 234 erreicht werden.

### Künftiges Planungsrecht

Gemäß dem künftigen Planungsrecht darf im Plangebiet (ca. 27.158 m<sup>2</sup>) eine Überbauung (inkl. Überschreitung durch Zufahrten, Wege und Stellplätze) von 20.148 m<sup>2</sup> erfolgen, was einer mittleren Überbauung / Versiegelung der Bauflächen im Geltungsbereich (inkl. aller Haupt- und Nebenanlagen) von ca. 73 % entspricht.

### Boden

Zukünftig wird auf den Baufeldern insgesamt weniger versiegelt, als im Bestand an Versiegelung vorhanden ist. Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 234, das nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen ist, wurde eine Bestandsversiegelung (inkl. aller Nebenanlagen) von ca. 79% festgestellt. Das zukünftige Planungsrecht ermöglicht eine etwas höhere Gesamtversiegelung (Versiegelung durch Gebäude plus Nebenanlagen) bis 90 %.

Fazit:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird lediglich auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 234 eine - über den Bestand bzw. das geltende Planungsrecht hinausgehende – geringe Neuversiegelung ermöglicht, die einen Eingriff darstellt. Da jedoch für die Bauflächen im Plangebiet (Kerngebietsflächen MK1 und MK2, Fläche des Gewerbegebiets sowie Flächen für den Gemeinbedarf) insgesamt ein Entsiegelungssaldo (Bestandsversiegelung 81%, zukünftig mögliche Versiegelung 73%) besteht, wird die Neuversiegelung durch Entsiegelung auf anderen Flächen wieder ausgeglichen.

Mit der Erhöhung des Vegetationsanteils durch die Ausweisung der Pflanzflächen wird die Situation verbessert, es erfolgt kein Eingriff für das Schutzgut Boden, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### Tiere und Pflanzen

Durch die Verringerung des Versiegelungsanteils im Vergleich zum Bestand und die leichte Erhöhung des Vegetationsanteils durch die Ausweisung der Pflanzflächen wird die vorhandene Lebensraumstruktur verbessert.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen entstehen Eingriffe durch die Fällung von Bäumen und den Verlust von Niststätten im Zuge der Baumaßnahmen. Dieser Verlust erfordert die Anbringung von künstlichen Ersatzniststätten zum Ausgleich. Zur Schaffung von Ersatzniststätten werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen, die den Ersatz entfallender Nistplätze sicherstellen.

Standorte für Einzelbaumpflanzungen stehen prinzipiell ausreichend innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung. Insbesondere in der Böschung, in einem Pflanzstreifen zur optischen Abgrenzung zur westlichen Grenze und auf den Stellplatzflächen sollen Bäume gepflanzt werden. Im Zuge des Bauantragsverfahrens werden die tatsächliche Anzahl der zu fällenden, unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume festgestellt und der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Die festgestellten dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln befinden sich in einer Kastanie und einem alten Güterschuppen. In die Neuplanung sind diese unter Umständen nicht integrierbar, da der Güterschuppen voraussichtlich nicht sinnvoll baulich nachgenutzt werden kann. Im Gelände sind unter Umständen Anpassungen des Geländeniveaus erforderlich, so dass einige Bäume möglicherweise verloren gehen und der Verlust kompensiert werden muss.

Fazit:

Die Eingriffe werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag – Schaffung von Nistmöglichkeiten als Ersatzmaßnahmen – sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 8-19b – Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen mittels der textlichen Festsetzung 4 – vollständig kompensiert.

#### Wasser

Durch die Verringerung des Versiegelungsanteils wird die Versickerung des Niederschlagswassers erhöht.

Fazit:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Klima und Luft

Durch die neuen Nutzungen kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrs. Schadstoffwerte erhöhen sich nur geringfügig und bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Auch bei der Erhöhung der Verkehrszahlen ist keine relevante Erhöhung der Immissionsbelastung prognostiziert.

Der erhöhte Vegetationsanteil (Flächen für Anpflanzungen und Flächen für den Erhalt) erhöhen die Filter- und Frischluftfunktion. Die Gleistrasse der S-Bahn und der Güterbahn bleibt als Luftleitbahn erhalten. Das Kleinklima wird sich durch die Bebauung nicht verschlechtern.

Fazit:

Für Luft und Klima entstehen keine Eingriffe, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### Orts- und Landschaftsbild

Mit der neuen Gestaltung wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Durch die Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich der Böschung und die Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird ein freundliches begrüntes Erscheinungsbild geschaffen.

Fazit:

Für das Orts- und Landschaftsbild entstehen keine Eingriffe, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, daher entstehen keine Eingriffe, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **3.2.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Alle Eingriffe in die Schutzgüter werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Die Regelungen dazu erfolgen im städtebaulichen Vertrag und durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Damit werden alle erfolgenden Eingriffe vollständig ausgeglichen, weitere kompensatorische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **3.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **3.3.1 Art der Nutzung**

#### Kerngebiete MK1 und MK2

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt an der Karl-Marx-Straße die Festsetzung der Kerngebiete MK1 und MK2, um die Zentrumsfunktion an der Karl-Marx-Straße zu stärken und dem Planungsziel des Vorranges der Innenentwicklung zu entsprechen. Diese zentral gelegenen Flächen in der Nähe des U- und S-Bahnhofs „Neukölln“, einem Verkehrs-Kreuzungspunkt mit regem Umsteigeverkehr, der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, soll für die Anordnung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen genutzt werden.

Die Abgrenzung der beiden Kerngebiete MK1 und MK2 erfolgt in ca. 30 m von der Karl-Marx-Straße und orientiert sich an einem Geländesprung.

Im Bebauungsplan werden innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK2 Tankstellen generell ausgeschlossen (**textliche Festsetzung 1**).

Durch den Ausschluss von Tankstellen wird die Ansiedlung von Nutzungen unterbunden, die aufgrund ihrer Eigenart zusätzlichen Verkehr erzeugen und die Verkehrssituation auf der Ringbahn- und der Walterstraße zusätzlich belasten und das Wohnumfeld durch die zu befürchtende Lärm-, Abgas- und störenden Geruchsemissionen stark stören könnten. Zudem widersprechen Tankstellen den angestrebten städtebaulichen Zielen und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, da ergänzende Nutzungen zu denen der Karl-Marx-Straße vorgesehen sind.

Da Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet zulässig sind, werden durch die **textliche Festsetzung 2** in den Kerngebieten MK1 und MK2 Einrichtungen ausgeschlossen, die der Schau- und Live-Performance von Personen (Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen dienen.

Ansonsten wäre insbesondere durch die Nähe des Bahnhofumfeldes zu befürchten, dass die mit Sex- und Live-Shows einhergehenden stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reiße-

sche Werbung und Lichtreklame, introvertierte Erdgeschosszonen ohne Einblick, Nutzung überwiegend in den Abend- und Nachtstunden) mit der angestrebten städtebaulich Entwicklung und den oben genannten städtebaulichen Qualitäten entgegenwirken könnten. Weiterhin soll mit dem Ausschluss dieser Nutzungen ein Verdrängungsdruck gegenüber Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt werden, da diese Art von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß höhere Rentabilität als mittelständische Einzelhandelsunternehmen erzielen, und dadurch ein Selektionsprozess erfolgen könnte und Branchen mit einer geringeren Rentabilität dadurch geringere Chancen erhalten könnten, sich niederzulassen. Auch meiden hochwertige Handels- und Dienstleistungsbetriebe häufig die Nähe zu Pornokinos und Sexshows. Dadurch könnte ein Verdrängungseffekt eintreten, der dieses Gebietes schädigt und daher die Versorgungsfunktion insgesamt gefährdet und zu einem Qualitätsverlust führt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird für die in Kerngebieten möglichen Wohnungen die **textlichen Festsetzungen 8 und 9** getroffen (siehe Kapitel 3.3.8 „Immissionsschutz“).

#### Gewerbegebiet

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als M2-Fläche und der Nicht-Eignung als Wohnstandort (Starke Lärmbelastung durch Bahnlärm) wird die westlich an das Kerngebiet MK2 angrenzende Fläche an der Ringbahnstraße bis zur Hertabrücke als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage- und Erschließungsgunst soll sich auf dieser Fläche vorrangig eine Mischung aus Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln, die der Ergänzung der Zentrumsfunktion der Karl-Marx-Straße dient.

Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese nur im direkten Einzugsbereich der Karl-Marx-Straße sinnvoll und verträglich sind (**textliche Festsetzung 3**). Damit werden auch damit einher gehende, mögliche Beeinträchtigungen durch Emissionen des auftretenden Verkehrs sowie die Schwächung der Zentrumsfunktion durch konkurrierende Nutzungen vermieden.

Insgesamt wird mit dieser Festsetzung den Belangen der Wirtschaft sowie einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Westlich der Hertabrücke wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von außerunterrichtlichen Betreuungsräumen (Hortgebäude) sowie einer Sporthalle vorgesehen, die den Schulen im Umfeld zugeordnet werden:

- Albrecht Dürer-Oberschule (Gymnasium) – Emser Str. 134-137, Entfernung ca. 400 m in Richtung Nordwesten;
- Peter-Petersen-Grundschule – Jonasstr. 15, Entfernung ca. 470 m in Richtung Norden;
- Konrad-Agahd-Grundschule – Thomasstr. 39, Entfernung ca. 570 m in Richtung Norden;
- Silberstein-Grundschule – Silbersteinstraße 42, Entfernung ca. 100 m in Richtung Süden.

Die drei erstgenannten Schulen verfügen nicht über anforderungsgemäße Sporteinrichtungen, ihnen stehen bisher 2 kleine Turn- bzw. Gymnastikhallen zur Verfügung.

Die Konrad-Agahd-Schule teilt sich eine Turnhalle mit der Peter-Petersen-Schule (Turnhalle 10 x 12m), die Albrecht-Dürer-Schule verfügt über eine Turnhalle 13 x 24m. In derartigen

Sporträumen sind übliche und beliebte Mannschafts- und Ballsportarten kaum spielbar; sie genügen daher nicht den bestehenden Anforderungen an Schul- und Vereinssport. Für den Schulsport, der für heranwachsende junge Menschen enorm wichtig für die geistige und körperliche Entwicklung ist und einen Ausgleich zum übrigen Unterricht schafft, sind diese Unterrichtsräume nur bedingt geeignet. Aufgrund der nicht vorhandenen oder nicht hinreichend vorhandenen Sportanlagen kann ein großer Teil des Sportunterrichts an diesen Schulen nicht durchgeführt werden:

- Konrad-Agahd-Schule: 53 % der Soll-Stunden nicht abgedeckt;
- Peter-Petersen-Schule: 66 % der Soll-Stunden nicht abgedeckt;
- Albrecht-Dürer-Schule: 40 % der Soll-Stunden nicht abgedeckt.

Insgesamt ist an diesen Schulen ein Bedarf von ca. 89 Schulstunden pro Woche nicht abgedeckt.

Hieraus ergibt sich langfristig ein zusätzlicher Bedarf von jeweils mindestens einem Hallenteil, d.h. insgesamt drei Hallenteile. Dies entspricht der zurzeit in Planung befindlichen Sporthalle mit 27x45m auf der Fläche für den Gemeinbedarf an der Silberstein-Grundschule. Mit dem in dieser Halle möglichen Sportunterricht wäre der Ausfall an Sportunterricht zu kompensieren. Neben dem genannten Schulport besteht auch weiterhin ein hoher Bedarf an Räumlichkeiten für den Vereins- und Wettkampfsport, der in diesem Quartier nur unzureichend gedeckt ist.

Andere Flächen stehen für den Bau der dringend benötigten Sporthalle im näheren Umfeld nicht zur Verfügung, sind zu klein oder sind zu weit entfernt, um in einer annehmbaren Zeit für die Schüler erreichbar zu sein.

Aus den vorgenannten Gründen besteht ein hoher Bedarf an Sportunterrichtsräumen; die geplante Fläche für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung einer Sporthalle geeignet.

Für die Standortentscheidung wurde geprüft, ob anderweitige private oder landeseigene Grundstücke zur Verfügung stünden. Ein möglicher Standort Körnerpark/Selkestraße kam aus Kostengründen nicht in Betracht, da der Baukörper hier nahezu zur Gänze im Erdreich hätte errichtet werden müssen und somit die entstehenden Kosten die in der Investitionsplanung vorgesehenen Mittel weit überstiegen hätten.

Zu den darüber hinaus geprüften möglichen Standorten ist Folgendes anzumerken:

- Standort Friedhofsgelände Thomasstraße:  
Grundstücksverhandlungen sind ungewiss, neben den Erwerbskosten würden -hohe Baukosten (Erdsiebungen, Baukörper müsste zur Hälfte im Erdreich errichtet werden)
- Standort Kopfstraße:  
Der Weg der Schüler von der Konrad-Agahd-Schule und Peter-Petersen-Schule durch das Parkgelände Thomas- und Lessinghöhe ist problembehaftet.  
Der Weg von der Albrecht-Dürer-Schule dorthin ist im Vergleich zum Standort Hertabrücke wesentlich weiter bzw. zu weit. Der Ausbau dieser Schule zum Hochbegabtenzentrum macht eine gut erreichbare Sporthallen-Bedarfsdeckung zwingend erforderlich.

Die Prüfung aller möglichen Standorte hat somit ergeben, dass die Fläche an der Hertabrücke für die Errichtung der dringend benötigten Sporthalle ohne Alternative ist und daher für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf herangezogen werden muss. Darüber hinaus ist der private Grundstückseigentümer verkaufsbereit und entsprechende Verhandlungen wurden bereits aufgenommen.



Zur Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Eigentümerbelangen einer derzeit im privaten Eigentum befindlichen Fläche siehe Kapitel 3.3.10 „Vereinbarkeit von Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen mit den Eigentümerbelangen“.

### **3.3.2 Maß der Nutzung**

#### Kerngebiete MK1 und MK2

Im MK1 wird eine mindestens 4- und höchstens 6-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt, sowie eine GRZ 0,6 und GFZ 3,0.

Für das MK2 wird eine höchstens 4-geschossige Bebaubarkeit mit einer GRZ 0,6 und GFZ 3,0 ermöglicht.

Mit der Festlegung dieser Geschossigkeit erfolgt eine Orientierung an der in der Nachbarschaft vorhandenen Blockrandbebauung (überwiegend 4- bis 5-geschossig). Durch die ermöglichte maximale 6-geschossige Bebauung im MK1 kann eine Dichte und Höhe erreicht werden, die für Kerngebiete dieser Art und Lage typisch ist und an dieser Stelle planerisch beabsichtigt ist.

Die in MK1 und MK2 vorgesehene Bebauungsdichte (GRZ) richtet sich nach der Überbauung der benachbarten Grundstücke südlich der Ringbahnstraße.

Die maximal 4-geschossig mögliche Bebauung im MK2 schafft einen Übergang der Höhenentwicklung vom MK1 zum Gewerbegebiet (max. 3-geschossige Bebaubarkeit in MK2).

#### Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet ist eine höchstens 3-geschossige Bebauung zulässig mit einer GRZ 0,5 und einer GFZ 1,5. Damit wird ein Maß der Nutzung erreicht, die der Erforderlichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung entspricht.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist höchstens eine 3-geschossige Bebauung mit einer GRZ bis 0,4 zulässig. Dadurch wird die Errichtung einer Sporthalle ermöglicht und das Nutzungsmaß auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in den Teilbereichen des Bebauungsplanes jeweils nicht überschritten.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Im Plangebiet erfolgen für die Baufelder keine Festsetzungen zur Bauweise. Damit wird auf den Bauflächen eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung sichergestellt und z.B. für die vorgesehene Ansiedlung von Gewerbenutzungen unterschiedliche Gebäudeausprägungen ermöglicht. Eine mögliche Einschränkung der Bebauung durch die Festsetzung einer Bauweise wird somit vermieden. Aus städtebaulichen Gründen besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung der Bauweise.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen in den Teilflächen mit einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze bzw. zu den Grenzen der jeweiligen Teilgebiete oder zu den *Flächen zum Anpflanzen* bzw. zu den *Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung* oder die

Verkehrsflächen bzw. Flächen, für die Geh- und Fahrrechte einzutragen sind. Zur Karl-Marx-Straße kann bis an die Verkehrsfläche herangebaut werden. In den Kerngebieten MK1 und MK2 erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m zur Silbersteinstraße, da es an dieser Stelle städtebaulich gewünscht ist, den Straßenraum optisch aufzuweiten und Passanten die Möglichkeit zu bieten, auch die von der Karl-Marx-Straße zurückgelegenen Flächen des MK2 besser sichtbar zu machen. Gegenüber dem MK1 soll eine Benachteiligung in der optischen Wahrnehmbarkeit kompensiert werden. Durch die zurückgesetzte Raumkante entsteht eine platzartige Aufweitung an der Einmündung der Ringbahnstraße, die eine Sichtverbindung und Erreichbarkeit der rückwärtigen Bereiche sicherstellt.

