

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 - 6144/XIV-185da/I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XIV-185da

für das Gelände zwischen Juliusstraße, Karl-Marx-Straße, Buschkrugallee, Bundesautobahn A 100, Rungiusstraße sowie der westlichen Grenze des Grundstücks Juliusstraße 59 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Neukölln und Britz

Inhalt:

Seite

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185da	3
1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans XIV-185da	3
2. Plangebiet.....	4
3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung	4
4. Planerische Ausgangssituation	5
4.1 Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	5
4.3 Baunutzungsplan	6
4.4 Straßen- und Baufluchtlinien	7
4.5 Landschaftsprogramm (LAPRO).....	7
4.6 Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße	8
4.6.1 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB).....	8
4.6.2 Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets.....	8
4.6.3 Fortschreibung der Sanierungsziele 2001.....	9
4.6.4 Fortschreibung der Sanierungsziele 2002.....	10
4.6.5 Fortschreibung der Sanierungsziele 2004.....	12
4.7 Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	14
4.8 Umweltbelastungen.....	16
II. Planinhalt	17
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2. Intention des Plans	18
3. Festsetzungen	19
3.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	19
3.2 Sonstige Festsetzungen.....	22
3.3 Verkehrsflächen	22
4. Abwägungen.....	23
4.1 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen	23
4.1.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	23
4.1.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	24
4.1.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
4.1.4 Belange der Wirtschaft	26
4.1.5 Belange des Verkehrs	27
4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998)	29
III. Verfahren	30
IV. Rechtsgrundlagen	32

Anhang:

Endbericht des Gutachtens „Gewerbezentrum Juliusstraße“, Baasner, Möller & Langwald GmbH, Oktober 2004

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen
- Übersichtsplan

Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185da

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185da umfasst den Block 314 im Ortsteil Neukölln und den Block 8 im Ortsteil Britz. Der ursprünglich existente Bebauungsplanentwurf XIV-185d wurde durch den Beschluss des Bezirksamts Neukölln von Berlin am 06. Januar 2004 (Vorlage Nr. 04/04) geteilt. Nach der Aufteilung existieren nunmehr der o.a. Bebauungsplanentwurf XIV-185da sowie der Bebauungsplanentwurf XIV-185db. Letztgenannter umfasst den statistischen Block 9 im Ortsteil Britz.

Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplanes XIV-185d war die Sicherung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung des Quartiers im Rahmen der Sanierungsziele des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Neukölln-Wederstraße sowie im Zuge der Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße in Tempelhof und der Buschkrugallee in Neukölln. Durch den Bau dieser Bundesautobahntrasse parallel zur Wederstraße war das Gebiet in den vergangenen Jahren großen Veränderungen unterworfen. Das Verfahren zum Bebauungsplan XIV-185d wurde eingeleitet um die gewünschte städtebauliche Ordnung wieder herstellen zu können. Gleichzeitig wurde und wird damit gewährleistet, dass das Neuordnungskonzept für das damalige Untersuchungsgebiet Wederstraße - gemäß § 141 BauGB - umgesetzt und die den heutigen Sanierungszielen entgegenlaufenden Nutzungsänderungen ausgeschlossen werden können.

Anlass zur Teilung des Geltungsbereichs in die Bereiche XIV-185da und XIV-185db war die geplante, beschleunigte Umsetzung der festgestellten Sanierungsziele im Bereich zwischen der Juliusstraße, der Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee, der nördlichen Autobahngrenze und der Rungiusstraße.

Die ursprüngliche Planung für einen mehrgeschossigen Gewerberiegel entlang der nördlichen Autobahnseite und dahinter liegende kleine Handwerkerhäuser wurde aufgegeben.

Erschlossen durch eine neu anzulegende Erschließungsstraße sollen in Zukunft aus dem insgesamt etwa 14.000 m² großen Areal mehrere 630 m² bis 1.800 m² große Grundstücke für Handwerker oder produktionsnahe Betriebe geschaffen werden.

1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans XIV-185da

Das Planungsrecht für diesen Bereich bildet derzeit der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960, in Verbindung mit der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958.

Ein ca. 50 Meter breiter Geländestreifen entlang des Straßenzuges Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee ist als "gemischtes Gebiet" der Baustufe IV/3 mit dem höchstzulässigen Nutzungsmaß von 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ausgewiesen.

