

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Stapl b2 - 6144 / XIV-132-1 / 08

Begründung

zum Bebauungsplan XIV-132-1 vom 28.4.2021 mit Deckblatt vom 21.10.2022

(„Juchaczweg / Zadekstraße“)

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	6
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	9
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	9
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Altlasten	11
2.8	Denkmalschutz	12
3	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	15
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	19
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)	19
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	20
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)	22
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)	23
3.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	23
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	24
3.6.1	Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023	24
3.6.2	Luftreinhalteplanung	25
3.6.3	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan	26
3.6.4	BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030	27
3.6.5	Planwerk Südostraum	28
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	28
3.7.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin	28
3.7.2	Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)	29
3.8	Angrenzende Bebauungspläne	29
3.8.1	Festgesetzte Bebauungspläne	29
3.8.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	30
3.9	Planfeststellungen	30
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	30
5	Art des Verfahrens / Durchführung nach § 13a BauGB	32
5.1	Prüfung der Größe der Grundfläche im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Sätze 2 und 3 des Baugesetzbuchs	33

5.2	Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht	34
5.3	Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen	35
5.4	Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind	35
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	37
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	37
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	38
3	Begründung der Festsetzungen	40
3.1	Art der baulichen Nutzung	40
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet	40
3.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	42
3.2	Maß der baulichen Nutzung	43
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	43
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	44
3.2.3	Baumassenzahl (BMZ)	44
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	45
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	46
3.4	Weitere Arten der Nutzung	47
3.4.1	Stellplätze und Garagen	47
3.4.2	Straßenverkehrsfläche	48
3.4.3	Straßenbegrenzungslinie	49
3.5	Immissionsschutz	49
3.5.1	Verkehrslärm	51
3.5.2	Gewerbelärm	61
3.6	Grünfestsetzungen	62
3.6.1	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	62
3.6.2	Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses	63
3.6.3	Dachbegrünung	64
3.7	Sonstige Festsetzungen	66
3.7.1	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	66
3.7.2	Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften	66
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	67
3.9	Städtebaulicher Vertrag	67
4	Abwägung von Stellungnahmen	69
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	69
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	71
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	74
4.4	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	78
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	78
4.6	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	80

5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	83
5.1	Öffentliche Belange	84
5.2	Private Belange	86
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	88
1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Denkmalschutz	88
1.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	88
1.1.1	Schutzgut Mensch	89
1.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	92
1.1.3	Schutzgut Boden	95
1.1.4	Schutzgut Wasser	97
1.1.5	Schutzgut Klima	99
1.1.6	Schutzgut Landschaft	100
1.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	101
1.1.8	Wechselwirkungen	101
1.1.9	Fazit	102
1.2	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	102
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	105
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	105
3.1	Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist	105
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	106
4	Verkehrliche Auswirkungen	106
5	Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	109
6	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	109
IV	VERFAHREN	110
1	Mitteilung der Planungsabsicht	110
2	Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB	110
3	Aufstellungsbeschluss	110
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	110
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	111
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	111
7	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch	111
8	Planreife gem. § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch	112
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	112
10	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	113
11	Anzeigeverfahren	114

12	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	114
13	Erneutes Anzeigeverfahren	115
14	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	115
V	RECHTSGRUNDLAGEN	116
VI	ANHANG	117
1	Quellenverzeichnis	117
2	Abkürzungsverzeichnis	118
3	Textliche Festsetzungen	120
4	Pflanzliste vom 31.03.2021	124
5	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	127
6	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	127
7	Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	127

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Planung betrifft den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses, das 2013 durch den landeseigenen Klinikkonzern Vivantes aus der vormaligen Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO) übernommen wurde. Die entsprechenden Flächen sollen, im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln, teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch den Krankenhausneubau an der Rudower Straße weggefallenen Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im südlich gelegenen Grundstücksbereich am Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten erfolgte bereits der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Für das Ida-Wolff-Krankenhaus wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan XIV-132 festgesetzt. Die hierin vorgenommenen Baukörperfestsetzungen standen der vorgesehenen baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und boten keinen ausreichenden Spielraum für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aufgrund der nahezu vollständigen Änderung der Darstellung der Planungsinhalte des Ursprungsplanes wurde der Bebauungsplan XIV-132-1 aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132 umfasste einen nördlichen Abschnitt des Juchaczweges, der bis zur Erweiterung des Krankenhausgeländes für das Geburtzentrum der Erschließung privater Grundstücke diente. Seit dem Bau des Mutter-Kind-Zentrums und dem Straßenumbau wurde der nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigte Abschnitt 2004 gemäß Amtsblatt vom 31.12.2004, S. 41 bereits formell eingezogen. Mit dem aktuellen Bebauungsplan kann eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgen, die mit der neu festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche die festgesetzte Straßenverkehrsfläche außer Kraft setzt.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen; insbesondere wird der Schwellenwert einer Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten (siehe Abschnitt I / 5). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Jedoch müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Dies erfolgt in Abschnitt III / 1.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 liegt im Süden Berlins, im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow in einem von Rudower Straße, Kormoranweg, Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße umschlossenen Block, der im Wesentlichen durch das Vivantes Klinikum Neukölln geprägt wird. Westlich des Juchaczwegs befinden sich bis zum Kormoranweg ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Norden grenzen das weitläufige Gelände des Klinikums Neukölln sowie das Grundstück Juchaczweg 11 an das Plangebiet an, auf welchem die AWO bis zum Jahr 2020 die Kindertagesstätte „Schatzinsel“ betrieb. Östlich der durch die Zadekstraße gebildeten Grenze des Geltungsbereichs befinden sich achtgeschossige Wohnhäuser in Zeilenbauweise, die bereits dem Ortsteil Gropiusstadt zugeordnet sind. Südlich der Fritz-Erler-Allee befindet sich das bis zu dreigeschossige Seniorenwohnhaus „Anna-Nemitz-Haus“, das ebenfalls durch die AWO betrieben wird.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der etwa 1,87 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 umfasst den Juchaczweg in seinem ursprünglich vorgesehenen Verlauf sowie die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses (Juchaczweg 21; Zadekstraße 45, 46). Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden öffentlichen Straßen der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße liegen im Geltungsbereich des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplanes XIV-

105, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 ist daher nicht erforderlich.

Mit Ausnahme des im Eigentum des Landes Berlin befindlichen gewidmeten Abschnitts des Juchaczweges befinden sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum des kommunalen Krankenhausträgers.

Seitens des Bezirks wird angestrebt, die Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen. Die entsprechende Grundlage kann sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung, als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Im Verfahrensverlauf haben Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bezirksamt zum weiteren Vorgehen stattgefunden. (siehe Abschnitt II / 3.4.2).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses wurde in den 1960er bis 1980er Jahren mit einem zwei- bis achtgeschossigen und unterkellerten Gebäudeensemble bebaut. Die Gebäude sind dabei überwiegend einer geriatrischen Krankenhausnutzung zugeordnet. Der vormals als Pflegeheim genutzte achtgeschossige Baukörper wurde bereits abgerissen; das hieran anschließende dreigeschossige Gebäude entlang der Fritz-Erler-Allee wird weiterhin als Pflegeheim genutzt. Das zweigeschossige Solitärgebäude nordwestlich der Kreuzung mit der Zadekstraße dient als klinische Forschungseinrichtung. Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude im nordöstlichen Plangebiet wird als Geriatrie genutzt.

Das vollständig eingefriedete Krankenhausgrundstück verfügt gegenwärtig über Zufahrten zum Juchaczweg, zur Fritz-Erler-Allee und zur Zadekstraße. Straßenbegleitend sowie im Hofbereich weist das Plangebiet verschiedene Gehölzbestände auf. Die Freiflächen sind jedoch aufgrund der Zufahrten und der oberirdischen Stellplatzanlagen insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Zuge des vorgenannten Gebäudeabrisses sowie der Verlegung einer Fernwärmeleitung wurden zudem verschiedene Bäume gerodet.

Der Juchaczweg stellt eine auf den südlichen Hauptzugang des Klinikums Neukölln zulaufende Sackgasse dar. Die Straße weist insbesondere auf ihrer östlichen Seite öffentliche Stellplätze auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des am 28.11.1974 festgesetzten Bebauungsplans XIV-132 (GVBl. S. 2819). Dieser Bebauungsplan setzt die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie den Juchaczweg einschließlich dessen Verlängerung als Straßenverkehrsfläche fest.

Entlang der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße existieren aufgrund des hier angrenzenden Bebauungsplans XIV-105 festgesetzte Straßenbegrenzungslinien vom 11.04.1972 (siehe Abschnitt I / 3.7.1).

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden. Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend verlaufen keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

2.5 Verkehrserschließung

Durch die direkte Lage an der Fritz-Erler-Allee ist das Plangebiet im Hinblick auf den motorisierten Verkehr günstig erschlossen; 200 m östlich verläuft die Johannisthaler Chaussee, die direkt an die Autobahn A 113 anbindet. Juchaczweg und Zadekstraße weisen beiderseits Fußwege auf; entlang der Fritz-Erler-Allee verläuft zwischen Straße und Gehweg zudem ein Radweg.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die in etwa 200 bis 300 m Entfernung liegenden Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ befinden sich in etwa 650 bis 700 m Entfernung.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der betroffenen Fachbehörden verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Plangebiet oder in dessen Umgebung.

Trink- und Löschwasser

Eine Hauptleitung der Wasserversorgung mit 400er Nennweite sowie zwei Versorgungsleitungen mit 150er Nennweite verlaufen südlich des Plangebiets entlang der Fritz-Erler-Allee. Geringer dimensionierte Versorgungsleitungen verlaufen zudem entlang des Juchaczwegs (DN 150) und der Zadekstraße (DN 200). Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf; Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwasser, Regenwasser

In den angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das Plangebiet befindet sich dabei im Bereich der Trennkanalisation (mit separaten Schmutz- und Regenwasserleitungen) und ist dem Einzugsbereich eines Abwasserpumpwerks zugeordnet. Entlang der drei an das Plangebiet angrenzenden Straßen verlaufen Schmutzwasserleitungen mit 200er bis 300er Nennweite. Die Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Der im Bereich der Fritz-Erler-Allee verlaufende Regenwasserkanal (DN 1.000) führt das aus den untergeordneten Leitungen im Juchaczweg (DN 300 / 350 / 400) und der Zadekstraße (DN 500 / 600) herangeführte Regenwasser in westliche Richtung ab. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet nicht

umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) festgelegten maximalen Abflusspende möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet ist über Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Sämtliche Leitungen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausnahmen bilden die Anschlussleitung zur Übergabestation im Bereich des kürzlich abgerissenen achtgeschossigen Gebäudes sowie eine Niederspannungsleitung, die im Bereich der nördlichen Verlängerung des Juchaczwegs auf dem Klinikgelände verläuft.

In Vorbereitung der Neustrukturierung des Standorts befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits u. a. hinsichtlich der Verlegung der Übergabestation in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet. Die nächstgelegene Versorgungsleitung verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets in der Zadekstraße ab Höhe Buchfinkweg in Richtung Rudower Straße.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet eines Netzbetreibers für Fernwärme. Die Versorgungsstrassen verschiedener Gebäude des Geltungsbereichs sind unterirdisch und im östlichen Teil des Plangebiets als Heizkanal verlegt.

In Vorbereitung der Neustrukturierung des Standorts befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits hinsichtlich einer Umlegung dieser Fernwärmeleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

2.7 Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Ausführlichere Aussagen zur Beschaffenheit des Bodens sind Abschnitt III / 1.1.3 zu entnehmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Der Entwurf des Architekten Reinhold Kiehl stammt aus dem Jahr 1902; die Fertigstellung der Anlage für den Bauherren Gemeinde Rixdorf erfolgte 1910. Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 03.08.2020 bestätigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Das LEPro 2007 benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1-4 LEPro soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Die Wachstumschancen der

Hauptstadtregion werden insbesondere innerhalb der Metropole selbst gesehen (§ 2 Abs. 1 LEPro).

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 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 Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Abs. 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Gemäß Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine der vorgenannten Darstellungen, so dass der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan nicht berührt wird.

3.2 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809) überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Der gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs sowie die westlich, südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

3.3 **Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar. Darauf aufbauend werden in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption Maßnahmen formuliert, deren Vorgaben nachfolgend wiedergegeben werden.

Der **Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung darstellt, ordnet das Plangebiet als *Siedlungsgebiet* ein. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Darüber hinaus wird die Fläche einem *Vorsorgegebiet Klima* zugeordnet, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin im Hinblick auf die klassifizierten Biotopentwicklungsräume als *Obstbaumsiedlungsbereich* in einem *siedlungsgeprägten Raum* dargestellt. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe,

Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem
Seitenstreifen)

- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung

Eine identische Festlegung erfolgt im **Teilplan „Landschaftsbild“**. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen)
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“** stellt das Plangebiet als *sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren* eines *bebauten Bereichs* dar, für welche u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

In Ergänzung zum LaPro wurden in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption Suchräume und Flächen identifiziert, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen besteht. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Fachuntersuchungen erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange zu untersuchen. Die entsprechend getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag kommen auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm zugute.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen getroffen, um die Entwicklungsziele und Maßnahmen der Teilpläne des LaPro zu erreichen:

- Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens einem Baum pro angefangenen 400 m², bei der auch der angestrebte Baumerhalt berücksichtigt wird
- Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von mindestens 50 %
- Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzungen und dem Nachpflanzen bei Abgang

- Festsetzung einer Garage, um ebenerdig flächendeckende Parkplätze zu vermeiden und die Versiegelung im Gebiet gering zu halten
- Festsetzung von Baugrenzen, welche an Juchaczweg und Zadekstraße einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen, um zusammenhängende Freiflächen und Vorgartenbereichen zu ermöglichen
- Verpflichtung der Umsetzung eines Freiraumkonzeptes, um einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet zu gewährleisten
- Verpflichtungen im Städtebaulichen Vertrag zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, zur Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion und zur Erfüllung wasserrechtlicher Bedingungen (siehe Kapitel II 3.9)

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan XIV-132-1 ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Mobilität und Verkehr von Belang.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02.03.2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand 2017 und die Planung 2025 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Dezember 2017 aktualisierten Karten, sind weder der Juchaczweg noch die Zadekstraße im Bestand 2017 noch in der Planung 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die Fritz-Erler-Allee wird als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. In der näheren Umgebung verlaufen mit der Rudower Straße und der Johannisthaler Chaussee zwei Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung), die im letztgenannten Fall auch direkt an die als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) klassifizierte BAB A 113 anbindet. Die Darstellungen von Bestand und Planung weichen nicht voneinander ab. Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 09.10.2018 (seit Neubildung der Berliner Landesregierung am 21.12.2021: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) sind durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Stufe III dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB berührt.

Im ÖPNV-Bedarfsplan, welcher einen Teil des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 darstellt, wird auf den dringlichen Bedarf einer Straßenbahnverbindung zwischen Schöneweide und dem Neuköllner Ortsteil Gropiusstadt (Johannisthal – Johannisthaler Chaussee) mit einer geplanten Inbetriebnahme bis 2028 hingewiesen.

Die Inhalte des Bebauungsplans XIV-132-1 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu prüfen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-a).

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Senat von Berlin hat am 31.05.2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen über die bioklimatische Situation sowie über Maßnahmen zur Anpassung der

Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern (Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz) abgestufte, räumlich differenzierte Kulissen für den Klimaschutz. In der Analysekarte Bioklima wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung dargestellt, der gegenwärtig und künftig von Wärmebelastungen am Tag betroffen ist. Gemäß Maßnahmenplan „Bioklima Grün- und Freiflächen“ sollen im Plangebiet Potenziale zur Neubepflanzung von Stadtbäumen und Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden. Der Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ordnet das Plangebiet dem Handlungsraum Trennsystem zu und schlägt vor, Versickerungspotenziale vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet zählt gemäß dem „Aktionsplan“ nicht zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf, jedoch besteht für den südlich angrenzenden Siedlungsraum Bedarf im Handlungsfeld Bioklima. Den Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird nach Aussage des StEP Klima keine besondere stadtklimatische Bedeutung zugeschrieben.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den durch den Klimawandel absehbaren negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP, der im Juni 2016 veröffentlicht wurde, fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung,

der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden.

Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 berücksichtigt insbesondere mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen die Vorgaben des StEP Klima. Darüber hinaus wurden die Entwässerungsmöglichkeiten in einer Machbarkeitsstudie ermittelt (Hoffmann-Leichter, Berlin, Dezember 2020) und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der am 12.03.2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebiets sind gemäß StEP Zentren 2030 folgende zentrale Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm, 8 km nach Norden entfernt
- Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, 500 m nach Süden entfernt
- Ortsteilzentrum Wutzkyallee, 1,8 km nach Süden entfernt

Dem Plangebiet wurden keine zentralen Funktionen zugeordnet.
Aufgrund der im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzten Beschränkungen zur Entwicklung des Einzelhandels sind keine zentrenrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Senat hat am 20.08.2019 den Stadtentwicklungsplan „StEP Wohnen 2030“ beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030 benennt und vor allem das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 werden im StEP Wohnen 2030 keine Aussagen getroffen.

3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16.06.2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Seit dem 01.11.2018 ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden. Die Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge sind anzuwenden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als

5.000 m² Geschossfläche Wohnen neues Planungsrecht (z. B. durch einen Bebauungsplan) geschaffen werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten, die Kostenübernahme für die Erschließung, die Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und Spielplatzflächen gedeckt wird, die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Für den Bebauungsplan XIV-132-1 liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht vor.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 (NVP) setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das insbesondere über die Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“ sowie die U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine detaillierten Aussagen getroffen. Die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Bushaltestellen liegt mit 200 - 300 m im oberen Bereich der durch den NVP vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards.

Um die Gropiusstadt besser an den ÖPNV anzubinden, wird die Führung der Buslinie M46 vom Kormoranweg über die Fritz-Erler-Allee zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geprüft. Hierfür bedarf es zunächst jedoch einer Klärung der Endstellensituation. Eine entsprechende Änderung der Buslinienführung würde die ÖPNV-seitige Anbindung des Bebauungsplangebietes verbessern.

Im ÖPNV-Bedarfsplan wird für den Abschnitt Johannisthal – Johannisthaler Chaussee zudem eine Straßenbahnneubaustrecke ausgewiesen, die mit dringlicher Priorität auf 4,5 km Länge bis zum Jahr 2028 realisiert werden soll. Hiermit soll eine leistungsfähige und attraktive Direktverbindung zwischen Schöneweide und Gropiusstadt entstehen.

3.6.2 Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18.06.2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23.07.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Maßnahmenfeldern:

1. Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen (u. a. Umstieg von Dieselnbussen auf Elektrobusse bei der BVG)
2. Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)

3. Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30

4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und Lkw)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Festlegungen machen keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-132-1 erforderlich.

3.6.3 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23.06.2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 mithilfe einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden ermittelt (ALB, Berlin, Juli 2020). Dabei wurde der „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt. Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung gebotenen Maßnahmen flossen in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen in den Bebauungsplans XIV-132-1 ein.

3.6.4 BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13.04.2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege. In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 befindet sich in keinem der ausgewiesenen Schwerpunkträume.

3.6.5 Planwerk Südostraum

Der Südostraum Berlins gilt als wichtiger Zukunftsraum der Berliner Stadtentwicklung, der stark durch die Entwicklungen am neuen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) beeinflusst wird. Der Ausbau des Flughafens eröffnet wirtschaftliche Perspektiven und Chancen für die Stadtentwicklung, die mit Hilfe der Leitbildentwicklung des Planwerks Südostraum genutzt werden sollen. Die urbanen und landschaftlichen Vorzüge sowie Stärken des Raums sollen weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 selbst trifft das im April 2009 vom Senat beschlossene Planwerk Südostraum keine speziellen Aussagen; es wird lediglich der Bebauungsbestand dargestellt.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin

Gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 20.12.2019 (ABl. 2020 Nr. 3, S. 254) stellen auch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte ein Instrument der kommunalen Planungshoheit dar, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB gilt. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln, das am 02.06.2010 bzw. am 13.07.2016 in seiner fortgeschriebenen Fassung durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, dient dem Erhalt und der Stärkung der Zentren. Das rund 350 m südlich des Plangebiets gelegene Einzelhandelszentrum an der Johannisthaler

Chaussee (Gropius Passagen) wird als Stadtteilzentrum eingestuft, wodurch von einem guten Grundversorgungsangebot auszugehen ist.

3.7.2 Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)

Das „Konzept für die soziale Infrastruktur – Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln)“ wurde am 27.02.2016 durch das Bezirksamt Neukölln beschlossen. Es bildet die analytische Grundlage zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Untersuchungsgegenstand sind öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen. Das SIKo Neukölln stellt die Standorte und Kapazitäten der bestehenden sowie geplanten Einrichtungen dar und vergleicht diese mit den sich aus den Bevölkerungszahlen und -prognosen ergebenden Bedarfen. Des Weiteren werden im SIKo Neukölln durch sogenannte „Vorhalteflächen“ weitere Potenzialflächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gekennzeichnet. Diese können dazu dienen, weitere Kapazitätsbedarfe, die nach Umsetzung der gesicherten Planung nicht abgedeckt werden, abzudecken. Das SIKo Neukölln wird regelmäßig fortgeschrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 sind keine Einrichtungstypen (Bestand, Planung und Vorhaltestandorte) dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende und bis zum Jahr 2020 betriebene Kindertagesstätte „Juchaczweg 11“ ist im Bestand verzeichnet.

3.8 Angrenzende Bebauungspläne

3.8.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Nördlich grenzt der am 23.06.1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 an das Plangebiet an. Mit diesem Bebauungsplan, der vorrangig Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ und übergreifende überbaubare Flächen festsetzt, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bis Mitte der 1980er Jahre erfolgten Ausbau des Klinikums Neukölln geschaffen.

Der Bebauungsplan XIV-102 betrifft weitreichende Flächen südwestlich des Plangebiets und wurde am 29.07.1965 festgesetzt; mit dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A wurden grundlegende Regelungen vereinheitlicht. Der Bebauungsplan XIV-102 setzt vorrangig

ein Allgemeines Wohngebiet fest; die Festsetzung der Bebauung erfolgt in Form von Baukörperausweisungen. Das Plangebiet ist geprägt durch Zeilenbebauung mit großzügigen Freiflächen.

Der Bebauungsplan XIV-105, der dem Bebauungsplan XIV-102 vergleichbare Planinhalte umfasst, betrifft Flächen östlich und südlich des Plangebiets. Die Festsetzung erfolgte am 11.04.1972.

3.8.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Es befinden sich in der näheren Umgebung keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das 1986 eröffnete Hauptgebäude des Klinikums Neukölln ist stark sanierungsbedürftig und weist aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und der Funktion als erste Rettungsstelle des Großflughafens BER einen erheblichen Erweiterungsbedarf auf. Daher soll zunächst an der Rudower Straße im Bereich bisheriger Stellplätze ein Erweiterungsbau entstehen, der als Ausweichstandort eine umfassende und auf einen längeren Zeitraum im laufenden Betrieb angelegte Sanierung des Klinikums ermöglichen soll.

Im Auftrag des Klinikbetreibers wurde eine Gesamtkonzeption zur zukünftigen Strukturierung des Klinikums erstellt, die auch den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses umfasst. So sollen die an der Rudower Straße entfallenden Parkplätze durch den Neubau eines Parkdeckgebäudes am Juchaczweg ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Die Ecksituation Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee soll durch ein Ärztehaus städtebaulich definiert und belebt werden. Das hier bislang bestehende Pflegeheim soll aufgrund seines ebenfalls sehr hohen Sanierungsbedarfs langfristig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorübergehende Unterbringungsmöglichkeiten der Bewohner werden durch den Klinikbetreiber in der Umgebung angeboten.

Mit den Abriss- und Neubaumaßnahmen soll vorrangig die funktionale Eingliederung des Ida-Wolff-Krankenhauses in das Klinikum Neukölln verbessert werden. Durch die Konzentration und Erweiterung des Stellplatzangebots in einem Parkhaus sollen zudem die verkehrliche Erschließung an veränderte Anforderungen angepasst und der Parkdruck in den umgebenden Wohngebieten reduziert werden. Die Planung eines ggf. durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Apotheke, Friseur) unterlagerten Ärztehauses soll zu einer Belebung des Straßenraums in der Fritz-Erler-Allee und einer Verbesserung der Angebote der Gesundheitsversorgung beitragen. Attraktive Freiräume sollen sowohl den Innenhof als auch die straßennahen Bereiche prägen. Im Bebauungsplan XIV-132, der für die betreffenden Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses die derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage darstellt, erfolgt unter anderem eine Baukörperfestsetzung für die zwei- bis achtgeschossigen Gebäude. Diese Regelung schränkt eine bauliche Weiterentwicklung erheblich ein.

Mit Beschluss des Bezirksamtes Neukölln vom 13.11.2018 (BA-Vorlage Nr. 254/18) wurde daher das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 23.11.2018 auf der Seite 6394.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB blieben die Planungsinhalte des bisherigen Vorentwurfs unverändert. Einzig im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung wurde neben „ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ nun auch die sonstige Zuordnung zum Klinikbetrieb berücksichtigt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Fachgutachten (Schall, Verkehr, Boden, Flora und Fauna) erstellt und Festsetzungen (bspw. Baugrenzen und Gebäudehöhen, Lärmschutzmaßnahmen) konkretisiert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Fachgutachten, soweit erforderlich, aktualisiert und die Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Für den Bebauungsplanentwurf ergaben sich ein zusätzlicher Hinweis auf die vorliegende Pflanzliste sowie ein Verzicht auf die vormals zur Schalldämmung der Außenbauteile getroffene Festsetzung, da ein Regelungserfordernis mit der

zwischenzeitlich eingeführten DIN 4109-1 und der DIN 4109-2 als Technische Baubestimmungen nicht mehr gegeben war. Zudem wurden Inhalt und Regelungsumfang des städtebaulichen Vertrags konkretisiert. Aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergaben sich keine Auswirkungen.

Die fortlaufend mit dem Bezirksamt abgestimmte Projektplanung sowie die nunmehr bestehende planungsrechtliche Grundlage („Planreife“) mündeten im Jahr 2021 in Baugenehmigungen für das Parkhaus und das Ärztehaus. Die Baumaßnahmen wurden umgehend eingeleitet.

Aus den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich ein geringfügiger Überarbeitungsbedarf am Artenschutzfachbeitrag und der verkehrstechnischen Untersuchung. Zudem wurde die Begründung überarbeitet.

5 Art des Verfahrens / Durchführung nach § 13a BauGB

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 wurde untersucht, ob die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, [...] wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung [...] die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...].

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

unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen an das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall - im Ergebnis der Prüfung (siehe Kap. I 5.1 bis I 5.4)- erfüllt werden, kann der Bebauungsplan XIV-132-1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht vorgebrachten Stellungnahme vom 09.10.2018 wurde durch das für Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung und planungsrechtliche Einzelangelegenheiten zuständige Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt sind.

5.1 Prüfung der Größe der Grundfläche im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Sätze 2 und 3 des Baugesetzbuchs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ umfasst eine Fläche von rd. 18.715 m². Nach Abzug der vorgesehenen Verkehrsflächen und einer untergeordnete Gemeinbedarfsfläche, für die keine überbaubare Fläche festgesetzt wird, entfallen auf das sonstige Sondergebiet rd. 15.885 m². Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² liegen wird. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,5 vor, woraus sich für das sonstige Sondergebiet eine zulässige Grundfläche von maximal rd. 7.945 m² ergibt.

In der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in Aufstellung. Der 1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 weist aufgrund der hierin getroffenen Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf neben einem räumlichen auch einen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XIV-132-1 auf. Die an das Plangebiet XIV-132-1 angrenzenden Bebauungspläne XIV-102 aus dem Jahr 1965, XIV-105

von 1972 sowie XIV-96 wurden bereits vor über 40 Jahren festgesetzt. Daher sind zwar ein räumlicher bzw. teilweise ein sachlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-132-1 mit angrenzenden Bebauungsplänen gegeben, so dass die Grundflächen dieser Bebauungspläne nicht mit in die Betrachtung einfließen.

5.2 Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht

Mit dem Bebauungsplan soll über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Wesentlichen die Errichtung von Klinikanlagen (u. a. Ärztehaus, Seniorenpflegeheim) und einem Parkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Für den nicht gewidmeten Abschnitt des Juchaczweges ist eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ vorgesehen. Der gewidmete Abschnitt des Juchaczweges wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) findet sich eine Auflistung von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung, eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 Anlage 1 des UVPG) fällt erst ab einer Grundfläche von 20.000 m² in den Anwendungsbereich des UVPG, so dass angesichts der maximal möglichen Dimensionierung der Projektplanung von keiner Betroffenheit auszugehen ist. Auch der angestrebte Bau eines Parkhauses für den Klinikbetrieb ist aufgrund der untergeordneten Größe nicht als Parkplatz im Sinne der Nr. 18.4 i. V. m. Nr. 18.8 gemäß Anlage 1 des UVPG und damit nicht als UVP-pflichtiges Vorhaben einzustufen.

Auch das Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln) trifft auf die vorliegende Planung nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

5.3 Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Bezug genommen. Das Netz Natura 2000 besteht dabei aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21.05.1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 02.04.1979, 79/409/EWG). Die sogenannten FFH-Gebiete werden auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. Special Areas of Conservation (SAC) bezeichnet. Die Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Da sich weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

5.4 Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die angegebene gesetzliche Grundlage besagt, dass bei *„raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Da im vorliegenden Fall weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden
immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch die Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH von der AWO übernommen wurden und im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Krankenhauses teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten wurde der Abriss eines achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums bereits vollzogen. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan XIV-132 vorgenommene Baukörperfestsetzung steht einer baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und bietet keine ausreichenden Spielräume für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aus diesem Grund wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt, mit der eine vollständige Änderung des 1974 festgesetzten Ursprungsplanes erfolgen soll. In den Geltungsbereich werden auch die im Bebauungsplan XIV-132 festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Juchaczweges einbezogen, die nur teilweise für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die Nachverdichtung eines bestehenden Krankenhausstandortes und die Sicherung der Erschließung angestrebt. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird dabei als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen.

Das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses, das den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs umfasst, soll gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ festgesetzt werden. Für den gewidmeten Bereich des Juchaczweges erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. Die Verlängerung des Juchaczweges, die nicht als Verkehrsfläche gewidmet ist und

ausschließlich der Erschließung des Klinikums dient, wird in Orientierung an den Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplans XIV-96 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine angemessene Verdichtung des Grundstücks; die Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe orientieren sich dabei am Bestandsbestand. Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Ausbildung straßenseitig vorgelagerter Grün- und Freiflächen sowie eines Hofbereichs gefördert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“	rd. 15.885 m ²	rd. 85 %
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“	rd. 1.502 m ²	rd. 8 %
Straßenverkehrsfläche	rd. 1.328 m ²	rd. 7 %
Gesamter Geltungsbereich	18.715 m²	100 %

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-132-1 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) entwickelbar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 können auf dargestellten Gemeinbedarfsflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Jedoch können auch andere Baugebiete aus den dargestellten Gemeinbedarfsflächen des FNP entwickelt werden, wenn sie kleiner als drei Hektar sind und sowohl Funktion als auch Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes

nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sind grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Diese Voraussetzungen sind im Falle des im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzten sonstigen Sondergebiets („KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ u. a.) sowie der Flächen für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsflächen erfüllt, so dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Seitens des Referats I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Stellungnahme vom 09.10.2018 die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die maßvolle Nachverdichtung eines innerstädtischen Krankenhausstandorts im Einklang mit den umgebenden Bebauungsstrukturen. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets sowie von Flächen für den Gemeinbedarf.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die planungsrechtliche Sicherung des Krankenhausstandorts und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung des Bezirks mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgen. Die Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ gibt dabei die wesentliche inhaltliche Ausrichtung der Gebietsentwicklung vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der das Krankenhausgelände als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ darstellt, entwickelt.