Dabei geht es nicht in erster Linie um die faktische Begehbarkeit dieser Fläche für Fußgänger, sondern um die Aufweitung des Straßenraums, durch die an dieser Stelle mehr Raum und Licht geschaffen wird und die Möglichkeit bietet, in der Nähe zum Verkehrsknoten S-Bahn / U-Bahnhof sowie Silbersteinstraße / Karl-Marx-Straße einen Ort mit Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeit zu schaffen.

Zwar könnten Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, jedoch nur, wenn diese dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Das Zurücktreten des Baukörpers ist auch geboten, da durch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit von vier Vollgeschossen die Belichtung der auf der südlichen Seite der Ringbahnstraße stehenden Wohngebäude ansonsten zu stark eingeschränkt werden würde.

### 3.3.4 Grünfestsetzungen

#### Kerngebiete MK1 und MK2 sowie Gewerbegebiet GE

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sowie im Gewerbegebiet GE wird zur Gliederung der Stellplätze mit Baumpflanzungen die **textliche Festsetzung 4** getroffen. Diese legt fest, dass Stellplätze mit zu bepflanzenden Flächen gegliedert werden; je 4 Stellplätze ist eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und der abgestellten Fahrzeuge ist im Bereich der Stellplätze mit dem Auftreten von Staub-, Hitze-, Lärm- und Gas- und Geruchsemissionen sowie mit Wärmeabstrahlung, Aufheizung durch Sonne usw. zu rechnen. Durch die Gliederung mit zu bepflanzenden Flächen und die Pflanzung von Bäumen an den Stellplätzen erfolgt eine Bindung des Staubs, sowie eine Verschattung und Kühlung. Damit wird das Mikroklima und der Naturhaushalt in diesem Bereich aufgewertet, sowie das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumpflanzungen verbessert.

Entlang der Ringbahnstraße erfolgt die Festsetzung einer *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung*, die der Aufwertung des Stadtraums und die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch die prägenden Gehölzkulissen der Bahnböschungen entlang der Ringbahnstraße zwischen Walterstraße und Hertabrücke sowie westlich der Hertabrücke dient; dazu wird die **textliche Festsetzung 13** getroffen.

Weiterhin erfolgt zur Gliederung und Abtrennung zum benachbarten Gebiet des Bebauungsplanes 8-19a an der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Festsetzung einer *Fläche mit Bindung zum Anpflanzen*; diese Fläche ist für die dichte Anpflanzung von hoch wachsenden Sträuchern vorgesehen (**textliche Festsetzung 14**).

Neben der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz wird mit den Flächen für Anpflanzungen bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt eine Einfassung /

Abschirmung der neuen Baufelder und der dort vorgesehenen Nutzungen von der Ringbahnstraße bzw. vom Nahversorgungszentrum an der Hermannstraße erreicht. Damit wird die räumliche Trennung sichtbar und somit auch im Stadtbild erkennbar gemacht. Von den vorhandenen und vorgesehenen Vegetationen geht auch eine abschirmende Wirkung aus, die potenzielle Nutzungskonflikte vermeiden und störende Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnnutzung vermindern wird.

Bepflanzungen haben auch eine wichtige Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im städtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope. Baumpflanzungen übernehmen wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt. Auf den Pflanzflächen kann Niederschlagswasser versickern, Bodenfunktionen werden reaktiviert und positive Wirkungen für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Biotop- und Artenschutz erreicht.

Mit diesen Festsetzungen werden auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt sowie die Vorgaben der Regional- und Landesplanung (Verbindungsbiotop) umgesetzt.

### 3.3.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich eine Teilfläche der Karl-Marx-Straße und eine Teilfläche der Ringbahnstraße, sowie eine Teilfläche der Hertabrücke. Diese Flächen werden durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Hertabrücke soll perspektivisch – aufgrund des konstruktiv geringeren Aufwandes und der geringeren Kosten - durch einen Straßendamm ersetzt werden. Daher erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht nur für den Abschnitt der Hertabrücke, sondern auch für die Streifen von je 5 m Breite beiderseits der Brücke, die für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Brückenbauwerk genutzt werden sollen, sowie für den Fall des Ersatzes der Brücke durch einen Straßendamm Raum für Abstützungs- oder Böschungsbauwerke bieten.

Der Straßendamm soll nicht bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze herangeführt werden; es wird ein Bereich von 3 m freigehalten, der der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf dient (zur Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf siehe auch Kap. 3.3.6 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“).

Die Fläche unter der Hertabrücke (inklusive der 5 m Streifen) soll vom Land Berlin angekauft werden, um den Ersatz des Brückenbauwerks durch einen Straßendamm rechtlich abzuschließen.

Zur Sicherstellung der Vereinbarkeit der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche auf planfestgestellten Flächen (im Bereich der Brücke) erfolgt die aufschiebend bedingte Festsetzung mit der **textlichen Festsetzung 11**, nach der die Nutzung als Straßenverkehrsfläche erst nach der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zulässig wird.

Die Fläche unter der Hertabrücke (einschließlich der Streifen von 5 m beiderseits, jedoch ohne den für die Erschließung des Stellwerks notwendigen Weg) wird durch die Fläche C,D,E,F,G,H,J,K,C bestimmt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine Überplanung von bahnbetrieblich notwendigen Flächen erfolgt, die den bahnbetrieblichen Nutzungen zuwider laufen und zu einer Beeinträchtigung führen könnte.

Die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn liegen im Bereich der Verkehrsfläche der Karl-Marx-Straße und werden nachrichtlich übernommen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes 8-19b vorgesehenen Nutzungen können über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig und aus verkehrlicher Sicht verträglich erschlossen werden.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (**textliche Festsetzung 16**).

### 3.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet erfolgt die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die für Teilflächen des Plangebiets die verkehrliche Erreichbarkeit und die Ver- und Entsorgung sicherstellen. Zur Vereinbarkeit der Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf planfestgestellten Flächen siehe Kapitel 3.3.9 „Überplanung planfestgestellter Bahnanlagen“. Zur Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen mit den Eigentümerbelangen siehe Kapitel 3.3.10 „Vereinbarkeit von Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen mit den Eigentümerbelangen“.

Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen, die mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Rechten zu belasten sind. Die Belastung der Flächen mit den Rechten erfolgt separat außerhalb des Bebauungsplanes, z. B. durch Eintragungen im Grundbuch oder durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.

Im Kerngebiet MK2 erfolgt für die in Nord-Süd-Richtung kreuzende 110kV Stromleitung die Sicherung eines Leitungsrechts durch die zeichnerische Festsetzung der **Fläche A** sowie die **textliche Festsetzung 5**, die für diese Fläche die Sicherung eines Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sichert.

Für das Gewerbegebiet erfolgt keine Sicherung von Geh- und Fahrrechten, da es direkt von der Silbersteinstraße erschlossen und von dort erreichbar ist. Bei einem Verkauf von Teilflächen des Gewerbegebiets ist eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zu treffen, die die Erschließung dieser Teilflächen des Gewerbegebiets sicherstellt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die Erschließung durch die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher durch zeichnerische Festsetzung der Fläche B im Gewerbegebiet GE sowie die **textliche Festsetzung 6** gesichert.

Die **Fläche B** verläuft vom Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz, der Ringbahnstraße in Höhe der Walterstraße bis zur Ostseite unter der Hertabrücke. Der Verlauf der Fläche B entspricht dem zur Erreichbarkeit des Stellwerkes noch planfestgestellten Weg. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Fläche für den Gemeinbedarf von der Silbersteinstraße aus - über das Gewerbegebiet bis zur Hertabrücke - erreichbar ist und auch im Brand- und Rettungsfall angefahren werden kann. Zur Unterquerung der Hertabrücke siehe Kapitel 3.3.5 „Festsetzungen zu Verkehrsflächen“.

Die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt zum Einen über das Schulgrundstück an der Silbersteinstraße, zum Anderen soll die geplante Sporthalle zusätzlich von der

Ringbahnstraße aus über die Fläche B, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf belastet wird sowie für Rettungsfahrzeuge erreichbar sein. Dies kann auch für den Fall beibehalten werden, wenn das Brückenbauwerk durch einen Straßendamm ersetzt würde. Somit wäre auch eine Erschließung über einer Treppe oder Rampe oder direkt von der derzeitigen Hertabrücke aus denkbar.

Das Leitungsrecht soll zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert werden.

Ferner soll die Erreichbarkeit der Hertabrücke sowie der Fundamente und Stützpfeiler sowie der Unterseite der Brücke inklusive aller tragenden und stützenden Teile für Wartungs-, Instandhaltungs- und ggf. Sanierungsarbeiten sowie für die Arbeiten zum Ersatz der Brücke durch einen Straßendamm die Fläche B zugunsten des Trägers der Straßenbaulast sichergestellt werden.

Die Flächen unter und neben der Hertabrücke sollen an das Land Berlin verkauft werden. Dazu erfolgten bereits Verhandlungen zwischen dem derzeitigen Eigentümer und dem Land Berlin und es wurden bereits Vertragsentwürfe ausgetauscht. Die Schließung des Kaufvertrags wird bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.

Mit der Belastung der genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Erschließung, die Erreichbarkeit und die Möglichkeit zur Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Unterseite des Brückenbauwerks sichergestellt.

Für das Stellwerk ist keine zusätzliche Sicherung von Geh- und Fahrrechten erforderlich, da die Erreichbarkeit bereits durch die planfestgestellte Fläche des 3 m breiten Weges vom Anschluss an die Ringbahnstraße in Höhe der Walterstraße bis zum Stellwerk ausreicht. Diese Fläche überschneidet sich zum großen Teil mit der 5,5m breiten Fläche B. Sie ist etwas breiter um die Bewältigung von Gegenverkehr zu gewährleisten.

### **3.3.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebiets als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar und weist für deren Beachtung im Geltungsbereich eine hohe Bedeutung zu. Daher wird die Verwendung von Brennstoffen (**textliche Festsetzung 15**) beschränkt, um dazu beitragen, das Plangebiet und die umgebenden Wohngebiete vor weiteren schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen. Mit dieser Festsetzung werden auch die Belange des Umweltschutzes hinreichend berücksichtigt.

### **3.3.8 Immissionsschutz**

#### Immissionsschutz für Nutzungen außerhalb des Plangebiets / Lärmkontingentierung

Direkt südlich der Ringbahnstraße und nördlich der Gleise an der Siegfriedstraße befindet sich in der Nähe des Plangebiets Wohnbebauung, überwiegend in Blockrandstruktur. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Lärmemissionen zukünftiger Betriebe und Einrichtungen in den Kerngebieten MK1 und MK2 und im Gewerbegebiet GE auszuschließen, wurde ein Gutachten (ACBM Acoustic Consulting Berhard Marx „*Immissionsschutz-Gutachten über die Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan 8-19b*“, Berlin, 12-2010) erstellt, das die Zulässigkeit von Vorhaben in den Kerngebieten MK1 und MK2 und im Gewerbegebiet untersucht und Regelungen formulieren sollte, die sicherstellen sollten, dass die anliegende Wohnbebauung durch die zukünftigen Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird.

Aus Gründen der besseren Nutzbarkeit sollte keine Untergliederung der Teilfläche erfolgen, um die Flexibilität für zukünftige Gewerbebetriebe möglichst groß zu halten. Daher wurde ursprünglich eine Geräuschkontingentierung angestrebt, die die Menge / Stärke der Emissionen in Bezug zur Flächengröße setzen und einen flächenbezogenen Schalleistungspegel bestimmen sollte, um Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen. Letztendlich konnte jedoch die beabsichtigte Lärmkontingentierung im Bebauungsplan zur Anwendung kommen, da für eine mögliche Festsetzung die Rechtsgrundlage fehlte.

Stattdessen wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Ringbahnstraße für das Gewerbegebiet die **textliche Festsetzung 7** getroffen, die gemäß §1 Abs. 4 BauNVO für das Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören; sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt.

Die Festsetzung zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist möglich, da im Umfeld weitere Gewerbegebiete zur Verfügung stehen, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulassen, z.B. im Bereich des am 30.8.2005 festgesetzten Bebauungsplans XIV-185da „Juliushof“, der für ein ca. 14.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbezentrum in der Juliusstraße im Bezirk Neukölln Gewerbegebiete mit II- bis IV-geschossiger Bebauung mit einer GRZ bis 0,6 und einer GFZ bis 1,2 festsetzt. Die Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften kann für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch die zukünftigen Nutzungen im Gewerbegebiet keine Konflikte mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets hervorgerufen werden. Gleichzeitig wird der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

#### Immissionsschutz für Nutzungen innerhalb des Plangebiets:

In einem Immissionsschutz-Gutachten über schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm für den Bebauungsplan 8-19b (*ACBM Acoustic Consulting Berhard Marx, Berlin, 12-2011*) wurde überprüft, in wie weit durch den Verkehr auf den Güter- und S-Bahngleisen sowie durch den Fahrzeugverkehr auf der Karl-Marx-Straße mit Beeinträchtigungen der Nutzungen auf den Teilflächen des Plangebiets zu rechnen ist.

Zur **Ermittlung des Straßenverkehrslärms** wurden anhand von Verkehrszahlen der Verkehrslenkung Berlin die Emissionspegel tags und nachts berechnet:

	Lm,E in dB(A)	
	Tag	Nacht
Karl-Marx-Straße	65,8	58,4

Zur **Ermittlung des Schienenlärms** wurde die prognostizierten Zugzahlen (Prognosejahr 2025) herangezogen und anhand von Zugart und -länge sowie Geschwindigkeit die Gesamtemissionspegel je für Tag und Nacht berechnet:

Zugart	Lm,E in dB(A) (ohne Zuschläge für Bahnübergänge und Brücken)	
	Tag	Nacht
S-Bahn	67,5	63,9
Güterzug	63,1	63,1

Für die Berechnung der Schallimmission an den Nachweisorten wurde per EDV ein Modell erstellt. Anhand dieses Modells werden die Beurteilungspegel durch die Software Soundplan

anhand der Ausgangsdaten (Schallquellen, Beugungskanten, Höhenlinien, Reflexionsflächen, Immissionsorte) berechnet. Dazu wurde Immissionsorte gewählt, die entlang der Verkehrswege an den Grenzen der am stärksten betroffenen jeweiligen Teilflächen liegen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Teilfläche	Berechnungsergebnisse (je Max.-Werte)		Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Bbl1, in		Orientierungswerte eingehalten
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
MK1	73 dB(A)	66 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)	nein / nein
MK2	67 dB(A)	63 dB(A)			nein / nein
GE	64 dB(A)	63 dB(A)			ja / nein
Gemeinbedarf	65 dB(A)	63 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)	nein / entfällt *

\* keine Nachtnutzung

Daraus ergeben sich folgende Überschreitungen der Richtwerte:

Teilflächen	Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm	
	Tag	Nacht
MK1	8 dB(A)	11 dB(A)
MK2	2 dB(A)	8 dB(A)
GE	-	8 dB(A)
Gemeinbedarf	10 dB(A)	entfällt, keine Nachtnutzung

Von den möglichen Schallschutzmaßnahmen:

- Aktiver Schallschutz ( Lärmschutzwand oder –wand),
- Verschiebung der Baugrenzen für schutzbedürftige Nutzungen,
- Regelung zur Anordnung von Gebäuden,
- Vorkehrung an den Gebäuden,

nennt das Gutachten die folgenden Maßnahmen, die aufgrund der Gegebenheiten zur Anwendung kommen können:

- Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach Süden,
- Verwendung entsprechender schalldämmender Bauteile für die Gebäudehülle

Aufgrund der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens zu Schienen- und Verkehrslärm wurden im Bebauungsplan die **textlichen Festsetzungen 8, 9 und 10** aufgenommen.