Alle weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als "beschränktes Arbeitsgebiet" der Baustufe IV/3 mit dem höchstzulässigen Nutzungsmaß von 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ausgewiesen. Im beschränkten Arbeitsgebiet sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

Um eine planungsrechtliche Sicherung der oben beschriebenen Vorhaben zu erreichen, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Dies wird mit dem neu eingeleiteten Bebauungsplan XIV-185da erreicht. Während im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185d noch vielfältiger Abstimmungsbedarf besteht, kann der nunmehr kleinere Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185da zügig zur Festsetzung gebracht werden.

2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet Wederstraße, ca. 0,5 Kilometer südlich des S-Bahnringes in den Ortsteilen Neukölln und Britz. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,6 Hektar liegt im Nordosten des Sanierungsgebiets Wederstraße und wird von folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden von der Juliusstraße,
- im Osten von der Karl-Marx-Straße und der Buschkrugallee,
- im Süden von der Bundesautobahn A 100 und
- im Westen von der Rungiusstraße bzw. deren gedachter Verlängerung.

Das Gebiet umfasst die statistischen Blöcke 8 im Ortsteil Britz und 314 im Ortsteil Neukölln.

3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung

Das Eigentum der Grund- und Flurstücke teilt sich folgendermaßen auf:

- in Privateigentum befinden sich die Grundstücke:
Juliusstraße 59, 60, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71/Karl-Marx-Straße 278, Buschkrugallee 2, 4, 6, 8 sowie Rungiusstraße 1 und 3
- im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin befinden sich die Grundstücke:
Juliusstraße 61 und Karl-Marx-Straße 282
- im Eigentum des Landes Berlin (Bezirk Neukölln, allgemeines Grundvermögen) befinden sich die Flurstücke:
144, 407, 405, 403, 400, 396, 392, 143 und 383

- im Eigentum des Landes Berlin (SILB) befindet sich das Grundstück:
Juliusstraße 67-68
- im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befinden sich die Grundstücke:
Wederstraße 6/8 und 10

4. **Planerische Ausgangssituation**

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt:

- für die Grundstücke Juliusstraße 59 und 60 sowie Rungiusstraße 1 und 3
Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5),
- für die übrigen Grund- und Flurstücke des Geltungsbereiches
gemischte Baufläche M 2,
- für die Buschkrugallee
übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Da die geplanten Baugebiete kleiner als 3 Hektar sind, die Funktionen und Wertigkeiten der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben und somit das dargestellte Nutzungsgefüge, nämlich gemischte Baufläche M2, eingehalten wird, sind die Anforderungen gemäß Satz 2 des o.g. Entwicklungsgrundsatzes 1 erfüllt.

3.24.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der nördliche Teil des Plangebiets - im Ortsteil Neukölln gelegen - wird von der BEP 1 (Arbeitsbericht - Fortschreibung Januar 2002) abgedeckt.

Die Grundstücke Juliusstraße 59, 60, 63-66, 69-71 und Karl-Marx-Straße 278 werden als Wohngebiet W1, das Grundstück Juliusstraße 67-68 (Finanzamt) als Standort für öffentliche Verwaltung dargestellt.

Die Grundstücke Juliusstraße 61 und Karl-Marx-Straße 282 und die dazwischen liegenden Grundstücksteile sind als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Von den Aussagen der - nicht beschlossenen, daher unverbindlichen - BEP zu den Grundstücken Juliusstraße 59, 60, 63-66, 69-71 und Karl-Marx-Straße 278 wird in dem vorliegenden Bebauungsplan abgewichen. Da diese Grundstücke in einem gewerblich geprägten Umfeld liegen und planungsrechtliche Zwänge (Allgemeine Wohngebiete dürfen wegen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht unmittelbar an Gewerbegebiete grenzen) es erforderlich machen, werden die Grundstücke als Mischgebiete festgesetzt. In diesen ist neben gewerblichen Nutzungen auch das Wohnen uneingeschränkt gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Der Straßenzug Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets - im Ortsteil Britz gelegen - wird von der BEP Neukölln 2 und 3 (Stand Entwurf 12/86) abgedeckt. Sie stellt für den Bereich in der Alternative A 2 (Verlängerung BAB A 100) folgendes dar:

- Mischgebiet gemäß BauNVO mit einer Konzentration von Läden am Blockrand entlang der Buschkrugallee, GFZ kleiner oder gleich 1,5,
- Gewerbegebiet gemäß BauNVO für die übrigen Flächen im Geltungsbereich, GFZ kleiner oder gleich 1,5.