Entsprechend der hier beabsichtigten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt. Dabei ordnen sich die zulässigen Nutzungen den in der Zweckbestimmung aufgeführten Ausrichtungen Klinikgebiet, Ärztehaus, Parkhaus und Pflegeheim zu.

Da innerhalb des Plangebiets die Errichtung und der Betrieb eines Ärztehauses vorgesehen sind, sind Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen allgemein zulässig.

Zudem soll das Gebäude des innerhalb des Plangebiets bereits seit vielen Jahren bestehenden Pflegeheims zukünftig durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Insofern zählen auch Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize zu den Nutzungen, die allgemein zulässig sind. Aufgrund schalltechnischer Belange ist hiervon der Bereich des sonstigen Sondergebiets ausgenommen, der sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee befindet und am stärksten von Verkehrslärm betroffen ist. In begrenztem Umfang sind auch Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen zulässig, da sich hierdurch eine sinnvolle Erweiterung des

Nutzungsspektrums im Plangebiet ergibt und der demografische Wandel die entsprechende Bedarfslage verschärft. Vor diesem Hintergrund sind auch Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen worden, da hierdurch bestehende Engpässe in der Pflege gemindert werden können.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Geriatriezentrum, das weiter bestehen und ggf. durch einen Anbau ergänzt werden soll. Sowohl im Ärztehaus als auch im Bereich des Pflegeheims und der vorgenannten Geriatrie sollen Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich zulässig sein, da diese elementarer Bestandteil des Betriebs der entsprechenden Einrichtungen sind. Dies gilt ebenso für Anlagen der medizinischen Forschung, für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie für den Klinikeinrichtungen zugeordneten Büronutzungen.

Das am Juchaczweg geplante Parkhaus, das dem gesamten Klinikum Neukölln zugeordnet werden soll, findet sich ebenfalls in der Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen wieder.

Die Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe), müssen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Hierzu zählen beispielsweise Friseure, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die als untergeordnete Nutzungen im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb zugeordnet werden können.

Wohnnutzungen (nur Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) sind auf einer Geschossfläche von maximal $0,3 \text{ m}^2$ je m^2 Baugrundstücksfläche zulässig, dies entspricht 4.766 m^2 Geschossfläche. Somit wird der für die zwingende Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ maßgebliche Schwellenwert von 5.000 m^2 Geschossfläche Wohnen nicht überschritten. Zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, zählen beispielsweise Friseure, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb untergeordnet werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- *Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,*
- *Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),*
- *Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,*
- *Seniorentagesstätten,*
- *sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,*
- *Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,*
- *Anlagen der medizinischen Forschung,*
- *Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie*
- *den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan XIV-132 ist der gesamte Verlauf des Juchaczwegs zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen bis auf Höhe des heutigen Mutter-Kind-Zentrums als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Da der nördlichste Abschnitt des Juchaczwegs auf einer Länge von rd. 110 m zwischen der (im Ursprungsplan festgesetzten) Wendepalte und der Einfahrt zur ehemaligen Kindertagesstätte jedoch nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigt wurde, ist die öffentliche Widmung einer Teilfläche der Verkehrsflächen im Jahr 2004 förmlich eingezogen worden (Amtsblatt für Berlin vom 31.12.2004, S. 4947). Die Wendemöglichkeit befindet sich nun auf Höhe des Grundstücks Juchaczweg 11, welches bis zum Jahr 2020 durch eine Kita genutzt wurde.

Die entwidmete Fläche dient der Erschließung des Klinikums Neukölln. Da die Fläche zudem in westliche, nördliche und östliche Richtung von im angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ umgeben ist, erfolgt im Bebauungsplan XIV-132-1 eine identische Festsetzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen am städtebaulichen Konzept, dass der Klinikbetreiber für die Standortentwicklung erstellen lassen hat.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient ausschließlich Erschließungsfunktionen des Klinikums; hier befinden sich u. a. eine Zufahrt und Stellplätze. In diesem Bereich, der außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt, ist keine Bebauung vorgesehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die bis zum 23. Juni 2021 geltende Fassung der Baunutzungsverordnung maßgeblich, da die öffentliche Auslegung am 7. Juni 2021 begonnen hat. Dementsprechend sind zum Maß der baulichen Nutzung die Werte des § 17 BauNVO als Obergrenzen zu berücksichtigen und nicht wie in der neuen Fassung als Orientierungswerte für Obergrenzen.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, was einer zulässigen Grundfläche von 7.942,5 m² entspricht. Mit der GRZ wird eine bezogen auf die jeweiligen Nutzungen standortgerechte bauliche Entwicklung ermöglicht. Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen werden im Hinblick auf die GRZ in sonstigen Sondergebieten (0,8) nicht überschritten. Für den

Bebauungsbestand wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans XIV-132-1 eine GRZ von 0,3 ermittelt.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Ausgehend vom städtebaulichen Konzept für die Entwicklung des Ida-Wolff-Krankenhauses wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt, woraus sich 38.124 m² zulässige Geschossfläche ergeben. Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen werden im Hinblick auf die GFZ in sonstigen Sondergebieten (2,4) nicht überschritten. Im Bestand ergibt sich für die Bebauung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine GFZ von 1,38.

3.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, die Obergrenzen nicht überschritten werden, bzw. müssen bei einer Überschreitung die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt werden (städtebauliche Begründung, ausgleichende Umstände und Maßnahmen etc.).

Die BMZ wird im vorliegenden Fall durch § 21 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf, wenn im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossfläche beträgt, nicht überschritten werden.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine Höhe baulicher Anlagen und keine Baumassenzahl festgesetzt werden, ist § 21 Abs. 4 BauNVO heranzuziehen, so dass hier eine Baumassenzahl von 8,4 (3,5 x 2,4) nicht überschritten werden darf und somit die BMZ von 10,0 gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude soll im sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich dabei am Entwicklungskonzept des Klinikbetreibers. Nach dem bereits erfolgten Abriss des achtgeschossigen Gebäudes soll die Neubebauung zukünftig maximal sieben Vollgeschosse aufweisen (Ärztehaus). Zur Ausformung einer städtebaulichen Dominante im Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee wird die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens fünf und maximal sieben Vollgeschosse) festgesetzt. Für den angrenzend geplanten Neubau des Pflegeheims wird entlang der Fritz-Erler-Allee die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse) festgesetzt, um die für die Ausbildung lärmgeschützter Hofbereiche erforderliche Gebäudehöhe und eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld sicherstellen zu können. Im Sinne einer besseren Besonnung der Freiflächen wird für die hofseitigen Gebäudeteile eine maximal viergeschossige Gebäudehöhe festgelegt.

Das Parkdeckgebäude soll zur Minderung der baulichen Wirkung straßenseitig mit maximal fünf Ebenen niedriger ausfallen als die Hofseite mit sechs Parkdecks; aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen ist ein Anschluss an die Höhe des Pflegeheims gewährleistet. Die zur inneren Erschließung des Parkdeckgebäudes vorgesehenen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten sind, sofern sie nicht die Anforderungen an ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln erfüllen, auch oberhalb der fünf bzw. sechs Ebenen zulässig.

Das nordöstliche Baufeld soll eine maximal fünfgeschossige Bebauung aufweisen, so dass sich insgesamt eine in der Höhe abgestufte Gliederung des Grundstücks ergibt, die der Typik des umgebenden Bebauungsbestandes entspricht. Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses bildet dabei einen Übergangsbereich zwischen der überwiegend hohen Punkt- und Zeilenbebauung östlich der Zadekstraße und den niedrigeren Gebäuden auf dem Klinikgelände sowie westlich des Juchaczwegs.

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen bleiben Dach- und Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind, möglich.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch äußere Baugrenzen gefasst werden, die in Verbindung mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauungsabsichten des Klinikbetreibers schaffen. Dabei wurde das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt, das eine im Hinblick auf die Gebäudetiefe gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht. Die Baugrenzen berücksichtigen an Juchaczweg und Zadekstraße einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien, um zusammenhängende Freiflächen und Vorgartenbereiche zu ermöglichen. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandsituation sowie den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-96. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zur Baugrenze vorgesehen. Für alle übrigen Bereiche gilt die sogenannte „Bagatellklausel“ gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 6 BauO Bln. Demnach kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze zugelassen werden. Unter die Begrifflichkeit der Geringfügigkeit fallen im Land Berlin Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten sowie mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Darüber hinaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die künftige bauliche Entwicklung des sonstigen Sondergebiets größere Spielräume zur zweckmäßigen Anordnung der Gebäude eröffnet. Es sind zudem die Vorgaben der Bauordnung (z. B. im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen) zu berücksichtigen. Hiervon ausgenommen ist ein Abschnitt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, um hier langfristig die Ausbildung einer geschlossenen Bebauung zu ermöglichen. Die im nördlich

angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 festgesetzten überbaubaren Flächen reichen bis an die Geltungsbereichsgrenze heran, so dass auch hier die Voraussetzungen für eine geschlossene Bauweise vorliegen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Stellplätze und Garagen

Das städtebauliche Konzept für das Ida-Wolff-Krankenhaus sieht vor, das Klinikgelände zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Um die Wohn- und Arbeitsqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Fahrzeuge zu belasten, werden oberirdische Stellplätze und Garagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend ausgeschlossen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet/Ärztelhaus/Parkhaus/Pflegeheim“ und nicht auf die Fläche für Gemeinbedarf. Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln sollen stattdessen in einem mehrgeschossigen Parkdeckgebäude mit insgesamt rd. 400 bis 500 Pkw-Stellplätzen, verteilt auf fünf bis sechs Ebenen, konzentriert werden; innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen sind oberirdische Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

Das Parkhaus wird aus denkmalpflegerischen Gründen in einer Bauflucht zu den nördlich gelegenen Denkmalen angelegt und nicht parallel zum Juchaczweg.

Durch die Ausweitung der Anzahl und Konzentration der Stellplätze in einem Parkdeckgebäude soll die Umgebung des Klinikums Neukölln von

Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden. Ebenso soll die Anlegung gebäudenaher Behindertenstellplätze ermöglicht werden.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind u. a. bei Altenwohnheimen und Krankenanstalten Fahrradstellplätze zu errichten. Diese können, wie die übrigen Nebenanlagen auch, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.4.2 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Fritz-Erler-Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im südlichen Bereich verkehrlich gut erschlossen. Darüber hinaus bestehen Erschließungsmöglichkeiten über den Juchaczweg und die Zadekstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln sowie des Ida-Wolff-Krankenhauses. Daher werden die öffentlich gewidmeten Flächen des Juchaczwegs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Gelände des Vivantes Klinikums im Bereich des Mutter-Kind-Zentrums ist durch eine Einfriedung und eine Schrankenanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Ein rund 88 m² großer Teil der Wendeanlage im Juchaczweg befindet sich außerhalb des Plangebiets. In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie daher an der betroffenen Stelle unterbrochen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Abschnitt des Juchaczwegs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher

Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

Da die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte von Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße bereits mit dem Bebauungsplan XIV-105 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, bestand kein Bedarf an einer Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist damit zwischen den Punkten a, b, c und d deckungsgleich mit den im angrenzenden Bebauungsplan XIV-105 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien in Folge der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch dargestellt werden können, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt (ALB, Berlin, Juli 2020). Damit liegt eine gutachterliche Grundlage für die Bestimmung von Festsetzungen zum Immissionsschutz vor. Das Lärmgutachten entstand unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden. Dabei wurde der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und

SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können. Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses wurden wie Gewerbelärm eingestuft und in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Sondergebiet „PFLEGEHEIM“ und „KLINIKGEBIET“ wurde in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets angenommen. Die geplante Nutzung „ÄRZTEHAUS“ auf der Teilfläche B (Ausschluss von Wohnungen, Senioren- und Pflegeheime sowie Hospize) wird wie ein Mischgebiet beurteilt.

Geprüft wurde somit, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für

- die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI)
- die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI

zu erwarten sind.

Im Rahmen der Abwägung wurden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten, die durch die Planung hervorgerufen werden, geprüft.

Entsprechend der Priorität der Maßnahmen wurden mit Verweis auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017) folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade vollzogen:

1. Trennungsgrundsatz

2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls
- Lärmrobuster Städtebau

3. Passive Maßnahmen

- Grundrissregelung für Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- Regelungen zum Schutz vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm
- Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)
- Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)

3.5.1 Verkehrslärm

Für das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit dem Bezirksamt Neukölln abgestimmt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan XIV-132-1 bildet. Wesentliches Ziel dieses Konzepts ist die Schaffung eines ruhigen Hofbereichs durch eine lärmabschirmende Bebauung, insbesondere entlang der Fritz-Erler-Allee. Obgleich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zwingenden Ausbildung einer geschlossenen Gebäudefront getroffen werden, ist von der Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus auszugehen. So nimmt der städtebauliche Vertrag in § 1 ausdrücklich Bezug auf das Baukonzept und sichert in § 6 die Umsetzung der entsprechenden Freiflächenplanung sowie in § 7 die Realisierung der spezifisch aus dem städtebaulichen Konzept abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen. Dadurch ist die Ausbildung einer lückenlosen Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße sichergestellt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation im Wesentlichen aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 resultieren. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung, also die Differenz zwischen Prognosenull- und Prognoseplanfall, gering.

Die schalltechnischen Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte führen zu folgenden Schlussfolgerungen:

Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen (außerhalb des Plangebiets)

An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt die Umsetzung des Vorhabens

(also der Prognoseplanfall) zu einer - wenn auch geringen - Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 0,4 dB(A) tags und um maximal 0,3 dB(A) nachts. Betroffen sind die außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Kormoranweg 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 und Juchaczweg 22.

Um die Beurteilungspegel an den genannten Gebäuden zu mindern, kämen prinzipiell folgende Maßnahmen in Frage:

- Einbau von lärmarmem Asphalt auf der Fritz-Erler-Allee zwischen Zadekstraße und Kormoranweg
- Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (eventuell begrenzt auf den Nachtzeitraum) für die Fritz-Erler-Allee auf 30 km/h zwischen Zadekstraße und Kormoranweg
- Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg im Nachtzeitraum

Jede der genannten Maßnahmen würde, für sich betrachtet, an den betroffenen Wohngebäuden den gewünschten Effekt - Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 0,4 dB(A) tags bzw. 0,3 dB(A) nachts - erreichen. Für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht aufgrund der Lage der Fritz-Erler-Allee außerhalb des Plangebiets und mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit. Aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 ergeben sich keine Hinweise, dass für die Fritz-Erler-Allee Tempo-30 angeordnet werden soll.

Die Festsetzung absorbierender oder schallstreuender Fassaden für das planermöglichte Bauvorhaben wird vom Schallgutachter nicht empfohlen. Der Minderungseffekt dieser Maßnahme ist bei Gebäuden mit einem hohen Fensterflächenanteil äußerst gering, da grundsätzlich nur die opaken Außenbauteile der Fassaden (undurchsichtig, nicht lichtdurchlässig; z. B. Mauerwerk, Holz, Blech) schallabsorbierend ausgeführt werden können. Die transparenten Bauteile wie Fenster und Fenstertüren verbleiben als schallreflektierende Flächen und mindern den möglichen schallabsorbierenden Effekt der gesamten Fassade.

Die schallabsorbierende Ausführung der opaken Bauteile erhöht die Kosten der Fassaden, führt in den meisten Fällen zu einem erhöhten Wartungsaufwand (z. B. für Reinigung) und stellt zudem einen Eingriff in die architektonische Gestaltung der Fassade dar.

