

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
6144/8-70a/I-08

Begründung

zum Bebauungsplan 8-70a

für das Grundstück Harzer Straße 51 sowie für einen Abschnitt des Kiehlufers
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| I | PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 5 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 5 |
| 2 | Beschreibung des Plangebiets | 5 |
| 2.1 | Stadräumliche Einbindung / Gebietsentwicklung | 5 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand | 6 |
| 2.4 | Geltendes Planungsrecht | 7 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 7 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur | 7 |
| 2.7 | Altlasten | 8 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 9 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 9 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 9 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne | 11 |
| 3.4 | Landschaftsplan | 12 |
| 3.5 | Stadtentwicklungsplanungen | 13 |
| 3.6 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen | 14 |
| 3.7 | Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen | 17 |
| 3.8 | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 18 |
| 3.9 | Planfeststellungen | 18 |
| 3.10 | Städtebauliche Vorstudie | 18 |
| 4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 19 |
| 4.1 | Art des Verfahrens | 21 |
| II | UMWELTBERICHT | 22 |
| III | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 23 |
| 1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 23 |
| 2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 24 |
| 3 | Begründung der Festsetzungen | 24 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 3.1.1 | Schallschutz | 28 |
| 3.1.2 | Luftschadstoffe und Gerüche | 31 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 32 |
| 3.2.1 | Zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO | 33 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.2.2 | Traufhöhen TH und Gebäudeoberkanten OK gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO | 34 |
| 3.2.3 | Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO | 35 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 36 |
| 3.4 | Verkehrsflächen | 38 |
| 3.5 | Immissionsschutz / Klimaschutz | 38 |
| 3.6 | Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen | 38 |
| 3.7 | Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 39 |
| 3.8 | Städtebaulicher Vertrag | 39 |
| 4 | Abwägung von Stellungnahmen | 39 |
| 4.1 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden | 39 |
| 4.2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 39 |
| 4.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 40 |
| 4.4 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 40 |
| 4.5 | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 43 |
| 4.6 | Ergebnis des Anzeigeverfahren | 47 |
| 4.7 | Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit 3 Abs. 2 BauGB | 47 |
| 4.8 | Ergebnis der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit 3 Abs. 2 BauGB | 48 |
| 5 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 48 |
| IV | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 50 |
| 1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 50 |
| 1.1 | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 52 |
| 1.2 | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 53 |
| 1.2.1 | Boden, Geologie, Grundwasser | 53 |
| 1.2.2 | Klima | 53 |
| 1.2.3 | Flora und Fauna, Landschaft | 54 |
| 1.3 | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) | 54 |
| 2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 55 |
| 3 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 55 |
| 3.1 | Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist | 55 |
| 3.2 | Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung bislang nicht gesichert ist | 55 |
| 4 | Maßnahmen zur Sicherung der Planung | 56 |
| 5 | Weitere Auswirkungen | 56 |
| 5.1 | Soziale und kulturelle Infrastruktur | 56 |
| 5.2 | Bestehende und geplante Bebauungspläne | 56 |
| 5.3 | Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB | 56 |
| V | VERFAHREN | 57 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Mitteilung der Planungsabsicht | 57 |
| 2 | Verfahren gem. § 6 oder § 7 AGBauGB | 57 |
| 3 | Aufstellungsbeschluss | 57 |
| 4 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | 57 |
| 5 | Mitteilung der Teilung des Plangebietes | 58 |
| 6 | Beschluss zur Teilung des Plangebietes | 58 |
| 7 | Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 58 |
| 8 | Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 58 |
| 9 | Beschluss über den Bebauungsplan 8-70a | 59 |
| 10 | Anzeige des Bebauungsplanes | 59 |
| 11 | Erneute Beteiligung | 59 |
| 12 | Erneuter Beschluss und erneute Anzeige | 60 |
| 13 | Beschlussfassung über den Bebauungsplan | 60 |
| VI | RECHTSGRUNDLAGEN | 61 |
| VII | ANHANG | 62 |
| 1 | Textliche Festsetzungen | 62 |
| 2 | Städtebauliche Vorstudie vom 21.02.2014 | 63 |

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die gewerblich genutzte Fläche zwischen Harzer Straße, Treptower Straße, Kiehlufer und der bestehenden Kleingartenanlage Loraberg sollte die planerische Zielsetzung der Entwicklung von Wohnnutzungen, sozialer Infrastruktur und Bildungseinrichtungen sowie für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen verfolgt werden. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ergab sich aus den Überlegungen auf dem Grundstück Harzer Straße 51 die Errichtung eines Integrations- und Bildungszentrums in privater Trägerschaft mit Angeboten wie einer Kindertagesstätte, einer Grundschule, einer Berufsschule sowie für studentisches Wohnen zu ermöglichen. Da diese Nutzungen aufgrund der Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan für Berlin unzulässig waren, war zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanal im nordöstlichen Teil des Bezirks Neukölln. Das umliegende Gebiet ist geprägt durch dichte traditionelle geschlossene Blockrandbebauung mit bis zu fünf Geschossen für Wohnen und Gewerbe. Aber auch durchbrochen von offenen Baustrukturen der Nachkriegszeit, Zeilenbauten, Gewerbebetriebe und Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Nördlich der Harzerstraße befindet sich eine öffentliche Grundschule im Ganztagsbetrieb für ca. 420 Schüler. An der Treptower Straße nördlich der Harzer Straße befindet sich ein großer öffentlicher Spielplatz sowie eine Kindertagesstätte.

Östlich befinden sich gewerblichen Nutzungen eines Kfz-Handels mit Werkstatt und Lager, ein Elektrogroßhandelsbetrieb, ein Veranstaltungsbetrieb sowie eine Bäckerei. Dort soll im Bereich des Bebauungsplanentwurfs 8-70b die Festsetzung eines Mischgebiets für nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungsbau erfolgen.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz und über eine Busanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an dem Neuköllner Schifffahrtskanal mit seinem grünen Uferbereich und seiner naturräumlichen Verbindungsfunktion mit hoher Aufenthaltsqualität sowie an der als „hoch gesichert“ eingestuften angrenzenden Kleingartenanlage.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit ca. 7.130 m² umfasst das ca. 6.100 m² große private Grundstück Harzer Straße 51 und die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Nach schweren Bauschäden durch Kriegseinwirkung wurde das Grundstück einer ehemaligen Werkstatt mit mehreren Garagen zwischen den 1970er Jahren und ca. 2010 als Lager- und Kommissionierungsstätte von einem Tabakwarenbetrieb genutzt. Nach Einstellung der gewerbliche Nutzung lag das Grundstück längere Zeit brach. Das alte Bürogebäude an der Harzer Straße wurde inzwischen von dem neuen Eigentümer, einem privaten Trägers für Bildungseinrichtungen, für Verwaltungsnutzungen umgebaut. Im rückwärtigen Bereich wurden im Zuge der geplanten Vorhaben sowie der Bodensanierung 2015 bis auf eine leerstehende Halle von ca. 1.900 m² die ehemaligen Gebäude abgebrochen und beseitigt.

Die Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans lag vor den Rückbaumaßnahmen bei etwa 90%. Bei den Böden handelt es sich im Wesentlichen um Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen. Sie weisen im Oberboden Mittelsande mit eckigkantigen Steinen und im Unterboden mittelstarklehmigen Sand oder sandigen Lehm auf. Sie weisen entsprechend der Angaben des Umweltatlas Berlin von 2010 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein geringes Filtervermögen und eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit und damit einen nur geringen Schutz gegen Verschmutzungen des Grundwassers auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellte Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch gilt, weist den Geltungsbereich als „beschränktes Arbeitsgebiet“ mit der Baustufe IV/3 GRZ 0,5; BMZ 4,8 in geschlossener Bauweise aus. Gemäß § 7 Nr. 11 BauOBln 58 waren somit gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen; Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Durch den Bebauungsplan XIV-A wurde der Baunutzungsplan auf die Berechnungsregel für das Maß der baulichen Nutzung an die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) angepasst, sodass gemäß §§ 19 (4), 21a (3) BauNVO 1968 bisher eine vollständige Versiegelung des Baugebiets zulässig war. Für die vorhandenen Straßen galten die mit den Straßenbegrenzungslinien deckungsgleichen förmlich festgestellten, Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahr 1883.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Harzer Straße sowie über das Kiehlufer mit der Treptower Straße und der Eisenstraße an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Buslinien verbinden das Plangebiet mit dem etwa 2,5 km entfernten U-Bahn-Netz und dem ca. 1,3 km entfernten S-Bahnhof Sonnenallee (Ringbahn).

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist straßenseitig vollständig mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserüberlaufkanal liegen in der Treptower Straße. Für Niederschlagswasser bestehen Einleitungsbeschränkungen der Berliner Wasserbetriebe. Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem

Grundstück sei anzustreben; alternativ wäre die Einleitung von Niederschlagswasser in den Neuköllner-Schifffahrtskanal zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung und die Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind sicherzustellen.

2.7 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenbelastungskataster von Berlin (BBK) als Altlastenverdachtsfläche registriert. Darin wurde das Grundstück Harzer Straße 51 unter Nr. 11120 als Fläche mit schädlicher Bodenveränderung aufgeführt und als teilsaniert bewertet.

Auf dem Grundstück existierten über einen längeren Zeitraum eine Betriebstankstelle und ein unterirdisches Tanklager. Bei Abbrucharbeiten im Jahre 1995 wurden erhebliche Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufgefunden, die bis unter die bestehenden Gebäude und teilweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichten. Im Zeitraum 1995/96 wurde der überwiegende Teil der Bodenverunreinigungen mittels Bodenaushub beseitigt. Erst im Rahmen der 2013/14 durchgeführten bauvorbereitenden Abbrucharbeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich am Kiehlufer wurden weitere Tanks und Reste von Hydraulikanlagen ausgebaut und die Kontaminationsfreiheit durch Sohlebehebungen nachgewiesen. Nach der Abschlussstellungnahme der synlab Umweltinstitut, Niederlassung GUT vom 19. Juli 2014 konnte von einem kontaminationsfreiem Baufeld ausgegangen werden.

Die bisherigen Bodenuntersuchungen erfolgten baubegleitend, so dass lokale Bodenverunreinigungen weiterhin nicht ausgeschlossen werden können. Diese sind bei Durchführung der Bauvorhaben zu entfernen. Für den Einbau vorgesehener Füllboden ist dem Umwelt- und Naturschutzamt rechtzeitig vor dem Einbau mittels Deklarationsanalyse anzuzeigen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt fordert, dass nach Realisierung der Bauarbeiten der geplanten Kindertagesstätte, die zugänglichen Frei- und Spielflächen mit einem

Boden der Einbauklasse Z 0 nach TR LAGA aufzufüllen sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Zuge der Baugenehmigung sicherzustellen.

Für das öffentliche Straßenland innerhalb des Geltungsbereichs lagen dem Umwelt- und Naturschutzamt keine Erkenntnisse zu Altlasten vor. Es sei allerdings erfahrungsgemäß mit Auffüllungsschichten zu rechnen, die zum Teil auch durch Schadstoffe belastet sein können.