3.34.3 Baunutzungsplan

Nach dem Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl., S. 1104) - BauOBln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, ist der größere Teil des Geltungsbereichs als "beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3" ausgewiesen. Eine ca. 50 Meter breite Zone entlang des Straßenzugs Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee ist als gemischtes Gebiet ausgewiesen. Die höchstzulässigen Nutzungsmaße für beide Gebiete lauten demnach: GRZ=0,3, GFZ=1,2, BMZ = 4,8, Geschosszahl=4, bebaubare Fläche im "beschränkten Arbeitsgebiet" 0,5.

Gemäß der BauOBln 1958 sind in einem beschränkten Arbeitsgebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Gemäß der BauOBln 1958 sind in einem gemischten Gebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kam bisher die Baunutzungsverordnung von 1968 zur Anwendung (veröffentlicht im BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. 1969 I S. 11, in Kraft getreten am 01.01.1969), da der Bebauungsplan XIV-A (festgesetzt am 09.07.1971, veröffentlicht am 05.08.1971 im GVBl. S. 1235) zur Änderung von Bebauungsplänen im Bezirk Neukölln auch den Baunutzungsplan i.d.F. vom 28.12.1960 - in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung für Berlin i.d.F. vom

21.11.1958 - aufgrund des § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet hat.

3.44.4 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

- in der Juliusstraße vom 08.10.1877, 17.05.1889 und 21.10.1911,
- in der Karl-Marx-Straße vom 08.10.1877 (Baufluchtlinie), vom 07.09.1995 (planfestgestellte Straßenbegrenzungslinie),
- in der Buschkrugallee vom 08.07.1905 und 18.07.1906 (Baufluchtlinien), vom 07.09.1995 (planfestgestellte Straßenbegrenzungslinie),
- auf dem Grundstück Juliusstraße 59 vom 06.03.1913.

3.54.5 Landschaftsprogramm (LAPRO)

Im Berliner Landschaftsprogramm, LaPro 94, wird das Plangebiet als Mischgebiet mit Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt Immissionsschutz, als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, als Vorranggebiet Luftreinhaltung und als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung aufgeführt.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Teilpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:
 - Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung
 - Vorranggebiet Luftreinhaltung
- Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:
Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung (umfangreiche Sofortmaßnahmen):
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
 - Erschließung vorhandener Freiflächen
 - Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
 - Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großraumsiedlungen
- Teilplan Landschaftsbild:
Innenstadtbereich
 - Erhalt und Entwicklung der Vegetation
- Teilplan Biotop- und Artenschutz:
Innenstadtbereich
 - Erhalt und Verbesserung der Freifächensituation

3.64.6 Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185da liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711ff).

3.1.14.6.1 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21.07.1992 (Senatsbeschluss Nr. 201/92) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in dem Bereich WEDERSTRASSE zu beginnen (Amtsblatt für Berlin Nr.50 vom 18.09.1992).

Das Untersuchungsgebiet wurde begrenzt durch die Straßen Britzer Damm, Hermannstraße, Delbrückstraße, Karl-Marx-Straße, Buschkrugallee und Jahnstraße.

Die Festlegung des Untersuchungsgebiets durch den Senat wurde notwendig, weil der Bereich zwischen Delbrückstraße und Jahnstraße zum erweiterten Trassenbereich der Verlängerung der Bundesautobahn (BAB A 100) in der Ausbaustufe zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße im Bezirk Tempelhof und Buschkrugallee im Bezirk Neukölln gehörte.

Ebenfalls im Jahr 1992 beauftragte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage des o.a. Senatsbeschlusses das Architekturbüro ARCHPLAN mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuchs. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der auch das Neuordnungskonzept für den Bebauungsplanentwurf XIV-185d zum Zeitpunkt seiner Einleitung bildete.

Das Gutachten mit dem Titel "Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Untersuchungsgebiet Berlin-Neukölln - Wederstraße (1409)" des Planungsbüros ARCHPLAN, Berlin, Stand Oktober 1994, schlug für die Blöcke 8 und 314 im Rahmenplan/Nutzungsstrukturen sowie im Maßnahmenplan folgendes vor:

- die Nutzung Wohnen für die Grundstücke Juliusstraße 59, 63, 65, 66, 70, 71, Karl-Marx-Straße 278, 282 und Buschkrugallee 2/6 (mit einer Konzentration Ladengewerbe entlang des Straßenzugs Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee),
- die Nutzung Gemeinbedarfseinrichtung (Finanzamt) für das Grundstück Juliusstraße 67-68,
- die Nutzung Gewerbe für alle übrigen Grund- und Flurstücke des Plangebiets.