Ergebnisse für die innerhalb des Plangebiets möglichen Nutzungen

Die Schallimmissionspläne und Pegeltabellen der schalltechnischen Untersuchung belegen entlang der Fritz-Erler-Allee für die Situation im Prognoseplanfall (nach Realisierung des Planvorhabens) sehr hohe Beurteilungspegel des Verkehrslärms. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs eines allgemeinen Wohngebiets für die Nutzungen „Klinikgebiet“ und „Pflegeheim“ des sonstigen Sondergebiets ergeben sich bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts folgende schalltechnische Berechnungsergebnisse:

- Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses um bis zu 1 dB(A) überschritten.
- Der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses (um bis zu 4 dB(A)) und vor Teilen der Fassade des Pflegeheims (um maximal 1 dB(A)) überschritten.

Hinsichtlich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete von 55/60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ergeben sich auf Grundlage der Berechnungsergebnisse folgende Schlussfolgerungen:

- Die (SOW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden auf großen Teilen der Plangebietsfläche überschritten. Vor den Fassaden der südlichen Gebäude des Seniorenpflegeheims wird der SOW tags örtlich um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten.
- Am geplanten Ärztehaus, für das die SOW für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt wurden, betragen die Überschreitungen bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts.
- An der zur Zadekstraße orientierten Fassade des Seniorenpflegeheims sind nahe der Fritz-Erler-Allee ebenfalls hohe Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und maximal 55 dB(A) nachts zu erwarten. Mit zunehmender Entfernung von der Fritz-Erler-Allee nehmen die Beurteilungspegel entlang der Zadekstraße ab.
- Am geplanten Erweiterungsbau der Geriatrie im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurden Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz des Klinikums Neukölln liegt eine schalltechnische Beurteilung vor, deren Berechnungsergebnisse zu den maximal möglichen Geräuschemissionen durch Fluglärm in Bezug auf das Plangebiet ausgewertet wurden. Da die genehmigten Flugkorridore des am nördlichen Rand des Klinikum-Geländes geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind, ist ein Überfliegen des Plangebiets und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nahezu ausgeschlossen. Tagsüber reicht die Isolinie für den äquivalenten Dauerschalldruckpegel von 45 dB(A) bis in maximal rd. 200 m Entfernung vom Landeplatz. Nachts beträgt dieser Abstand lediglich rd. 50 m. Die durch den Hubschrauber-Flugbetrieb zu erwartenden Geräuschemissionen im rund 500 m entfernten Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 sind somit vernachlässigbar gering.

Fazit der Verkehrslärmuntersuchungen

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchungen kann zusammengefasst werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten sonstigen Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das weitere Abrücken der überbaubaren Flächen im sonstigen Sondergebiet von der südlich des Plangebietes verlaufenden Fritz-Erler-Allee verlangen.

Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, könnte durch das Abrücken von der Straße der als Maßstab dienende SOW für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) grundsätzlich nicht eingehalten werden. Zudem ist ein weiteres Abrücken aus Platzgründen und aus Gründen der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Der durch die geplante lärmrobuste Randbebauung geschaffene lärmgeschützte Innenhof würde sich außerdem deutlich verkleinern.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend angesichts der empfindlichen Nutzungen auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Infrastruktur

- Gebot kostensparenden Bauens
- Erfordernis, die benötigten Pflegeplätze im Gebiet zu schaffen
- Vorhandensein der Pflegeeinrichtungen im Plangebiet im Bestand
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen

Insbesondere die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee war ausschlaggebend für die Verortung des Parkhauses am Juchaczweg. Bei einem Parkhaus an der Fritz-Erler-Allee und einer Zufahrt zwischen Zadekstraße und Juchaczweg müssten aus Richtung Westen kommende Fahrzeuge an der Zadekstraße wenden; die Schaffung einer Quermöglichkeit des begrünten Mittelstreifens zur Ermöglichung eines direkten Einbiegens von der Fritz-Erler-Allee in eine potenzielle Parkhauseinfahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht sachgerecht. Daher würde zusätzlicher Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee hervorgerufen werden. Die Lage des Parkhauses und dessen Zufahrt über den Juchaczweg am Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee - Juchaczweg - Otto-Wels-Ring erwies sich daher unter den gegebenen Umständen als die idealste Lösung. Eine Änderung der Gebäudeanordnung ist aufgrund der geplanten Abfolge zur Neustrukturierung des Klinikstandorts nicht möglich.

Weitere Gründe sind die zentrale Lage am südlichen Zugang zum Klinikum Neukölln, die die Akzeptanz des Parkhauses stärkt, sowie die beabsichtigte gestalterische Aufwertung der Fritz-Erler-Allee, u. a. durch die Errichtung des markanten Ärztehauses als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich. Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor einem Großteil der Fassaden tagsüber und nachts ausreichend ruhige Bereiche. Im Plangebiet selbst sind zudem durch die lärmabschirmende Bebauung tagsüber großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Maßnahmen zum Schutz vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg - wie z. B. Lärmschutzwände entlang der Fritz-Erler-Allee - kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für Zugänge zum Gebäude.

Grundsätzlich wäre es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. Die Zadekstraße, der Juchaczweg und der Kormoranweg befinden sich bereits in einer Tempo 30-Zone. Eine Anordnung von geringeren Geschwindigkeiten als 50 km/h für die Fritz-Erler-Allee erscheint – insbesondere möglicherweise begrenzt auf den Nachtzeitraum – möglich.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h würde für die betroffene Straße eine Minderung der Emissionspegel im Mittel um rd. 2,4 dB(A) bewirken. Das Minderungspotenzial hinsichtlich des Straßenverkehrslärms insgesamt wäre etwas geringer, jedoch durch die Betroffenen wahrnehmbar.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt allerdings die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Weiterhin käme der Einbau einer sogenannten lärmgeminderten Fahrbahnoberfläche in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche DStrO gemäß RLS-90 ist formal derzeit noch beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von über 60 km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlt ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Eine weitere eventuelle Maßnahme zur Pegelminderung nachts wäre die Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg / Otto-Wels-Ring, die allerdings im Widerspruch zur Verkehrssicherheit steht. Rechnerisch würde sich wegen des Wegfalls der LSA-Zuschläge gemäß RLS-90 im Nachtzeitraum an Gebäudefassaden, die in unmittelbarer Nähe (bis 100 m Abstand) der Kreuzung liegen, eine Minderung der Beurteilungspegel nachts ergeben. Ob diese in der Realität tatsächlich erreicht werden und für die Betroffenen eine merklich verringerte Belästigung bewirken, kann nicht eindeutig festgestellt werden.

Nach Prüfung des Trennungsgrundsatzes, städtebaulicher sowie aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Dabei kommen folgende Maßnahmen in Betracht.

- Festsetzungen zur lärmoptimierten/ lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung; diese Maßnahme kommt für die hier betroffenen schutzbedürftigen Räume des Pflegeheims nicht in Betracht, da es sich in der Regel um Pflege- bzw. Klinikzimmer oder Einraumwohnungen handelt.
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei Gewährleistung einer ausreichenden Lüftung der Aufenthaltsräume.

Besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Können Konflikte zwischen neuer Wohnbebauung und bestehenden hoch lärmbelasteten Verkehrswegen durch die vorgenannten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig gelöst werden, kommen als Maßnahmen insbesondere für Aufenthaltsräume in Wohnungen „besondere Fensterkonstruktionen“ und „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen“ in Betracht.

Besondere Fensterkonstruktionen (z. B. das sogenannte Hafen-City-Fenster) stellen im Prinzip ein akustisch für den Kippzustand optimiertes Kastenfenster dar. Die Schalleintrittsfläche ist dabei möglichst klein und der Schall soll beim Fensterdurchgang einen möglichst langen Weg zurücklegen, auf dem ihm durch Schallabsorber zusätzlich Energie entzogen wird.

Zur Erreichung höherer Schallpegeldifferenzen bei gleichzeitiger Lüftungsmöglichkeit kommen noch andere baulich-technische Lösungen in Betracht. Diese werden als „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ bezeichnet. Dazu zählen Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden
- vorgesetzte Läden
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden

- Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem „Lärmschutzkäfig“ zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Neben besonderen Fensterkonstruktionen sind auch technische Lüftungen (z. B. schallgedämmter Außenwandluftdurchlass) möglich.

Insbesondere aufgrund der betroffenen Bewohnerschaft (Pflegeheim, Seniorenwohnen), der beschränkten Lüftungswirkung und des hohen Aufwands sollen von der Anwendung schwer handhabbarer Fensterkonstruktionen (z. B. „Hafen City-Fenster“) abgesehen und stattdessen technische Lüftungen ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.“

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausführung der dem Wohnen bzw. den Bettenräumen zugeordneten Außenwohnbereiche

Entlang der Fritz-Erler-Allee ergeben sich innerhalb des Plangebiets an der jeweiligen Fassade für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, im Planfall tagsüber Beurteilungspegel von 67 bis 69 dB(A) unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion und des Kfz-Verkehrslärms.

Der in Kapitel VI.7 des Berliner „Lärmleitfadens“ aufgeführte Schwellenwert von 65 dB(A) wäre somit an der gesamten südlichen Fassade des Pflegeheims überschritten. Daher wird eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien) getroffen.

Gemäß der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Projektplanung wird es entlang der Fritz-Erler-Allee keine Wohnungen oder Bettenräume geben, die über zur Hofseite bzw. lärmabgewandten Seite sowie zusätzliche zur straßenzugewandten Seite ausgerichtete Außenwohnbereiche verfügen. Sollten Außenwohnbereiche für die Wohnräume entlang der Fritz-Erler-Allee angelegt werden, sind diese daher aufgrund der Größe und Ausrichtung der anliegenden Räume verglast auszuführen.

Die Forderung nach einer Ausführung als „verglaster Vorbau / verglaste Loggia“ schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs zulässig ist (siehe auch Kapitel VI.7 im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“).

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche. Die Terrasse einer Cafeteria o. Ä. sind darin nicht eingeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten, durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Der Schallschutznachweis ist im Land Berlin im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Bei der konkreten Planung des Schallschutzes der Außenbauteile ist daher im Baugenehmigungsverfahren auf den Schutzanspruch entsprechend der geplanten Nutzung abzustellen.

Insbesondere bei Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung (hier also insbesondere Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen) ergeben sich nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 an den zur Fritz-Erler-Allee ausgerichteten Fassaden einzuhaltende Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von mehr als 35 dB für Bettenräume, die über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgehen und nicht per se bei Erfüllung der Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz gewährleistet sind. Auch für Büroräume, Praxisräume und Ähnliche sind an bestimmten Fassadenbereichen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen.

Aus der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 lässt sich ableiten, dass für Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen bei Beurteilungspegeln des Verkehrslärms nachts von ≥ 53 dB(A) (maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a \geq 66$ dB(A)) und bei Büro-, Praxisräumen oder Ähnlichen, tags von ≥ 68 dB(A) ($L_a \geq 71$ dB(A)) erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen sind.

Aus den in der Abbildung 26 des Schallgutachtens (ALB, Berlin, Juli 2020) dargestellten Pegeltabellen lassen sich je nach Lage und Ausrichtung der Fassaden und Nutzung der Räume folgende gesamte bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ableiten:

Raumart Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen (mit Ausnahme der Teilfläche B):

Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 42 bis 44 dB

Fassaden entlang der Zadekstraße: 36 bis 38 dB

Raumart Büro-, Praxisräume und Ähnliche (in der Teilfläche B):

Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 36 bis 38 dB

Für die nicht genannten Fassadenbereiche ergeben sich keine erhöhten Anforderungen.

3.5.2 Gewerbelärm

Für die schalltechnischen Berechnungen des geplanten Parkhauses in Splitlevel-Bauweise wurde die Entwurfsplanung zugrunde gelegt und mit den Fahrbewegungen im Parkhaus und die Stellplatzgeräusche auf eine maximale Anzahl von 500 Stellplätzen hochgerechnet, obwohl in der Entwurfsplanung auf den elf Ebenen nur 434 Stellplätze vorgesehen sind. Damit wird hinsichtlich des Schutzes der Betroffenen ein sehr sicherer Ansatz verfolgt. Auch die Emissionsansätze für durch Zuschlagen der Türen oder Kofferraumklappen erzeugte Maximalpegel stellen eine Worst-Case-Abschätzung dar.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte für die mittleren Geräuschimmissionen und die kurzzeitigen Geräuschspitzen insbesondere nachts innerhalb und außerhalb des Plangebiets bei Ausführung des Parkhauses mit vollständig offenen aller freistehenden Fassaden erheblich überschritten werden.

Daher erfolgten schalltechnische Berechnungen in der das Parkhaus mit relativ hoch schalldämmenden Lamellen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 9$ dB) vor allen freistehenden Fassaden und raumakustischen Maßnahmen im Innern der Parkebenen (z. B. Bekleidung der Decken mit HWL-Platten) ausgeführt wird. Mit diesen Berechnungen ergaben sich IRW, die tags und nachts an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Dies gilt sowohl für die mittleren Beurteilungspegel als auch für

kurzeitige Geräuschspitzen. Zusätzliche Berechnungen ergaben, dass bei einem Verzicht auf eine Verkleidung mit Lärmschutzlamellen an der Nordfassade keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Demnach müssen die östliche und die westliche Fassade des Parkhauses vollflächig über die gesamte Höhe verkleidet werden oder es sind Maßnahmen baulicher Art mit vergleichbarer Wirkung zu treffen. Die nördliche Fassade kann vollständig offen bleiben.

Lärmminderungsmaßnahmen des Garagengebäudes / Parkhauses

Ein möglicher Lärmkonflikt ist durch bautechnische Maßnahmen lösbar. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist es erforderlich, die Fassaden des Parkhauses schalltechnisch zu schützen. Die erforderliche Schalldämmung des Parkhauses wird konkret auf den aktuellen Stand der Objektplanung zugeschnitten und ausschließlich im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt, da die Festsetzung von absorbierenden oder schallstreuenden Fassaden im vorliegenden Fall keine geeignete Maßnahme zur Minderung der reflexionsbedingten Pegelerhöhungen durch das Bauvorhaben darstellt.

Eine ausschließliche Regelung im städtebaulichen Vertrag ist sinnvoll, da diese konkreter auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten werden kann. Spätere Anpassungen im Zuge der Erstellung des Bauantrags sind durch Änderungen der vertraglichen Regelungen und entsprechende schalltechnische Untersuchungen möglich.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes dienen sollen.

3.6.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Aus der Planunterlage, die ursprünglich im Oktober 2018 erstellt wurde, ergibt sich, dass innerhalb des sonstigen Sondergebiets zu diesem Zeitpunkt rund 50 Bäume gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt waren. Ein Teil dieser Bäume wurde zwischenzeitlich im Zuge bereits erfolgter Abrissmaßnahmen und der Verlegung einer Fernwärmeleitung gefällt. Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt daher in

diesem Baugebiet die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Mit dieser Vorgabe soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den Grundstücksflächen gesichert werden. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich Baumpflanzungen und -erhalt durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Aus der Fläche des sonstigen Sondergebiets ergibt sich ein Erfordernis zur Pflanzung / Erhaltung von 40 Bäumen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 (siehe Anlage) empfohlen. Um dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012) zu entsprechen, wird zudem die Verwendung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

3.6.2 Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses

Das innerhalb des Plangebiets vorgesehene Parkdeckgebäude wird sich mit seinen fünf bis sechs Parkebenen und insgesamt rd. 500 Stellplätzen deutlich auf das Ortsbild auswirken. Daher werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen oder vertragliche Regelungen getroffen, die eine angemessene Eingrünung des Parkhauses gewährleisten. Der städtebauliche Vertrag verpflichtet die Vorhabenträgerin unter § 6 zur Herrichtung der Freiflächen gemäß der mit dem plangebenden Bezirksamt abgestimmten Freiflächenplanung, die dem Vertragswerk beigefügt ist. In dem entsprechenden Plan sind neben einer Begrünung der nördlichen Fassade des Parkhauses auch die am Juchaczweg vorgesehenen Baumpflanzungen verzeichnet.