Die **textlichen Festsetzungen 8 und 9** regeln, dass in den Kerngebieten MK1 und MK2 Wohnungen mit mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Bahnanlage und im Kerngebiet MK2, auch von der Karl-Marx-Straße abgewandt sein müssen.

Durch bauliche Maßnahmen, wie die dadurch notwendige Anordnung der Räumlichkeiten soll sichergestellt werden, dass die in den Kerngebieten zulässigen Wohnungen nicht durch Lärmemissionen beeinträchtigt werden. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angemessen berücksichtigt.

Nach dem Immissionsschutzgutachten sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen.

Die **textliche Festsetzung 10** legt fest, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf die Fenster der zur Bahnanlage ausgerichteten Aufenthaltsräume in Festverglasung auszuführen sind und als Konsequenz daraus die Belüftung von der Lärm abgewandten Seite zu erfolgen habe. Dies ist notwendig, da von der Bahnanlage erhöhte Lärmwerte ausgehen, wel-

che abgesehen von der geplanten Sporthalle sonstige mögliche schulische schutzbedürftige Nutzung, wie Klassen- oder Horträume aber auch eine Hausmeisterwohnung, durch geöffnete Fenster beeinträchtigen könnten. Diese Festsetzung ist vorsorglich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Aufgrund der Planung einer Sporthalle ist jedoch nicht davon auszugehen, dass schulische Aufenthaltsräume nach Norden ausgerichtet werden und somit die Baufreiheit eingeschränkt würde. Zudem werden private Belange hinsichtlich der Gestaltung der Fassade nicht beeinträchtigt, da es sich um ein öffentliches Projekt handelt, siehe Kapitel IV 1.

Mit der **textlichen Festsetzung 16** werden die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bisher gültigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art, z. B. Baufluchtlinien, außer Kraft gesetzt. Damit wird die Rechtseindeutigkeit der Regelungen im Geltungsbereich sichergestellt.

### 3.3.9 Überplanung planfestgestellter Bahnanlagen

#### Überplanung mit einem Gewerbegebiet

Für die Erreichbarkeit des Stellwerks vom Anschluss an die Ringbahnstraße bis zur Hertabrücke verbleibt ein planfestgestellter Erschließungsweg (Breite 3 m). Er ist zur Sicherung der bahnbetrieblichen Nutzung des Stellwerks notwendig und verläuft außerhalb der Baugrenzen.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Von der Hertabrücke bis zum Stellwerk verbleibt ein 3m breiter planfestgestellter Erschließungsweg zur Sicherung der bahnbetrieblichen Nutzung des Stellwerks. Dieser Streifen verläuft außerhalb der Baugrenzen, eine Überbauung der planfestgestellten Flächen ist daher ausgeschlossen.

#### Fläche B und Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Für die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Sicherung von Geh- und Fahrrechten durch die zeichnerische Festsetzung der Fläche B und entsprechender textlicher Festsetzungen vorgesehen; diese verlaufen im Bereich der planfestgestellten Fläche.

#### Vereinbarkeit der Festsetzung mit der Planfeststellung

Die für die Erschließung notwendigen Flächen mit Geh- und Fahrrechten verlaufen im Bereich der planfestgestellten Flächen, beide dienen der Erschließung bzw. der Erreichbarkeit von weiteren Flächen.

Auf Betreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B sollte die gesamte Fläche unter der Hertabrücke solange als planfestgestellte Fläche verbleiben, bis die Eigentumsfragen endgültig geklärt sind. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche widerspricht der Planfeststellung nicht, der Verkauf der Fläche an das Land Berlin soll erfolgen.

Der Entwurf des Kaufvertrags enthält auch Regelungen, die den Erhalt und die Nutzbarkeit der planfestgestellten Flächen gewährleisten. Somit wird auch die Zugänglichkeit zum Stellwerk gewährleistet und eine Beeinträchtigung der planfestgestellten Flächen ist ausgeschlossen.

Von der Deutschen Bahn erfolgt eine Einverständniserklärung, die die Vereinbarkeit der auf den planfestgestellten Flächen vorgesehenen Festsetzungen mit den Bahnbetriebszwecken bestätigt. Weiterhin wird klar gestellt, dass keine Einschränkung der Bahnbetriebszwecke durch die Festsetzungen absehbar ist und dass die Deutsche Bahn mit den Festsetzungen



des Bebauungsplanes einverstanden ist. Diese Stellungnahme wurde telefonisch durch die Deutsche Bahn zugesagt und wird bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes vorliegen. Die Überplanung von planfestgestellten Flächen durch die oben genannten Festsetzungen ruft keinen Konflikt mit der bahnbetrieblichen Nutzung hervor, daher sind die Festsetzungen mit der bahnbetrieblichen Nutzung vereinbar.

### **3.3.10 Vereinbarkeit von Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen mit den Eigentümerbelangen**

Bislang befinden sich die Flächen der Kerngebiete MK1 und MK2, die Fläche des Gewerbegebiets, die Fläche für den Gemeinbedarf und die Fläche unter der Hertabrücke im privaten Besitz; das Brückenbauwerk der Hertabrücke befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Festsetzungen, die die zukünftige Nutzung auf den Grundstücksfläche in der Art oder Umfang einschränken, könnten daher einen Eingriff in die Belange des privaten Eigentums bedeuten. Bei den in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen erfolgen die Festsetzungen mit Wissen und Einverständnis des Eigentümers. Der Eigentümer hat die Entwicklung auf diesem Gelände angestoßen und ist seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens stets über die Entwicklung und die Inhalte des Bebauungsplanes informiert.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf und die Fläche der Hertabrücke gibt es konkrete Verhandlungen zur Übernahme durch das Land Berlin.

Die Sicherung des Leitungsrechts für die Fläche A ist notwendig, um die übergeordnete Versorgung sicherzustellen von bereits existierenden Leitungen. Dies führt nicht zur Beeinträchtigung der Eigentumsbelange.

Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Fläche B ist erforderlich, um die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf auch für Fahrzeuge sicherzustellen, die auf Grund der Höhenunterschiede zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zum Straßenland nur über das Gewerbegebiet erfolgen kann.

Der mit dieser Festsetzung verbundene Eingriff in die durch Artikel 14 des Grundgesetzes gesicherten Rechte des privaten Eigentums ist hinzunehmen, da eine anderweitige Erschließung nicht möglich ist und die mit den Rechten zu belegenden Flächen ohnehin als planfestgestellte Flächen für einen Erschließungsweg gebunden sind und darüber hinaus als Fahrflächen für das Gewerbegebiet selbst benötigt werden. Eine Beeinträchtigung privater Belange durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht gegeben.

### **3.3.11 Hinweise**

#### Altlasten / Bodenbelastungskataster

Im Flächennutzungsplan ist dargestellt, dass im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Neukölln Bodenbelastungen vermutet werden (siehe auch 2.1.2 Altlasten, S. 5).

#### Versorgungsanlagen

Entsprechend der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben der Versorgungsträger ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes gewährleistet; damit sind die Belange der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

Bezüglich des Anschlusses der Dachflächenentwässerung und der Oberflächenentwässerung an die Kanalisation ist jedoch laut der Hinweise des entsprechenden Versorgungsträgers mit einer starken Einschränkung zu rechnen. Eine Festsetzung zur Niederschlagswas-

serbehandlung wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Nach § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (Berliner Wassergesetz, BWG, in der Fassung vom 8. Juli 2005, GVBl. S. 357) ist eine Versickerung grundsätzlich vorgeschrieben, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten oder sonstige Belange (Vernässungsschäden an der Vegetation oder Bauwerken) nicht entgegenstehen. Da der Grundwasserabstand und die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung ermöglichen und das städtebauliche Konzept sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschiedliche Versickerungssysteme erlauben, wird auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung verzichtet. Das konkrete Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erstellt.

#### Ersatz von Bäumen

Der Ersatz der nach Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin - Berliner Baumschutzverordnung – BaumSchVO; vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05. Oktober 2007 GVBl. S. 558) geschützten Bäume wird entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung im Rahmen des Bauantragsverfahrens behandelt.

#### Artenschutz

Die Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten ist eine Beeinträchtigung und gemäß § 44 BNatSchG verboten. Daher ergibt sich aus dem Vorkommen von Haussperlingen und Gartenbaumläufers (5 Nester) das Erfordernis, für den Wegfall von Nistmöglichkeiten im Rahmen der Bautätigkeit künstlichen Ersatzniststätten anzubringen. Dazu erfolgt eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag, die dies gewährleistet und damit die Beeinträchtigung der Lebensstätten vermeidet.

### **3.4 Städtebaulicher Vertrag**

Durch einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wurden Regelungen zu konkreten, mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen. Dies können auch Maßnahmen sein, die aus städtebaulichen oder anderen Gründen erforderlich sind.

Diese Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt, da dieser die Möglichkeiten zur präziseren Formulierung von Maßnahmen bietet und weitere damit verbundene Regelungen (z.B. Zeitpunkt der Realisierung) dort genauer festgelegt werden kann.

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen dem Eigentümer der privaten Grundstücksflächen und dem Bezirk Neukölln am 09. / 14.02.2012 geschlossen.

Darin erfolgen im Wesentlichen folgende Regelungen:

Durch die Fällung von Bäumen und den damit einhergehenden Verlust von Nistplätzen ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatznistplätzen. Für die Haussperlinge sind Koloniekästen mit 4 Nestern und Einfluglöchern von mind. 3,2 cm anzubringen. Außerdem ist 1 Höhlenkasten für Gartenbaumläufer anzubringen. Die Anbringung soll zeitlich zwischen Abriss und nächstfolgender Brutperiode erfolgen. Idealerweise sollten die Nistkästen an den neuen Gebäuden angebracht werden. Da aber in der Regel zwischen Beräumung und Neubau mindestens eine Brutperiode liegt, sollten die Nistgelegenheiten zwischenzeitlich an verbleibenden Gebäuden oder Bäumen angebracht werden. Die genaue Anzahl der anzubringenden Nestern und Höhlenkästen richtet sich nach der Fällung von Bäumen und dem

Abriss von Gebäuden und ist daran anzupassen. Gegebenenfalls erfolgt eine Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und weiteren Ämtern im Bezirksamt Neukölln.

- Regelung zur Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der anliegenden Straßen zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme im Gewerbegebiet. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass bei Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Walterstraße / Silbersteinstraße diese erstellt wird.
- Regelung zum Umgang mit dem Altlastenverdacht; dies ist erforderlich, da kein Gutachten zu Altlasten erstellt wurde. Für den überwiegenden Planungsbereich besteht Altlastenverdacht. Es wird vereinbart, dass die Durchführung der Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Bautätigkeit erfolgt und das Untersuchungskonzept mit dem Umweltamt abzustimmen und soweit dies für eine Realisierung des Vorhabens erforderlich ist, notwendige Sanierungsmaßnahmen des Bodens durchzuführen sind.
- Ferner gibt es eine Verpflichtung darüber, dass die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Altlastenverdacht mit dem bezirklichen Umweltamt abzustimmen ist.
- Darüber hinaus ist wegen des unmittelbar an das Kerngebiet südlich angrenzende Wohnbebauung zur rechtssicheren Konfliktvermeidung über die Festsetzungen zu Lärmemissionen hinaus eine Regelung zu Lichtemissionen erforderlich. Damit sollen - zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung - Anlagen der Außenwerbung mit beweglicher, blinkender oder an- und abschwellender Leuchtwerbung nur nach besonderer vorheriger Abstimmung in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren errichtet werden dürfen.

### **3.5 Abwägung von Stellungnahmen und Ergebnisse der Abwägungen**

#### **3.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **keinen Änderungen**.

#### **3.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden ist mit Schreiben vom 1.12.2005 **für den Bebauungsplan 8-19** durchgeführt worden. Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **folgenden Änderungen**:

##### Textliche Festsetzungen:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet,
- Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Non-Food-Waren (betrifft nicht den Bebauungsplan 8-19b).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gemacht:

- im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden,
- es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Die Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

### 3.5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden ist mit Schreiben vom 9.7.2010 durchgeführt worden. Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **folgenden Änderungen**:

#### Zeichnerische Festsetzungen:

- Ergänzung der Darstellung der planfestgestellten U-Bahn Anlagen,
- Ergänzung der Darstellung der zur Zeit planfestgestellten Bahnanlagen des ehem. Güterbahnhofs Neukölln in der Begründung sowie Ergänzung der Darstellung der - nach Durchführung der Entlassung der Planfeststellung – weiterhin planfestgestellten Flächen im Planbild,
- Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf in „Schule und Sport-halle“,
- Änderung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Hertabrücke (Festsetzung der Fläche unter der Brücke sowie beiderseits je 5 m),
- die Festsetzungen der Flächen D, E, F und G sind entfallen und die beibehaltenen Flächen haben neue Bezeichnungen erhalten,
- für die das Plangebiet durchschneidende 110 kV Elektroleitung wurde eine Fläche („E“ neu) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.

#### Textliche Festsetzungen:

- Entfallen der textliche Festsetzung zur Überschreitung der Gesamtversiegelung im MK1 und MK2 bis 0,8,
- die entsprechenden Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte für die Flächen D, E, F und G sind entfallen,
- Ergänzung eines Geh- und Fahrrechts auf der Fläche B zugunsten des Trägers der Straßenbaulast,
- für die Fläche E wird ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die die Lärmemission im Gewerbegebiet begrenzt und eine unzumutbare Beeinträchtigung der südlich der Ringbahnstraße vorhandenen Wohnbebauung ausschließt.

#### Umweltbericht

Der Hinweis über bestehende Einträge im Bodenbelastungskataster Nr. 1315 und Nr. 887 wurde in der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

#### Sonstige Änderungen

Aufgrund der Vertiefung des Verkehrsgutachtens sowie vertraglicher Regelungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

#### Zeichnerische Festsetzungen:

- Änderung der Geschossigkeit im MK2 (von III auf IV),
- Anpassung der Geschossflächenflächenzahl (GFZ) im MK2 von 1,5 auf 2,4,

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

### 3.5.4 Erneute Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden ist mit Schreiben vom 25.02.2011 durchgeführt worden. Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **keinen Änderungen**.

### 3.5.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 25.02.2011, durch die Amtsblattveröffentlichung am 18.02.2011 auf S. 277 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert, zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Internet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.2.2011 bis einschließlich 28.3.2011 statt; die Beteiligung fand parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden statt. Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **keinen Änderungen**.

### 3.5.6 Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 14. September 2011 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-19b noch nicht festgesetzt werden kann; es wurden folgende Punkte beanstandet:

- Fehlerhafte Festsetzung der Geräuschkontingentierung,
- Überplanung planfestgestellter Bahnflächen ohne Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung,
- Fehlende Einstellung privater Belange in die Abwägung bei der Festsetzungen der Fläche für den Gemeinbedarf,
- Fehlende Einstellung privater Belange in die Abwägung bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche unterhalb der Hertabrücke,
- Fehlende Nachvollziehbarkeit des Erfordernisses der textlichen Festsetzung 6 und fehlende Berücksichtigung privater Belange,
- Fehlende Nachvollziehbarkeit des Erfordernisses der textlichen Festsetzung 6 und fehlende Berücksichtigung privater Belange,
- Fehlende Berücksichtigung der Emissionen durch Verkehrslärm.

Die Beanstandung im Rahmen der Rechtskontrolle führte zu **folgenden Änderungen**:

#### Zeichnerische Festsetzungen:

- Die weiterhin für Bahnbetriebszwecke genutzten Fläche im Bereich der Herta-Brücke (sowie je 5 m beiderseits der Brücke) werden als solche gekennzeichnet:
  - Die im Bereich des Wegs zum Stellwerk gelegene Fläche wird als Planfestgestellte Bahnanlagen mit der entsprechenden Schraffur gekennzeichnet;
  - Für die übrige Fläche unter der Hertabrücke erfolgt die zeichnerische Kennzeichnung als Fläche C, D, E, F, G, H, J, K, C; durch die textliche Festsetzung 11 wird die Planfeststellung bzw. die Bahnbetrieblichen Nutzung klargestellt.
- Die ehemals vorgesehene zeichnerische Festsetzung der Flächen C und D für Geh- und Fahrrechte entfällt;
- Brückenkennzeichen der Hertabrücke entfällt und wird Teil der Plangrundlage;
- Hinweise auf die Angrenzenden Bebauungspläne XIV-B4a, XIV-B5 und 8-40-B.