4.6.2 Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets

Der Senat von Berlin hat in seiner 211. Sitzung am 26. September 1995 (Senatsbeschluss Nr. 6328/95) beschlossen, die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB zu erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr.64 vom 09. November 1995).

Der Senat nahm die in der Begründung zur Elften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten dargestellten grundsätzlichen Erneuerungsziele und Rahmenpläne für die einzelnen Gebiete zustimmend zur Kenntnis. Für die Gebietsteile, die nicht förmlich festgelegt wurden, erklärte der Senat die vorbereitenden Untersuchungen für beendet.

4.6.3 Fortschreibung der Sanierungsziele 2001

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2001, BA - Beschluss Nr. 114/01 vom 03. Juli 2001, ergaben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen:

Grundstücke Juliusstr. 59 - 61:

Planung lt. Rahmenplan:

Juliusstr. 59: Erhalt Wohn- und Gewerbegebäude

Juliusstr. 60: Neubau Gewerbe

Juliusstr. 61: Abriss Gewerbegebäude, Neubau Gewerbe, Zufahrt zu Gewerbehof

Änderung: Bestandsdarstellung, planerische Vertiefung, mit Schwerpunkt Gewerbe

Begründung: Aufgrund der Gewerbehofplanung und der vorliegenden Entwurfsvarianten wurde ersichtlich, dass die Zufahrt zum Gewerbehof konkretisiert werden muss. Da durch den Bau und Betrieb des geplanten Gewerbehofs die Nachbargrundstücke möglicherweise erheblich belastet werden, sollen die Grundstücke genauer auf mögliche Potenziale und Belastungen hin untersucht werden.

Grundstücke Buschkrugallee 2 und 4, Karl-Marx-Str. 282:

Planung lt. Rahmenplan:

Buschkrugallee 2: Erhalt VH Wohnen, Abriss der Remise, Neubau 2-gesch. Gewerbe

Buschkrugallee 4: Erhalt VH, Neubau Gewerbe auf rückwärtigem Grundstücksteil

Karl-Marx-Str. 282: Erhalt VH

Änderung:

Buschkrugallee 2: Erhalt der Remise, Beteiligung Jugendprojekt am Gewerbehof
Rückwärtige Grundstücksteile Karl-Marx-Str. 282, Buschkrugallee 2 und 4: Planerische Vertiefung

Begründung: Die Werkstatt des Jugendprojekts ist substanzieller Ausgangspunkt eines heute räumlich und inhaltlich vielschichtigen Jugendstandorts, der nun im Rahmenplan als Jugendeinrichtung ausgewiesen wird. Die Jugendarbeit expandiert kontinuierlich, somit sind die Nutzer an einer Erweiterung interessiert. In welcher Weise die Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vom Gewerbehof abgeschirmt werden kann, wird im Rahmen der planerischen Vertiefung untersucht.

Grundstück Buschkrugallee 8/ Wederstr. 2, 4:

Planung lt. Rahmenplan: Abriss Wohngebäude, Neubau Gewerbegebäude

Änderung: Erhalt Wohngebäude, Nutzungsänderung zu Gewerbe

Begründung: Das Wohnen direkt an der Ausfahrt Buschkrugallee der BAB A 100 ist unzumutbar. Die gute Bausubstanz und städtebauliche Gründe sprechen für den Erhalt. Der neue Gewerbehof kann ohne weiteres an den Bestand anschließen.

4.6.4 Fortschreibung der Sanierungsziele 2002

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2002, BA - Beschluss Nr. 149/02 vom 05. November 2002, haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen ergeben (Auszüge aus dem Begründungstext zum o.a. Beschluss):

Werbeanlagen:

Planung lt. Rahmenplan:

Die bestehenden Sanierungsziele enthielten keine Aussage zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Änderung:

a) Auf den in den Grenzen des Sanierungsgebiets liegenden Grundstücken in dem Straßenzug Juliusstraße sind Werbeanlagen i. S. des § 11 BauOBln nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der nicht-ortsbezogenen Wechselwerbung sind unzulässig.

b) Auf den in den Grenzen des Sanierungsgebiets liegenden Grundstücken an den Hauptverkehrsstraßen Karl-Marx-Straße und Buschkrugallee sind neben Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch Werbeanlagen der nicht-ortsbezogenen Wechselwerbung zulässig.