2.8 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie für dessen direktes Umfeld keine Eintragungen vorhanden. Die sich östlich der Treptower Straße befindende 4-5-geschossige Wohnanlage im Drübecker Weg 2 / Treptower Straße 26, 27, 27a, 28 aus dem Jahr 1930 ist als Denkmalbereich unter der Nummer 09090432 verzeichnet.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL wurde mit Schreiben vom 21. August 2014 zur Geltungsbereichsteilung, wie auch schon im Schreiben vom 15.5.2013 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließe. Auch bei der erneuten Äußerung der GL vom 05.12.2014 standen die Ziele der Raumordnung dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die hier maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung würden angemessen berücksichtigt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. „Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zur möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.“

Gemäß § 5 Abs. 1-3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und

raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Gemäß § 6 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz 4.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), quantitativ unbegrenzt zulässig sind.

Die genannten Erfordernisse der Raumordnung wurden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, die Entwicklung eines Mischgebietes passt sich an die Ziele der Raumordnung an.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl.S.296), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen: Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5).

Die nordwestlich angrenzende Grünfläche ist mit dem Lagesymbol Kleingarten als Teil der Grünverbindungen entlang des Neuköllner Schiffahrtskanals dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343), folgende Teilziele dargestellt:

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist die Fläche in der zweiten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingestuft. Ziele sind darin die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume.

Die Teilpläne „Biotop- und Artenschutz“ und „Landschaftsbild“ stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Innenstadtbereich“ dar. Relevante Maßnahmen beim Biotop- und Artenschutz sind der Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung. Kompensation von baulichen Verdichtungen.

Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Beim „Landschaftsbild“ werden insbesondere folgende Maßnahmen benannt: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Anlage von Gewässer begleitenden

Promenaden, Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Die im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung“ dargestellte Fläche befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Als Maßnahmen sind werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, Dezentrale Regenwasserversickerung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme, Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Minderung der Emissionen aufgeführt.

Die nach dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vorgeschlagenen Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung naturräumlich wirksamer Faktoren werden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch – sofern zutreffend und rechtlich umsetzbar - berücksichtigt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen insgesamt den Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms grundsätzlich nicht entgegen, im Einzelnen ermöglichen sie mit der Realisierung der Planung eine Umsetzung einzelner Maßnahmen.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-6, aufgestellt am 20.12.1994 (BA-Vorlage Nr. 413/94). Planungsziel war hierbei die Festsetzung von grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktoren (BFF) im Neuköllner Innenstadtbereich innerhalb des S-Bahn-Rings. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 11 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln 1995) hat das Bezirksamt am 28.1.1997 beschlossen, dass das Planungsziel aufrechterhalten wird. Das Landschaftsplanverfahren wurde danach nicht weitergeführt. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB 1998 wurde die Berücksichtigung zentraler Umwelt schützender Belange in Ergänzung des § 1 Abs. 5 BauGB durch § 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen umfassend geregelt. Ferner ist in Neukölln die Einhaltung der BFF bei Nachverdichtungsmaßnahmen - als Bestandteil der Städtebaulichen Leitlinien vom

18.2.2014 zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - zu beachten.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe und Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (Januar 2011)

Der Geltungsbereich ist nicht in Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes dargestellt. Weiter östlich in rund 300 m Entfernung sind entlang der Bahntrasse das Güterverkehrssubzentrum Güterbahnhof Treptow sowie zahlreiche Gewerbeflächen dargestellt.

StEP Zentren 3 (April 2011)

Der Geltungsbereich ist nicht als zentrentragender Stadtraum ausgewiesen. Die nächstgelegenen Zentren sind nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Herrmannplatz / Kottbusser Damm und das Ortsteilzentrum Alt Treptow.

StEP Verkehr (März 2011)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt die Sonnenallee als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II dar. Die Straßenzüge Erkstraße, Wildenbruchstraße und Elsenstraße sind im Bestand ebenfalls mit Verbindungsstufe II dargestellt, hier ist jedoch nach Fertigstellung der Verlängerung der Bundesautobahn BAB 100 bis zur Anschlussstelle Am Treptower Park mit einer Entlastung und einer Herabstufung auf die Verbindungsstufe III (örtliche Straßenverbindungen) zu rechnen. Die Harzer Straße und die Treptower Straße sind nicht dem übergeordneten Hauptstraßennetz zugeordnet. Für das schienengebundene ÖPNV-Netz sind innerhalb des Geltungsbereichs im Planungshorizont bis 2025 keine Änderungen vorgesehen.

StEP Wohnen 2025

Mit dem vom Senat am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen wurde die Planungsgrundlage für Neubau- und Bestandsentwicklung von

Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025 erarbeitet. In der schematischen Karte zur Realisierungseinschätzung zu „Große Wohnungsbaustandorte“ wurde das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht berücksichtigt.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der durch den Senat am 31. Mai 2011 beschlossen wurde, ist Teil eines Prozesses zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Konkrete Maßnahmen werden in Aktionsplanprojekten, zu denen der Geltungsbereich nicht zählt und mit anderen Planungsinstrumenten wie Festsetzungen in Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Der StEP Klima definiert in den Handlungsfeldern Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen und Straßenbäume, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Das Plangebiet ist in dem darin enthaltenen Maßnahmenplan als Wohngebiet in Überschneidung eines Siedlungsraumes mit überwiegender Arbeitsplatznutzung mit aktuell prioritären Handlungsbedarf dargestellt und liegt in einem Bereich, der von Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie von voraussichtlichem Zuwachs bis 2050 betroffen ist. Hier werden die energetische Optimierung bei Neubauten, Erhalt und Pflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt und die Vernetzung bestehender Grünflächen vorgeschlagen. Ferner ist die Verringerung des Oberflächenabflusses zur Entlastung der Kanalisation durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und durch Verdunstung vor Ort anzustreben.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Soziale Infrastruktur

Im „PrognosePASS“ - wohnungsnah soziale und grüne Infrastruktur“ aus dem Jahr 2013 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) besteht für den Norden von Neukölln unter Zugrundelegung des berlinweiten Durchschnitts zur Inanspruchnahme von Kindertagesstättenplätzen und unter Zugrundelegung der Entwicklung der Anzahl der unter 6-jährigen Einwohner bzw. der 6- bis 12-jährigen

Einwohner ein erheblicher Zusatzbedarf an Kindertagesbetreuung und Grundschulplätzen. Im Kitabereich schwächt sich die Nachfrage nach 2020 wieder leicht ab, im Grundschulbereich entsprechend ab 2025.

Der „Bedarfsatlas 2014 Kitaausbauprogramm des Landes Berlin 2012-2015“ sieht den Planungsraum Rixdorf (80104), zu dem das Plangebiet gehört, als einen Förder-schwerpunkt der Kategorie 1, bei dem aktuell weniger angebotene Betreuungsplätze als betreute Kinder bei steigenden Einwohnerzahlen zu verzeichnen sind und mit einem steigenden Bedarf gerechnet wird.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf der Grundlage der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 14.04.2015 zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit einer Festsetzung als Mischgebiet, der erstmalig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen ermöglicht. Gleichwohl dient der Bebauungsplan 8-70a der vorrangigen Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen in privater Trägerschaft. Da der Bebauungsplan 8-70a die Intention hat, zur Deckung des dringenden Bedarfs an sozialer Infrastruktur sowie Studentenwohnungen beizutragen und das Plangebiet mit einer untergeordneten Gesamtgröße nur ein relativ geringes Wohnbaupotenzial aufweisen würde, wurde auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im vorliegenden Fall verzichtet.

Auf Grund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie den vorgesehenen Maßnahmen der sozialen Infrastruktur ist kein hieraus resultierendes Regelungserfordernis erkennbar. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Vorhaben

zu nennenswerten Aufwertungs- oder Abwertungstendenzen bzw. Verdrängungseffekten im Gebiet führen. Die Entwicklung einer einseitigen Sozialstruktur ist nicht zu befürchten. Aus dieser Situation heraus wurde keine Erforderlichkeit zur Festlegung von mietpreisgebundenem Wohnraum gesehen.

Luftreinhalte- und Aktionsplan

In Berlin gilt der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017, der auf der Grundlage einer Ursachenanalyse einen Katalog von Maßnahmen entwickelt hat, der langfristig zur Verbesserung der Luftqualität und damit zur Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten in Berlin führt. Für Bebauungspläne relevante Maßnahmen betreffen z.B. die Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte bei der Standortwahl oder Nutzungsintensität und die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte. Zahlreiche Maßnahmen sind technischer oder organisatorischer Art (Fahrzeugbestand, Tempo, Sanierung von Straßenbelägen, Wärmeversorgung von Gebäuden, Förderung des ÖPNV etc.) und betreffen die Festsetzungen von Bebauungsplänen nur indirekt. Die Feinstaubbelastungen PM_{2,5} und die Stickstoffbelastungen NO₂ auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung werden im Umfeld des Plangebietes als „mittel“ (Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin, S. 61) eingestuft. Das Plangebiet zählt kleinräumig nicht zu den besonderen Belastungsschwerpunkten, liegt jedoch innerhalb der festlegten Umweltzone (S-Bahn-Ring).

Insgesamt ist der Standort aufgrund seiner innerstädtischen Lage und guten verkehrlichen Anbindung geeignet, Immissionen gering zu halten. Bei der Entwicklung von Neubauten sind aktuelle Richtwerte und Grenzwerte einzuhalten, die zu energetisch optimierten Lösungen führen. Eine Verstärkung der Konflikte durch PM_{2,5} und NO₂ ist nicht zu erwarten.

Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung wird auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002) für Berlin bearbeitet. Im Schwerpunkt stehen hier die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche

Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Hierzu werden strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm und darauf aufbauende Lärmaktionspläne erarbeitet. In den strategischen Lärmkarten ist das Plangebiet nicht berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

Kleingartenentwicklungsplan

Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin in der fortgeschriebenen Fassung 2014 stellt die an das Plangebiet angrenzende Kleingartenkolonie „Loraberg“ mit ihren 64 Parzellen als „hoch gesicherte“ Kleingartenanlage der Sicherungsstufe IV dar.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Wohnbaupotenzialstudie Neukölln

Der Bereich zwischen der Kleingartenanlage, der Harzer Straße, der Treptower Straße und dem Kiehlufer ist in der Wohnbaupotenzialstudie für den Bezirk Neukölln vom 30.4.2013 enthalten. Die Studie geht für die mit Rd 19 bezeichnete Fläche von einem möglichen Geschosswohnungsbau mit rechnerisch 193 Wohneinheiten und einem Bevölkerungszuwachs von 367 Einwohnern aus. Unabhängig von erforderlichen Kapazitäten wurde auch die vorhandene Infrastruktur an Grundschulen und Kindertagesstätten im Umfeld der Wohnungsbaupotenziale betrachtet. Hierbei wurde der Standort von seiner Lage als räumlich geeignet bewertet.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Nach dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 befindet sich das Plangebiet nicht in einem der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche. Im näheren Umfeld des Plangebietes besteht nur ein geringer Besatz an Lebensmitteleinzelhandel. In einer Entfernung von rund 500 m sind jedoch einzelne Märkte/Discounter zu erreichen. Die etwa 500 m entfernte Sonnenallee ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Karl-Marx-Straße als nächstliegende Teil des Hauptzentrums Herrmannplatz / Karl- Marx-Straße ist ca. 1.000 m entfernt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die Flächen nordöstlich der Harzer Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-10 vom 28. August 1957. Er setzt östlich der Harzer Straße 4- bzw. 5-geschossige „Wohnbauten“ in Baukörperausweisung straßenbegleitend ohne Vorgärten fest. Der Standort der heutigen Hans-Fallada-Grundschule ist als „Vorbehaltsbauplatz für eine Schule“ vorgesehen.