Die genannten Änderungen sowie redaktionelle Änderungen wurden mit dem Deckblatt vom 23.12.2011 zum Bebauungsplan 8-19b vorgenommen.

### Textliche Festsetzungen:

- Aufgrund des Wegfalls der Flächen C und D werden die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Fläche B (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast) und zur Fläche B, C und D (Fläche für den Gemeinbedarf und Grundstück Grundbuch von Neukölln, Blatt 19999 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger) zusammengefasst; redaktionelle Anpassung der Formulierungen;
- Die bisherige textlichen Festsetzung zur Geräuschkontingentierung in den Kerngebieten MK1 und MK2 und im Gewerbegebiet GE entfällt;
- Weiterhin erfolgt eine neue textliche Festsetzung, die für Wohnungen in den Kerngebieten MK1 und MK2 und im Gewerbegebiet GE vorschreibt, dass Aufenthaltsräume von der Straße bzw. von der Straße und der Bahnfläche abgewandt sein müssen;
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf müssen Fenster der zur Bahnanlage ausgerichteten Aufenthaltsräume in Festverglasung ausgeführt werden und die Belüftung von der Lärm abgewandten Seite erfolgen;
- Für die Fläche C, D, E, F, G, H, J, K, C ist die festgesetzte Nutzung Straßenverkehrsfläche bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken unzulässig.

### Sonstige Änderungen

- Weiterhin werden die Ausführungen in der Begründung zum Immissionsschutz ergänzt und Notwendigkeit, Ziel und Zweck erläutert.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der genannten Änderungen angepasst.

### **3.5.7 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.2.2012 bis einschließlich 27.2.2012 nutzte 1 Bürger / Bürgerin die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen, es ging keine Stellungnahme und kein Hinweis ein.

Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **keinen Änderungen**.

### **3.5.8 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden**

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden wurden von den mit Schreiben vom 13.2.2012 nur von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden folgenden Hinweise und Anregungen gegeben:

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17**

- Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sowie zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und räumlichen Entwicklungsplanungen sei nichts vorzutragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 102**

- Gegen den Bebauungsplan bestünden keine Bedenken. Jedoch gebe man folgenden Hinweis:

Unter Punkt II Planinhalt, Nr. 2. "Intention der Planung" werde auf die Verbindungsfunktion der Böschungsflächen hingewiesen.

Linearen Landschaftsstrukturen - also gerade den Bahnböschungen - komme als Verbindungsbiotope im LaPro besondere Bedeutung zu.

Leider würden sich im Umweltbericht (III) unter "Schutzgut Tiere und Pflanzen" und "Schutzgut Landschaft" keine weiteren Hinweise auf diese wichtige Biotopverbindungsfunktion finden.

Gerade im Hinblick darauf, dass die Vegetation der Böschung weitgehend erhalten (2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen) bleiben sollte, sei es sinnvoll im Text des Umweltberichts auf die Biotopverbindungsfunktion noch mal besonders hinzuweisen.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX D 11**

- Da das Bebauungsplanverfahren insgesamt zu einem Zeitpunkt durchgeführt worden sei, in dem eine Beteiligung von SenGUV III D 11 (alt) nicht erforderlich war, würde nur grundsätzlich darauf hingewiesen werden, dass der vorliegende Entwurf zu verkehrsverursachten Immissionen zwar planungsrechtliche Lösungsansätze enthalte, aber dennoch keine hinreichenden planerischen Regelungen enthalte, die zu einer Verbesserung der Lärm- und Luftbelastungssituation an einem Hot Spot beitrage; das würden die in der Begründung dargelegten Werte zum Verkehrs- und Schienenlärm belegen. Zudem seien die aus der Lärmkarte ermittelten Werte, beispielhaft für die Karl-Marx-Straße 236, mit Werten von 68 dB(A) in der Nacht und 76 dB(A) am Tage deutlich höher als zugrunde gelegt worden sei.

Das in der Begründung genannte Immissionsschutzgutachten hätte nicht vorgelegen und konnte hinsichtlich der getroffenen Feststellungen nicht überprüft werden. In diesem Zusammenhang würde anregt, innerhalb der geplanten Kerngebiete MK1 und MK2 Regelungen zu treffen, die eine Zulässigkeit von Wohnungen nur dort ermöglichen würden, wo die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte des Aktionsplans von 55 dB(A) in der Nacht und 65 dB(A) eingehalten würden. Hinweise dazu würden sich im Lärmaktionsplan 2008 finden lassen.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Zu den Festsetzungen erfolgten mehrere Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C, der Senatsverwaltung für Gesundheit und Verbraucherschutz II C sowie mit dem Gutachterbüro ACBM Acoustic Consulting Bernhard Marx und dem Bezirksamt Neukölln, um die notwendigen Festsetzungen zum Immissionsschutz im Plangebiet zu klären. Die getroffene Festsetzung ist von der Art und umfänglich in der Lage einen hinreichenden Schutz für die Nutzungen im Plangebiet sicherzustellen.*

- Im Hinblick auf die geänderten Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung würden folgende Hinweise außerhalb der Zuständigkeit gegeben werden:

Es sei zu konstatieren, dass die für die gewerblich zu nutzenden Flächen ursprünglich geplante Geräuschkontingentierung nicht mehr Bestandteil des Planentwurfs sei. Dies sei damit begründet, dass die zu kontingentierende Fläche nicht strukturiert sei und dies in verschiedenen Gerichtsurteilen zur Zurückweisung der Kontingentierung geführt habe.

Diese Begründung sei stichhaltig und sinnvoll, wenn weitgehend sichergestellt werden würde, dass eine Strukturierung auf absehbare Zeit auch nicht vorgenommen würde. In diesem Fall seien die Vorgaben der TA Lärm ausreichend, um zu gewährleisten, dass dem Immissionsschutz im Sinne der TA Lärm ausreichend Rechnung getragen würde. Allerdings würde in den Urteilen davon ausgegangen werden, dass eine Strukturierung nur grundsätzlich eine Voraussetzung für eine Geräuschkontingentierung sei. Das heißt es könnte begründete Ausnahmen geben. Im vorliegenden Fall sei die fehlende Strukturierung darauf zurück zu führen, dass die Möglichkeit erhalten bleiben sollte, Grundstücksgrenzen zukünftig frei festlegen zu können. Es sei davon auszugehen, dass eine nachträgliche Strukturierung erfolgen würde. Für diesen Fall sei zu befürchten, dass entweder Konflikte durch den Betrieb unterschiedlicher Anlagen, deren Summenpegel die Richtwerte der TA Lärm überschreiten, entstehen oder vorhandene Potentiale z. B. durch Anwendung der Irrelevanzschwelle nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm nicht genutzt würden. Hier wäre eine Kontingentierung hilfreich gewesen.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*In der Abstimmung der textlichen Festsetzungen kam das Bezirksamt Neukölln mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C, der Senatsverwaltung für Gesundheit und Verbraucherschutz II C sowie mit dem Gutacherbüro ACBM Acoustic Consulting Bernhard Marx überein, dass aufgrund der Bestimmungen eine Kontingentierung nicht den Zielen der Planung entsprach bzw. die Rechtsgrundlagen für eine gewünschte Kontingentierung nicht hinreichend waren. Daher wurde statt einer Kontingentierung die textliche Festsetzung 7 getroffen, die nur Betriebe und Anlagen zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird dem Belang der gesunden Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Die getroffene Festsetzung ist von der Art und umfanglich in der Lage einen hinreichenden Schutz für die Wohnnutzung im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung sicherzustellen.*

#### **Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, LAGetSi, I A-BP 124/12 SF**

- Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen ergebe keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte. Dem Zuständigkeitsbereich der LAGetSi seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

*Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement**

- Dem Bebauungsplan werde, unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Punkte, zugestimmt:
- Die DB Netz AG, Produktionsbereich Berlin, beabsichtige die Elektrifizierung der Strecke „Berliner Innenring von Berlin-Halensee bis Berlin-Neukölln“ sowie der Strecke „Berlin-Grunewald nach Berlin-Halensee Südkopf“ und der Strecke „Berlin-Neukölln nach Berlin Baumschulenweg“. Mit dieser Maßnahme würde die elektrische Zugförderung auf dem südlichen Berliner Innenring ermöglicht. Dies sei bei der Nutzung der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen, um eine mögliche Beeinflussung durch elektrische Felder ausschließen zu können.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

- Man mache darauf aufmerksam, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche



Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. berücksichtigt würden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten könnten, seien ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gelte für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist von einer Belastung des Plangebiets durch den dort verkehrenden S-Bahn- und Güterbahnverkehr (Lärm, Staub, Erschütterungen usw.) zu rechnen. Diese Belastung ist dem Vorhabenträger im Plangebiet bekannt und wird im Bauantragsverfahren berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen stellen diese möglichen Belastungen keinen grundsätzlichen Nutzungskonflikt dar.

- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen seien so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Folgende allgemeine Hinweise und Forderungen für Baumaßnahmen Dritter in Näherung zu Bahnanlagen seien zu beachten:  
Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) vom 27.12.1993 (BGGL. 1 S 2378) - sei die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es sei davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt sei, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck diene und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen seien, die nicht überplant werden dürfen.  
Unter Punkt 2.2.9, Seite 9 „Planfeststellung von Bahnanlagen“ sei daher zu ergänzen: Ein Teil der ursprünglich planfestgestellten Flächen sei bereits im Rahmen des Bebauungsplanes 8-19a von der Nutzung für Bahnbetriebszwecke freigestellt worden (Fläche westlich der Hertabrücke ohne Erschließungsweg bis zum Stellwerk und der vor dem Stellwerk befindlichen Rampe).  
Grundsätzlich sei bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauOBln komme.  
Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen solle nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften erfolgen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen müsse für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit gegeben sein.  
Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten sei jederzeit zu gewährleisten.  
Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG seien nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu seien rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.  
Man wisse darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden könne.  
Für Be- und Entwässerungsleitungen seien eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürften nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bau-schuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen seien auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürften der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürften nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

*Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Gelände von Bahnbetriebszwecke freigestellt ist, sind keine derartigen Anlagen auf dem Gelände vorhanden.*

- Man weise darauf hin, dass für Bepflanzungen parallel zu Eisenbahnstrecken u.a. die Bestimmungen des DB Netz- AG- Handbuch 882 zu beachten und einzuhalten seien.
  - Grundsätzlich gelte an Streckenabschnitten, die mit einer Geschwindigkeit bis 160 km/h befahren würde:
  - Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
  - Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch könnte sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
  - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben sei.

*Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

- Es gelte an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren würde (Schnellfahrstrecken):
  - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspreche maximal erreichbarer Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
  - Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.
  - Zusätzlich seien gegebenenfalls die Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone zu beachten.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Pflanzflächen halten ausreichende Abstände zu den Bahnanlagen frei. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten.*

- Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssten grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürften sowohl die Signalsicht, die Profilsfreiheit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen sei ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürften nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Das Schreiben gelte nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Diese Stellungnahme gelte nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände und berücksichtige nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen überwiegend nicht das Bebauungsplanverfahren sondern die Ausführung und den Betrieb. Ein entsprechender Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben

- Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich seien, müssten besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin gestellt werden.  
Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen würden, könnten nicht abgeleitet werden. Insbesondere gelte für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.  
Ebenso sei auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BDB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.  
Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden könnten und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken könnten, hafte der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den bauausführenden Fachbereich Hochbau und an das Grünflächenamt weitergeleitet.

### **Vattenfall Europe Business Service GmbH, FS-RGP1**

- In dem betrachteten Gebiet würden sich Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Die Stellungnahmen vom 06.08.2010 und 18.03.2011 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen seien weiterhin verbindlich.

Stellungnahme vom 06.08.2010:

„In dem betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Die 110-kV-Kabelanlage quere das Bahngelände in Nord-Süd-Richtung westlich der Karl-Marx-Straße und beinhalte neben drei 110-kV-Kabelsystemen noch div. Schutz- und Begleitkabel. Deren Betriebssicherheit sei gefährdet. Die Kabelanlage sei bei Veräußerung des Geländes durch die Bahn grundbuchlich zu sichern.

Die Kabelanlage könne überbaut werden, jedoch sei die Planung zur Überbauung mit der Fachabteilung abzustimmen.“

Stellungnahme vom 18.03.2011:

„Die Stellungnahme vom 6.8.2010 sei weiterhin verbindlich.

Die 110kV-Kabelanlage sei textlich festgesetzt worden.

Im Plangebiet befänden sich keine Leitungen der Wärme Berlin, gegen den Entwurf bestünden keine Bedenken.“

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Die 110-kV-Kabelanlage sei textlich festgesetzt worden, in der Begründung Punkt 3.3.6 Seite 21.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der beigefügten Planunterlage ist die 110 kV Stromleitung - in ca. 50 m westlich der Karl-Marx-Straße in Nord-Süd-Richtung verlaufend – verzeichnet; weiterhin sind Leitungen verzeichnet, die im Bereich der Hertabrücke sowie im Bereich der Ringbahnstraße verlaufen. Die das Plangebiet kreuzenden Leitungen wurden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger planungsrechtlich gesichert; für die im Bereich der Straßenverkehrsflächen befindlichen Leitungen ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig.

- Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ seien genau zu beachten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**

- Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen würden. Darüber hinaus dürfe aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss habe, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen würden den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wiedergeben. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliege. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten.

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

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- In angefragten Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Seitens der NBB bestünden zurzeit keine Planungen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den beigefügten Planunterlagen sind Gashochdruck- und Gasleitungen im Bereich der Hertabrücke dargestellt, sowie weitere Leitungen im südlichen Bereich der Ringbahnstraße; da sich die genannten Leitungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen befinden, ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig.

- Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig werden würden, würde darum gebeten werden, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Seien im Zuge Ihrer Arbeiten Sprengungen vorgesehen, seien detail-

lierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen abzufordern.

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

Nach Auswertung des Bebauungsplans/-entwurfs und der entsprechenden Begründung sei Folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Kabelanlagen seien in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen seien unzulässig. Würden Kabelanlagen beschädigt, sei die NBB unverzüglich zu benachrichtigen.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

- Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m solle jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m betrage. Weiter sei zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt würden. Man weise darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren. Hinweise werden an den Grundstückseigentümer im Plangebiet weitergegeben.*

- Schäden an der Kabelummantelung würden kostenlos beseitigt werden, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhalten würde. Sollte der Geltungsbereich verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Berliner Wasserbetriebe, GI-G/ Pa**

- Die Stellungnahme aus den Schreiben GI-G/Pa vom 30.07.2010 sowie GI-G/Pa vom 01.03.2011 besitze weiterhin Bestand. Die äußere Erschließung der Trinkwasserversorgung für das Teilgebiet westlich der Hertabrücke mit Zweckbestimmung „sportliche und soziale Einrichtung“ sei nicht gesichert.

Stellungnahme vom 30.7.2010 (Auszug):

„Im Bereich befänden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen, die im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung ständen.

Das Gelände des Güterbahnhofs Neukölln sei bisher nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Deshalb werde von den anliegenden Grundstücken nur eine reduzierte Abflussmenge abgenommen. Für die zukünftigen Hausanschlussanträge sei mit einer sehr starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen. Das von den neu zu erschließenden Grundstücken anfallendes Schmutzwasser könne ohne Bedenken in die vorhandene Misch-

wasserkanalisation abgeleitet werden. Die Erschließung mit Wasserversorgungsleitungen könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liege im öffentlichen Straßenland eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Diese sei in Betrieb und müsse erhalten bleiben. Die Leitung und der dazugehörige Sicherungstreifen dürften nicht überbaut werden. Es sei vorgesehen im Zuge einer Straßenbaumaßnahme die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Karl-Marx-Straße (Maßnahme 08/14-00310) ab 2010/2011 instand zu setzen.“

Stellungnahme vom 1.3.2011

„Die Stellungnahme vom 30.7.2010 habe weiterhin Bestand.“

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den zur Stellungnahme vom 30.7.2010 beigefügten Zeichnungen ist zu entnehmen, dass sich eine Wasserversorgungsleitung DN 100 in der Ringbahnstraße befindet, sowie eine Stich-/Anschlussleitung auf das Grundstück westlich der Einmündung der Walterstraße. Weiterhin befindet sich eine Entwässerungsleitung sowie eine Abwasserdruckleitung in der Ringbahnstraße sowie in der Karl-Marx-Straße. Bis auf die Stichleitung (s.o.) befinden sich alle Leitungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen; für diese ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich. Für die Stichleitung auf das Grundstück (s.o.) wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Bautätigkeit diese Leitung erneuert wird und eine Sicherung nicht erforderlich ist.