Anlass:

Im Fachbereich Stadtplanung gehen unvermindert Anträge auf Anbringung von Werbetafeln aller Art ein. Bei dem Sanierungsgebiet Wederstraße handelt es sich nach geltendem Planungsrecht weitgehend um ein beschränktes Arbeitsgebiet, in dem Werbeanlagen für Fremdwerbung zulässig sind. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele geht jedoch ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung des zu großen Teilen noch vorstädtisch geprägten Wohn- und Arbeitsumfeldes einher. Das Instrument zur Verhinderung unerwünschter Vorhaben und Entwicklungen im Sanierungsgebiet ist der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach §§ 144/145 BauGB. Der nunmehr vorliegende Beschluss bildet die Grundlage für die sanierungsrechtliche Beurteilung eingehender Anträge auf Werbeanlagen im Sanierungsgebiet.

Erläuterung:

Zu a):

Vorrangiges Ziel der Sanierung und Gebietsentwicklung ist die weitgehende Beseitigung der vorliegenden substanziellen und funktionalen Missstände sowie die Stabilisierung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen und der Verbesserung der inneren Potenziale und der Stärkung der Gebietsidentität. Die Ordnungsprinzipien Traufhöhe und Gebäudegliederung (...) sollen weitgehend erhalten bleiben.¹

Im Gebiet hat sich aufgrund einer fehlenden Versagungsgrundlage eine störende Häufung von Werbeträgern mit ortsfremder Wechselwerbung angesammelt, die den teilweise noch ungeordneten Charakter des Gebiets unterstreichen. Moderne Werbeanlagen mit Wechselwerbung haben zum großen Teil eine Größe, die die Maßstäblichkeit der teilweise vorstädtischen gewachsenen Strukturen des Gebiets überformen und negieren und so das Ortsbild beeinträchtigen.

Eine weitere Häufung solcher Anlagen ist daher geeignet, dem Sanierungsziel der Neuordnung der Grundstücke, der Verbesserung der inneren Potenziale und der Stärkung der Gebietsidentität zuwiderzulaufen.

¹ 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen Seite 146,147

Gemäß § 11 Abs. 2 BauOBln ist eine solche störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. In Verbindung mit § 10 Abs. 1 und 2 BauOBln müssen Werbeanlagen darüber hinaus nach Form, Maßstab, Verhältnis der Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken; mit Ihrer Umgebung sind Werbeanlagen so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören; auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.²

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Werbeanlagen i.S. § 11 BauOBln nur an der Stätte der Leistung zulässig. In Mischgebieten (MI) sind Werbeanlagen i.S. § 11 BauOBln zulässig.

Der vorliegende Beschluss bildet eine Grundlage für die textlichen Festsetzungen für die im Sanierungsgebiet Wederstraße im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (..).

Zu b)

An Hauptverkehrsstraßen ist ein großstädtisches, stark gewerblich geprägtes und teilweise heterogenes Ortsbild gegeben, welches hier nicht generell als städtebaulicher Missstand angesehen wird. Werbeanlagen an Hauptverkehrsstraßen sind teilweise auch mit verkehrlichen Hinweisen verbunden, die der Orientierung dienen. Aus diesem Grunde bestehen an den genannten Hauptverkehrsstraßen keine sanierungsrechtlichen Versagungsgründe gegen Werbeanlagen der Wechselwerbung.

Gewerbegebiet Juliusstraße nördlich der Autobahn (hinter der Juliusstraße):

Planungen lt. Rahmenplan:

Gewerbeflächen mit Neubau einer mehrgeschossigen Gewerbezeile entlang der Autobahn sowie Handwerkerhäuser (sog. "Hamburger Modell").

Anlass:

Die Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 14.000 m², die für die Anlage des Gewerbebestands zur Verfügung stehen, waren im Frühjahr 2002 zum Großteil in die Verwaltung des Liegenschaftsfonds Berlin übertragen worden (inzwischen wieder an den Bezirk zurückgegeben). Des Weiteren wurde nach der Eröffnung der Autobahn im Jahr 2000 nun die Vermessung der durch den Bund nicht mehr benötigten Restflächen abgeschlossen und eine gemeinsame Vermarktung mit den Flächen des Landes Berlin ermöglicht. Die Fragen der Erschließung wurden zudem durch ein Verkehrsgutachten im Jahre 2001 geklärt.