Dabei kommen unter anderem eine Anpflanzung von Gehölzen und / oder die Begrünung von Fassadenabschnitten in Betracht. Die bautechnischen Anforderungen an die Gestaltung des Parkhauses (z. B. Schallschutz, Entrauchung) sind dabei zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen werden sich auch im Hinblick auf die angestrebte Reduzierung von Wärmebelastungen positiv auswirken.

3.6.3 Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt gemäß StEP Klima in einem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung, für den im Hinblick auf die Wärmebelastung am Tag künftig voraussichtlich ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten ist. Ein hoher Anteil bebauter und versiegelter Bereiche kann insbesondere in den Sommermonaten durch eine starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet einhergehend mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung potentiell erhöhte gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels wird sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärfen. Neben anderen Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) soll durch die Dachbegrünung eine Verbesserung der Bedingungen für Natur- und Klimahaushalt erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch Verdunstung sowie ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme / Kälte) für die darunter liegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

Sie tragen damit insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei und können einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen

hierbei verhältnismäßig kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 18 cm Stärke soll für die geplante Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Geringere Aufbaustärken führen zu einer schnelleren Durchtrocknung des Pflanzsubstrats und damit zu einem schnelleren Absterben auch des Wurzelanteils der Pflanzen. Zur Speicherung eines ausreichenden Feuchtegehalts im Substrat und der Dränschicht sind für die betroffene Klimazone (Jahresniederschlag 500 bis 600 mm) mindestens 18 cm Aufbaustärke für einen dauerhaften Erhalt der Vegetation erforderlich.

Der Umfang der Dachbegrünung von 50 % ist auf das gesamte sonstige Sondergebiet zu berechnen. Insofern könnten die Dachbegrünungsanteile ggf. auch miteinander verrechnet werden, wenn z. B. beim Parkhaus mehr als 50 % Dachfläche begrünt werden. Dadurch, dass technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen auf maximal 50 % der Dachflächen beschränkt sind und mindestens 50 % der verbleibenden Dachflächen zu begrünen sind, beträgt der zu begrünende Anteil der Dächer mindestens 25 %.

Um die Biodiversität begrünter Dachflächen zu fördern, wird die Einbringung von Totholzelementen empfohlen (z. B. ein Element pro 10 m²). Niststätten für Sandbienen u. a. sandnutzende Arten können zudem durch sogenannte Sandarien ermöglicht werden. Als empfohlene Pflanztypen können zudem *Achilleas millefolium*, *Cichorium intybus*, *Hypochaeris radicata*, *Picris hieracioides*, *Tanacetum vulgare*, *Centaurea stoebe*, *Helichrysum arenarium*, *Jasione montana*, *Knautia arvensis*, *Origanum vulgare*, *Thymus spec.*, *Anchusa officinalis*, *Reseda lutea* sowie *Ballota nigra* und *Odontites vulgaris* aber auch Disteln, Kletten, Karden oder Königskerzen mit hohlen Stängeln einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für Tiere bilden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan XIV-96 setzt in Verlängerung des Juchaczwegs aufgrund der hier verlaufenden Versorgungsleitungen ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger fest. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 gelegene nicht gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs soll jedoch zukünftig nicht mehr als Straßenverkehrsfläche, sondern in Orientierung an den umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-96 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt werden. Zur Sicherung der derzeit bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln über Grundstücke im Plangebiet sowie zur Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Leitungstrassen wird daher eine Festsetzung zu Leitungsrechten getroffen, um die dort vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern. Entsprechend der Werksnorm Regelblatt 14 der Berliner Wasserbetriebe wird eine Schutzstreifenbreite von 5,30 m entlang der Trinkwasserleitung benötigt. Daher wird die Fläche A nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert.

Der Bebauungsplan bereitet damit die Belastung durch ein Leitungsrecht aus städtebaulichen Gründen vor; für den Vollzug bedarf es jedoch einer dinglichen Sicherung. Das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger umfasst dabei auch die Befahrung der Fläche zur Wartung und Instandhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.7.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch eine textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

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

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Der Bebauungsplan XIV-132-1 weist keine Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen auf.

Durch einen Hinweis wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen. Diese Pflanzliste wird auch bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Über die ergänzende Berücksichtigung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen kann dabei der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012), Ziel Nr. 16, entsprochen werden.

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln und der Vorhabenträgerin, dem Krankenhausbetreiber (Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH) wurde am 27.04.2021 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der in Ergänzung des Bebauungsplans Regelungen zu Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Finanzierung zur Umsetzung des Bauvorhabens trifft. Die erforderlichen Regelungen betreffen insbesondere Lärmschutzmaßnahmen des Parkhauses und Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts und der Freiflächenplanung. Hervorzuheben sind dabei:

- Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen

- Verpflichtung zur Errichtung eines Parkhauses gemäß der Projektplanung von mindestens 400 und maximal 500 Stellplätzen
- Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen gemäß der Freiflächenplanung
- Verpflichtung zur Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen am Parkhaus, um die Beurteilungs- und Maximalpegel der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten
- Verpflichtung zur Errichtung von schallgedämmten Vorhangfassaden an den westlichen und östlichen Seiten des Parkhauses oder zu einer geeigneten Kombination aus Vorhangfassaden und raumakustischen Maßnahmen zur Minderung des Innenpegels auf den Parkebenen
- Verpflichtung zu Ausführung der obersten Parkebenen mit einem geschlossenen Dach
- Verpflichtung zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Auflagen für Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter zum Schutz vor Vogelschlag
- Beibehaltung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die das betroffene Versorgungsunternehmen dazu berechtigt, auf dem Vertragsgebiet Fernwärmeleitungen zu betreiben und zu unterhalten
- Verpflichtung zur gutachterlichen Ermittlung über den Umfang der Bodenbelastung und (bei Erfordernis) zu Bodensanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt
- Verpflichtung zur Achtung der Rechte der Leitungsträger
- Verpflichtung zu Erfüllung der wasserrechtlichen Bedingungen und Abstimmungen zur baulichen Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (siehe hierzu Abschnitt I / 3.5) ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 bereits ein

Pflegeheim besteht und die nunmehrige Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets diese Nutzung lediglich planungsrechtlich sichert. Wohnnutzungen werden in Hinblick auf Zweckbestimmung (Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) und Nutzungsumfang beschränkt und stellen eine der Klinik untergeordnete Nutzung dar (siehe Abschnitt II / 3.1.1). Daher wird von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ abgesehen.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Es wurden vier schriftliche Äußerungen abgegeben. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Anregung eine Zulässigkeit von Kurzzeitpflegeeinrichtungen für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen
- Hinweis auf verkehrliche Auswirkungen der Planung
- Hinweis auf störende Auswirkungen (z. B. Abgase, Lärm) des Parkdeckgebäudes auf die angrenzende Kindertagesstätte
- Anregung einer Dach- und Fassadenbegrünung
- Anregung zum Erhalt des Baumbestandes und zur Grundstücksbegrünung auf Basis verbindlicher Pflanzlisten
- Anregung artenschutzfachlicher Untersuchungen
- Anregung eines Verzichts auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Fassaden sowie zur Einschränkung von Lichtemissionen
- Anregung zur Verwendung energieeffizienter Technologien

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets trifft keine Einschränkung hinsichtlich der Zielgruppe der klinischen Einrichtungen. Zur Klarstellung wurden „Sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen“ in der Auflistung zulässiger Nutzungen ergänzt.

- Zum Bebauungsplan wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.
- Um ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen berücksichtigt.
- In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen aufgenommen, bei der auch der angestrebte Baumerhalt berücksichtigt wird. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollen kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft werden.
- Der angeregten Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna wird nicht gefolgt, da für eine entsprechende gestalterische Regelung keine hinreichende städtebauliche Begründung vorliegt. Für die Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
- Für die angeregte Festsetzung energieeffizienter Technologien besteht im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen wie z. B. die Energieeinsparverordnung zu berücksichtigen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte teilweise zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht notwendig werden. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk entnommen werden, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 05.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 05.02.2019 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2019 aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 31.01.2019 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 24.04.2019 sind 25 Stellungnahmen von 23 Stellen (je 2 Stellungnahmen von der Berliner Feuerwehr und der Wohnungsbauleitstelle) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 17 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Hinweise zur hohen Belastung durch Verkehrslärm an der Fritz-Erler-Allee, zur Beachtung der künftigen Immissionen durch das Parkhaus und Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, sowie DIN 18005
- Anregung der Anwendung / Berücksichtigung der Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“
- Anregung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben
- Hinweise zur Einbeziehung des Hubschrauberlandeplatzes in die schalltechnische Untersuchung

Ver- und Entsorgung

- Hinweise zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im Bereich des Bebauungsplangebietes
- Anregung der Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Fläche A (Textliche Festsetzung Nr. 8) auf eine Breite von mindestens 6,50 m
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie einer Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise zu Behinderungen des Bus-Linienverkehrs im Kormoranweg aufgrund der relativ schmalen Fahrbahn
- Hinweise zur erforderlichen Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Erschließung
- Hinweis zu den Planungen der Errichtung einer Straßenbahnstrecke zwischen den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick

Art und Maß der Nutzungen

- Bitte um Mitteilung der Geschossfläche Wohnen zur Prüfung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

Natur- und Artenschutz

- Anregung zur Erstellung einer faunistischen Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna
- Hinweis zur Dachbegrünung
- Anregung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet
- Anregung der Ausweitung der Fassadenbegrünung auf anderen Gebäude (nicht nur Parkhaus)
- Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkunft
- Anregung zur Verwendung von artenschutzfachlich optimiertem Glas und Beleuchtung

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweis zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz
- Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts
- Hinweise zu Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung
- Hinweise zum Grundwasser im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Niederschlagsentwässerung und Grundwasserbenutzung
- Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu ermitteln, durch welche Lärminderungsmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Der Hubschrauberlandeplatz wurde dabei berücksichtigt.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Ver- und Entsorgung

- Überarbeitung der Begründung im Hinblick auf die Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zur Stromversorgung
- Erweiterung des Leitungsrechts (Fläche A) nach Westen auf eine Breite von 6,50 m

Verkehr

- Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um die verkehrstechnischen Belange sachgerecht abwägen zu können.

Art und Maß der Nutzungen

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Beschränkung der Geschossfläche für Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen auf maximal 5.000 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- Natur- und Artenschutz
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung

- Berücksichtigung einer angemessenen Eingrünung des Parkhauses durch Festsetzungen oder vertragliche Regelungen
- Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
- Berücksichtigung vertraglicher Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Abschluss der faunistischen Untersuchungen und Berücksichtigung des Artenschutzfachbeitrages in der Planung

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sowie zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. In Vorbereitung des nachfolgenden Schritts zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden der Bebauungsplanentwurf konkretisiert und eine Reihe an Fachuntersuchungen (Fauna / Artenschutz, Boden, Entwässerung, Lärm, Verkehr) erstellt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk entnommen werden, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.07.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 09.07.2020 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 15.09.2020 sind 26 Stellungnahmen von 25 Stellen (2 Stellungnahmen von Vattenfall) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 14 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Anregung zur Überprüfung des für das Klinikgelände angesetzten Schutzanspruches
- Anregung zur Überprüfung des Parkhausstandortes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus
- Anregung zur Verwendung lärmarmen Asphalts in der Fritz-Erler-Allee
- Anregung zur Einrichtung einer Tempo-30-Zone auf der Fritz-Erler-Allee
- Anregung zur Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen am Parkhaus

Ver- und Entsorgung

- Anregung zur Ergänzung des festgesetzten Leitungsrechts um Geh- und Fahrrechte
- Hinweis auf innerhalb des Plangebiets befindliche Fernwärmeanlagen
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie einer Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise zur Prüfung der Planunterlage und Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich der Wendeanlage im Juchaczweg
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets
- Hinweise zu Grundlagen und Methodik der verkehrstechnischen Untersuchung

Natur- und Artenschutz

- Anregungen zu Baumpflanzungen entlang des Juchaczwegs und Eingrünung des Parkhauses
- Anregung zu Begrenzung technischer Dachaufbauten in der textlichen Festsetzung zur Sicherung eines Mindestanteils an Dachbegrünung
- Anregung zur Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag im Bebauungsplan
- Anregung zur Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze
- Artenschutzrechtliche Hinweise zu Baumfällungen

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Errichtung von Versickerungsanlagen und zum Abstimmungsbedarf weiterer Bodenuntersuchungen

Anregung zur Konkretisierung von Festsetzungen und Regelungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Sonstiges

- Hinweis auf bezirkliche Entscheidungsgewalt über die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“
- Anregung zur Sicherung angemessener Freiflächen

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Beibehaltung der gewählten Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für die Nutzung „Pflegeheim
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und Ergänzung weiterer Aussagen zur Begründung des gewählten Parkhausstandorts
- Ergänzung der Begründung um eine Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen (u. a. Tempo-30, lärmarter Asphalt)
- Berücksichtigung von Regelungen zum Schallschutz des Parkhauses im städtebaulichen Vertrag

Ver- und Entsorgung

- Beibehaltung des Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe
- Berücksichtigung von Regelungen zur Gewährleistung bestehender Leitungsrechte (Fernwärme) im städtebaulichen Vertrag

Verkehr

- Anpassung der Planunterlage und Begründung an die Flurstücksneugliederungen im Juchaczweg unter Beibehaltung der bisherigen Plangebietsabgrenzung
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung
- Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung

Natur- und Artenschutz

- Berücksichtigung von Regelungen zur Umsetzung des Freiflächenplans (u. a. Eingrünung des Parkhauses) im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung um eine Flächenbeschränkung technischer Dachaufbauten
- Berücksichtigung von Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung der Begründung um Empfehlungen zur Verwendung gebietseigener Pflanzen- und Gehölzarten
- Berücksichtigung von Regelungen zum Artenschutzfachbeitrag im städtebaulichen Vertrag

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Berücksichtigung von Regelungen zum Entwässerungskonzept und zum Bodenschutz im städtebaulichen Vertrag

Sonstiges

- Entscheidung zur Nichtanwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ aufgrund des geringfügigen Ausmaßes und des eingeschränkter Nutzungsspektrums zulässiger Wohnnutzungen
- Berücksichtigung von Regelungen zur Umsetzung des Freiflächenplans (u. a. Hofbegrünung) im städtebaulichen Vertrag

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 fand in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgendem Thema vorgebracht:

- Hinweis auf Anmietungsinteresse an drei Stellplätzen innerhalb des geplanten Parkhauses

Das Parkhaus soll dem Klinikbetrieb dienen und Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln bieten. Da im Bebauungsplan nicht regelbar und für die planungsrechtlichen Festsetzungen auch unerheblich ist, inwieweit einzelne Stellplätze auch anderen Nutzungen aus der Umgebung zugeordnet werden können, besteht kein Abwägungserfordernis. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

Die vollständige Abwägung kann dem Auswertungsvermerk entnommen werden, der Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 statt. Es gingen drei schriftliche Äußerungen ein; zwei der Stellungnahmen stammen von der gleichen Person. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Verkehr

- Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung einer Parkhausnutzung zugunsten von Büro- oder Wohnungsbau (z. B. zugunsten von Klinikmitarbeitern)
- Hinweis auf überdimensioniertes Parkhaus
- Anregung zur Parkraumbewirtschaftung im Umfeld des Klinikums

Natur- und Artenschutz

- Hinweis auf redaktionellen Korrekturbedarf am Artenschutzfachbeitrag
- Hinweis auf Prüferfordernisse einer Ausnahmegenehmigung nach BNatSchG
- Anregung ergänzender Regelungen zur Dachbegrünung
- Allgemeine Hinweise zu Fassadenbegrünungen und zur Freiflächengestaltung
- Allgemeine Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und tierfreundlichen Beleuchtungskonzepten
- Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Verkehr

- Beibehaltung der auf einem Gesamtkonzept zur langfristigen Entwicklung des Klinikums Neukölln basierenden Festsetzungen (u. a. Kompensation anderweitig entfallener Stellplätze des Klinikums)
- Verzicht auf eine Reduzierung der Kubatur des Parkhauses aufgrund der Berücksichtigung spezieller Anforderungen der Nutzergruppen im Umfeld des Klinikums und der Anbindung an den ÖPNV
- Verzicht auf eine nicht durch den Bebauungsplan regelbare Parkraumbewirtschaftung

Natur- und Artenschutz

- Redaktionelle Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrags
- Verzicht auf Ausnahmegenehmigungen aufgrund umfassender Prüfungen im Artenschutzfachbeitrag und entsprechender Regelungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung von Empfehlungen zur Dachbegrünung sowie Klarstellung des aus den Regelungen mind. resultierenden Umfangs in der Begründung
- Verzicht auf Regelungen zu Fassadenbegrünung und Freiflächengestaltung, die über die bereits getroffenen Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags (Umsetzung des Freiflächenplans) hinausgehen

- Verzicht auf Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag, die über die bereits getroffenen Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags (Fenstergestaltung) hinausgehen
- Verzicht auf Regelungen zu einem tierfreundlichen Beleuchtungskonzept aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Artenschutzfachbeitrag wurde redaktionell überarbeitet und die Begründung angepasst.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.6 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert (Verzicht auf eine textliche Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile; Ergänzung einer Pflanzliste), so dass eine erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich wurde. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt wurden, wurde die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die acht Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, die von den Änderungen berührt wurden.