### **Berliner Feuerwehr, FI MM 1**

- Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Bebauung des Grundstücks realisiert. Die notwendige Erschließung ist vorhanden, um die entsprechenden Anschlussleitungen zuführen zu können.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes würden von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden gesichert blieben. Zu geplanten Bauvorhaben würde im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen werden. Es werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung des städtebaulich-hochbaulichen Konzeptes zu berücksichtigen sei, dass die Löschwasserversorgung für Teilbereiche des Güterbahnhofs zur Zeit nicht hinreichend dimensioniert sei. Bei einer Bebauung seien ausgewiesene und gesicherte Flächen für die Feuerwehr (gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; mit Umfahrt und/oder Wendemöglichkeit) vorzusehen. Darüber hinaus bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt - Fachbereich Umwelt**

- Es bestünden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum Vorhaben. In der Begründung zum Bebauungsplan würden die zu erwartenden Emissionen/ Immissionen durch Schallschutzgutachten entsprechend berücksichtigt. Der Bebauungsplan sollte die Voraussetzungen für kerngebietstypische Nutzung sowie für Gewerbe und Dienstleistungen schaffen. Im Plangebiet selbst sei keine Wohnnutzung vorhanden, angrenzend befinde sich teilweise dichte Wohnbebauung. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Lärmemissionen auszuschließen seien verschiedene Immissionsschutz-Gutachten erstellt worden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Ringbahnstraße würde die textliche Festsetzung 7 getroffen, die für das Gewerbegebiet nur solche Betriebe und

Anlagen zulasse, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich störe und durch die zukünftigen Nutzungen keine Konflikte entstünden.

Durch den Verkehr auf den Güter- und S-Bahngleisen sowie durch den Fahrzeugverkehr auf der Karl-Marx-Straße komme es laut Gutachten zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Hier würden die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen durch die textlichen Festsetzungen 8, 9 und 10 im Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Immissionsschutz-Gutachten seien zu den verschiedenen Bauantragsverfahren mit heranzuziehen und bei hinzukommenden größeren technischen Anlagen (Lüftungsanlagen/-zentralen/Klima-/Kühlaggregate), wenn erforderlich, zu vertiefen. Gemäß TA-Lärm müsse beurteilt werden, was aufgrund neuer Schallquellen an zusätzlichem Lärm imitiert würde und ob dabei die Immissionsrichtwerte für die jeweiligen Immissionsorte überschritten werden könne.  
Dabei müsse sichergestellt sein, dass der vorhandene Gesamtbeurteilungspegel, insbesondere zur Nachtzeit im Bereich der jeweils betroffenen Wohnbebauung, durch diese Anlagen nicht zusätzlich angehoben werde.
- Nach Aktenlage stünden dem Umweltamt keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der Altlastensituation zur Verfügung. Die Stellungnahme vom 23.03.2011 sei vollinhaltlich gültig.

Stellungnahme vom 23.03.2011:

„Immissions- und Umweltschutz:

Es bestünden keine weiteren Bedenken. In der Begründung seien die Hinweise des Umweltamtes berücksichtigt.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Es stünden nach Aktenlage keine neuen Erkenntnisse zur Verfügung. Daher sei der Kenntnisstand vom 28.7.2010 weiterhin gültig.“

Stellungnahme vom 5.8.2010 (Auszug):

„Altlasten-Kennntnisstand 28.7.2010:

Der gesamte Planungsbereich liege auf 2 Altlastenverdachtsflächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) unter den Nummern 887 und 1315 aufgeführt seien. Ausgehend von einem rein optisch auszumachenden Geländesprung sei ein flächiger Auffüllungsbereich, ähnlich der Planungsfläche 8-19a an der Hermannstraße, zu vermuten. Zu den Altlastenverdachtsflächen im Einzelnen (Bezug auf den B-Planbereich):

- BBK Nr. 1315: Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes (BBK Nr. 1315) sei mit Aufschüttungen und nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen zu rechnen.
- BBK Nr. 887: Die Aufnahme dieser Fläche in das BBK sei aufgrund von Verdachtsmomenten hinsichtlich Bodenverunreinigungen durch die Vornutzung erfolgt.

Durch das Ingenieurbüro GuD sei das Umweltamt über geplante orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen im östlichen Planungsbereich in Kenntnis gesetzt worden. Diese Untersuchungen seien in Vorbereitung eines Bauvorhabens vorgesehen. Ein Untersuchungskonzept dazu sei mit dem Umweltamt abgestimmt worden. Die von der GuD in diesem Zusammenhang vorgelegte historische Erkundung weise u. a. die Nutzung eines Petroleumkellers, diverser Lagerschuppen und einer Schlosserei nach. Nach dem Vorliegen der Untersuchungsergebnisse könne die Altlastensituation für diese Teilfläche konkreter eingeschätzt werden.

Kenntnisse über Bodenuntersuchungen im Bebauungsplanbereich lägen dem Umweltamt zurzeit nicht vor.

Geplante Bebauung bzw. Umnutzung des Planbereichs:

Daraus abzuleitende Maßnahmen hinsichtlich Altlasten / Bodenschutz

Die künftige Nutzung des Geländes sehe den Abbruch der Altbebauung, die Aufnahme von großflächigen Versiegelungen sowie unterschiedliche spätere Nutzungen (teilweise Bebauung, Schaffung von Biotopen u. sportliche Einrichtungen, Anlegen von Pflanzflächen und Niederschlagsversickerungen) vor. Eine Detailplanung sei dem Umweltamt derzeit nicht bekannt.

**Künftige Bauvorhaben:**

Alle Fragen zu geplanten Neubauten seien im Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Der geplanten Entsiegelung von Flächen sowie der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser komme aus Altlastensicht eine besondere Bedeutung zu. Durch die überwiegend angelegte Großsteinpflasterung könnten Schadstoffe aus Betriebsabläufen ungehindert in den Boden gelangt bzw. mit dem versickernden Niederschlag in tiefere Schichten und ggf. ins Grundwasser gelangt sein.

**Herstellung bzw. Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht:**

Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sei bei der geplanten Nutzung für Grünflächen mit 1 m anzusetzen. In diesen Bereichen dürften nur Bodenmaterial oder Baggergut mit einem Fremdbestandanteil unter 10 Volumen-% eingebaut werden. Material aus Bodenbehandlungsanlagen sei dafür nicht geeignet. Die Vorsorgewerte für Böden (Anhang II Punkt 4 BBodSchV) müssten eingehalten werden.

**Ableitung von Niederschlagswasser:**

Für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlag über Versickerungsanlagen sei die Genehmigung durch die Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erforderlich.

**Hinweis:**

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. über Sickerschächte, Sickermulden oder Rigolen) sei in Bereichen mit Auffüllungen (Trümmer-/Bauschutt o. Schuttbeimengungen) gem. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24. August 2001 nicht zulässig. Es sei zu berücksichtigen, dass ein mit Auffüllungen belasteter Boden auszutauschen sei.

**Geplante Pflanzungen:**

Für geplante Bepflanzungen im Bereich von Altlasten (z.B. bei leicht belasteten Auffüllungen) sei erfahrungsgemäß ein großzügiger Bodenaushub im Zuge der Pflanzgrubenherstellung ausreichend.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Der gesamte Planungsbereich werde in den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas) in die Kategorie „Unerheblichkeitsbereich“ eingestuft. Demnach liegen Böden ohne besondere Anforderungen vor. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Mögliche Gefährdungen durch Schadstoffbelastungen seien zu beachten.

**Anmerkungen zum Regelungsinhalt Städtebaulicher Vertrag :**

Vor der Aufnahme von Flächenversiegelungen im Planungsbereich und vor dem Beginn von Bauvorhaben sei der Altlastenverdacht durch orientierende Bodenuntersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 hinreichend abzuklären.

Diese Vorgehensweise sei zur Schaffung der Planungssicherheit sowie zur konkreteren Abschätzung von Entsorgungskosten für den Bauherrn angeraten und geeignet. Gleiches gelte für Flächen, auf denen eine konzentrierte Niederschlagsversickerung vorgesehen sei. Vor der Durchführung von Altlastenuntersuchungen sei das Untersuchungskonzept mit dem Umweltamt Neukölln abzustimmen. Diese Ausführungen seien nicht ohne vorherige Rücksprache mit dem Umweltamt Neukölln als Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrages zu verwenden. Es werde daher um Vorlage des Vertragsentwurfes im Umweltamt gebeten.“

*Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen wurden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.*

Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen zu **keinen Änderungen der Festsetzungen.**



### III Umweltbericht

#### 1 Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von kerngebietstypischen Nutzungen für das Teilgebiet direkt an der Karl-Marx-Straße, sowie für Gewerbe und Dienstleistungen mit guter verkehrlicher Anbindung auf dem dahinter liegenden Teilgebiet bis zur Hertabrücke schaffen. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Sporthalle - die Möglichkeit für den Bau einer Sporthalle für die benachbarte Grundschule sowie andere Schulen im näheren Umfeld geschaffen und damit das Umfeld aufgewertet werden.

##### Festsetzungen des Plans

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes:

##### Kerngebiete

- MK1: mindestens 4-, höchstens 6-geschossig / zulässige GRZ 0,6 / zulässige GFZ 3,0,
- MK2: höchstens 4-geschossig / zulässige GRZ 0,6 / zulässige GFZ 2,4,

##### Gewerbegebiet

- höchstens 3-geschossig / zulässige GRZ 0,5 / zulässige GFZ 1,5,

##### Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sporthalle“

- höchstens 3-geschossig / zulässige GRZ 0,4 / zulässige GFZ 0,8,

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche für die Hertabrücke, Ringbahnstraße und Karl-Marx-Straße.

##### Sonstige Festsetzungen

- verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- Erhaltung der Bepflanzung der ehem. Bahnböschungen sowie
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlage.

##### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

##### Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
  - Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung vom 3.11.2008 (GVBl. S.378).
- Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass
- die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,

– die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG) auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes im angemessenen und hinreichenden Rahmen; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

### Boden

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I 1998, S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G.v. 9.12.2004 (BGBl. I 3214),
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004.

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

Zweck des Baugesetzbuches in Hinblick auf den Umweltschutz ist es, die Belange des Umweltschutzes mit den weiteren Belangen (nach §1 BauGB) abzuwägen und damit in geeigneter Weise im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weiterhin wird in §1a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung) und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durch entsprechende Kompensation geboten. Zur Ermittlung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert, der nach § 2a BauGB eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

Durch Schaffung von neuen Freiflächen und Sicherung von unversiegeltem Boden durch die festgesetzten GRZ-Werte finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden und der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden sichergestellt.

### Wasser

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 19.8.2002 (BGBl. I 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008,
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.4.20011 (GVBl.S.209),
- Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010.

In § 46 Abs 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erlaubt.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.2008 (GVBl. S. 139), werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse sind die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung gegeben. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung werden hinreichende Fläche von der Versiegelung freigehalten und damit die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserversickerung geschaffen. Dadurch können negative Beeinträchtigungen des Ökosystems vermieden werden; die Umweltschutzbelange (z.B. Grundwasserneubildung) werden angemessen berücksichtigt. Die konkrete Umsetzung der Versickerung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens behandelt.

Die im genannten Rundschreiben der Senatsverwaltung gegebenen Hinweise werden im Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen angemessen und hinreichend berücksichtigt.

### Immissionen

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).
- Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV
- Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV
- TA Lärm
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 42)
- DIN 18005 Lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010
- Lärminderungsplanung Berlin

### Energie

- Gesetz zur Förderung der sparsamen sowie umwelt- und sozialverträglichen Energieversorgung und Energienutzung im Land Berlin (Berliner Energiespargesetz – BEnSpG) vom 2. Oktober 1990 (GVBl. S. 2144) zuletzt geändert durch Art. I Nr. 1 d. Ges. v. 12. 10. 1995 (GVBl. S. 664)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889)

### Landschaft

- Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünanlG) vom 24. November 1997 (GVBl. S. 612) zuletzt geändert durch § 27 Abs. 2 d. Ges. v. 16. 9. 2004 (GVBl. S. 391),
- Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG) Vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391),

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558),
- Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 v. 02.04.2004).

Bezüglich des Plangebietes trifft des Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin (Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331) u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen (die Aktualisierung des Landschafts- / Artenschutzprogramms 2004 betrifft nur Teilbereiche, zu denen das Plangebiet nicht gehört):

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Betonung Landschaftsbild prägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Darstellungen des Landschafts- / Artenschutzprogramm unterstützt und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert. Beeinträchtigungen im Plangebiet auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

#### Flächennutzungsplan von Berlin

- Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009, ABl. 2666, zuletzt geändert am 17. November 2011 (ABl. S. 2891).

Der Flächennutzungsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende umweltrelevante Aussagen:

- der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.
- an der Ringbahnstraße symbolisch „schadstoffbelasteter Boden“ dargestellt.

Die Darstellung der Lage im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ wird durch die Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen (**textliche Festsetzung 10**) berücksichtigt; damit werden das Plangebiet sowie die angrenzenden Wohngebiete vor weiteren schädlichen Umwelteinflüssen durch Emissionen geschützt.

Die Information, dass der Flächennutzungsplan „schadstoffbelasteter Boden“ darstellt, wird an den privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet weitergegeben. Da laut Bodenbelastungskataster mit Bodenverunreinigungen im Plangebiet zu rechnen ist (Aufschüttungen, nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen sowie Bauschutt und Hausmüll) und im benachbarten B-Plangebiet 8-19a laut Baugrundgutachten (GuD GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH: *“Baugrundgutachten einschließlich Gründungsberatung sowie abfalltechnische Beurteilung zum Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Hermannstraße / Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln“*, Berlin, 8.3.2006) in diesem Bereich Bodenbelastungen festgestellt wurden, ist im Zuge der Baumaßnahmen das Umweltamt hinzuzuziehen, sobald Anzeichen

oder Hinweise für Bodenverunreinigungen vorliegen. Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigten Nutzungen bestehen aus Altlastensicht nicht.

### Baumschutzverordnung

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558).

Nach der Baumschutzverordnung sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn wenigstens ein Stamm diesen Umfang erreicht.

Die Regelungen der Baumschutzverordnung stellen sicher, dass der Verlust von gemäß Baumschutzverordnung geschützter Bäume bei Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen vollständig kompensiert wird, daher sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Bestand von Pflanzen und Tieren wurde im Zuge von Ortsbegehungen eines Fachgutachters erhoben und in einem Bericht (Jens Scharon: „*Vorkommen von ganzjährig geschützten Lebensstätten und geschützten Tierarten*“, April 2010) festgehalten. Der Betrachtungsbereich geht bei vorhandenen Funktionsbeziehungen (z. B. zusammenhängende Gehölzbestände) über das unmittelbare Plangebiet hinaus.

Untersuchungen zum Schutzgut Boden konzentrieren sich zwar auf den Bereich des Bebauungsplans 8-19a, können aber analog aufgrund der Vergleichbarkeit der Verhältnisse und der unmittelbaren Nähe auf den Teilbereich 8-19b übertragen werden, konkrete Ergebnisse werden im Zuge der Baugrunduntersuchungen erwartet.

Bei allen anderen Schutzgütern konzentrieren sich die Darstellungen auf das unmittelbare Plangebiet für den Bebauungsplan 8-19b. Hier wurden als wesentliche Datenquelle die Informationen aus dem Umweltatlas (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Digitaler Umweltatlas) bzw. dem Geoportal des FIS-Broker (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Geoinformationssystem FIS-Broker) herangezogen.

### **2.1 Bestand**

#### Schutzgut Mensch

Im Plangebiet selbst ist keine Wohnnutzung vorhanden. Südlich der Ringbahnstraße grenzt die dichte Wohnbebauung zwischen Ringbahnstraße und Silbersteinstraße an, bzw. die Bebauung vom Eduard-Müller-Platz und Silbersteinstraße. Nördlich der Bahntrasse befinden sich das Albrecht-Dürer-Gymnasium an der Emser Straße sowie weitere Wohnbebauung an der Siegfriedstraße. Westlich der Hertabrücke grenzt neben der Blockrandbebauung der Silbersteinstraße mit Wohnnutzung auch der rückwärtige Bereich der Silberstein-Grundschule an den Geltungsbereich an.