Planungsziel des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-70b für die Grundstücke Harzer Straße 53, Treptower Straße 71 und Kiehlufer 113 / 115 ist die Entwicklung eines Mischgebiets zur Erhaltung von nicht störendem Gewerbe und der Schaffung von Wohnungsbau. Der Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanentwurfs 8-70 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 16. September 2014 geteilt, um die vorgesehenen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans 8-70a nicht zu verzögern.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-226 aufgestellt am 24.2.1987 mit Änderungsbeschluss vom 5.4.2011 soll die nordwestlich angrenzende bestehende Kleingartenanlage KGA Loraberg als Kleingartenanlage planungsrechtlich sichern.

3.9 Planfeststellungen

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Neuköllner Schifffahrtskanal, der als Landesgewässer erster Ordnung in der Anlage des Berliner Wassergesetzes (81.Erg.Lfg., November 2005) verzeichnet ist.

3.10 Städtebauliche Vorstudie

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine städtebauliche Vorstudie zur Entwicklung des Bereichs Harzerstraße zwischen Kiehlufer, der Kleingartenanlage Loraberg und der Treptower Straße entwickelt, die als Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-70a diente (vgl. Anhang 2). Die Darstellung umfasst die Bebauungs- und Erschließungsstruktur für die vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen, Bildungseinrichtungen und eine Kindertagesstätte sowie die erforderlichen Freiflächen. Auf dem Grundstück Harzer Straße 51 ist von einem freien Träger ein Integrations- und Bildungszentrum mit einer

Kindertagesstätte mit maximal 160 bis 200 Plätzen, einer einzügigen Grundschule, einer Berufsschule für die Erzieherausbildung und einer Studentenwohneinrichtung geplant. Das Gebäude an der Harzer Straße 51 soll erhalten bleiben und ggf. aufgestockt werden und der Verwaltung sowie sozialen und Bildungsnutzungen dienen. Entlang des privaten Erschließungsweges sind jeweils ein Gebäude für eine Schule und eine Kindertagesstätte geplant. Vorgesehen ist eine Ausrichtung der Nebenräume Richtung Westen und der Gruppen- Klassenräumen zum Gartenbereich in Richtung Osten. Ein Wohngebäude mit Studentenappartements ist im Bereich des Kiehlufers vorgesehen.

Das neu zu entwickelnde Gebiet soll weiterhin über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Für die interne Erschließung der Baugebiete und der rückwärtigen Gebäudekörper sieht das Konzept einen privaten Erschließungsweg von der Harzer Straße bis zum Kiehlufer für die Anlieger, Nutzer sowie die für Anlieferung vor. Er soll parallel zur Kleingartenkolonie mit Zufahrten zum Kiehlufer und zur Harzer Straße erfolgen.

Neben den Aussagen zum Plangebiet umfasste die städtebauliche Vorstudie auch den östlichen Blockbereich bis zur Treptower Straße (Bebauungsplanentwurf 8-70b). Hier ist eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung mit bis zu 6 Vollgeschossen vorgesehen. Die Anordnung der Gebäude berücksichtigte die vorhandenen Grundstücksgrenzen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Historisch hat sich die Fläche des Plangebietes und seines Umfeldes im Randbereich der Neuköllner Innenstadt sehr heterogen entwickelt. Es entstand eine Mischung aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen, Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen. Bereits seit 1984 wurde die Fläche des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Ausweisung als „beschränktes Arbeitsgebiet“ durch den übergeleiteten Baunutzungsplan stand im Widerspruch zu der Zielsetzung, im Plangebiet Wohnen zuzulassen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und Nutzer wurde bereits vor dem Hintergrund eines verträglichen Miteinander entschieden

weiterhin nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zuzulassen und dementsprechend ein Mischgebiet zu entwickeln.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-70 war das in Kapitel I 1 beschriebene Vorhaben auf dem Grundstück Harzer Straße 51 in Zusammenhang mit der aktuellen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. In zentralen Quartieren der Stadt ist der Wohnungsmarkt stark angespannt, und der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Nach den aufgestellten Leitlinien benötigt Berlin einen starken Wohnungsneubau, um die Nachfrage zu befriedigen und preisdämpfend zu wirken. Dabei gilt es die Vielfalt der Quartiere sowie die soziale und funktionale Mischung zu erhalten. Im Norden von Neukölln wird nach der zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose bis 2030 ein Bevölkerungsanstieg zwischen 5 und 10 % erwartet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Blocks der in der Wohnbaupotenzialstudie für Berlin-Neukölln“ von 2013 (siehe Kap. I 3.7) als geeigneter langfristig zu entwickelnder Neubaustandort für Geschosswohnungsbau aufgeführt war. Die „Langfristigkeit“ resultierte aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen und kleinteiligen Eigentumsverhältnissen, die eine kurzfristige, flächenhafte Entwicklung erschweren. Auch aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan 8-70 im Laufe des Verfahrens in zwei Bereiche geteilt und vorerst der Bebauungsplanentwurf 8-70a für das mittlere Grundstück Harzer Straße 51 weitergeführt.

Bei Entscheidung der Art der zulässigen Nutzung als Mischgebiet wurde zunächst geprüft, das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen und damit eine Flächensicherung zu betreiben. Obwohl in Neukölln Nord ein steigender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und Grundschulplätzen zu verzeichnen ist, kann sich dieser jedoch nach dem Jahr 2020 bzw. 2025 wieder deutlich abschwächen (vgl. PrognosePASS unter I. 3.6). Eine dauerhafte Gemeinbedarfsflächensicherung erschien an diesem Standort daher nicht erforderlich. Zudem wurde berücksichtigt, dass direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend eine planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsfläche für eine Schule besteht.

Wegen der benachbarten bestehenden gewerblichen Nutzungen wurde Erstellung von Gutachten erforderlich. Ein schalltechnisches Gutachten der BeSB GmbH Berlin

vom 23.10.2014 sowie eine Prognose für Luftschadstoffe und Gerüche von Müller-BBM vom 17.9.2014 sollten die Verträglichkeit der vorgesehenen und zulässigen Nutzungen mit den bestehenden gewerblichen Emittenten und Verkehrslärmbelastungen untersuchen. Dabei wurde zweigleisig verfahren: Zum einen wurde die Vereinbarkeit mit den beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes untersucht. Dabei wurde berücksichtigt, dass die angrenzenden Flächen bis zur Festsetzung des geplanten Bebauungsplans 8-70b zunächst weiterhin als „beschränktes Arbeitsgebiet“ zu bewerten sind. Mit diesem Ansatz wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung geprüft. Zum anderen wurde geprüft, ob die beabsichtigten Vorhaben im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung von Luftschadstoffen und Gerüchen in der geplanten Form zulässig wären. Dieser vorhabenbezogene Schritt wurde durchgeführt um die Umsetzbarkeit des Vorhabens prüfen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorgesehene Entwicklung und Festsetzung als Mischgebiet ohne weiteren Regelungsbedarf als verträglich angesehen werden konnte.

4.1 Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren 8-70a wurde gem. § 13a Abs.1 BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige bebaubare Grundfläche von 20.000 m² wurde auch mit dem im sachlichen und räumlichen Zusammenhang benachbarten Bebauungsplanentwurf 8-70b (einem geplanten Mischgebiet) mit unter 10.000 m² weit unterschritten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) lag nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3. Somit wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB; einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB; der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

II Umweltbericht

Der Bebauungsplan wurde als Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt (siehe Kapitel I 4.1). Potenzielle Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. planungsrechtlich zu-lässig und können daher keinen Eingriff darstellen, der durch das Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden müsste.

Die Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleiben. Die Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind in Kapitel IV 1 aufgeführt.

Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Die erforderlichen Ersatzpflanzungen und / oder Ausgleichsabgaben sind auch ohne diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan gesichert.

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierbei handelt es sich um zwingende Rechtsvorschriften, die dann außerhalb des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs stehen und auch in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB strikte Beachtung verlangen.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes 8-70a ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Erhaltung bzw. Entwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung. Das Gebiet sollte aufgrund seiner Lagegunst und der umgebenden Bebauungsstruktur im Wesentlichen für Wohnnutzungen, soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen sowie für mit einer Wohnnutzung verträgliche, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Mit Ausnahme entsprechender gewerblicher Vorhaben waren diese Nutzungen auf den Flächen planungsrechtlich unzulässig. Mit dieser Zielsetzung sollten auch die übergeordneten Planungsziele aus dem Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Durch die Ermöglichung des Baus einer Kindertagesstätte und Grundschule sollten Angebotsdefizite in diesen Bereichen ausgeglichen werden ohne die Flächen dauerhaft für diese Nutzungen vorzuhalten.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einzelne, im Regelfall in Mischgebieten zulässige Nutzungen wurden dabei ausgeschlossen. Es erfolgte keine interne Gliederung des Mischgebietes hinsichtlich des gewerblichen und des Wohnanteils, da es sich hier lediglich um ein Baugrundstück handelt auf dem insbesondere Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke entstehen sollten. Die Regelung der Nutzungsdichte wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,0 bestimmt. Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird mit Festlegung der Traufhöhen und Oberkanten über dem Bezugspunkt des Geländeneiveaus festgesetzt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine Bebauung mit vier bis sechs Vollgeschossen.

Für das gesamte Baugebiet erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechen des vorhandenen Ausbaus planungsrechtlich gesichert.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-70a sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu den Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8. September 2006 im Regelfall entwickelbar. Die Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigten mit Schreiben II C vom 21.5.2013 und 26. August 2014 zur Aufstellung und zur Teilung des Geltungsbereichs 8-70a und 8-70b die Entwickelbarkeit, ebenso würden regionalplanerische Festlegungen des FNP nicht berührt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück innerhalb des Bebauungsplans 8-70a wird als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine gemischte Nutzungsstruktur insbesondere aus Wohnen, sozialer Infrastruktur und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet kann eine sukzessive bauliche Ergänzung und Umstrukturierung des bislang gewerblich orientierten Gebietes mit Wohnnutzungen und mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes, das nach der Definition der Baunutzungsverordnung durch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung charakterisiert ist, wird gewährleistet, dass konkurrierende Nutzungsansprüche von Wohnen und Gewerbe auf ein gegenseitig verträgliches Maß beschränkt bleiben (gegenseitige Rücksichtnahme). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Mischung im Sinne der BauNVO mit den vorgesehenen Vorhaben möglich.

Für das ca. 6.100 m² große Grundstück Harzer Straße 51 bestanden von Seiten des Eigentümers konkrete Entwicklungsvorstellungen zum Bau einer Grundschule, einer Kindertagesstätte sowie Berufsschulangeboten und studentischem Wohnen. Für den

Standort wurde daher geprüft, ob statt der Mischgebietsfestsetzung eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf für Bildungseinrichtungen und soziale Einrichtungen geeigneter wäre. Eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung für Gemeinbedarfsnutzungen schien jedoch nicht erforderlich, da sich im näheren Umkreis von 600 m bereits zwei Grundschulstandorte (Eduard-Mörrike-Schule und Hans-Fallada-Schule) sowie zwei größere Kindertagesstätten an der Treptower Straße und der Wildenbruchstraße befanden. Auch sollte für die langfristige Nutzung eine größere Flexibilität gewährleistet bleiben. Hinsichtlich der konkreten Nutzungsziele war hier insbesondere die Verträglichkeit mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen bezüglich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Ein Ausschluss der baustrukturell störenden bzw. Verkehr erzeugenden als auch potenziell in Konflikt stehende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen und Vergnügungsstätten der innerhalb eines Mischgebietes allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgte über die entsprechende Einschränkung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1**

Gartenbaubetriebe sind nicht mit dem angestrebten Charakter eines innerstädtischen, urbanen Mischgebiets vereinbar. Sie wirken zudem durch Ihre Flächenansprüche dem Ziel entgegen, Wohnnutzungen im Quartier zu etablieren.