Diese Stellen wurden per E-Mail mit Schreiben vom 07.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2021 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2020 geändert bzw. ergänzt wurde.

Ferner wurden diese Stellen sowie die 33 weiteren generell zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 mit Schreiben vom 07.06.2021 per E-Mail von der im Zeitraum 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 erfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-132-1 benachrichtigt.

Bis zum 30.08.2021 lagen von neun der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen (2 Stellungnahmen von Vattenfall) vor, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten. Sechs Stellen äußerten sich dabei im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und drei Stellen aufgrund der Unterrichtung über die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Hinweis auf in Überarbeitung befindlichen „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“
- Erneute Anregung zur Überprüfung des Parkhausstandortes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus

Ver- und Entsorgung

- Erneute Anregung zur Ergänzung des festgesetzten Leitungsrechts um Geh- und Fahrrechte
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise auf aktualisierte Verkehrsmengenkarte und neue Grundlagen zur Umrechnung von Verkehrsmengen
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets

Natur- und Artenschutz

- Erneute Anregung zur Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag im Bebauungsplan
- Erneute Anregung zur Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Errichtung von Versickerungsanlagen und zum Abstimmungsbedarf weiterer Bodenuntersuchungen

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum verwendeten Stand des „Lärmleitfadens“
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und Ergänzung weiterer Aussagen zur Begründung des gewählten Parkhausstandorts

Ver- und Entsorgung

- Beibehaltung des Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe

Verkehr

- Erstellung einer verkehrstechnischen Stellungnahme zur Prüfung, inwieweit die Berücksichtigung der aktualisierten Berechnungsfaktoren aus der neuen Verkehrsmengenkarte 2019 zu anderen Ergebnissen führt als die Beibehaltung der bisherigen Berechnungsgrundlagen der verkehrstechnischen Untersuchung
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung

Natur- und Artenschutz

- Verzicht auf ergänzende Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, die über die bereits im städtebaulichen Vertrag berücksichtigten Regelungen hinausgehen
- Ergänzung der Begründung um Empfehlungen zur Verwendung gebietseigener Pflanzen- und Gehölzarten

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Berücksichtigung von Regelungen zum Entwässerungskonzept und zum Bodenschutz im städtebaulichen Vertrag

Die Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu keinen Änderungen am Bebauungsplanentwurf. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde redaktionell überarbeitet und um eine Stellungnahme ergänzt, die die Belastbarkeit des Gutachtens belegt. In der Begründung erfolgten einzelne Überarbeitungen.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens stetig konkretisiert, wobei sich mögliche Betroffenheiten bereits aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie aus den Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher ableiten lassen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange des Klinikbetreibers / der Grundstückseigentümer
- die Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohnnutzungen.

5.1 Öffentliche Belange

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln sollen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen und teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll ein Ärztezentrum errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums bereits vollzogen worden. Perspektivisch sollen auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse des Anteils alter und behinderter Menschen an der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile berücksichtigt.

Eine Reihe von textlichen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse bewirken. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde dazu eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Bei der Planung wurden die Grundsätze des „lärmrobusten Städtebaus“ berücksichtigt, auch wenn es u. a. aufgrund des bereits bebauten und genutzten Plangebiets sowie der zeitlich gestaffelten Neustrukturierung einer Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten bedurfte. Im Vergleich zur vormaligen Bebauungssituation wird zukünftig die gesamte Länge des Grundstücks entlang der Fritz-Erler-Allee durch einen Bauriegel geschlossen und damit vor Verkehrslärm geschützt. Auf der straßenabgewandten Seite sichert ein geschützter Hofbereich ruhige Aufenthalts- und Wohnverhältnisse. Da durchgesteckte Aufenthaltsräume / Wohnungen aufgrund der vorgegebenen Nutzungsart voraussichtlich nicht möglich sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen für straßenzugewandte schutzbedürftige Räume gewährleistet.

Außerdem werden die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt. Faunistische Untersuchungen wurden angestellt und die Auswirkungen der Planung sowie notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einem Artenschutzfachbeitrag zusammengestellt. Die Grünfestsetzungen sowie die vertraglichen Regelungen zur Umsetzung der Freiflächenplanung und zum Artenschutz sichern eine durchgrünte Gebietsstruktur und die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Erforderliche Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung Berlin gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bauzeitenregelungen und die Bereitstellung von Nisthilfen vermieden werden; entsprechende Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Die Planung berücksichtigt zudem aufgrund des Ausbaus und der qualitativen Weiterentwicklung des Klinikums Neukölln die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung werden durch die umfassende Neuorganisation des ruhenden Verkehrs beachtet. Durch die erfolgte Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes ermittelt und im Hinblick auf die Auswirkungen des innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Klinikausbaus bewertet. Die

Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Verträglichkeit und die Leistungsfähigkeit bei Realisierung des Vorhabens gegeben sind.

5.2 Private Belange

Im Wesentlichen sind private Belange die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Außerdem sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Die mit der Planung verbundenen Einschränkungen müssen daher zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sein. Der Bebauungsplan XIV-132-1 bildet zukünftig den planungsrechtlichen Rahmen zur Fortentwicklung des betroffenen Siedlungsteils. Die geplanten Festsetzungen schränken dabei die private Verfügbarkeit der einzelnen Baugrundstücke nicht in unzulässiger Weise ein; umgekehrt führen sie nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke. Unzumutbare Härten sind weder erkennbar noch zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren ist primär auf die Umsetzung öffentlicher Anliegen und Belange ausgerichtet. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlins oder des landeseigenen Klinikkonzern Vivantes, so dass hier eine Beeinträchtigung privater Belange hier nicht unmittelbar erfolgt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen durch ihre Ausrichtung auf den Klinikbetrieb weitgehend dem Bestand. Sie sehen dabei aber auch eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen vor, um die mit der Gesamtkonzeption zum Klinikausbau verbundene Errichtung eines Parkhauses und eines Ärztehauses zu ermöglichen. Eine Einschränkung des Klinikbetreibers / der Grundstückseigentümer resultiert aus der geplanten Art der baulichen Nutzung daher nicht. Die geplanten Festsetzungen zur Bebauungshöhe und -dichte orientieren sich am Bestand und berücksichtigen die Projektplanung des Klinikbetreibers. Die Festsetzungen zum Lärmschutz, zur Begrünung und zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze schränken den Eigentümer teilweise ein, sind jedoch zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich.

Die benachbarten Grundstücke sind vor allem von der anstehenden Nutzungsintensivierung des Plangebiets betroffen, wobei die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen zu den maßgeblichen Belangen zählen. Das Interesse an einer Beibehaltung der vormaligen baulichen Gliederung und Nutzung des Ida-Wolff-Krankenhauses wird dabei geringer gewichtet, als die Belange des Gesundheitswesens und des Gemeinwohls. Für die unmittelbare Umgebung ergibt sich zudem durch das geplante Ärztehaus eine Verbesserung im Bereich der Wohnfolgebedarfe. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zur Verträglichkeit der Planung mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen notwendigen Maßnahmen bestimmt; der Bebauungsplan sowie der zugehörige städtebauliche Vertrag beinhalten entsprechende Regelungen.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Denkmalschutz

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Auch wenn eine Kompensationspflicht nach § 13a BauGB nicht besteht, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Verfahrensverlauf wurden die Umweltauswirkungen der Planung sowie die äußeren Einflüsse auf das Gebiet eingehender bewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 sollen im Rahmen der Neuordnung des Klinikgeländes ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude, ein Ärztezentrum sowie ein Seniorenpflegeheim neu errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss eines der Bestandsgebäude des Pflegeheims bereits vollzogen worden.

Im rund 15.885 m² großen sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Demnach können eine Grundfläche von maximal 7.942,5 m² und eine Geschossfläche von maximal 38.124 m² realisiert werden.

Diese Rahmendaten werden für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter herangezogen.

1.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch sind vorrangig mögliche Betroffenheiten durch Lärmemissionen sowie im Hinblick auf die Freiflächenversorgung zu beachten. Die durch das Vorhaben bedingte Verkehrszunahme führt zwangsläufig auch zu einem Anstieg der verkehrsbedingten Luftbelastung im Plangebiet; eine Überschreitung der gesetzlich festgelegten Grenz- und Zielwerte für die Beurteilung der Luftqualität ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Verfahrensverlauf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die insbesondere die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen im Plangebiet ermittelte und Lösungsansätze zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt hat (ALB, Berlin, Juli 2020). Dabei wurde der „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt. Dem Lärmgutachten liegt zudem u. a. die verkehrstechnische Untersuchung zugrunde, in der die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilt wurden (siehe Abschnitt III / 4).

Bestandsbeschreibung (Lärm)

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.

Auswirkungen des Verkehrslärms ergeben sich aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen und dabei insbesondere durch die Fritz-Erler-Allee. Bereits im Bestand (Erhebung im Jahr 2017) ist hier von einem Verkehrsaufkommen von 19.500 Kfz/24 h auszugehen.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm führen können. Die nördlich des Plangebiets an der Zadekstraße befindliche Energieerzeugungsanlage, deren Lüftungsöffnungen Emissionen verursachen, ist bereits durch näher gelegene schutzwürdige Nutzungen eingeschränkt. Im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 kann diese Lärmquelle daher vernachlässigt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung (Lärm)

Die Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin gibt das Verkehrsaufkommen (DTV_w) in der Fritz-Erler-Allee mit 23.000 Kfz/24 h an. In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass sich bei Umsetzung des Bauvorhabens ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ergibt. Diese Werte wurden bei der Beurteilung des Verkehrslärms und der Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden außerhalb des Plangebiets, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt die Umsetzung des Bauvorhabens zu einer – wenn auch geringen – Erhöhung der Beurteilungspegel tags um maximal 0,4 dB(A) und nachts um maximal 0,3 dB(A). Betroffen sind die Gebäude Fritz-Erler-Allee 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 sowie Juchaczweg 22, für die sich ein besonderes Abwägungserfordernis ergibt. Es ist nach Möglichkeit eine Minimierung der Pegelerhöhung bzw. eine Verringerung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosenullfall anzustreben. An allen übrigen untersuchten Immissionsorten liegen die Pegelerhöhungen in einem Bereich, der kein erhöhtes Abwägungserfordernis bedingt. Um die Beurteilungspegel an den o. g. Gebäuden zu mindern, kommen verschiedene verkehrsplanerische Maßnahmen in Frage, für die aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht. Die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation resultieren im Wesentlichen aus der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2030. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung gering.

Um im Hinblick auf den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan XIV-132-1 Festsetzungen zu besonderen Fensterkonstruktionen und zum Schallschutz von Loggien, Balkonen und Terrassen getroffen, die an den straßenzugewandten Fassaden zu berücksichtigen sind.

Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses sind als Gewerbelärm einzustufen und in Anlehnung an die TA Lärm zu beurteilen. Für die schutzbedürftigen Nutzungen

„PFLEGEHEIM“ und „KLINIKGEBIET“ im sonstigen Sondergebiet wurde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und für die Nutzung „ÄRZTEHAUS“ innerhalb der Fläche B der Schutzanspruch eines Mischgebiets angenommen.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI zu erwarten sind. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergab sich, dass durch das Parkhaus erhöhte Geräuschemissionen hervorgerufen werden. Im städtebaulichen Vertrag wurden daher detaillierte Regelungen zum Schallschutz getroffen (u. a. schallgedämmte Fassaden, geschlossenes Dach), bei deren Berücksichtigung eine Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte (IRW) gewährleistet ist.

Bestandsbeschreibung (Freiraumversorgung)

Das Plangebiet selbst spielte für Erholungsfunktionen bislang keine Rolle. Gemäß der Umweltatlaskarte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ (Stand 2020) ist das Plangebiet nicht versorgt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine öffentlichen Grünanlagen und nur wenige private Spiel- und Erholungsangebote. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche ist der Britz-Buckow-Rudow-Grünzug (BBR-Grünzug), der rd. 400 - 500 m westlich und südwestlich des Plangebiets verläuft und den Park am Buschkrug im Norden mit der südlichen Stadtgrenze verbindet. Der rund 90 ha große Britzer Garten am Buckower Damm liegt etwa 1,7 km Luftlinie westlich des Plangebiets.

Prognose bei Durchführung der Planung (Freiraumversorgung)

Der Freiflächenanteil im Plangebiet wird sich durch die bauliche Verdichtung insgesamt reduzieren, wobei jedoch durch die vertragliche Sicherung der Freiflächenplanung eine Qualifizierung der Grün- und Freiflächen zu erwarten ist. Die zukünftig zur Fritz-Erler-Allee geschlossene Bebauung sorgt zudem für eine deutliche Lärmberuhigung im straßenabgewandten Hofbereich.

1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestandsbeschreibung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zunächst kartiert. Aus der Planunterlage, die im Oktober 2018 erstellt wurde, ergibt sich, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets rund 50 Bäume gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind. Ein Teil dieser Bäume wurde zwischenzeitlich im Zuge der bereits abgeschlossenen Abrissmaßnahmen eines Gebäudes und der Verlegung einer Fernwärmeleitung gefällt. Es liegen keine Anhaltspunkte für geschützte Biotopflächen innerhalb des Plangebiets vor.

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2019 faunistische Untersuchungen der Arten(-gruppen) Fledermäuse, Altholz-Käfer und Brutvögel (Ökoplan, Berlin, November 2019).

Für die Brutvögel fand eine flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet im Zeitraum Februar bis Juli 2019 mit fünf Morgen- bzw. Tag-Begehungen sowie einer Nachbegehung und einer jahreszeitlich frühen „Specht-Begehung“ statt. Insgesamt fanden für die Ermittlung der Brutvögel sieben Begehungen statt.

Zur Ermittlung der Fledermausarten im Plangebiet erfolgten zwischen Mai und September 2019 auf dem gesamten Gelände zzgl. der für den Fledermaus-Bestand essenziellen Bereiche (Quartiere, Jagdgebiete, Flugkorridore) fünf Begehungen

Im Bebauungsplangebiet fand im Februar 2019 eine Strukturkartierung zur Erfassung von Bäumen statt, die für Altholz-Käfer geeignet sind. Dabei wurde nach Hinweisen auf Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten Heldbock und Eremit gesucht.

Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Im Plangebiet konnte kein Habitatpotenzial für Altholzkäfer festgestellt werden. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die nachgewiesenen Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Die Kartierung des Gehölzbestandes erfolgte im Zuge der Erstellung der für den Bebauungsplanentwurf notwendigen Planunterlage. Der Feldvergleich durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) und damit auch die Erfassung der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume erfolgte im Oktober 2018.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume zunächst kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt. Eine abschließende Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume endgültig gefällt werden müssen oder ggf. erhalten bleiben können.