Die Schalltechnische Untersuchung (GRI: „*Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln*“, Berlin, Mai 2006) zeigt für den Geltungsbereich 8-19 folgende Verkehrszahlen:

- Die Silbersteinstraße ist mit ca. 15.700 Kfz / Tag belegt,
- die Karl-Marx-Straße sogar mit ca. 29.400 Kfz / Tag.

- Die Ringbahnstraße (zwischen Karl-Marx-Straße und Walterstraße Einbahnstraßenverkehr) hat als Erschließungsstraße mit 1.300 Kfz / Tag eine deutlich geringere Belegung.
- Die Hertabrücke, die als Verlängerung der Bendastraße über die Bahntrasse hinwegführt, hat eine Belegung von ca. 1.200 Kfz / Tag.

Zum Zeitpunkt der Verkehrszählung 2006 führen im S-Bahnverkehr ca. 448 Züge am Tag und 174 Züge nachts. Im Güterbahnverkehr führen 4 Züge am Tag und keine Züge im Nachtverkehr.

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist entsprechend der Untersuchungen (GRI 2006, s.o.) im Umfeld des Geltungsbereichs teilweise hoch. Die höchsten Immissionswerte von 70,0 - 72,0 dB(A) tags und 60,0 - 62,0 dB(A) nachts werden in der Silbersteinstraße im Abschnitt zwischen Bendastraße und Karl-Marx-Straße erreicht. Deutlich niedriger sind die Immissionswerte im Bereich der Ringbahnstraße, in der Werte von 57,0 - 65,0 dB(A) tags und 53,0 - 60,0 dB(A) nachts erreicht werden. Hier sind allerdings die Werte tagsüber durch Schienenlärm deutlich höher. Im Umweltatlas werden als Schienenverkehrslärm der S- und Güterbahn Mittelungspegel von 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts an der Randbebauung erreicht.

In der Ringbahnstraße befindet sich ein Pflasterbelag, der die Immissionsbelastung erhöht. Aufgrund der Verkehrssituation gehört die Silbersteinstraße zu den am stärksten durch Luftschadstoffe (näheres hierzu unter Klima / Luft im selben Kapitel) belasteten Straßen Berlins (GRI: *„Verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln“*, Berlin, Mai 2006).

Das Gelände ist für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zugänglich, eine Erholungsfunktion hat die Fläche daher nicht.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Umweltatlas wird die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften mit „gering“ eingestuft. Wertvolle Flächen für Flora und Fauna wurden ebenfalls nicht dargestellt. Als Vegetationstypen werden im Umweltatlas Bahnanlagen dargestellt, die fast flächendeckend versiegelt oder überbaut sind: Salzkraut-Herbizidvegetation (5 %) und Queckenfluren (5 %).

Für den Geltungsbereich wurde eine aktuelle Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Darstellung erfolgt in der Abbildung in Anhang 2 (Situation / Bestand).

Als Biotop- und Nutzungstypen wurden festgestellt:

- ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- offener, verdichteter Boden sowie Schotter- und Kiesflächen (jeweils vegetationsfrei),
- Gebäude und
- befestigte Flächen (Asphalt, Beton, Groß-, Kleinstein- und Mosaikpflaster).

Das Gelände ist, abgesehen von wenigen, meist linearen Gehölzbeständen entlang der Böschung und um die Containerflächen hinter der Videothek sowie den Straßenbäumen entlang der Ringbahnstraße komplett befestigt oder überbaut. Aus diesem Grund sind kaum geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden. Dem Böschungstreifen kommt eine Bedeutung im Hinblick auf die Biotopverbindungsfunktion zu, die für Tiere und Pflanzen eine Nische bietet und mit den neu zu schaffenden Frei- und Grünflächen eine Aufwertung bedeutet.

Höherwertige Gehölzvegetation befindet sich vereinzelt an der Bahnböschung und entlang der Ringbahnstraße. Der Gehölzbestand auf den Grundstücken Silbersteinstraße 40 bis 44 (Schulhof) liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, wirkt aber aufgrund der guten Vernetzung als Lebensraum funktional in das Plangebiet hinein.

Für die Fauna der Bebauungsplangebiete 8-19a und 8-19b wurden bereits 2006 Untersuchungen durchgeführt (Jens Scharon: "Einschätzung der Lebensraumfunktion der Flächen der Bebauungsplanentwürfe 8-19a und 8-19b – Güterbahnhof Neukölln – für Fledermäuse und Vögel", Berlin, Mai 2006). Diese erbrachte folgende Ergebnisse (Kurzfassung):

Für das Gesamtgebiet wurden insgesamt 15 heimische Vogelarten festgestellt, wobei die Artenzahl und Dichte im Gehölzstreifen entlang der Böschung am größten war. An den Gebäuden wurden Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling ermittelt. Fledermäuse waren über den nördlich angrenzenden Freiflächen der Bahnanlagen beobachtet worden. Quartiere konnten innerhalb des Geltungsbereichs allerdings nicht festgestellt werden. Die Flächen wurden außerdem hinsichtlich potenzieller Lebensräume von Zauneidechsen oder erdbewohnender Insektenarten abgesucht. Da alle Flächen komplett befestigt waren (Pflaster oder Schotter) wurden keine Hinweise gefunden.

Diese Ergebnisse wurden im Frühjahr 2010 durch weitere Untersuchungen (Jens Scharon: „Vorkommen von ganzjährig geschützten Lebensstätten und geschützten Tierarten auf der Fläche des Bebauungsplans 8-19b in Berlin Neukölln“, Berlin, April 2010) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-19b ergänzt. Die Fläche wurde komplett auf ganzjährig geschützte Lebensstätten und geschützte Tierarten abgesucht. Im Zuge der Begehungen wurden folgende Brutvogelarten festgestellt: Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) und Haussperling (*Passer domesticus*). Beide Arten brüten in Höhlen oder Nischen. Der Gartenbaumläufer wurde mit einem Paar in einer großen Kastanie und die Haussperlinge mit 4 Brutplätzen am alten Güterschuppen festgestellt. Nistmöglichkeiten für Freibrüter gibt es im Plangebiet nicht oder nur sehr eingeschränkt. Nester wurden nicht festgestellt, weitere Hinweise auf geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Biotopstruktur (überwiegend versiegelte Flächen) ist eine Besiedelung nicht zu erwarten.

Der Baumbestand entlang der Ringbahnstraße setzt sich im Abschnitt zwischen Karl-Marx-Straße und Walterstraße aus älteren Silberlinden (*Tilia tomentosa*) und im westlichen Abschnitt ab Walterstraße aus jüngeren Winterlinden (*Tilia cordata*) zusammen.

Markante Einzelbäume sind mehrere Pyramidenpappeln (*Populus nigra* „Italica“) im östlichen Bereich des Grundstücks sowie ein große Kastanie (*Aesculus hippocastanum*). Im Pflanzstreifen vor der Rampe an der Karl-Marx-Straße sind Hybrid-Pappeln (*Populus x hybrida*) gepflanzt worden. Hinter der Videothek ist eine Reihe von Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*) aufgewachsen. Die Böschungsbereiche an der Ringbahnstraße sind nur spärlich mit Gehölzen bewachsen. Hier stehen u. a. Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Spitzahorne, Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) sowie einige Birken (*Betula pendula*).

#### *Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte*

Das Plangebiet befindet sich in keinem der folgenden Schutzgebiete:

- im Bundesanzeiger gem. § 7 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG,
- Nationalparke gem. § 24 BNatSchG,

- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG,
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

#### *Berliner Baumschutzverordnung:*

Der Berliner Baumbestand ist durch die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) geschützt.

Der überwiegende Baumbestand entlang der Ringbahnstraße, im Bereich der Videothek sowie einige Einzelbäume innerhalb des ehemaligen Bahnhofsgeländes sind geschützt.

#### Schutzgut Boden

Die geologische Situation wird durch die Lage auf der Teltow Hochfläche am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals geprägt. Die geologischen Ausgangssubstrate im Plangebiet gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse zurück. Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den durch Geschiebemergelablagerungen bestimmten Bildungen der Grundmoränen und den Sand- und Kiesbildungen im Bereich der Vorschüttphase der Weichsel-Kaltzeit. Die Böden im Bereich des Geschiebemergels sind als sandig, kiesig oder steinig ausgeprägter Schluff zu bezeichnen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttung, Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung stark überformt.

Bei der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen wurde festgestellt, dass ca. 27 % der Flächen vollständig versiegelt sind (Beton- oder Asphaltflächen bzw. Gebäude). Der größte Flächenanteil mit 50 % ist mit Großstein- oder Mosaikpflaster befestigt. Hier ist davon auszugehen, dass aufgrund des Aufbaus für Schwerlastverkehr und eine entsprechende Nutzung mit hochgradiger Verdichtung ebenfalls keine natürlichen Bodenfunktionen mehr verblieben sind und von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden muss. Ein Umfang von insgesamt 8 % ist teilversiegelt. Bei diesen Flächen handelt es sich um Schotteraufträge und offene Bodenflächen, die durch Befahren ebenfalls ihre Bodenfunktionen weitgehend eingebüßt haben. Tatsächlich unversiegelt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geeignet sind nur insgesamt 15 % der Flächen. Der Versiegelungsgrad beträgt im Bestand damit insgesamt (ohne Teilversiegelung) bereits 77 % (entspricht ca. 27.130 m<sup>2</sup>). Unter Berücksichtigung eines 50%igen Anteils (Abzug eines Teils der natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) der Teilversiegelung liegt die Bestandsversiegelung bei 81 %.

Nach den Darstellungen des Umweltatlas ist der Boden stark verändert, die Naturnähe deshalb gering.

Die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und die Archivfunktion für die Naturgeschichte werden im Umweltatlas gering eingestuft. Aufgrund der großen Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (große Durchlässigkeit), wird die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ebenfalls gering eingestuft. Die Puffer- und Filterfunktion wird als „mittel“ dargestellt, die Gesamtleistungsfähigkeit ist jedoch wieder nur „gering“. Aufgrund des Bodenzustandes sind keine besonderen Auflagen und Schutzanforderungen, nur die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (vgl.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs. 4 BauGB vom 08.03.2006). Der Boden ist nach Umweltatlas ohne besondere naturräumliche Eigenart und kommt regional häufig vor.



Die Geländehöhe fällt entlang des Güterbahnhofsgeländes von der Hertabrücke in Richtung Karl-Marx-Straße von ca. 40,5 m üNN auf ca. 36,0 m üNN ab. Im Bereich der Hertabrücke fällt das Gelände in einer relativ steilen Böschung um ca. 6 m in Richtung zum Bahngelände ab. Ab Einmündung der Walterstraße in die Ringbahnstraße (Höhengleiche zwischen Bahngelände und Umgebungshöhen und daher auch Zufahrt zum Gelände) bis zum Gelände der Videothek an der Karl-Marx-Straße ist das Bahngelände um bis zu 3,5 m aufgeschüttet. In diesem Bereich fällt die steile Böschung vom Güterbahnhofsgelände in Richtung zur Ringbahnstraße ab. Das Grundstück der Videothek hat zur Anbindung an die Karl-Marx-Straße wieder Umgebungshöhen von ca. 37,60 m üNN, hier wird die Bahntrasse in Brückenlage über die Straße geführt.

Für das Nahversorgungszentrum Hermannstraße / Silbersteinstraße war 2006 eine Baugrunduntersuchung (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH: *„Baugrundgutachten einschließlich Gründungsberatung sowie abfalltechnische Beurteilung zum Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Hermannstraße / Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln“*, Berlin, 8.3.2006) durchgeführt worden. Die Untersuchung deckt zwar den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19b nicht ab, grenzt aber unmittelbar westlich an, daher sind einige Aussagen übertragbar.

Es wurden anthropogene Auffüllungen von einer Mächtigkeit von 2,40 m bis zu 2,90 m festgestellt. Den sandigen Aufschüttungen sind überwiegend Ziegel- und Betonreste, vereinzelt auch Schotter- oder Schlacke beigemischt. Unter der Auffüllung stehen Mittelsande mit unterschiedlichen fein- und grobkörnigen Anteil sowie Feinsande an. Im Untersuchungsgebiet für das Nahversorgerzentrum wurden außerdem 13 Proben hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung untersucht. Die Analysen der Bodenmischproben ergaben für fast alle untersuchten Punkte für die Aufschüttungen eine Schadstoffbelastung der Parameter PAK und MKW sowie Zink, die nach LAGA-Boden der Klasse Z 2 zuzuordnen waren (Zuordnung nach LAGA 20 Teil II vom 05.11.2004).

Da die Verhältnisse durch die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof sowie die gewerbliche Zwischennutzung im Geltungsbereich 8-19a mit denen des Bebauungsplans 8-19b vergleichbar sind und die Flächen unmittelbar aneinander angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass ähnliche Schadstoffbelastungen vorhanden sind.

Im Rahmen des Ausführungsplanung ist zu klären, in wie weit ähnliche Belastungen im Geltungsbereich 8-19b vorliegen. Sollte dies der Fall sein, kann der vorhandene belastete Boden ausgetauscht oder mit entsprechenden Maßnahmen vor Ort wieder eingebaut werden. Entsprechende Verpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

#### Schutzgut Wasser

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes fällt von West nach Ost ab. Der Grundwasserflurabstand nimmt entsprechend ab. Er liegt in den Aufschüttungsbereichen zwischen 7 und 10 m. Das Grundwasser steigt auf einen Flurabstand von 4 bis 7 im Bereich der Karl-Marx-Straße an (Angaben aus dem Umweltatlas).

Im Rahmen der oben genannten Baugrunduntersuchung für das Nahversorgerzentrum (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH: *„Baugrundgutachten“*, Berlin, 8.3.2006) an der Hermannbrücke wurden 2 schwere Rammsondierungen bis in eine Tiefe von 7 m unter Flur niedergebracht. Eine dieser tiefen Sondierungen wurde unmittelbar westlich außerhalb des Gel-

tungsbereichs für Bebauungsplan 8-19b niedergebracht. Grundwasser wurde im Februar 2006 nicht angetroffen.

Aufgrund der sehr durchlässigen Böden ist das Filtervermögen gering und die Grundwasserneubildung mit 250 - 300 mm / a entsprechend hoch. Der vorhandene hohe Versiegelungsgrad führt allerdings im Bestand zu deutlich eingeschränkter Oberflächenversickerung.

#### Schutzgut Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem stadtklimatischen Bereich mit hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (Angaben aus dem Umweltatlas). Diese Bereiche sind durch eine höhere Wärmebelastung und geringe Durchlüftung gekennzeichnet.

Innerstädtische Freiflächen (dazu können auch Bahnflächen gehören) können eine Ausgleichsfunktion (Frischluftentstehung oder Durchlüftungsbahn) aufweisen. Dieses ist aber aufgrund der Situation (Bahntrasse teilweise in einem tiefen Einschnitt), der lufthygienischen Belastungssituation und der fehlenden geeigneten Flächen im Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

#### Schutzgut Luft

Die am 01.01.2008 eingerichtete Umweltzone, in der die Emissionen durch Autoabgase reduziert werden sollen, beginnt mit dem Stadtring, die Bahntrasse begrenzt diese. Somit liegt der Geltungsbereich außerhalb der Umweltzone.

Nach Umweltatlas sind in der Karl-Marx-Straße und der Silbersteinstraße von erhöhten verkehrsbedingten Luftbelastungen auszugehen, so dass die Prüfwerte der 39. BImSchV möglicherweise oder mit hoher Wahrscheinlichkeit überschritten werden.