Tankstellen erzeugen gegenüber den vorgesehenen Nutzungen sowie den angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen, aufgrund der flächenhaften Ausdehnung und bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung ein hohes Störpotenzial. Standorte abseits der Hauptverkehrsstraßen sind daher nicht geeignet, zudem befinden sich im Umkreis von 2,5 km neun Tankstellen, so dass von einer ausreichenden Versorgung auszugehen ist.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (dies sind solche Vergnügungsstätten, die nicht aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind) sind in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Teilen des Mischgebietes allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Durch die prägenden Strukturen im Plangebiet und in dessen Umgebung wären entsprechende Vergnügungsstätten im Plangebiet ggf. allgemein zulässig. Aufgrund der mit Vergnügungsstätten verbundenen

negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Stadtbild und das Niveau und Image des Umfeldes werden Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen. Spielhallen, Spielcasinos, Wettbüros, die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden sensiblen Nutzungen wie der benachbarten Grundschule Harzer Straße, der bestehenden Kindertagesstätte Treptower Straße sowie den zusätzlich vorgesehenen Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätte) im Plangebiet zum Schutz der sich dort aufhaltenden Kinder und Jugendlichen nicht erwünscht. Durch das 2011 beschlossene Spielhallengesetz Berlin (GVBl. S. 223) sind bei Spielhallen als eine Ausprägung von Vergnügungsstätten - unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan - Abstände zu Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie von mindestens 500 m zu den nächstgelegenen Betrieben einzuhalten. Dies ist ein zusätzlicher Schutz vor ungewünschten Ansiedlungen, ersetzt eine planungsrechtliche Steuerung jedoch nicht.

Das stadtplanerische Ziel des Bezirkes ist es, Wohngebiete von Vergnügungsstätten freizuhalten. Diese sind in den Zentren entlang der Hauptgeschäftsstraßen zulässig. Größere, kerngebietstypische Vergnügungsstätten können sich in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten und teilweise auch in Gewerbegebieten ansiedeln. Nicht kerngebietstypische, kleinere Vergnügungsstätten sind teilweise auch in Mischgebieten und sonstigen gemischten Strukturen zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch den Ausschluss der Tankstellen, der Gartenbaubetriebe und der Vergnügungsstätten nicht berührt.

Eine räumliche Gliederung des Mischgebietes in wohn- bzw. gewerblich geprägte Bereiche erschien aufgrund des vorliegenden Planungskonzepts nicht erforderlich. Der Mischgebietscharakter kann innerhalb des Geltungsbereiches selber gewahrt werden. Folgende Nutzungen sind hier allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vereinbarkeit der Festsetzung eines Mischgebietes mit bestehenden Nutzungen:

Die Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan 8-70a reduziert gegenüber dem außer Kraft gesetzten Planungsrecht (beschränktes Arbeitsgebiet) die potenziellen Emissionsbelastungen, die von dem Gebiet ausgehen und auf benachbarte nicht gewerblich genutzte Gebiete hätten einwirken können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen keine Festsetzungen die in Konflikt mit den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen stehen. Die Festsetzung als Mischgebiet war auch dahingehend zu prüfen, ob Emissionen von außerhalb auf das Plangebiet einwirken, die einer Festsetzung als Mischgebiet entgegenstehen würden. Dabei sind sowohl planungsrechtlich zulässige als auch tatsächlich bestehende Emittenten zu betrachten. Obwohl der östlich angrenzende Bereich planungsrechtlich weiterhin als beschränktes Arbeitsgebiet gilt, wurde davon ausgegangen, dass neue Vorhaben, die zu einer Konfliktverschärfung führen könnten, bereits aufgrund bestehender Immissionsschutzvorschriften weitgehend unzulässig sind. Daher wurde die gutachtliche Untersuchung im Wesentlichen auf die bestehenden Betriebe beschränkt, die einen Bestandsschutz genießen und deren Emissionen auf das Mischgebiet im vorliegenden Bebauungsplan 8-70a einwirken können.

Auf den angrenzenden Grundstücken Harzer Straße 53 / Kiehlufer 113, Treptower Straße 71 und Kiehlufer 115 bestehen derzeit neben einem kleinen Wohnhaus ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Insofern kommt hier der Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und der Nutzer ein besonderer Stellenwert zu. Grundsätzlich möchte man den Erhalt der gewerblichen Nutzungen über den reinen Bestandsschutz hinaus sicherstellen, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

An gewerblichen Nutzungen besteht direkt an das Plangebiet angrenzend eine Kfz-Werkstatt mit Autohandel (Harzer Straße 53), die auch Lackier- und Karosseriearbeiten durchführt. Grundsätzlich können Kfz-Werkstätten in Abhängigkeit von der spezifischen Situation in Mischgebieten zulässig sein. Im Baublock bestehen zudem noch ein Veranstaltungsbetrieb, eine Bäckerei und ein Elektro-Großhandel. Der Veranstaltungsbetrieb auf dem Grundstück Kiehlufer 115 beinhaltet u.a. auch die Durchführung von Hochzeiten und ähnlichen privaten Festen

(Verlobungen, Firmenfeste, Bälle, Konzerte), die überwiegend an Wochenenden stattfinden und eine maximale Kapazität von bis zu 1.100 Gästen aufweisen können. Die Bäckerei auf dem Grundstück Kiehlufer 115 befindet sich im Untergeschoss. Sie ist augenscheinlich als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen. Der Elektrogroßhandel besteht auf dem Grundstück Treptower Straße 71. Er ist ebenfalls als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen.

Im Rahmen von zwei Immissionsschutzgutachten zum Schallschutz und zu Luftschadstoffen und Gerüchen wurde geprüft, ob die bestehenden, benachbarten Nutzungen zu Unverträglichkeiten mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan 8-70a führen können und hieraus Konflikte mit neu hinzukommenden Nutzungen erwachsen können.

3.1.1 Schallschutz

Für eine Verträglichkeit der Festsetzung eines Mischgebietes mit den umgebenden Nutzungen und Verkehrsbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 23. Oktober 2014 sowie ergänzende Stellungnahmen vom 26.01.2015 vom 05.06.2015 von dem Gutachterbüro BeSB GMBH BERLIN erarbeitet.

Bei der Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass sich zukünftig im Plangebiet nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln können, die nach den geplanten Festsetzungen eines Mischgebietes „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Vergleichbares gilt auch für die angrenzenden Flächen des vorgesehenen Mischgebietes im Bebauungsplanentwurf 8-70b. Hier sind Vorhaben zwar formal noch nach den Anforderungen eines beschränkten Arbeitsgebietes zuzulassen, tatsächlich aber aufgrund der Situation vor Ort ebenfalls bereits starken Entwicklungsbeschränkungen ausgesetzt. Jeder neue Betrieb muss auch innerhalb des beschränkten Arbeitsgebietes die Anforderungen an die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.8.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S.503) einhalten, so dass durch die bestehenden umliegenden Wohnnutzungen als auch durch das Wohngebäude im beschränkten Arbeitsgebiet selber enge Grenzen gesetzt sind. Im Einzelfall sind Vorhaben auch nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig, wenn von ihnen unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgehen können. Eine unzumutbare Einschränkung angrenzender gewerblicher Nutzungen ist

mit der Mischgebietsfestsetzung nicht verbunden. Dieser wurde vom Eigentümer des Grundstücks Harzer Straße 53 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugestimmt. Da mit dieser Einschätzung die Gefahr von neuen, stärker emittierenden Betrieben ausgeschlossen werden kann, wurden lediglich die bestehenden Betriebe und Verkehre auf ihre Vereinbarkeit mit der Ausweisung als Mischgebiet geprüft.

Hierbei erfolgte sowohl die Durchführung einer messtechnischen Bestandsaufnahme der derzeitigen Geräuschimmissionen als auch die rechnerische Nachbildung der derzeitigen Geräuschsituation in einem akustischen Berechnungsprogramm mit Hilfe einer vereinfachten Annahme für die realen Geräuschquellen (Flächenschallquellen). Besondere Relevanz als Emittenten hatten dabei das Veranstaltungsgebäude Kiehlufer 115 und die Kfz-Werkstatt mit Autohandel in der Harzer Straße 53.

Die durchgeführte Messung ergab sowohl tags als auch nachts keine wesentlichen gewerblichen Geräuschimmissionen, wobei zum Zeitpunkt der Messungen keine Veranstaltungen stattfanden. Bei der rechnerischen Nachbildung unter Zugrundelegung der fiktiven akustischen Vollauslastung wurde davon ausgegangen, dass bei den Betriebsgenehmigungen keine speziellen Auflagen zur Begrenzung der Geräuschimmissionen bestünden, die bestehenden Betriebe jedoch entsprechend ihrer Lage angrenzend zu Wohnnutzungen und Wohngebieten bereits heute in ihrem Emissionsverhalten beschränkt sind. Anlagen der gewerblichen Betriebe im Plangebiet sind dementsprechend bereits gegenwärtig so zu betreiben, dass sie die in der TA Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) an den nächst gelegenen Immissionsorten nicht überschreiten. Die einzelnen Flächenquellen wurden auf die Betriebe so verteilt, dass mindestens die derzeitig vorhandenen Geräuschimmissionen abgebildet wurden. Diese fiktive, gerade noch zulässige akustische Vollauslastung berücksichtigte die zu dem Zeitpunkt zulässigen Emissionen und führt deshalb zu keiner Einschränkung der Entwicklungsspielräume der bestehenden Betriebe. Problematisch für eine Verträglichkeit erwies sich lediglich der Veranstaltungsbetrieb auf dem Grundstück Kiehlufer 115, der aufgrund seiner Angebote, seiner Ausrichtung und der Nutzung in den Abendstunden auch nach 22 Uhr eine Nutzung der direkt angrenzenden Grundstücke für Wohnnutzungen derzeit weitgehend ausschließt.