Hinsichtlich der Rodung von Bäumen und der damit beeinträchtigten Lebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln kann eine konkrete Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erst erfolgen, wenn eine verfestigte Planung vorliegt. Im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, August 2021) wird ein tabellarischer Überblick über die im Plangebiet nachgewiesenen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Brutvögel

und Fledermäuse) und eine Einschätzung zu ihrer möglichen Betroffenheit bei einer Nutzungsänderung bzw. Überbauung gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, durch die das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann, werden ebenfalls genannt. Bei der Einschätzung der Verbotstatbestände wird vom Worst-Case, d. h. von einer vollständigen Überbauung und dem Abriss aller Gebäude mit Ausnahme vom Betriebshaus 2 (Geriatric) ausgegangen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird durch den geplanten Abriss von Gebäuden der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Zwergfledermaus (und ggf. Breitflügelfledermaus) sowie für Haussperling und Mehlschwalbe erfüllt. Dementsprechend sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu prüfen. Für alle weiteren untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht erfüllt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist mindestens von der Fällung eines Baumes mit natürlichen Strukturen mit Quartierseignung für Fledermäuse auszugehen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten sind Quartiershilfen in doppelter Anzahl (Verhältnis 1:2), d. h. mindestens 2 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebiets aufzuhängen. Durch den Abriss und die Sanierung von Gebäuden im Bebauungsplangebiet wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus erfüllt.

Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Gebäudeabriss gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zulässig, wenn ein geeigneter ökologischer Ausgleich erfolgt, der im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss an geeigneter Stelle umgesetzt wird.

Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss hat die Schaffung von Ersatzquartieren in doppelter Anzahl zu erfolgen. Durch den geplanten Gebäudeabriss ist der Verlust von etwa 15

Quartieren zu erwarten, sodass sich ein Ausgleichsbedarf von 30 Ersatzquartieren ergibt.

Durch die Fällung von Bäumen im Gebiet ist der mögliche Verlust von Brutplätzen von Blau- und Kohlmeise durch das Anbringen von Nisthilfen auszugleichen. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert, woraus sich ein maximaler Ausgleichsbedarf von 4 Ersatzniststätten ergibt (1x Blaumeise, 3x Kohlmeise). Entsprechend der Nistplatzverluste werden für den Haussperling 13 Nisthilfen und für die Mehlschwalbe 3 Nisthilfen an bestehenden und an den neu zu errichtenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet bzw. in den Fassaden angebracht. Die Maßnahme muss spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind somit erfüllt. Die gemäß Artenschutzfachbeitrag notwendigen Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

1.1.3 Schutzgut Boden

Der Schutz des Bodens wird durch eigenständige Gesetze und Verordnungen, wie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) geregelt. Damit ist der Bodenschutz in nahezu jeder Planungs- und Zulassungsentscheidung ein zu berücksichtigender Belang.

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgelände liegt auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Wechsellagerungen von Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden innerhalb des Plangebiets örtliche Bodenuntersuchungen durchgeführt und hierauf aufbauend ein Baugrundgutachten erarbeitet (BBiG, Potsdam, September 2019). Das Plangebiet ist bei eingemessenen Geländehöhen von rd. 41,5 m bis 42,2 m über NHN weitgehend eben.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sind neun Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 8,0 m geplant worden. Das vorgesehene Erkundungsprogramm konnte vor Ort weitgehend umgesetzt werden.

Anhand der durchgeführten Kleinbohrungen steht an allen Bohrstellen zunächst eine Schicht aus Auffüllungen an. Die Auffüllungen erreichen Schichtmächtigkeiten zwischen 0,8 m und 1,9 m und werden vorwiegend aus Sanden feiner und mittlerer Körnung gebildet. Diese Sande sind verbreitet schwach humos sowie schwach schluffig bis schluffig geprägt und besitzen häufig, in Form von Schuttresten, bodenfremde Anteile.

Der natürlich gewachsene Untergrund besteht erwartungsgemäß aus einer Wechsellagerung, die vorrangig aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie ansonsten aus verbreitet schluffig und mergelig geprägten Sanden gebildet wird. Sand ohne Schluff- und Mergelbeimengungen treten untergeordnet auf. Genauere Ergebnisse können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Für die Beurteilung der Altlastensituation sind aus den durchgeführten Bohrungen aus den Schichten der Auffüllungen sowie aus dem ersten Bodenmeter des natürlichen Baugrundes gesonderte Bodenproben entnommen worden. Angesichts fehlender organoleptischer Auffälligkeit (Farbe, Geruch) und der Bodenzusammensetzung wurden drei Mischproben gebildet und untersucht. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung der Mischproben, der fehlenden sensorischen Auffälligkeit und da für den vorliegenden Standort keine Verdachtsmomente für eine spezifische Bodenkontamination vorliegen, wurden die Mischproben nach LAGA Boden, Mindestuntersuchungsumfang, untersucht und bewertet. Es zeigt sich, dass in den untersuchten Schichten der Auffüllungen eine Bodenkontamination vorhanden ist, die als sogenannte Hintergrundbelastung eingestuft wird, jedoch keine gefährliche und vollständig zu sanierende Bodenaltlast darstellt. Es wird davon ausgegangen, dass primär die Bauschuttanteile in den Auffüllungen für die festgestellte Hintergrundbelastung ursächlich sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Planung ist mit Eingriffen in den Boden zu rechnen, wobei die vorhandenen Bodenbelastungen keinen Hinderungsgrund für die weitere Nutzung als Klinikstandort darstellen. Aus der vorliegenden Befundlage ergeben sich

lediglich bautechnische Empfehlungen (z. B. zur Wiederverwendung von Bodenaushub), die im Zuge der Baudurchführung zu berücksichtigen und für den Bebauungsplan ohne Belang sind. Um zu vermeiden, dass eine Versickerung von Regenwasser im Bereich belasteter Auffüllungen erfolgt, wurde die Baugrunduntersuchung im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.

Für den Fall, dass festgestellt wird, dass auf dem Baugrundstück mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wurde eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Klinikbetreiber wird in diesem Fall in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen sowie Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch das Umwelt- und Naturschutzamt festzulegenden Umfang durchführen.

1.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet findet sich gemäß Geoportal Berlin - Umweltatlas nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind.

Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 10 m und 15 m (Geoportal Berlin, Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert, Umweltatlas). Auf den Hochflächen außerhalb des Urstromtals kann kleinräumig Schichtenwasser auftreten, das geringere Flurabstände aufweisen kann. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering einzuschätzen.

Laut Bodenuntersuchung (BBiG, Potsdam, September 2019) ist der freie Grundwasserspiegel zwischen 34,0 m und 34,5 m über NHN zu erwarten, was bei Geländehöhen von rd. 41,5 m bis 42,2 m über NHN einem Abstand von rd. 7 bis 8 m entspricht. Unabhängig vom freien Grundwasserspiegel begünstigt die Wechsellagerung von wenig durchlässigen Lehm- und Mergelschichten mit durchlässigen Sandböden das witterungsbedingte

Auftreten von Stau- und Schichtenwasser. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt bei 35,5 m über NHN (rd. 6 m unter Gelände). Unter Berücksichtigung der festgestellten Grundwasserverhältnisse sollte bei der Bemessung von Verkehrswegebefestigungen von ungünstigen Wasserverhältnissen ausgegangen werden.

Die Grundwasserneubildung aus Versickerung im Plangebiet beträgt 85 mm (Geoportal Berlin, Grundwasserneubildung 2017 - Umweltatlas).

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation, so dass Schmutzwasser und Regenwasser getrennt entsorgt werden. Die Dachflächen der Gebäude, die Straßen und Parkplatzflächen entwässern gegenwärtig in die Regenwasserkanalisation; der übrige Teil versickert auf den Grundstücksflächen.

Der Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet im langjährigen Mittel 566 mm (Geoportal Berlin, Versickerung aus Niederschlägen 2017 - Umweltatlas).

Zur Beurteilung des Sickervermögens des anstehenden Bodens wurde die Kornverteilung ausgewählter Bodenproben mittels Siebung ermittelt. Laut Bodenuntersuchung stehen geeignete sickerfähige Schichten in relevanter Mächtigkeit nur bei zwei Bohrstellen an. Da die sickerfähigen Schichten bei diesen Bohrstellen nur ein begrenztes Reservoir bilden (Schichtdicke 1,3 m und 1,1 m), kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gezielte Beanspruchung dieser Sande zeitversetzt dazu führt, dass das Reservoir vollständig ausgelastet wird und die angeschlossene Versickerungsanlage versagt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht in dem rd. 15.885 m² großem sonstigen Sondergebiet eine Zunahme des durch bauliche Hauptanlagen erreichbaren Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,75. Für die bereits versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) und die Zufahrt zum Klinikum in Verlängerung des Juchaczwegs

sieht der Bebauungsplan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vor. Damit ist mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem Vorschläge für den Umgang mit dem Regenwasser unterbreitet wurden, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu beachten sind (Hoffmann-Leichter, Berlin, Dezember 2020). Aufgrund der relativ starken Einflüsse aus der Luft (Siedlungsbereich mit starkem Verkehrsaufkommen) ist eine Behandlung / Reinigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erforderlich.

Für das auf den Hoffflächen anfallende Niederschlagswasser reicht die Versickerung durch eine mindestens 10 cm mächtige Oberbodenschicht aus. Im Zuge der Geländehöhenplanung ist darauf zu achten, dass die befestigten Flächen in Richtung der unbefestigten Flächen geneigt werden.

Das auf den geplanten Gründächern anfallende Regenwasser wird bereits über die Versickerung durch den begrünten Dachaufbau ausreichend gereinigt, sodass es anschließend ohne weitere Behandlung einer Rigole im Grundstückzentrum zugeführt werden kann. Das auf den nicht begrünten Dächern anfallende Regenwasser ist vor Einleitung in die Rigole zu behandeln / reinigen. Aufgrund der relativ geringen Gesamtbelastung des abfließenden Regenwassers, ist ein kleiner Sedimentationsschacht ausreichend.

Der städtebauliche Vertrag nimmt Bezug auf das erstellte Regenentwässerungskonzept und sieht in einer Regelung vor, dass der Grundstückseigentümer / Klinikbetreiber eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Regenwassers einholt sowie die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abstimmt. Bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist zudem sicherzustellen, dass das Regenwasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird.

1.1.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Klimamodell Berlin (Geoportal Berlin, Planungshinweise Stadtklima 2015 - Block- und Blockteilflächen - Umweltatlas) als

Siedlungsgebiet (Krankenhaus) dargestellt. Die thermische Situation wird in der Gesamtbewertung als weniger günstig eingeschätzt. Die thermische Situation um 04:00 Uhr wird als weniger günstig, die thermische Situation um 14:00 Uhr als günstig eingeschätzt.

Die Vulnerabilität aufgrund klimasensibler Gebäude-/ Flächennutzung wird als gering eingestuft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht in dem rd. 15.885 m² großem sonstigen Sondergebiet eine Zunahme des durch bauliche Hauptanlagen erreichbaren Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,75.

Die bauliche Nachverdichtung wird aufgrund von Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Begrünung der Dachflächen) und der im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Verpflichtung zur Umsetzung des Freiflächenplans positive Auswirkungen auf das lokale Klima nach sich ziehen. Die zukünftig vollständig grundstücksbezogene Entwässerung von Niederschlägen wird sich z. B. durch die Verdunstung im Bereich der Gründächer im Vergleich zur bislang bestehenden Ableitung positiv auf die stadtklimatischen Bedingungen auswirken.

1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet ist vom Gebäudekomplex des Ida-Wolff-Krankenhauses geprägt. Im Umfeld des Plangebiets treffen unterschiedliche Bauungs- und Freiraumsituationen mit eigener Charakteristik aufeinander. So ist die Umgebung einerseits durch ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und andererseits durch das Gelände des Klinikums Neukölln, den Siedlungsbau der 1950er-Jahre und Ausläufer der Großwohnsiedlung Gropiusstadt (1960er und 1970er-Jahre) geprägt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Planung, die in der Gebäudetiefe eine gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht, liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das sich auf die Bestandsituation des Klinikums Neukölln und der baulichen Umgebung bezieht. Der Freiflächenanteil für dessen Gestaltung ein verpflichtend umzusetzendes Freiraumkonzept vorliegt, soll aufgewertet werden.

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, die in die Denkmalliste Berlin eingetragen sind. Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187).

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Blickbeziehung vom Plangebiet zu den denkmalgeschützten Bereichen ist aufgrund der Entfernung und dazwischenliegenden Gebäuden stark eingeschränkt. Gleichwohl wird das Parkhaus in einer Flucht zu den nördlich gelegenen Denkmälern angelegt und absichtlich nicht parallel zum Juchaczweg, um die Bauflucht zu wahren und einzuhalten. Die unmittelbare Umgebung denkmalgeschützter Anlagen wird daher in keiner Weise derart verändert, dass deren Eigenart und Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden. Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

1.1.8 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung sind zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes keine Wechselwirkungen im Sinne einer sich selbst verstärkenden Dynamik zu erwarten, die einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt haben können. Grund hierfür ist das geringe Veränderungspotenzial

im Plangebiet aufgrund der bereits im Bestand gegebenen intensiven baulichen Inanspruchnahme sowie den bestehenden planungsrechtlichen Einschränkungen durch die Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan XIV-132.

1.1.9 Fazit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-132-1 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche in einer gut erschlossenen Lage im Interesse des Gemeinwohls (Gesundheitsversorgung) weiterentwickelt.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die Begrenzung der zulässigen Grundfläche. Damit wird der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel entsprochen, nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Nachfolgend werden weitere Schutz- / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt, die in den Bebauungsplan und den zugeordneten städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden. Aufgrund der geringen Betroffenheiten der Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und

Sachgüter werden diese Belange nicht erneut aufgeführt, sondern können den Abschnitten III / 1.1.6 und III / 1.1.7 entnommen werden.

Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiflächengestaltung werden unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts folgende Maßnahmen ergriffen:

- Festsetzungen zu besonderen Fensterkonstruktionen und zum Schallschutz von Loggien, Balkonen und Terrassen an den straßenzugewandten Fassaden
- Vertragliche Regelungen zum Schallschutz im Bereich des Parkhauses (u. a. schallgedämmte Fassaden, geschlossenes Dach) zur Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte (IRW)
- Festsetzung einer lärmabschirmenden Gebäudefront entlang der Fritz-Erler-Allee und Ermöglichung geschützter Hofbereiche
- Festsetzung der Parkhauszufahrt in einem Bereich, der angrenzende Wohngebäude möglichst gering belastet
- Vertragliche Regelung zur verpflichtenden Umsetzung der Außenanlagengestaltung gemäß einer vorliegenden Freiflächenplanung

Über den städtebaulichen Vertrag, in welchem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Freiflächenkonzeptes und der Herrichtung der Freiflächen (§ 6) sowie zu Schallschutzmaßnahmen (§ 7) verpflichtet, ist das mit dem Bezirk Neukölln abgestimmte städtebauliche Konzept sichergestellt. Zusätzlich ist anzumerken, dass sich der lärmrobuste Städtebau nicht aus den Festsetzungen, sondern aus dem im städtebaulichen Vertrag verankerten Baukonzept ergibt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Folgende auf dem Artenschutzfachbeitrag basierenden Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern oder zu kompensieren:

- Vertragliche Regelung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung bei Baufeldräumung und Gehölzrodungen; Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Vögel bei Gebäuden; Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz; Umhängen vorhandener Nisthilfen vor Baumfällungen)
- Vertragliche Regelung zum Schutz Glasflächen gegen Vogelschlag
- Vertragliche Regelung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Höhlen-/Nischenbrüter und Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden)
- Insgesamt sind 4 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Bäumen, 16 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden, 2 bis 8 Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen (je nach Erfordernis zur Fällung von Strukturbäumen) sowie 30 Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden notwendig. Diese Verpflichtungen finden sich in § 9 des städtebaulichen Vertrags wieder.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist zunächst auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu verweisen. Hinweise zur sachgerechten Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften ergeben sich aus der Veröffentlichung „Planungshinweise zum Bodenschutz - Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin“ (SenUVK, Berlin, Mai 2021). Davon abgesehen, ist folgende Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Vertragliche Regelung zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und zur engen Abstimmung erforderlicher Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen mit den betroffenen Fachbehörden

Schutzgut Wasser

Auf Basis der vorliegenden Bodenuntersuchung und des Entwässerungskonzepts wurden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Vertragliche Regelung zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers und zur Abstimmung der

baulichen Ausführung der Niederschlagsentwässerungsanlagen mit den zuständigen Fachbehörden

- Vertragliche Regelung zur Sicherstellung, dass Regenwasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird

Schutzgut Klima

- Zur Minderung der Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans auf die stadtklimatischen Bedingungen wurden folgende Regelungen getroffen:
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Dachflächen, Bäume)
- Vertragliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers
- Vertragliche Regelung zur verpflichtenden Umsetzung der Außenanlagengestaltung gemäß einer vorliegenden Freiflächenplanung

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkdeckgebäudes und eines Ärztehauses in verkehrlich gut erschlossener Lage geschaffen. Zudem werden die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen (z. B. Pflegeheim, Geriatrie) gesichert. Damit wird der wachsenden Bedeutung des Klinikums Neukölln bei der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Wohn- und Kliniknutzungen um Arztpraxen und Stellplätze und gewährleistet eine Weiterentwicklung des Pflegeheims, so dass neue Arbeitsplätze entstehen werden. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Gebietsentwicklung aus.