Die Bundesländer sind auf Grundlage des § 44 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) verpflichtet, die Luftverunreinigung kontinuierlich zu überwachen. Dazu wurde ein Luftgüte-Messnetz aus 15 Stationen aufgebaut, die kontinuierlich Daten liefern. Innerhalb des Messnetzes befindet sich eine Station in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs: Silbersteinstraße 1 (Kreuzung Hermannstraße), wenngleich die Exposition in der Ringbahnstraße anders ist, da in der Silbersteinstraße wesentlich mehr Verkehr abgewickelt wird. Im Folgenden soll der Zustand anhand des aktuellen Jahresberichts der Luftgütemessdaten (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (2009): „Luftgütemessdaten 2008“, ergänzt durch Internet-Daten zur Messstation Silbersteinstraße 1) dargestellt werden. Gemessen werden hier die Parameter  $\text{NO}_2/\text{NO}_x$ ,  $\text{PM}_{10}$  und Ruß. Für alle gemessenen Parameter zeigt sich seit Beginn der jeweiligen Messung eine kontinuierliche Absenkung, teilweise mit Schwankungen bei  $\text{NO}_2$ . Für  $\text{NO}_2$  wird mit ca.  $50 \text{ g/m}^3/\text{a}$  der seit dem 01.01.2010 geltende Jahresgrenzwert, trotz Absenkung, 2008 noch deutlich überschritten.  $\text{PM}_{10}$  unterschreitet den Grenzwert. Auch die Anzahl der Grenzwertüberschreitungen von  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{NO}_2$  konnte insgesamt reduziert werden. Ruß konnte im Messzeitraum seit 1996 deutlich unter den Grenzwert abgesenkt werden. Der Jahresmittelwert von 2008 von Benzol mit  $1,2 \text{ g/m}^3/\text{a}$  unterschreitet bereits den seit 2010 geltenden strengeren Grenzwert.

Im Jahr 2008 wurden die Prüfwerte der damals gültigen 22. BImSchV (seit dem 6. August 2012 durch die 39. BImSchV ersetzt) eingehalten. Da der Immissionsgrenzwert von  $\text{NO}_2$  stufenweise bis 2010 abgesenkt wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer aktuellen Messung der Grenzwert für den Parameter  $\text{NO}_2$  wieder überschritten würde.

### Schutzgut Landschaft

Die landschaftliche Situation ist durch die Lage unmittelbar an der Bahnstrecke charakterisiert. Aus der Zeit des Güterbahnhofs stammen noch einige ältere Lagergebäude. Die Gleise wurden innerhalb des Geltungsbereichs bereits demontiert, die Flächen sind überwiegend befestigt.

Durch das leicht abfallende natürliche Geländenniveau von der Hertabrücke bis zur Karl-Marx-Straße ergeben sich entlang der südlichen Grenze des Plangebietes unterschiedlich geneigte Böschungen, die teilweise mit Bäumen bewachsen sind; diese haben eine wichtige Kulissenfunktion entlang der Ringbahnstraße, auch bietet diese die Funktion der Biotopverbindung, die im Zusammenhang mit den zukünftigen Frei- und Grünflächen eine Aufwertung des Schutzgutes Landschaft bedeutet. Eine natürliche, landschaftsräumliche Prägung ist nicht vorhanden.

Ein Teil der Flächen wird zur Lagerung von Holz und Schrott genutzt. Diese derzeitige Nutzungsform führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

An den Geltungsbereich grenzt südlich ein gründerzeitliches Siedlungsgebiet mit 4- bis 5-geschossiger Blockstruktur an. In der Randbebauung der Karl-Marx-Straße finden sich verstärkt Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen in der Erdgeschosszone.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet grenzt an den Denkmalbereich (Gesamtanlage / Ensemble) des S- und U-Bahnhofes Neukölln mit Brücke (Karl-Marx-Straße 229) an. Der Umgebungsschutz des vorhandenen Denkmals ist durch die Neubebauung voraussichtlich nicht tangiert.

Das Plangebiet weist eine 1-geschossige und kleinteilige, in weiten Teilen jedoch keine Bebauung auf. Für die vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen**

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben, die sich aus der Planung als Veränderung gegenüber dem Bestand ergeben. Unberücksichtigt bleiben zunächst die planungsrechtlich möglichen Beeinträchtigungen. Diese werden in der späteren naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung relevant.

### Schutzgut Menschen

Die Lärmquellen im Plangebiet sowie der Verkehr über die Walterstraße verursachen eine Zunahme der Immissionen insbesondere im Bereich der Nachbargrundstücke. Der berechnete Verkehr zum und vom Parkplatz über die Ringbahnstraße wird für das Gewerbegebiet 346 Kfz / Tag und für das Kerngebiet 1.804 Kfz / Tag betragen (GRI: *„Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln“*, Berlin, Mai 2006).

Für die Nutzungen im Gewerbegebiet wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt (ACBM: *„Immissionsschutzgutachten über die Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet 8-19b“*, Berlin, 12-2010). Mögliche Beeinträchtigungen der anliegenden Wohnbebauung wurden durch die darin formulierte und in den Bebauungsplan aufgenommene **textliche Festsetzung 7** zur Lärmkontingentierung sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente ausgeschlossen.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an der Wohnbebauung auf der Ringbahnstraße überschritten. Der Anstieg des Lärms zwischen Bestand und Planung beträgt nach Realisierung der Vorhaben im Plangebiet bis zu maximal 2,91 dB(A) im Bereich der Einmündung der Walterstraße in die Ringbahnstraße. Die Erhöhung fällt im Vergleich zum gesamten Betrachtungsraum am stärksten aus, da im Bestand aufgrund der geringen Belegung und trotz des ungünstigen Pflasterbelages relativ niedrige Werte ermittelt wurden.

Durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ringbahnstraße und der Walterstraße nehmen die Unfallrisiken zu.

Einschätzung der Auswirkungen:

In der Ringbahnstraße wird die Lärmimmission geringfügig zunehmen, die Immissionsgrenzwerte werden jedoch nicht überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es erfolgt eine Verringerung des Versiegelungsanteiles. Der Vegetationsanteil wird durch die Begrünung der Stellplatzflächen und die Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen leicht erhöht, die vorhandene Lebensraumstruktur damit erhalten und verbessert. Insgesamt wird die Fällung von ca. 25 geschützten Bäumen auf dem ehemaligen Bahnhofsgeländes notwendig. Der Ersatz regelt sich nach der Baumschutzverordnung Berlin – BaumSchVO. Es ist davon auszugehen, dass so viele Bäume neu gepflanzt werden, dass der Verlust kompensiert werden kann. Die Bäume der Ringbahnstraße und in der Böschung bleiben erhalten.

Es werden insgesamt 5 dauerhaft geschützte Lebensstätten von Brutvögeln (1 Gartenbaumläufer und 4 Haussperlinge) entfernt. Weitere dauerhaft geschützte Lebensstätten von Pflanzen und Tieren sind nicht betroffen. Mögliche geeignete Lebensraumstrukturen, insbesondere die Böschungflächen, bleiben als potenziell geeignete Lebensräume erhalten. Räumungs- und Fällmaßnahmen innerhalb der Brutzeit von Vögeln könnten zu Konflikten mit § 44 Abs. 1 BNatSchG führen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Die Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die gemäß § 44 BNatSchG verboten ist. Aus dem Vorkommen von Haussperlingen und Gartenbaumläufern (5 Nester) wird das Erfordernis der Anbringung von künstlichen Ersatzniststätten abgeleitet, um die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG abzuwenden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. Daher sollte die Berräumung des Geländes (Abtrag der Vegetation und Abriss der Gebäude) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgesehen werden.

### Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Verringerung des Versiegelungsanteiles. Dieses hat positive Auswirkungen auf die Bodenhaushaltsfunktionen.

Im Rahmen der Bebauung werden Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz ergriffen, die insbesondere einen fachgerechten Einbau (eingeschränkter Wiedereinbau mit Sicherungsmaßnahmen ist voraussichtlich möglich) bzw. eine fachgerechte Entsorgung des Aus-hubs umfasst.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Durch eine Verringerung des Versiegelungsgrades erhöhen sich die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im Vergleich zum Bestand.

Zukünftig werden Versickerungsmöglichkeiten vorgesehen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Schutzgut Luft

Ein Zusatzverkehr lässt sich im Bereich der Zu- und Ausfahrten, also insbesondere an der Einmündung der Walterstraße in die Ringbahnstraße feststellen. Am Immissionsort Silbersteinstraße 20 (dieser liegt von den berechneten Immissionsorten am nächsten zum Geltungsbereich, Berechnungen in: Müller-BBM: „Projekt B-Plan 8-19 Güterbahnhof Neukölln/Hermannstraße, Lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung“, 2006) erhöht sich die Konzentration für die Jahresmittelwerte im Vergleich zwischen denen des Bestandes und den zukünftigen 2008 bei NO<sub>2</sub> um 1,2 % geringfügig. Für den errechneten Planzustand 2015 sinkt der Wert sogar um 6,9 %. Bei PM<sub>10</sub> liegt der Jahresmittelwert für alle Prognosefälle bis einschließlich 2015 unter 35µg/m<sup>3</sup> und damit deutlich unterhalb der Grenzwerte. Auch eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes von PM<sub>10</sub> wird nicht prognostiziert. Vergleichbares gilt für Benzol.

Die Situation wird durch die urbane Vorbelastung geprägt. In den stark befahrenen Straßen wirkt sich der zusätzliche Verkehr kaum aus.

In den Straßen, in denen sich der Verkehr durch das Vorhaben signifikant erhöht, ist die Gesamtverkehrsmenge relativ gering. Außerdem wird für den Prognosefall 2015 eine sich verbessernde Schadstoffminderungssituation der Flotte prognostiziert, was zu einer Reduzierung der Immissionsbelastung führt, selbst wenn sich die Verkehrszahlen noch erhöhen würden. Die Reduzierung der Luftbelastung wird durch den aktuellen Luftgütebericht bestätigt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen werden Emissionen, die durch Hausbrand entstehen, gering gehalten.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Klima

Das lokale Kleinklima kann sich durch eine Bebauung (Versiegelung und Behinderung der Luftzirkulation) verschlechtern. Dieses ist aber in Vergleich zum Bestand nur in geringfügigem Umfang der Fall, da die Flächen bereits nahezu komplett versiegelt und bebaut sind. Der Vegetationsanteil wird im Vergleich zum Bestand allerdings wesentlich erhöht, so dass sich die Filter- und Frischluftfunktion verbessern wird. Die Gleisstrasse nördlich des Geltungsbereiches bleibt mit ihrer Funktion als Luftleitbahn erhalten.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Durch eine geordnete Neubebauung besteht die Möglichkeit, das städtebaulich und optisch unbefriedigende Areal neu zu gestalten. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Erhaltung des Gehölzbestandes in der Böschung bzw. in der Ringbahnstraße und Regelungen zur Stellplatzbegrünung. Eine Regelung zur Gliederung der Stellplätze mit Bäumen erfolgt in der textlichen Festsetzung 4.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die bestehenden Gebäude, die überwiegend aus der Nutzung des Güterbahnhofs stammen (z. B. Lagerhallen), werden im Zuge der Neubaumaßnahmen abgerissen. Bau-, Boden- oder sonstige Denkmäler sind nicht betroffen.

Einschätzung der Auswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **2.2.2 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter können sich gegenseitig direkt und indirekt beeinflussen. So hat die Versiegelung von Boden in der Regel direkte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und zum Beispiel indirekte Wirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume. Für das Planungsgebiet sind die Auswirkungen der möglichen Wechselwirkungen im Vergleich zwischen Bestandssituation und Planung als gering zu beurteilen. Eine indirekte Verstärkung negativer Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Der Betrieb des Güterbahnhofes ist bereits seit längerer Zeit eingestellt. Das Freistellungsverfahren zur Entlassung von Teilflächen des planfestgestellten Geländes wurde bereits durchgeführt und mit Schreiben vom 20.04.2011 durch das Eisenbahnbundesamt bestätigt.

Eine Nutzung ist nur im Rahmen des Bestandes möglich, die bestehende gewerbliche und Lagernutzung (ohne Nutzung der Gleisanlagen) könnte fortgeführt werden. Eine Neubebauung wäre planungsrechtlich nicht zulässig, ohne Bebauungsplan wäre keine städtebauliche Neuordnung möglich.

Die Planung sieht eine Reduzierung der Versiegelung im Vergleich zum Bestand und zum geltenden Planungsrecht vor. Diese Verbesserung für das Schutzgut Boden könnte nicht umgesetzt werden.

### **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen:

- durch die Nutzung erschlossener Flächen mit guter Anbindung an den ÖPNV kann die Zunahme des MIV begrenzt werden,

- die Nachnutzung vorhandener bebauter Flächen vermeidet eine Neuinanspruchnahme von bisher freien und unversiegelten Flächen,
- Erhalt der Gehölzbestände entlang der Bahnböschung,
- Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen,
- zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nrn.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fällarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen; auch Abrissmaßnahmen von Gebäuden sollten in dieser Zeit erfolgen
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen.

In der Schalltechnischen Untersuchung (GRI: *“Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln“*, Berlin, Mai 2006) wird darauf hingewiesen, dass die Immissionswerte mit rechnerisch 3 dB(A) Erhöhung bei einer Umsetzung der Vorhaben nahezu erreicht werden. Es wird daher empfohlen, den Pflasterbelag durch einen emissionsärmeren Asphaltbelag zu ersetzen.

## **2.5 Bewertung der Eingriffssituation**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren oder erfolgt sind. Denn gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Für die Einschätzung, ob durch die Planung ein Eingriff verursacht wird, ist die maximal mögliche Grundstücksausnutzung maßgebend. Dazu ist der Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht erforderlich. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind im Baunutzungsplan als planfestgestellte Eisenbahnfläche dargestellt. Das Grundstück Karl-Marx-Straße 234 (Kerngebiet MK1), als nicht planfestgestellte Fläche, wurde gem. § 34 BauGB entsprechend der realen Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von ca. 79 % bewertet.

Auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs war zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Errichtung eines Güterbahnhofs mit den dazugehörigen Anlagen (Gleis- und Erschließungsflächen, Lagerflächen und Gebäude) zulässig, was einer Überbauung bis zu 100 % entspräche.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-19b erfolgte die Bestätigung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt mit den Schreiben vom 25.04.2007 und 20.04.2011. Nach der abgeschlossenen Entwidmung gelten die Regelungen des BauGB.

Ohne die Verkehrsflächen von Ringbahnstraße, Karl-Marx-Straße und Hertabrücke ist eine bebaubare Gesamtfläche von ca. 28.800 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen, die in entsprechendem Umfang vollständig (bzw. für Baugebiet MK1 zu ca. 79 %) hätte bebaut werden können.

### **Neues Planungsrecht**

Gemäß Bebauungsplan können innerhalb der Baugebiete künftig folgende Flächen bebaut sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelt werden:

Baugebiete	Grundstücksfläche	Grundfläche der Bebauung aus GRZ	Überschreit. n. § 19 Abs. 4 BauNVO	mögliche Bebauung + Versiegelung
MK1 - GRZ 0,6	1.567 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>
MK2 - GRZ 0,6	3.437 m <sup>2</sup>	2.062 m <sup>2</sup>	1.031 m <sup>2</sup>	3.093 m <sup>2</sup>
GE - GRZ 0,5	13.110 m <sup>2</sup>	6.555 m <sup>2</sup>	3.278 m <sup>2</sup>	9.833 m <sup>2</sup>
Fläche f. Gemeinb. - GRZ 0,4	9.044 m <sup>2</sup>	3.618 m <sup>2</sup>	1.809 m <sup>2</sup>	5.427 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>27.158 m<sup>2</sup></b>	<b>13.175 m<sup>3</sup></b>	<b>6. 588 m<sup>2</sup></b>	<b>19.763 m<sup>2</sup></b>

Tab. 3: Baugebiet und deren mögliche Versiegelung / inkl. Versiegelung durch Nebenanlagen

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen bis zu ca. 19.760 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Reduzierung der Versiegelung von ca. 9.040 m<sup>2</sup> im Vergleich zum geltenden Planungsrecht. Auch im Vergleich zur Bestandsversiegelung, die ca. 27.130 m<sup>2</sup> beträgt, ergibt sich eine Reduzierung des Versiegelungsumfangs und damit ein Guthaben von 7.370 m<sup>2</sup> bezogen auf den gesamten Geltungsbereich.

Baugebiet	Grundstücksfläche	mögliche Bebauung + Versiegelung	vorhandene Bebauung + Versiegelung	Differenz
MK1 - GRZ 0,6	1.567 m <sup>2</sup>	1.410 m <sup>2</sup>	1.234 m <sup>2</sup>	+ 176 m <sup>2</sup>

Tab. 4: Zusätzliche Versiegelung in Kerngebiet MK1

Die im MK 1 nach § 19 Abs.4 mögliche Überschreitung der GRZ führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung, die aufgrund umfangreicher Entsiegelungen innerhalb des gesamten Plangebietes ausgeglichen ist.