Nach der Berechnung des Schallgutachtens treten mögliche Überschreitungen an den nahegelegenen Immissionspunkten im Wohngebiet deutlich früher auf als die Überschreitungen im Mischgebiet im Plangebiet des Bebauungsplans 8-70a. Bei der Berechnung durch die BeSB wird dabei eine gleichmäßige Schallausbreitung verwendet, der „Praxisleitfaden Gastgewerbe“ des Österreichischen Bundesamtes geht hingegen davon aus, dass die Abstrahlung in stärkerem Winkel sogar höher ist (Stellungnahme BeSB vom 26.1.2015). Für die Berechnung wurde demnach eine für das Plangebiet ungünstigere Abstrahlung angenommen. Bei Berücksichtigung der im Gutachten verwendeten gleichmäßigen Schallausbreitung beträgt der Puffer ca. 3 dB, was bedeutet, dass die zulässigen Nacht-Lärmwerte im Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplans erst dann erreicht würden, wenn die zulässigen Nacht-Lärmwerte an den nahegelegenen Immissionsorten des Wohngebietes bereits um rund 3 dB überschritten wären. Bei Berücksichtigung der Richtcharakteristik gemäß Praxisleitfaden, ergäbe sich sogar ein entsprechender Puffer von ca. 7 dB. Es ist davon auszugehen, dass dadurch Unsicherheiten abdeckt werden können und zusätzliche Einschränkungen des Veranstaltungsbetriebs nicht zu befürchten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-70a umfasst lediglich einen Teil eines vorgesehenen größeren Mischgebietes. In der konkreten Vorhabenplanung sind im Wesentlichen eine Kita und eine Schule vorgesehen, die von möglichem Nachtlärm ohnehin nicht betroffen sein würden. Lediglich ein im südwestlichen Bereich vorgesehenes Gebäude für Studentenwohnungen wäre davon betroffen. Ungeachtet der getroffenen und maßgeblichen Festsetzung als Mischgebiet nach BauNVO erscheinen deshalb in der konkreten Umsetzung selbst bei einer theoretisch denkbaren geringfügigen Überschreitung Konflikte eher unwahrscheinlich.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-70a insgesamt in ausreichender Entfernung zum Emittenten befindet, waren im Ergebnis die Tag- und Nachtwerte für den Bebauungsplan 8-70a verträglich. Im Gutachten heißt es entsprechend: „Bei Weiterbetrieb aller gewerblichen Nutzungen und Ausnutzung der derzeit bestehenden Möglichkeiten (fiktive akustische Vollausslastung) ist eine Mischgebietenutzung nur auf dem Grundstück Harzer Str. 51 uneingeschränkt möglich.“ Eine Festsetzung der Flächen des angrenzenden Bebauungsplanentwurfs

8-70b als Mischgebiet wäre aus schalltechnischen Gründen auf Grund der Bestandssituation nur eingeschränkt möglich (restriktive Maßnahmen zur Anordnung der Gebäudekörper etc.) oder kann erst nach Einstellung des Veranstaltungsbetriebs auf dem Grundstück Kiehlufer 115 erfolgen.

3.1.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Kfz-Werkstatt mit Lackiererei wurde eine Prognose zu Luftschadstoffen und Gerüchen erarbeitet („Prognose der Luftschadstoffe und Gerüche“, 17. September 2014, Müller BBM). Eine Berechnung dieser Belastungen ist grundsätzlich nur vorhabenbezogen für ein konkretes Projekt möglich, da sich bei einer Änderung der Stellung oder der Höhe der Gebäude der Planung und im Umfeld auch die Analyseergebnisse ändern könnten. Das Gutachten zu Luftschadstoffen und Gerüchen bezog sich deshalb auf das geplante Vorhaben der Schule, Kindertagesstätte und Studentenwohnen mit den vorgesehenen Baukörpern. Es sollte den Nachweis erbringen, dass der Bebauungsplan auch mit der geplanten sensiblen Nutzung grundsätzlich umsetzbar ist. Für den Bauantrag in der vorgesehenen Form bestünde somit der Nachweis der diesbezüglichen Verträglichkeit. Bei Realisierung der Planung ist die Prognose für Luftschadstoffe und Gerüche heranzuziehen, wird jedoch von den Festsetzungen abgewichen, ist die Berechnung zu Luftschadstoffen und Gerüchen den aktuellen Bedingungen anzupassen, sofern der Betrieb noch existiert. Unverträglichkeiten sind nach den Ergebnissen der Analyse auch bei anderen Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Prüfung wurde mittels Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche durchgeführt. Die Berechnung der für die Immissionszusatzbelastung relevanten Grenz- und Irrelevanzwerte erfolgte auf Basis der Komponente 5-Methylhexan-2-on und kam zu folgendem Ergebnis: „Die Immissionszusatzbelastung an Lösemitteln, angegeben als 5-Methylhexan-2-on, unterschreitet bereits in kurzer Entfernung von der Toreinfahrt zur Lackieranlage den (...) berechneten Irrelevanzwert von 28,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Aufenthalt in allen Etagen des Schul- und Kitagebäudes sowie des Wohnheims ist, gemessen an den zu erwartenden Jahresmittelwerten der Immissions-Zusatzbelastung an 5-Methylhexan-2-on, unproblematisch.“

In allen Höhengschichten liegt die Immissionszusatzbelastung direkt an den Gebäuden unter 1/10 des o. g. Irrelevanzwertes und in einer Entfernung von bis zu 15 m von den o. a. Gebäuden bei weniger als 30 % des o. g. Irrelevanzwertes von 28,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Wird der Aufenthalt im unmittelbaren Bereich des Tors zu der Lackieranlage vermieden, sind gesundheitliche Schäden durch die aus der Lackieranlage emittierten Lösemittel nicht zu erwarten. Die Geruchsimmisionszusatzbelastung durch den Betrieb der Lackieranlage unterschreitet im Bereich des Kitagebäudes und des Wohnheims den Irrelevanzwert von 2 % (...) (der Jahresstunden) deutlich. Im Bereich des Schulgebäudes können Wahrnehmungshäufigkeiten bis zu 3 % der Jahresstunden auftreten. Da in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes keine weiteren Geruchs-Emittenten vorhanden sind, ist mit keiner signifikanten Belästigung durch Gerüche im oder am Schulgebäude zu rechnen.“ Insgesamt wurden die bestehenden Luft- und Geruchsbelastungen als mischgebietsverträglich bewertet und somit keine immissionsschutzbezogenen Festsetzungen erforderlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll sich das Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung orientieren, dabei aber auch die Nutzungsmaße der bestehenden Gebäude im Plangebiet berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-70a liegt kleinräumig betrachtet in einem heterogenen Bereich mit zum Teil hoher baulicher Dichte durch gründerzeitliche Strukturen und weniger dichte, offenere Bereiche mit Nachkriegsbebauung. Auf der Nordostseite der Harzer Straße und südöstlich der Treptower Straße besteht eine geschlossene Blockrandbebauung mit IV bis V Vollgeschoss und Geschossflächenzahlen, die überwiegend zwischen 2,0 bis 3,0 liegen und situationsbedingt (Eckbebauung) bis zu einer GFZ von 3,7 reichen (Harzer Straße 64 und Treptower Straße 24). Bei einzelnen Grundstücken liegt die Dichte aber auch deutlich niedriger. Westlich, nördlich und südlich des Plangebietes gehen die Bauflächen durch die vorhandenen Kleingartenstrukturen, den Neuköllner Schiffahrtskanal und die Gemeinbedarfseinrichtungen in einen offeneren Bereich über. Die bestehende Dichtestaffelung mit abnehmender Dichte in

westlicher/südwestlicher Richtung soll auch bei der Festsetzung des Nutzungsmaßes entsprochen werden (vgl. städtebauliches Vorstudie, Anhang).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet über die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie über die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante) begrenzt werden. Während die GRZ und GFZ für das gesamte Baugebiet gilt wird die Höhe baulicher Anlagen sowie die Bauweise differenziert zwischen dem Blockrand Harzer Straße und dem Blockinnenbereich / Kiehlufer (Abgrenzung durch Knotenlinie, Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung).

3.2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ des Mischgebietes wird mit 0,5 festgesetzt. Mit den erforderlichen Spielräumen entspricht sie den Dichten, die sich aus der städtebaulichen Vorstudie ergeben. Nach dem bisher geltenden Planungsrecht des Baunutzungsplans war ebenfalls eine GRZ von 0,5 zulässig. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehene Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten von 0,6 wird damit unterschritten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine Überschreitung der GRZ von 0,5 kann dementsprechend für die benannten Anlagen auf eine Gesamt-GRZ (auch „Zweit-GRZ“ genannt) von 0,75 führen. Nach dem bisherigen Planungsrecht durften die Grundstücke mit Nebenanlagen und Stellplätzen vollständig überbaut und versiegelt werden. Diese Überbauung war entsprechend der ehemaligen gewerblichen Nutzung sehr hoch und lag vor den Rückbaumaßnahmen bei über 0,9.

Auch im Sinne des Umweltschutzes (Bodenfunktionen und Klima) erfährt das Grundstück mit der Funktion als Mischgebiet und dessen Anforderungen an Freiflächen eine Verbesserung.

3.2.2 Traufhöhen TH und Gebäudeoberkanten OK gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Festsetzung von Traufhöhen TH und Oberkanten OK ist der Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen im vorliegenden Bebauungsplan vorzuziehen, da das Gelände unterschiedliche Höhenniveaus aufweist, was bei der Ermittlung von Vollgeschossen zu unbeabsichtigten städtebaulichen Lösungen führen könnte.

Die Traufhöhe ist dabei die vom unteren Teil des Dachabschlusses, der Traufe, zum Bezugspunkt gemessene Höhe. Die städtebauliche Festsetzung der Traufhöhe als Nutzungsmaß ist für das Ortsbild und städtebauliche Erscheinungsbild sowie auch für die Belichtung des Grundstücks von Bedeutung. Die bestehenden Gebäude der Harzer Straße 64, 64A, 65, 66 weisen Traufhöhen von ca. 14-19 m auf. Diese Höhen wurden im Grundsatz auch auf der südlichen Seite der Harzer Straße aufgenommen. An der Harzer Straße 51 wurde eine Traufhöhe von 18,5 m und eine Oberkante von 22,0 m über Gehwegniveau, das bei ca. 35,7 m über NHN liegt, festgesetzt. Die absoluten Höhen betragen entsprechend 54,2 m über NHN bzw. 57,7 m über NHN.

Unter Berücksichtigung der Regelungen eines Mindestmaßes der lichten Höhe von Räumen gemäß § 48 Abs. 1 BauOBl n von 2,5 m und unter Annahme einer Geschosshöhe von 2,8 m bis 3,2 m könnten Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen entstehen. Im Grundstücksinnenbereich und entlang des Kiehlufers wurde die zulässige Traufhöhe auf 16 m und die Oberkante auf 19,5 m beschränkt. Die absoluten Höhen betragen dort 51,7 m über NHN bzw. 55,2 m über NHN.

Die daher um etwa ein Vollgeschoss niedrigere Bebauung soll in Verbindung mit der offenen Bauweise eine Öffnung in südwestlicher Richtung zum Landschaftsraum des Kanals und den Garten- bzw. Hofflächen entsprechend der städtebaulichen Vorstudie sicherstellen. Bei Realisierung der vorgesehenen Kindertagesstätte und Schule wären mit den hierfür notwendigen Deckenhöhen bis zu fünf Vollgeschosse möglich. Um die Einbindung von Bestandsgebäuden oder die Errichtung von

niedrigeren gewerblich genutzten Gebäuden zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Mindesthöhen verzichtet.

Die Oberkante baulicher Anlagen OK wird mit einem Abstand von 3,5 m über den Traufhöhen festgesetzt. Dies ermöglicht den zusätzlichen Aufbau und Ausbau eines Dachgeschosses. Mit der **textliche Festsetzung Nr. 2** wird sichergestellt, dass technische Aufbauten nicht von der OK betroffen sind.

Grundsätzlich sind Dachgeschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zulässig. Dies wird mit der Kombination von Traufhöhen und Oberkanten sichergestellt.