Die Festsetzungen sichern die weitere Ausübung der gegebenen Nutzungen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse vor Ort sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

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

3.1 Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens – einschließlich Gutachter- und

Erschließungskosten – erfolgt durch den Eigentümer / Klinikbetreiber, das Unternehmen Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung liegt vor.

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

Durch die erneute Festsetzung einer gewidmeten, allerdings noch nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Teilfläche des Juchaczweges (rd. 38 m²) besteht weiterhin ein Übernahmeanspruch gegenüber dem Land Berlin gemäß § 40 BauGB. Demgegenüber erlischt der Übernahmeanspruch für weitere Teilflächen des Juchaczweges, die bereits entwidmet wurden und nunmehr dauerhaft als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt und gesichert werden sollen.

4 Verkehrliche Auswirkungen

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben wurden (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-a). Ziel der Untersuchung war es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgte dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wurde im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet.

Als Grundlage zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden während der Hauptverkehrszeiten von 06:00 bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr an den Knotenpunkten

- Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring,
- Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und
- Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee

Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden Pkw, Krad, Lfw, Lkw (> 3,5 t) und Busse erfasst. Zusätzlich erfolgte eine 24 Stunden-Erhebung an den Querschnitten Grüner Weg, Kormoranweg, Zadekstraße (jeweils an der Einmündung in die Fritz-Erler-Allee und an der Einmündung in die Rudower Straße), Juchaczweg und der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets.

Der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets beträgt gemäß Hochrechnung der Zählung rund 19.500 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil ist gering und liegt bei etwa 3 Prozent.

Für das Plangebiet wird ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung an der bestehenden Stellplatzanlage des Klinikums werden in der Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 153 Kfz-Fahrten/h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 249 Kfz-Fahrten/h angesetzt. Ein maßgeblicher Einfluss auf das Verkehrsaufkommen durch die betrachtete Planung besteht nur am an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation und unter Berücksichtigung des aus dem Verkehrsprognosemodell 2030 des Landes Berlin (SenUMVK) abgeleiteten Aufschlages von 18 % auf das Verkehrsaufkommen auf der Fritz-Erler-Allee wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das bedeutet, dass zukünftig sowohl der übergeordnete Verkehr wie auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Untersuchung zeigt, dass nach verkehrsqualitativen Aspekten durch die Planungen keine Einschränkungen im Verkehrsverlauf zu erwarten sind.

Insgesamt wird zukünftig ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.

Als Grundlage für die schallschutztechnische Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ermittelt. Im Sinne einer Reduktion der Lärm- und Schadstoffemissionen im Plangebiet wird empfohlen, auf der Fritz-Erler-Allee die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren.

Sowohl bei der Verkehrsbeobachtung im Rahmen der Begehung des Plangebiets als auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorhaben stellte sich heraus, dass es im Kormoranweg häufig zu Konflikten zwischen dem MIV und den dort verkehrenden Bussen der MetroBuslinie M46 kommt. Begründet liegen die Konflikte in dem relativ engen Querschnitt des Kormoranwegs, der ein Begegnen von Bussen und anderen Kraftfahrzeugen erschwert. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sollte geprüft werden, ob die Befahrbarkeit dieses Straßenabschnitts zum Beispiel durch die Anordnung von (eingeschränkten) Halteverboten verbessert werden kann.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets durch medizinische Einrichtungen empfiehlt sich eine Optimierung der Bushaltestellensituation bzw. Verschiebung der Bushaltestellen. Laut Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 wird die Verlegung der Endhaltestelle der Linie M46 zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geprüft. Durch den sich daraus ergebenden direkten Verlauf dieser Buslinie entlang des Plangebiets würde sich dessen Anbindung an den ÖPNV verbessern. In der Fritz-Erler-Allee ist zudem der Neubau einer Straßenbahnstrecke geplant.

Mit Umsetzung der Planung werden mit dem Parkdeckgebäude zusätzliche Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer des Klinikums Neukölln geschaffen, so dass insgesamt von einer Entlastung öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Klinikums auszugehen ist.

Im Nachgang zur eigentlichen verkehrstechnischen Untersuchung wurde durch die für Verkehrsbelange zuständige Senatsverwaltung die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTV_w) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht veröffentlicht. Hierin sind auch Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 enthalten, die die vormals geltenden und im Verkehrsgutachten berücksichtigten Kenngrößen ersetzen. Um abzugleichen, inwieweit die Berücksichtigung der neuen Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren zu anderen Ergebnissen führt als die Beibehaltung der

bisherigen Berechnungsgrundlagen der verkehrstechnischen Untersuchung, wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-b). Im Ergebnis einer Neuberechnung des DTV unter Berücksichtigung der neuen Faktoren sind keine deutlichen Veränderungen feststellbar. Aufgrund der im Verfahren angelegten Vorgaben (insbesondere dem Aufrunden der Ergebnisse auf volle Hunderter) wirken sich die geringfügigen Änderungen der Hochrechnungsfaktoren nicht auf die Ergebnisse aus. Verkehrlich erhebliche Auswirkungen ergeben sich entsprechend der neuen Hochrechnung nicht, tendenziell sinkt der DTV sogar leicht.

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

Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Bewohnerinnen und Bewohner des im Plangebiet befindlichen Pflegeheims sowie für die Beschäftigten des Krankenhauses. Das Personal im Bereich des vom Abriss betroffenen achtgeschossigen Gebäudes ist vorab über das Bauvorhaben informiert worden. Auch die Bewohnerschaft des Pflegeheims wurde in Kenntnis gesetzt. Durch eine erfolgte Kapazitätserweiterung im Pflegebereich kann der Betreiber sicherstellen, dass im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Neukölln übernommen. Aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich im Übrigen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-132-1 („Juchaczweg / Zadekstraße“) aufzustellen, wurden gem. § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 durch Übersendung der BA-Vorlage mit Schreiben / E-Mail vom 11.09.2018 informiert.

2 Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Gemäß der Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IB 11 vom 13.09.2018 und II C 19 vom 27.09.2018 werden durch das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsstufe III aufgrund der überbezirklichen Verkehrsplanung sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 beschlossen (BA-Vorlage Nr.254/18). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.2018 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47, S. 6394. Das Projekt wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen in seiner Sitzung am 14.03.2019 vorgestellt.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ erfolgte am 30.11.2018 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Plakate mit Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und meinberlin.de Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.2.2019 (BA Vorlage Nr. 60/19) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 per E-Mail zur Stellungnahme aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen unter einem Link bis zum 11.03.2019 zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 30.04.2019 abgeschlossen.

6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 29.07.2020 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen mit einem Link zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 14.04.2021 abgeschlossen.

7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 09.07.2020 mit Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 03.08.2020 auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22

- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen im Zeitraum bis zum 10.09.2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 16.09.2020 abgeschlossen.

8 Planreife gem. § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch

Durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln vom 19.05.2021 wurde festgestellt, dass für den Bebauungsplan XIV-132-1 die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 33 Abs. 1 und 3 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung („Planreife“) – vorliegen. Vorausgegangen waren entsprechende Beratungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen am 20.04.2021 und 18.05.2021.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 durchgeführt. Innerhalb der Auslegungsfrist galten die Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 (SARS-CoV-2-Infektionsschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten. Gemäß § 3 Abs. 2 des Planungssicherstellungsgesetzes bestand darüber hinaus die Möglichkeit, die Unterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7002 einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 28.05.2021 auf den Seiten 1885 und 1886. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 04.06.2021 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 mit Schreiben vom 07.06.2021 per E-Mail über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-132-1 benachrichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 25.02.2022 abgeschlossen.

10 **Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im September 2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt und die erneute Einholung der Stellungnahmen deshalb gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die folgenden, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt:

- Bezirksamt Neukölln von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt
- Berliner Wasserbetriebe
- Berliner Verkehrsbetriebe
- Vattenfall Europe Business Services GmbH
- SenUVK – Referat I C -Immissionsschutz
- SenUVK – Referat II D Gewässerschutz
- SenUVK – Referat III B Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen
- SenUVK – Referat IV B Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr

Dies aufgeführten Stellen wurden per E-Mail mit Schreiben vom 07.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2021 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2020 geändert bzw. ergänzt wurde. Der Aufforderung zur Stellungnahme war ein Link zum Download des Bebauungsplanentwurfs nebst auszulegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Planunterlagen wurden im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin sowie <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, Rathaus einzusehen, aufgrund der Corona-Pandemie mit der Bitte um vorherige Terminvereinbarung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 25.02.2022 abgeschlossen.

11 Anzeigeverfahren

Nach dem BA-Beschluss Nr. 65/22 vom 14.6.2022 über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ mit sämtlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen I C mit Schreiben vom 24.6.2022 zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB übersandt.

In dieser Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23.8.2022 vorgebracht.

Die daraus resultierenden Änderungen wurden vorgenommen und sind im Vermerk zur Auswertung der Hinweise vom 21.10.2022 aufgeführt, welcher Bestandteil der Verfahrensakte ist.

12 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ wurde entsprechend der Hinweise des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Deckblatt vom 21.10.2022 geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Auf Grund der Änderungen wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, bei welcher ausschließlich der Grundstückseigentümer beteiligt wurde. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch die Änderung nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass

Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Der Grundstückseigentümer, als betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 28.10.2022 um Stellungnahme innerhalb einer Frist von zwei Wochen bis zum 14.11.2022 gebeten. Seine schriftliche Stellungnahme erfolgte fristgemäß am 07.11.2022. Es wurden keine Einwände oder Anmerkungen zu den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen. Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 9.11.2022 abgeschlossen.

13 Erneutes Anzeigeverfahren

Nach erneutem BA-Beschluss Nr. 233/22 vom 29.11.2022 wurden die erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C mit Schreiben vom 24.6.2022 zur erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB übersandt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung vom 06.12.2022 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

14 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 14.12.2022 (Drucksache Nr. 0600/XXI) die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-132-1 beschlossen.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999 Seite 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. Seite 578) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt:

Berlin, den 15.12.2022
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Biedermann
Bezirksstadtrat

Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VI Anhang

1 Quellenverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; benannt werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 erstellten Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen)

- ALB Akustiklabor Berlin PartmbB (ALB), Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 01.07.2020
- Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG), Potsdam: Baugrundgutachten vom 03.09.2019
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter), Berlin: Regenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 15.12.2020
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter 2021-a), Berlin: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 19.08.2021
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter, 2021-b), Berlin: Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 19.08.2021
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom November 2019
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom August 2021

2 **Abkürzungsverzeichnis**

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	-	Absatz
AGBauGB	-	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
AWO	-	Arbeiterwohlfahrt e. V.
BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauO Bln-		Bauordnung für Berlin
BGBI.	-	Bundesgesetzblatt
BImSchG	-	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	-	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	-	Dezibel (A - Kurve)
FFH-RL	-	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	-	Flächennutzungsplan
GFZ	-	Geschossflächenzahl
GRZ	-	Grundflächenzahl
GVBl.	-	Gesetz- und Verordnungsblatt
IRW	-	Immissionsrichtwert
i. V. m.	-	in Verbindung mit
Kfz	-	Kraftfahrzeug
LaPro	-	Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm
LEP HR	-	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg
LEPro 2007	-	Landesentwicklungsprogramm 2007
Lkw	-	Lastkraftwagen
Nr.	-	Nummer
NVP	-	Nahverkehrsplan
ÖPNV	-	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	-	Personenkraftwagen
SenStadtUm	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (bis 12/2016)

- SenStadtWohn - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
(von 12/2016 bis 12/2021)
- SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
(seit 12/2021)
- SenUVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (von
12/2016 bis 12/2021)
- SenUMVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher-
und Klimaschutz (seit 12/2021)
- SOW - Schalltechnischer Orientierungswert
- StEP - Stadtentwicklungsplan

3 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
- Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
- Seniorentagesstätten,
- sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 2

Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie

zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 6

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 12

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

4 Pflanzliste vom 31.03.2021

Die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Eine Berücksichtigung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen kommt dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012) entgegen. Während der erste und kursiv angegebene Name die lateinische Bezeichnung wiedergibt, ist die deutsche Bezeichnung in Klammern aufgeführt.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Obstgehölze:

Malus 'Boskoop' (Apfel)

Malus 'Alkmene' (Apfel)

Pyrus com. 'Alexander Lucas' (Birne)

Prunus av. 'Burlat' (Süßkirsche)

Prunus dom. 'Hauszwetsche' (Hauszwetsche)

Juglans regia 'Lake' (Walnuss)

Rahmenbepflanzung / Sträucher:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)

Berberis thunbergii 'Atropurpurea' (Berberitze)

Buddleja davidii 'Royal Red' (Sommerflieder)

Cornus alba 'Sibirica' (Rotholz Hartriegel)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Deutzia x hybrida 'Mont Rose' (Sternchenstrauch)

Kerria japonica 'Pleniflora' (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Perovskia abrotanoides (Silberbusch)
Philadelphus 'Dame Blanche' (Gartenjasmin)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Spiraea x arguta (Braut-Spiere)
Spiraea x vanhouttei (Pracht-Spiere)
Weigela florida 'Purpurea' (Liebliche Weigelie)
Ribes sanguineum 'Atrorubens' (Blut-Johannisbeere)
Viburnum idaeus (Gemeiner Schneeball)

Heckenelemente / Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum ovalifolium (Ovalblättriger Liguster)

Obst-Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum 'Spätlese' (Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes sativa 'Weißer Versailler' (Weiße Johannisbeere)

Stauden:

Alchemilla mollis (Weicher Frauenmantel)
Anemone japonica 'Honorine Jobert' (Anemone)
Anemone japonica 'September Charme' (Herbstanemone)
Lavendula angustifolia 'Hidcote Blue' (Garten-Lavendel)
Salvia nemorosa 'Schneehügel' (Steppen-Salbei)

Kletterpflanzen:

Clematis montana 'Mayleen' (Waldrebe)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Lonicera henryi (Geißblatt)

Fallopia aubertii (Knöterich)

Gräser:

Pennisetum alopecuroides (Lampenputzergas)

Miscanthus sinensis 'Silberfeder' (Chinaschilf)

Bodendecker / flächige Begrünung:

Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Balkan-Storchnabel)

Geranium sanguineum album (Blut-Storchnabel)

Die Anhänge 5 bis 7 sind nachfolgend beigefügt.

- 5 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- 6 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

- 7 Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**