Die Straßenverkehrsflächen der Karl-Marx-Straße, der Ringbahnstraße und der Hertabrücke werden nachrichtlich als Verkehrsflächen dargestellt und damit im Bestand gesichert. Hieraus ergeben sich keine eingriffsrelevanten Veränderungen.

## **2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Neuausweisung der Flächen für eine generelle Wohnnutzung würde aufgrund der Lage unmittelbar an der Gleistrasse der Ringbahn und der damit verbundenen Lärmbelastung zu einem städtebaulichen Missstand führen. Wohnnutzungen sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

Gewerbe, Kerngebietsnutzungen sowie Flächen für Gemeinbedarf sind dem Standort angemessen, andere Nutzungen bieten sich nicht an und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme (Biotop- und Nutzungskartierung durch Geländebegehung),



- Auswertung Umweltatlas,
- Fachgutachten Schall und Lufthygiene,
- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Bewertung der Bestandsaufnahme und Ableitung von erforderlichen Festsetzungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden zwei Erkundungen der Baugrundverhältnisse herangezogen, die in unmittelbarer Nachbarschaft gemacht wurden.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Nach aktuellem Erkenntnisstand sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, die überwacht werden müssten.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **4.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Südlich grenzt an die Ringbahnstraße ein hoch verdichtetes Wohngebiet an. Lärm und luft-hygienische Belastung sind entsprechend der stark befahrenen Straßen und wegen der Bahntrasse relativ hoch. Grenzwertüberschreitungen wurden aber nicht festgestellt.

Das Plangebiet ist als ehemaliger Güterbahnhof durch große, befestigte Flächen geprägt. Ein geringer Flächenanteil (wenige Restflächen und die Böschungen zur Ringbahnstraße) ist unbefestigt und daher mit Vegetation (Grasfluren) bewachsen. Charakteristisch sind einige wenige Einzelbäume (Kastanie, Säulenpappeln) innerhalb des ehemaligen Bahnhofsgeländes und die Baumreihe entlang der Ringbahnstraße (Silber- und Winterlinde). Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufgrund der umfangreichen Bebauung und Befestigung der Flächen stark eingeschränkt.

Es wurden dennoch insgesamt 5 dauerhaft geschützte Lebensstätten von Vögeln (4 Hausperlingsnester an einem alten Güterschuppen und ein Nest eines Gartenbaumläufers in einer Kastanie) festgestellt. Weitere Hinweise auf besonders geschützte Arten oder Lebensstätten wurden nicht gefunden.

Die umfangreichen Flächenbefestigungen führen gleichzeitig zu Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Das Klima ist innerstädtisch geprägt.

### **4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wird das komplette Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes neu geordnet und bebaut werden. Es werden z. B. Flächen entsiegelt, was sich positiv auf Boden und Wasser auswirkt. Außerdem werden neue Vegetationsflächen angelegt und Bäume gepflanzt. Gleichzeitig bleiben die derzeit vorhandenen wichtigen Vegetationsstrukturen erhalten (Bäume in der Ringbahnstraße und die Vegetationsflächen auf der Böschung). Die Versiegelungsfläche wird bezogen auf das Gesamtgebiet reduziert.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens werden die zu fällenden und nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume ermittelt. Nach Planungsstand ist von einem Verlust von ca. 25 geschützten Bäumen auszugehen, die durch die Bepflanzung der Vegetationsflächen und der Stellplatzflächen mit Bäumen ersetzt werden kann.

Die festgestellten geschützten Vogelneester, die durch Neubebauung entfernt werden, müssen durch künstliche Niststätten ersetzt werden.

### **4.3 Fazit**

Der Vergleich des derzeitigen vorhandenen mit dem geplanten Bauumfang im gesamten Plangebiet zeigt, dass sich durch Realisierung eines verringerten Versiegelungsumfanges eine Verbesserung für den Boden und auch andere Schutzgüter ergibt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Für die zu fällenden Bäume wird im Rahmen des Fällantrages der Ersatz festgelegt.

Für die geschützten Lebensstätten von Vögeln (Nester), die mit der Neubebauung entfernt werden, wird Ersatz geschaffen.

## **IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

#### Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Sporthalle – soll vom Bezirk angekauft werden. Für den Ankauf des Grundstücks und den Neubau einer Sporthalle sowie weitere Nutzungen (z.B. außerunterrichtliche Betreuung von Schülern) sind entsprechenden Mittel in der Investitionsplanung der Jahre 2012 bis 2014 enthalten. Der Ankauf der Fläche ist im Jahre 2012 vorgesehen, die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle in den Jahren 2014 bis 2016. Für das Projekt ist ein Förderantrag im Rahmen des Programms Stadtumbau West gestellt worden, dessen Ziel es ist, den Ankauf, die Planung und den Bau zu 100% aus Fördermitteln zu finanzieren. In diesem Fall werden die in der Investitionsplanung vorhandenen Mittel für andere Vorhaben im Bezirk verwendet.

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

Keine.

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

Keine.

### **3 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen**

Keine.

## V Verfahren

### Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht der Aufstellung des **Bebauungsplanentwurfs 8-19** wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die gemeinsame Landesplanung mit Schreiben vom 4.5.2005 informiert.

### Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan 8-19 wurde durch BA-Beschluss (Vorlage Nr. 206/05) am 1.11.2005 eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Reduzierung des Geltungsbereichs des am 23.8.1988 eingeleiteten generellen Bebauungsplanentwurfs XIV-B5 um das Grundstück Karl-Marx-Straße 234 sowie des am 17.9.1991 eingeleiteten generellen Bebauungsplanentwurfs XIV-B4a um die Grundstücke Silbersteinstraße 52, 54, und 60 beschlossen. Die Amtsblattveröffentlichung erfolgte am 25.11.2005 auf S. 4413.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 5.12.2005 bis einschließlich 16.12.2005 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 17.1.2006 vom Bezirksamt beschlossen worden.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 1.12.2005. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 2.1.2006 festgesetzt.

### Geltungsbereichsteilung

Mit dem BA-Beschluss (BA-Vorlage Nr. 37/06) vom 21.2.2006 erfolgte die **Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanentwurfs 8-19** in die **Bereiche 8-19a** (westlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgeländes bis zur Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Silbersteinstraße 42 sowie die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60) und **8-19b** (östlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgeländes sowie das Grundstück Karl-Marx-Straße 234). Der Bebauungsplan 8-19a wurde am 16.6.2008 festgesetzt. Die Amtsblattveröffentlichung erfolgte am 10.3.2006 auf S.887.

### Planinhaltsänderung

Der BA-Beschluss (Vorlage Nr. 44/10) zur Planinhaltsänderung (von Gewerbe in Gemeinbedarf) des Bebauungsplans 8-19b erfolgte am 23.3.2010.

### Mitteilung der Planinhaltsänderung

Die Mitteilung der Planinhaltsänderung gemäß § 5 AGBauGB n an Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C erfolgte mit Schreiben vom 13.4.2010.

### Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 9.7.2010. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt

### Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Die Benachrichtigung über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.2.2011. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt.

### Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 25.2.2011, durch die Amtsblattveröffentlichung am 18.2.2011 auf S. 277 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert, zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Internet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.2.2011 bis einschließlich 28.3.2011 statt; die Beteiligung fand parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden statt.

### Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 25.5.2011 wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 13.7.2011 angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C3 mit dem Schreiben vom 14.9.2011 vorgebracht. Auf Grund dieser wurde die Begründung überarbeitet und ergänzt und ein Deckblatt (vom 23.12.2011) erstellt.

Eine eingeschränkte Behördenbeteiligung sowie eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit mit erneuter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung wurden erforderlich.

### Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte eine Beteiligung nur der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.2.2012. Die vorgebrachten Anregungen flossen in die Abwägung ein.

### Erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplan vom 4.2.2011 mit Deckblatt vom 23.12.2012 lag in der Zeit vom 13.2.2012 bis einschließlich 27.3.2012 mit der Begründung und dem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist zusammen mit den umweltbezogene Stellungnahmen zu Boden, Wasser, Altlasten, Lärm, Luft, Verkehr und Artenschutz öffentlich aus. Die Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf einen Zeitraum von zwei Wochen angemessen verkürzt. Die Stellungnahmen im Rahmen der genannten Beteiligungen konnten jeweils nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der erneuten eingeschränkten Beteiligung an der Planung durch die Amtsblattveröffentlichung am 3.2.2012 auf Seite 170, durch eine Anzeige in der Tagespresse, der Berliner Morgenpost' am 10.02.2012, sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Internet.

Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 22.05.2012 wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 01.06.2012 angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden keine Beanstandungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C32 mit dem Schreiben vom 02.08.2012 vorgebracht; es gab lediglich einige Hinweise zu redaktionellen Anpassungen, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

## VI Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den 28.8.2012  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt

.....  
**Blesing**

Bezirksstadtrat für Bauen, Natur  
und Bürgerdienste

.....  
**Groth**

Fachbereichsleiter















## Anlage 1: Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan 8-19b):

1. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Einrichtungen, die der Schaustellung von Personen (Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnlichen Vorführungen dienen, nicht zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet sowie in den Kerngebieten MK1 und MK2 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
5. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
6. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast der Hertabrücke, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
7. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(§ 1 Abs. 4 BauGB i.V. mit Abs. 5 BauNVO)
8. Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK2 und im Gewerbegebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Bahnanlage abgewandt sein.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
9. Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Karl-Marx-Straße und von der Bahnanlage abgewandt sein.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
10. Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf in Gebäuden Fenster der zur Bahnanlage ausgerichteten Aufenthaltsräume in Festverglasung auszuführen. Die Belüftung dieser Aufenthaltsräume ist so anzuordnen, dass diese von der Lärm abgewandten Seite erfolgt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11. Auf der Fläche C,D,E,F,G,H,J,K,C ist die festgesetzte Nutzung Straßenverkehrsfläche bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig.  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

12. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in einer Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzkulisse erhalten bleibt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
13. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
16. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.  
(§ 8 BauGB)



# Anlage 2: Abbildung zur Situation (ohne Maßstab):

-  Offener Kierschotterboden, Vegetationsinsel und -rinne, verdichtete Bodenverhältnisse (Deckungstafel < 10%) (BK, BCG)
-  Ruderalpflanz-, Gras- und Staudkultur (RS)
-  Laubbäume, Laubbäume (nicht geschützt)
-  Laubbäume (mit Nummer bei Darstellung mit Stamm geschützt nach BaumStVO Berlin)
-  Staud mit Asphaltdecke (OV33)
-  Betonfläche, Betonmauer, Betonplatten, Betonsteinpflaster (OWW)
-  Grobstein-/Kiessteinpflaster (OV37, OVMT, OVKB3)
-  Moospflaster (OWT)
-  Gebäude Wohnen / Mietnutzung, Blockbebauung (OSB)
-  Gebäude Gewerbe, Nebengebäude (OCG)
-  Hof-Fläche mit überwiegend geringem Grünanteil (OSBav)
-  Schotterbelag, Bahn-Nutzung (OVGA3)
-  Abgrenzung von Schotter, Sperrmaß, Geländehaut
-  Brückenbauwerk

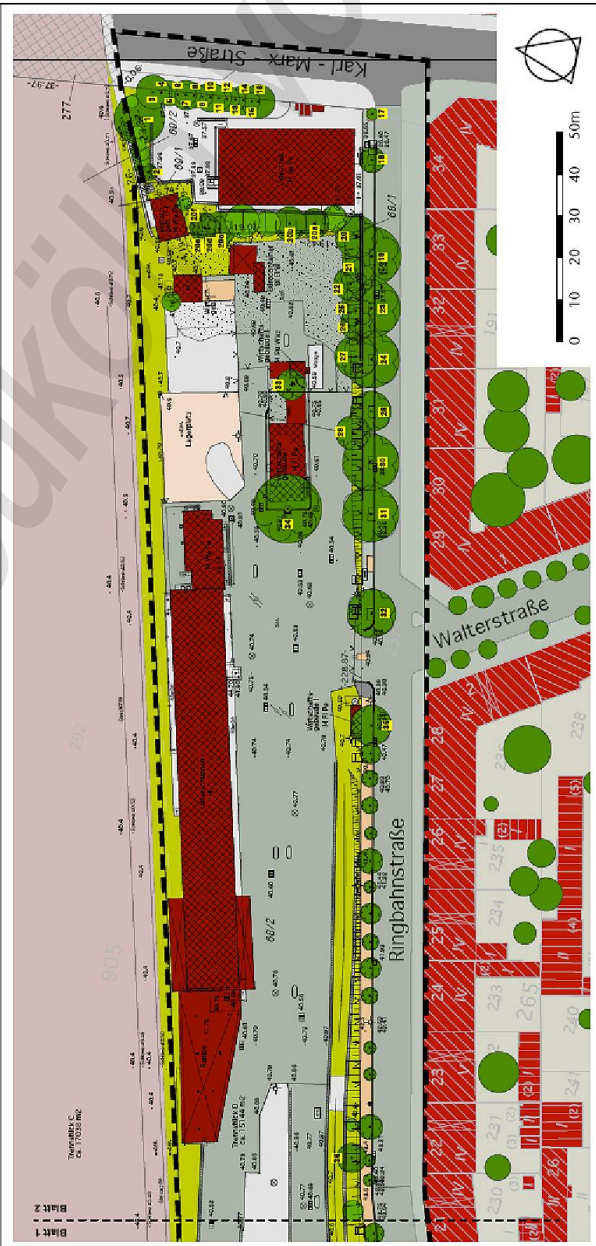
## Situation

Bebauungsplan Nr. 8-19b  
 "Karl-Marx-Straße / Ringbahnstraße"  
 Berlin - Neukölln

Auftraggeber:  
 Bezirksamt Neukölln  
 Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
 Fachbereich Stadtplanung

Maßstab: 1 : 1.000 (LO) Datum: 30.03.2010

**STEFAN WALLMANN**  
 Landschaftsarchitekten BDUA  
 Danz-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 85 628 · Fax 030/417 85 628 · ...



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>2</b>
2.1	Bestand	2
2.1.1	Stadträumliche Einordnung	2
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	3
2.1.3	Erschließung	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.2.3	Landschafts-/Artenschutzprogramm	7
2.2.4	Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel Berlin 1999, Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sowie Stadtentwicklungsplan Zentren 3	7
2.2.5	Stadtentwicklungsplan Klima	8
2.2.6	Bezirkentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel	8
2.2.7	Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0 Planung 2025	8
2.2.8	Verbindliche Bauleitplanung	8
2.2.9	Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.2.10	Planfeststellung von Bahnanlagen	8
2.2.11	Denkmalschutz	9
2.2.12	Sonstiges	9
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>10</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	10
3.2	Eingriff / Ausgleich	11
3.2.1	Ermittlung	11
3.2.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	14
3.3.1	Art der Nutzung	14
3.3.2	Maß der Nutzung	17
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.4	Grünfestsetzungen	18
3.3.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	19
3.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
3.3.7	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	21
3.3.8	Immissionsschutz	21
3.3.9	Überplanung planfestgestellter Bahnanlagen	24
3.3.10	Vereinbarkeit von Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen mit den Eigentümerbelangen	25
3.3.11	Hinweise	25
3.4	Städtebaulicher Vertrag	26

3.5	Abwägung von Stellungnahmen und Ergebnisse der Abwägungen	27
3.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27
3.5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	27
3.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	28
3.5.4	Erneute Beteiligung der Behörden	29
3.5.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	29
3.5.6	Rechtskontrolle	29
3.5.7	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	30
3.5.8	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden	30
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>41</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>41</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	41
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	41
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
2.1	Bestand	45
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	51
2.2.1	Zu erwartende Auswirkungen	51
2.2.2	Wechselwirkungen	54
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	54
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	54
2.5	Bewertung der Eingriffssituation	55
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>56</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren	56
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	57
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>57</b>
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	57
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	57
4.3	Fazit	58
<b>IV</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>58</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>58</b>
<b>2</b>	<b>Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB</b>	<b>58</b>
<b>3</b>	<b>Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen</b>	<b>58</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>59</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>62</b>
	<b>ANLAGE 2: ABBILDUNG ZUR SITUATION (OHNE MAßSTAB):</b>	<b>65</b>