3.2.3 Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl beschränkt im Wesentlichen die Nutzungsdichte und Nutzungsintensität auf dem Grundstück. Sie ergibt sich aus den städtebaulich verträglichen Höhenfestsetzungen und den sich dadurch ergebenden Vollgeschossen. Mit der zulässigen GFZ von 2,0 kann im Mischgebiet eine Geschossfläche von rund 12.200 m² erreicht werden.

Die GFZ-Obergrenze in Mischgebieten ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,2 festgelegt. Sie liegt im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplans der in diesem Bereich eine GFZ > 1,5 darstellt. Die festgesetzte GFZ von 2,0 liegt trotz der Unterschreitung der ortstypischen Dichtewerte der gründerzeitlichen Bebauung und der benachbarten Bebauung aus den 1930er Jahren über dieser Obergrenze. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Städtebauliche Gründe zur Überschreitung ergeben sich unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage mit ihrer bereits bestehenden Bebauung. Städtebauliches Ziel ist es, klare Blockrandstrukturen zu ermöglichen, die mit Einhaltung der GFZ von 1,2 unter Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,5 eine bauliche Struktur mit nur zwei- bis dreigeschossiger Bebauung nach sich ziehen würde und stadtgestalterischen nicht gewünscht ist.

Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Vermeidung der Inanspruchnahme von neuen Flächen außerhalb der zentralen, bestehenden Siedlungsräume bei. Er leistet mit der intensiven Ausnutzung eines gut

erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen Beitrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit einer höheren Dichte kann ebenso ein Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und deren Infrastrukturerfordernissen geschaffen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der GFZ-Überschreitung sind nicht zu erwarten.

Durch die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche, die im Bestand nahezu vollständig versiegelt ist, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten. Im Gegenteil wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die zukünftige Versiegelung mit der GRZ beschränkt, so dass mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Grundwasser gerechnet werden kann.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl die bestehenden als auch die zukünftig geplanten Bau- und Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen. Um die bestehenden als auch zukünftigen Ansprüche gewerblicher Nutzungen sowie auch zukünftiger Wohnnutzung oder anderer Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche als flächenmäßige Ausweisung festgesetzt. Sie umfasst mit Ausnahme eines Abstandes von 5 m Breite zur nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage Loraberg das gesamte Baugebiet. Das Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche um 5 m von der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage resultiert aus der städtebaulichen Studie für eine Bebauung des Grundstücks, die das Schutzerfordernis der angrenzenden, zwei bis drei Meter tiefer liegenden Kleingartenparzellen berücksichtigt.

Entlang der Harzer Straße ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die entsprechend der Ziele der städtebaulichen Vorstudie geltungsbereichsübergreifend eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Harzer Straße ermöglicht bei der das Gebäude Harzer Straße 51 das Endgebäude darstellt. Dies wird mit folgender **textlichen Festsetzung Nr. 3** sichergestellt: „Für das Mischgebiet

wird entlang der Harzer Straße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass von der geschlossenen Bauweise an der seitlichen Grundstücksgrenze entlang dem Grundstück Kiehlufer 97 (Kolonie Loraberg) abgewichen werden darf.“

Über eine Länge von 160 m bleibt eine offene und unverbaubare Blickbeziehung über die Kleingärten erhalten.

Für den rückwärtigen Bereich sowie am Kiehlufer wird hingegen die offene Bauweise festgesetzt, bei der seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine gegliederte Bebauung mit freistehenden Wohn- und Gewerbebauten mit Gebäudelängen bis 50 m Länge. Die offene Bauweise dient einer städtebaulichen Öffnung des Plangebietes in südwestlicher Richtung zum Landschaftsraum und ermöglicht auch entsprechende Blickbeziehungen zum Kanal. Plangrafisch wird eine „Knotenlinie“ ausschließlich zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweise und zur Abgrenzung der unterschiedlichen zulässigen baulichen Höhen verwendet. Mit der Festsetzung als offene Bauweise wird das bestehende rund 60 m lange Hallengebäude planungsrechtlich nicht berücksichtigt. Der vorgesehene Abbruch wurde mit Schreiben vom 25.8.2015 beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht angezeigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise bieten unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen die für einen Angebotsbebauungsplan typischen Spielräume an Entwicklungsmöglichkeiten.

3.4 Verkehrsflächen

Die Harzer Straße und das Kiehlufer dienen der Erschließung des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks. Diese werden entsprechend ihres Bestandes durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht im Bebauungsplan geregelt (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Das Kiehlufer wurde als gesamter Abschnitt in den Geltungsbereich einbezogen, da es entlang des Kanals keine gegenüberliegende, straßenseitige Bebauung gibt.

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, in denen sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Die **textliche Festsetzung Nr. 6** begrenzt die Schadstoffemissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch die Einschränkung von Emissionen insbesondere durch Hausbrand, da nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen wird. 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. Damit werden kleinräumig hohe Immissionen vermieden und zu einer Verbesserung der Luftqualität und des Klimas beigetragen und somit dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dient.

3.6 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Da Lichtimmissionen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen gehören, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen wurden aufgrund der wohngepägten Umgebung des Plangebietes mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** eigenständige

Werbeanlagen sowie wechselndes oder bewegtes Licht gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB ausgeschlossen.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans werden sämtliche bestehenden planungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben. Eine Klarstellung, dass alle bisherigen Festsetzungen die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten erfolgt mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7.**

3.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Nach der durchgeführten Sanierung und Freigabe ist eine Kennzeichnung der Bodenbelastungen nicht mehr erforderlich. Für die Planaussage erforderliche weitere nachrichtliche Übernahmen bestehen im Plangebiet ebenfalls nicht.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Zielstellung des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 17. März 2014 bis 28. März 2014 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - statt.

Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Abwägung der zu den geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der grundlegenden Ziele und vorgesehenen Festsetzungen. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27. Mai 2014 vom Bezirksamt beschlossen. Einzelheiten

ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-70a wurden in der Zeit vom 28.11.2014 bis 28.12.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den 26 eingegangenen Stellungnahmen wurden auch Fristüberschreitungen bis zum 26.1.2015 berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten ausschließlich Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23. März 2015 bis einschließlich 24. April 2015. Während der öffentlichen Auslegung wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme - Der Polizeipräsident von Berlin, Direktion 5, Abschnitt 54 vom 21. April 2015:

„Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen und in Abstimmung mit der Zentralstelle für Kriminalprävention im LKA Berlin möchte ich im Folgenden einige Aspekte darstellen, die aus polizeilicher Sicht in den weiteren Planungsprozess einfließen bzw. als Anregung Berücksichtigung finden sollten.

1. Nutzungsänderung: Es ist aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention zu begrüßen, dass das in Rede stehende Areal eine Nutzungsänderung bzw. Aufwertung erfahren soll, in dem der derzeitige Brachcharakter mit partieller Nutzung durch den Eigentümer, der interkulturell religiösen Gemeinde Al-Torath, zu einem Gelände mit differenzierter städtischer Sozialstruktur entwickelt werden soll.

2. Strikte Trennung der Nutzergruppen: Beim vorliegenden Bauvorhaben ist zu empfehlen, auf die strikte Trennung zwischen Bildungseinrichtung und Wohnraumnutzung zu achten. Der Zugang verschiedener Nutzergruppen in ein oder mehrere Gebäudeteile reduziert zwangsläufig die gewünschte soziale Kontrolle

durch die jeweilige "privilegierte" Nutzergruppe und fördert demnach die mit der unkontrollierten Nutzung einhergehenden Effekte (z.B. Vandalismus, Kriminalität in den Eingängen).

3. Öffentlicher Verkehrsraum: Der prognostizierte Anliegerverkehr zu den schulischen Einrichtungen wird zu einem großen Teil per Kfz erfolgen. Für den zu erwartenden "Hol- und Bringverkehr" ist es erforderlich sichere Parkzonen, nach Abwägung auch Kurzzeitparken, in ausreichender Anzahl zu schaffen, da die vorhandene Parkraumsituation nahezu ausgeschöpft ist.

4. Gestaltungsaspekte des Erschließungsweges: Bei der baulichen Gestaltung des Erschließungsweges wird eine deutliche Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Privatbereich, sowie ein auf die baulichen Gegebenheiten abgestimmtes Beleuchtungskonzept für erforderlich erachtet, um Rückzugsmöglichkeiten für unerwünschte Nutzergruppen und die Begünstigung für Tatgelegenheiten (z.B. Verstecke für Betäubungsmittel, Fahrraddiebstahl, Vandalismus) zu minimieren. An dieser Stelle sei der Hinweis gestattet, dass Rettungswege durchgängig befahrbar sein müssen.

5. Bedeutung des Privatbereichs: Die Innenhöfe der Gebäudekomplexe sollten - nach den obigen Ausführungen – konsequent und ausschließlich nur für die künftigen Nutzer vorbehalten sein. Es empfiehlt sich Fahrradabstellmöglichkeiten nicht im Bereich des Erschließungsweges vorzusehen, sondern diese eher in die Privatbereiche zu verlagern bzw. alternative Unterbringungsmöglichkeiten (z.B. Fahrradkeller) zu planen. Diese sollten an gut zugänglichen Bereichen vorgesehen werden, um die Attraktivität für den Nutzerkreis zu erhöhen.“

Abwägung: Die Hinweise zu den baulichen und organisatorischen Präventionsmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und an den Eigentümer weitergeleitet.

Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (Mitgliedsverbände) vom 21. April 2015

„Dem Bebauungsplan kann zugestimmt werden, wenn die zu entfernenden Gebäude vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Gebäude besiedelnder Arten (Vögel, Fledermäuse) untersucht werden und der Baumbestand auf dem Gelände erhalten wird. Während der Bauzeit müssen eventuelle Schutzmaßnahmen (Bauzeitregelungen) ergriffen werden, falls die Bäume Brutreviere aufweisen. Im Falle einer unabdingbaren Entfernung der Bäume müssen diese vor Ort ausgeglichen werden. Bei zu entfernenden Niststätten ist eine Kompensation in Form von Nistkästen oder Fledermaussteinen zu erfolgen, die je nach vorkommender Art anzupassen ist (Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, Gebäudebrüter, kleine oder große Fledermausarten). Die Nisthilfen der Brutvögel müssen mindestens alle zwei Jahre gereinigt werden, da diese andernfalls durch die Verunreinigung mit Kot und Nistmaterial der Vorjahre nicht mehr angenommen werden. Bei den neu zu bauenden Gebäuden weisen wir auf eine Klima begünstigende Bauweise hin. Das Grundstück befindet sich laut LaPro Biotop- und Artenschutz im Innenstadtbereich, bei dem folgende Maßnahmen erfolgen sollen:

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

Eine Dach- oder Fassadenbegrünung fördert in dieser ökologischen Bauweise nicht nur die biologische Vielfalt am Standort, sondern ermöglicht außerdem klimatische Vorteile am Gebäude durch Dämmung und damit verbundene geringere Energiekosten. Durch Dachbegrünungen wird das Stadtbild ebenso aufgewertet, da der Klima-, Umwelt- und Naturschutz in der heutigen Gesellschaft stark in den Fokus gerückt ist. Diese Maßnahme soll nicht lediglich als eventuelle Ausgleichsmaßnahme gesehen werden, sondern vielmehr einen Beitrag zur biologischen Vielfalt Berlins leisten.“

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei Gebäudeabbrüchen oder Baumfällungen auf dem Baugrundstück sind die artenschutzrechtlichen Schutzerfordernisse nach BNatSchG zu berücksichtigen. Entscheidungen zu Ersatzpflanzungen nach erfolgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Die Anregungen zum Klima-, Umwelt- und Naturschutz fanden Berücksichtigung, so wurde die zulässige Versiegelung gegenüber der Bestandssituation verringert und im

südwestlichen Bereich die offene Bauweise festgesetzt. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Grünmaßnahmen wurde nicht gesehen und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Parallel wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23. März 2015 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen fanden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Stellungnahme Vattenfall Europe Wärme AG vom 9. April 2015:

„Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. Unsere Aussage vom 12.12.2014 behält ihre Gültigkeit.“ Stellungnahme vom 12.12.2014: „In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe Wärme AG. Gern informieren wir Sie auch über ein alternatives umweltfreundliches Wärme- bzw. Kälteversorgungs-konzept für die Bebauung im Plangebiet. Im Hinblick auf die neu eingefügten Planungsleitsätze der klimaschutzbezogenen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 2 sowie § 1 a Abs. 5 BauGB) wird nunmehr auch das Ziel des Energieeinsparens als zulässiges Motiv einer Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB gesehen, insbesondere durch die Bevorzugung erneuerbarer Energieträger, vorliegend namentlich der Kraft-Wärme-Kopplung. Kraft-Wärme-Kopplung zur Einsparung von CO₂ ist daher als öffentlicher Belang in Ihrer Abwägung besonders zu berücksichtigen. Aus städtebaulichen Gründen ist daher der Festsetzung von Anlagen zur Fernwärmeversorgung im Bebauungsplan besonderes Gewicht zu zumessen.“

Abwägung: Die Empfehlungen zur Berücksichtigung erneuerbarer Energieträger wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Stellungnahme zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen. Festsetzungen dazu erfolgten nicht, da es sich bei dem Plangebiet um ein privates Baugrundstück

Begründung zum Bebauungsplan 8-70a

Planinhalt und Abwägung

handelt, bei dem im Wesentlichen die Nutzungsart entsprechend der übergeordneten Ziele angepasst werden sollte. Auswirkungen auf den Bebauungsplan gab es keine.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C - Immissionsschutz vom 10. April 2015:

„Hinweise zu dem vom Verkehr verursachten Lärm sind entbehrlich.“ „Zu der Einwendung bezüglich des Gewerbelärms „(...) hat BeSB eine Ergänzung zum Schallgutachten geschrieben, diese enthält einige Klarstellungen und ist hilfreich. Hinsichtlich der Abstrahlung von Fassaden wird auf Abb. 19 des Praxisleitfaden Gastgewerbe 2008 verwiesen. Diese enthält eine Vorgabe zur Berücksichtigung einer Richtcharakteristik, die meine Bedenken ausräumen würde. Allerdings ist diese Vorgabe pauschal für alle Frequenzen und nicht selektiv und sie trifft auf glatte Fassaden zu. Es bleiben also Unsicherheiten, die durch Messungen ausgeräumt werden sollten, die ggf. eine Verbesserung des baulichen Schallschutzes der Säle nach sich ziehen kann. Im B-Plan-Verfahren sollte daher auf die verbleibende Unsicherheit hingewiesen werden.“

Abwägung: Die schalltechnischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen Fachbeitrag umfassend untersucht und bewertet. Es erfolgte der rechnerische Nachweis, dass bei den außerhalb des Plangebiets befindlichen, zum Lärmemittenten nächst gelegenen vorhandenen Wohngebäuden Weigandufer 33a eine Überschreitung der Grenzwerte nach TA Lärm bereits früher auftritt als in dem nächstgelegenen als Mischgebiet festzusetzenden Baugebiets des vorliegenden Bebauungsplans. Somit entstünden über die bestehenden Nutzungsbeschränkungen hinaus keine weiteren Beschränkungen für die gewerblichen Nutzungen. Im Zuge der Beteiligung wurde zu dem bereits vorliegenden und mit der bezirklichen Fachbehörde abgestimmten Gutachten eine zweite Stellungnahme von SenStadtUm IX C abgegeben, die bezüglich spezifischer akustischer Fragestellungen zu einer ergänzenden Stellungnahme durch den Schallschutzgutachter geführt hat. Die Ergänzung des Schalltechnischen Büros BeSB vom 5. Juni 2015 wurde dem Gutachten beigelegt.

Die in dieser Stellungnahme angesprochenen, der Berechnung zugrunde gelegten Frequenzen für die Richtcharakteristik und die Schallabstrahlung gemäß des „Praxisleitfadens Gastgewerbe“ des österreichischen Umweltbundesamtes sind aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt worden und beschreiben eine übliche

Situation, von der es im Einzelfall natürlich Abweichungen geben kann. Insofern könnte eine Messung zwar grundsätzlich eine Maßnahme sein, die bereits vorgenommene Berechnung zu stützen, jedoch würden auch zusätzliche Messungen auf Annahmen beruhen, die nicht jeden Einzelfall vollständig abbilden können.

Grundsätzlich käme eine Messung während einer laufenden Veranstaltung oder die Messung einer nachgestellten Situation in Betracht. Eine Messung während einer Veranstaltung wurde aufgrund der zu erwartenden schallbezogenen Unterschiedlichkeit von Veranstaltungen als nicht hilfreich erachtet. Eine Messung, bei der gezielt Musik mit hoher Lautstärke und unterschiedlichen Frequenzen im Veranstaltungsgebäude nachgestellt wird, um den rechnerisch bereits erbrachten Nachweis zu bestätigen, dass bei den vorhandenen Wohngebäuden Weigandufer 33a eine Überschreitung der Grenzwerte nach TA Lärm bereits früher auftritt als im Mischgebiet des Bebauungsplans, wird ebenfalls als nicht zielführend angesehen, da organisatorische / bauliche Änderungen im Gebäude (Art der Veranstaltung und Musikdarbietung, Änderungen der Raumnutzung und Aufteilung, Standort der elektroakustischen Anlage und Anpassung an den Stand der Technik etc.) dazu führen, dass nicht alle möglichen Lärmsituationen hinreichend abgebildet werden können. Insgesamt erscheint es deshalb durchaus sinnvoll, eine „übliche Situation“ anzunehmen. Die Verwendung von Standardansätzen wird in der akustischen Planung zudem häufig verwendet. Der rechnerische Nachweis, dass für den Veranstaltungsbetrieb keine zusätzlichen Nutzungsbeschränkungen auftreten werden, erscheint hier insgesamt geeigneter, zumal die hiermit verbundenen „Unsicherheiten“ als minimal eingeschätzt werden (siehe Kap. III 3.1.1).

Eine Einschränkung des Veranstaltungsbetriebes über das bestehende Maß hinaus ist unter Berücksichtigung der benannten Aspekte nicht zu befürchten. Das zuständige Umwelt- und Naturschutzamt hat die Ergebnisse des Gutachtens für tragfähig erachtet. Von Seiten der Betreiber und der Öffentlichkeit erfolgte hierzu keine Äußerung.

Stellungnahme - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X, Fachbereiche X F 1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E vom 23. April 2015:

„Keine Einwendungen oder Hinweise“

Ergebnis der Beteiligung

Grundsätzlich erfolgten keine neuen Erkenntnisse zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-70a. Die vorgebrachten Anregungen waren bereits im vorangegangenen Planungsprozess in die Abwägung eingeflossen. Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führte daher zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten einzelne Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung.

4.6 Ergebnis des Anzeigeverfahrens

Aufgrund der im Rahmen des Anzeigeverfahrens erfolgten Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.9. 2015 ergaben sich verschiedene Änderungen. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 3 zur Überschreitung der Traufhöhe durch Staffelgeschosse wurde mangels Rechtsgrundlage ersatzlos gestrichen. Ferner wurde dem Hinweis zur Streichung der vorgesehenen geschlossenen Bauweise gefolgt und zur Klarstellung eine neue textliche Festsetzung aufgenommen, die eine abweichende Bauweise an der Harzer Straße bestimmt. Das Symbol für die geschlossene Bauweise wurde im Planbild gestrichen. Es erfolgten redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen zur Nichtanwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, zu Traufhöhe und Bauweise und zum Mischungsverhältnis im Plangebiet; Klarstellung zu Vergnügungsstätten und der Hinweis auf das Verfahren des Landschaftsplanes.

4.7 Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Änderungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 4.3.2015 mit Deckblatt vom 13.10.2015.

Von den von den Änderungen berührten zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen fristgerecht ein.

Die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 2. November 2015 und des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks vom 12. November 2015 ergaben keine neuen Aspekte und Hinweise zu den geänderten oder ergänzten Teilen.

4.8 Ergebnis der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit 3 Abs. 2 BauGB

Es ergaben sich keine neuen Erkenntnisse. Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führte daher zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-70a vom 4.3.2015 mit Deckblatt vom 13.10.2015.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Ergebnis der Abwägung wurden die Belange der Nutzer des vorliegenden Bebauungsplans 8-70a, aber auch der Eigentümer der benachbarten Grundstücke möglichst weitgehend berücksichtigt. Die über den Bestandsschutz hinaus zu schaffenden Spielräume bei der Entwicklung und auch der Änderung bestehender gewerblicher Bau- und Nutzungsstrukturen erfolgten aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Demzufolge sollten auf den Grundstücken im benachbarten Bebauungsplanentwurf 8-70b die bestehenden Nutzungen zunächst noch erhalten bleiben. Die dadurch erwarteten zeitlichen Verzögerungen auf das Planverfahren, auch in Zusammenhang mit Untersuchungen von Bodenbelastungen führten zur Geltungsbereicheilung des Bebauungsplans 8-70.

Die Spielräume zum Maß der baulichen Nutzung sollten die Realisierung der städtebauliche Idee (s. Anhang) ermöglichen, aber auch andere Konzepte nicht ausschließen. Städtebauliche Konflikte sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal durch die offene Bauweise im rückwärtigen Bereich ausreichend Schutzabstände entstehen.

Von einer möglichen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde abgesehen, da kein zwingendes Erfordernis einer entsprechenden Flächenvorsorge auf einem in Privateigentum befindlichen Grundstück gegeben war.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geltend gemachten privaten Belange wurden angemessen berücksichtigt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets sind keine unzumutbaren Nutzungseinschränkungen für angrenzende bzw. nahegelegene, vorwiegend gewerblich genutzte Grundstücke verbunden.

Eine unzumutbare Einschränkung der Erholungsnutzung auf angrenzenden Kleingartenflächen ist nicht erkennbar und wurde auch nicht geltend gemacht.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch auf die Umweltprüfung verzichtet. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch waren dennoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu befürchten. Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung und Klimaschutz.

Das bisher gewerblich genutzte Grundstück war im Bestand weitgehend versiegelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und weist nur eine äußerst geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und nur geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften auf.

Der Bebauungsplan 8-70a ändert die bestehende Umweltsituation durch die Festsetzung eines Mischgebiets mit einer GRZ von 0,5 (bisher beschränktes Arbeitsgebiet), durch die dadurch erfolgte Reduzierung des zulässigen Versieglungsgrades auf max. 75% (erhöhte GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, und menschliche Gesundheit zu erwarten. Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild und Kulturgüter hat der Bebauungsplan hingegen nur einen untergeordneten Einfluss.

Der Umgang mit besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Ein Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist nicht bekannt und aufgrund der Bestandsnutzungen auch nicht zu erwarten. Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen und der lokale Erhaltungszustand wird nicht verschlechtert. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist nicht zu befürchten. Ungeachtet dessen wird privaten Bauherren empfohlen, künstliche Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse in Neubauvorhaben zu integrieren, um einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten. Eine Begutachtung hat bei geplantem Abriss des bestehenden Hallengebäudes zu erfolgen, hier ist der Nachweis zu erbringen, dass Gebäude besiedelnde Arten nicht vorhanden sind bzw. unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen Ersatz geschaffen werden kann.

Altlasten oder sonstige Bodenbelastungen bestehen im Plangebiet des Bebauungsplans 8-70a voraussichtlich nicht mehr. Der Altlastenverdacht wurde durch umfangreiche Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen weitgehend ausgeräumt (vgl. Kapitel I 2.7). Das Grundstück befindet sich insgesamt in einem Zustand, der sich mit den beabsichtigten Nutzungen (Gemeinbedarfsnutzungen bzw. Mischgebietsnutzungen) verträgt. Die bisherigen Bodenuntersuchungen erfolgten baubegleitend. Sollten dennoch lokale Bodenverunreinigungen bei laufenden Bauvorhaben auftreten, sind diese zu beseitigen. Vom Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln wurde empfohlen, bei einer erforderlichen Grundwasserabsenkung, die beiden Pegel nochmals auf den Gehalt an MKW, BTEX und LHKW untersuchen zu lassen. Die evtl. noch vorhandenen lokalen Bodenverunreinigungen stellen aus Altlastensicht nach derzeitiger Einschätzung jedoch keinen Hinderungsgrund für die Planung dar. Vor der Verfüllung der Baugruben ist der dafür vorgesehene Boden (einbaufähig ist am Standort Z 1 Material nach LAGA) mittels Deklarationsanalyse sowie Angabe der Einbaumenge und Einbautiefe beim Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln anzuzeigen. Nach Abschluss der Bauarbeiten der geplanten Kindertagesstätte sind die zugänglichen Frei- und Spielflächen mit einem Boden der Einbauklasse Z 0 nach TR LAGA aufzufüllen.

1.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans 8-70a nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, galten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten gewesen wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Immissionsschutz. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zudem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, z.B. auch öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Durch die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf den benachbarten derzeit noch als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Flächen bereits eingeschränkt, so dass keine über die Bestandssituation hinausgehenden Emissionen zu erwarten sind. Die Bestandsnutzungen wurden bei der gutachterlichen Bewertung der Immissionsbelastung für den Bebauungsplan 8-70a berücksichtigt und sind mit den geplanten Mischgebietsnutzungen im Plangebiet verträglich.

1.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

1.2.1 Boden, Geologie, Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt in den abgesenkten Bereichen der angrenzenden Kleingartenanlagen und beim Grundstück Kiehlufer 115 bei unter einem Meter, ansonsten bei etwa 3-4 m (vgl. Umweltatlas Berlin, Flurabstand des Grundwassers 2009). Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend versiegelt waren, bestand ein fast vollständiger Niederschlagswasserabfluss.

Die Naturnähe der Böden wird mit „sehr gering“ und das Ausmaß der Bodenveränderung mit „extrem stark verändert“ angegeben. Die Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum Pflanzen, Pufferfunktion, Filterfunktion, Wasserhaushalt, etc.) und die Archivfunktion wird entsprechend als gering eingestuft (vgl. Umweltatlas, Leistungsfähigkeit der Böden 2010).

1.2.2 Klima

Der Umweltatlas, Klimamodell Berlin – Bewertungskarten - Karte 4.11.2 Planungshinweise Stadtklima (Bearbeitungsstand Februar 2009) stuft den Geltungsbereich als Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ein. Er stellt für diesen folgende Handlungsempfehlungen auf: keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung, ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe. Besondere Belastungsbereiche oder Kaltluftleitbahnen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung sind im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht angegeben.

1.2.3 Flora und Fauna, Landschaft

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen Innenstadtbereich und städtischem Übergangsbereich mit Mischnutzungen und weist nur eine geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und nur geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften auf (vgl. Umweltatlas: Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2010). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen weiträumiger Umgebung liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vor. Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und auf andere Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht (Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) bestehen nicht. Das Landschaftsbild ist durch die gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Es bestehen nur einzelne, wenige Bäume (überwiegend Birken) innerhalb des Baugebietes. Der sich innerhalb des Plangebiets befindende Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung, so dass die ggf. im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebiets erforderlich werdenden Fällungen entsprechend durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu kompensieren sind, bzw. eine Ausgleichsabgabe entrichtet werden muss. Der öffentliche Straßenraum in der Harzer Straße und dem Kiehlufer weist Alleebaumbepflanzung auf. Die begrünte Böschung des Neuköllner Schifffahrtskanal außerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Verkehrsimmissionen durch den motorisierten Verkehr auf der Treptower Straße und Harzer Straße. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde 2009 (Angabe Umweltatlas) mit 5.000 -10.000 Pkw pro Tag angegeben. Aufgrund ihrer geringen Bedeutung ist der Straßenzug nicht in den strategischen Lärmkarten enthalten.

Von den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber gehen im Bestand keine Emissionen aus. Von den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-70b)

wirken auf das Plangebiet hingegen Luft-, Geruchs- und Schallemissionen ein, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft wurden. (vgl. hierzu Erläuterungen zur Festsetzung eines Mischgebietes, Kapitel III 3.1)

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen eine Durchmischung mit Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht. Im konkreten Teilgebiet des Mischgebietes im Bebauungsplan 8-70a werden voraussichtlich insbesondere Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen.

Der Bebauungsplan 8-70a trägt zusammen mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 8-70b mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Durch eine Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums sind positive Effekte zu erwarten.

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

3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Durch den Bebauungsplan sind keine haushaltswirksamen Ausgaben zu erwarten. Der Bebauungsplan wurde über einen Kostenübernahmevertrag durch den Eigentümer des Grundstücks Harzer Straße 51 finanziert. Geplante Bauvorhaben werden ebenfalls privat finanziert.

3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung bislang nicht gesichert ist

Es entstehen keine Finanzierungsbedarfe, die bislang nicht gesichert sind. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 44 BauGB des Planungsschadenrechts, also insbesondere Entschädigungs- und Übernahmefolgen, sind nicht zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden im Verfahren keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 15 Baugesetzbuch erforderlich.

5 Weitere Auswirkungen

5.1 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung dringend benötigter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte) sowie der Bildungsinfrastruktur (Grundschule, Berufsschule).

5.2 Bestehende und geplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 8-70a hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne. Er steht im Einklang mit angrenzenden bzw. benachbarten Bebauungsplänen, die im Wesentlichen Wohn- und Mischnutzungen und eine Schulnutzung vorsehen. Ein unzulässiger Konflikt mit südöstlich angrenzenden Flächen, die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen sind, ist nicht zu erwarten; mögliche Konflikte werden durch die Entwicklung zu einem Mischgebiet im angrenzenden Bebauungsplanentwurf 8-70b perspektivisch weitergehend reduziert.

Die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 8-70b (Entwicklung als Mischgebiet analog zum Bebauungsplan 8-70a) und XIV-226 (Sicherung bestehende Kleingartenanlage KGA Loraberg) wurden mit ihren Planungszielen und Bestandsnutzungen bei der Planaufstellung einbezogen und berücksichtigen das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine sozialgerechte Bodenordnung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Entsprechende nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 22. April 2013 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 8-70 informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben – GL 5.21 – vom 15. Mai 2013 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben – II C 34 – vom 21. Mai 2013 mitgeteilt, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen hier vor. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken.

2 Verfahren gem. § 6 oder § 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt, da es mit seiner Lage am Neuköllner Schifffahrtskanal als Wasserstraße dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt.

3 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss, BA-Vorlage Nr. 153/13 zur Aufstellung Bebauungsplans 8–70 erfolgte am 5. November 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22. November 2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51, auf S. 2420.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 17. März 2014 bis einschließlich 28. März 2014 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 14.3.2014.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27. Mai 2014 (BA-Vorlage Nr. 68 / 14) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Mitteilung der Teilung des Plangebietes

Die Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 8-70 in 8-70a und 8-70b erfolgte mit Schreiben vom 1. August 2014. (Siehe hierzu Pkt. I 3 3.1 und III 2).

6 Beschluss zur Teilung des Plangebietes

Die Teilung des Bebauungsplanentwurfs 8-70 in die Bereiche 8-70a und 8-70b wurde vom Bezirksamt am 16. September 2014 (Vorlage Nr. 117/14) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10. Oktober 2014 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1894.

7 Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie der LKA, Landesstelle für Prävention wurden mit Schreiben vom 25. 11.2014 und per E-Mail am 28.11.2014 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

8 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 13.März 2015 ortsüblich im Amtsblatt Nr.10 auf Seite 392 sowie am 20. März 2015 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23. März 2015 bis einschließlich 24. April 2015.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-mail vom 23. März 2015 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html eingesehen werden konnten.

9 Beschluss über den Bebauungsplan 8-70a

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung mit der Vorlage Nr. 103/15 am 14. Juli 2015 das Abwägungsergebnis zur Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Ferner wurde beschlossen, den Entwurf der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, wenn die zuständige Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhebt bzw. die Zweimonatsfrist verstrichen ist.

10 Anzeige des Bebauungsplanes

Die Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung gem. §6 Abs 2 AGBauGB, erfolgte aufgrund der Berührung dringender Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs.1 Satz 1 und 3 AGBauGB mit Schreiben vom 16.7.2015.

In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umwelt Abt. II C mit dem Schreiben vom 10. September 2015 vorgebracht. Daraus ergab sich ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplanentwurf.

11 Erneute Beteiligung

Der Bebauungsplanentwurf vom 4. März 2015 mit Deckblatt vom 13. Oktober 2015 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 3 i.V. mit 3 Abs.2 BauGB erneut vom 2. November 2015 bis einschließlich 13. November 2015 ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 am 23. Oktober 2015 auf Seite 2347 sowie der Tagespresse am 30. Oktober 2015. Parallel erfolgte die Einholung der Stellungnahmen von den von der

Planänderung berührten Behörden und Träger gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 mit Schreiben vom 30. Oktober 2015 und per E-mail am 2.11.2015.

12 Erneuter Beschluss und erneute Anzeige

Nach dem Bezirksamtsbeschluss, BA-Vorlage Nr. 209/15 vom 15. Dezember 2015 zur Abwägung der erneuten Beteiligung wurde der Bebauungsplan erneut gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 28.12.2015 angezeigt. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C 35 vom 3. Februar 2016 wurden mit dem Hinweis der Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise und Voraussetzungen keine Beanstandungen erhoben.

13 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 13. April 2016 (Drs. Nr.1552/XIX) die Festsetzung des Bebauungsplans 8-70a beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Berlin, den 13.Mai 2016

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die in den Mischgebieten festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.
3. Für das Mischgebiet wird entlang der Harzer Straße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass von der geschlossenen Bauweise an der seitlichen Grundstücksgrenze entlang dem Grundstück Kiehlufer 97 (Kolonie Loraberg) abgewichen werden darf.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Städtebauliche Vorstudie vom 21.02.2014