Änderung:

- Konkretisierung des planerisch zu vertiefenden Bereichs
- Aufgabe eines mehrgeschossigen Gewerberiegels entlang des Autobahntunnels
- Aufgabe der Bebauung mit Handwerkerhäusern
- Anlage einer Erschließungsstraße von der Juliusstraße aus

Erläuterung:

Nach aktuellen Recherchen wird für einen mehrgeschossigen Gewerbeneubau entlang des Tunnelausgangs keine Möglichkeit der Umsetzung gesehen. Die Lage im „Hinterhof“ der Juliusstraße hat keine „Adresse“ und ist daher für repräsentative Firmensitze oder Büronutzungen nicht geeignet. Für produzierendes Gewerbe kommt

² OVG Berlin, Beschluss v. 19.Nov.2001 – OVG 2 N 23.01

dagegen eine mehrgeschossige Bauweise nicht in Frage. Hinzu kommt die eingeschränkte Erschließungssituation über die Juliusstraße, die nur eine begrenzte Frequenz von Fahrzeugen erlaubt. Nach alledem wird für die geplante Riegelbebauung kaum eine Chance am Markt gesehen. Auch hat sich die Schallschutzmaßnahme entlang der Autobahn als so effektiv erwiesen, dass eine zusätzliche bauliche Abschirmung der Autobahn gegenüber einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke nicht erforderlich erscheint. Im Rahmen der planerischen Vertiefung muss jedoch die Abschirmung der Wohnbauten an der Julius- und Karl-Marx-Straße gegenüber der geplanten Gewerbenutzung berücksichtigt werden.

Vielmehr besteht in Berlin eine jährlich konstante Nachfrage von 30-40 Hektar Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Unternehmen, die sich weniger aus Zuzügen von Gewerbebetrieben als aus der Bestandsentwicklung ergibt. Die Flächenbedarfe solcher Firmen liegen zwischen 1.500 und 3.500 m² pro Grundstück.³

Auf der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche von rund 14.000 m² abzüglich der notwendigen Erschließungsstraße ist Platz für die Ansiedlung von 5-8 kleineren und mittleren Betrieben aus dem handwerklichen oder produktionsnahen Bereich. Dies entspricht auch viel eher der gewachsenen Prägung des Sanierungsgebiets. Die erforderlichen Parzellen sollen an einer einhüftigen Erschließungsstraße von der Juliusstraße aus entwickelt werden. Als notwendiges Erschließungsgrundstück für das *Gewerbegebiet Juliusstraße* ist das Grundstück Juliusstraße 69 erforderlich, das sich in Privateigentum befindet.

4.6.5 Fortschreibung der Sanierungsziele 2004

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2004, BA - Beschluss Nr. 151/04 vom 02. November 2004, haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen ergeben:

Juliusstraße 61 (Block 314):

Bestand:

Gewerblich genutzte ein- bis zweigeschossige Gebäude (Autohaus).

Planung lt. Rahmenplan bisher:

Bestandsdarstellung der Gebäude bei Einbeziehung in den planerischen Vertiefungsbereich. Erschließungsstraße für das Gewerbezentrum.

Anlass:

Konkretisierung der Lage der Erschließungsstraße. Entsprechend verfolgter Vorzugsvariante fällt die Ring-Erschließungsstraße über die Grundstücke Juliusstraße 61 + 69 zugunsten einer einhüftigen Zufahrt über das Grundstück Juliusstraße 69 weg (Ankaufsverhandlungen laufen).

Änderungen:

Gewerbefläche mit Neubaupotenzial ohne planerischen Vertiefungsbereich.

Erläuterung:

³ Herr Gruschke, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit, Frauen, Leiter Grundstücksmanagement

Aus einem im Januar 2003 beauftragten städtebaulichen Konzept für das *Gewerbegebiet* ist im Vergleich mit zwei weiteren Varianten die Festlegung auf die Zufahrt zum *Gewerbegebiet* über das Grundstück Juliusstraße 69 erfolgt. Damit wird für das Grundstück Juliusstraße 61 die vorhandene Nutzung im Rahmenplan als Bestand und in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-185da als Gewerbegebiet dargestellt. Die Erschließung des *Gewerbegebiets* über das landeseigene Grundstück Juliusstraße 61 würde zu Eingriffen in den bestehenden Gewerbebetrieb führen und hätte negative Folgen für die Verkehrssituation in der schmalen Juliusstraße. Mit der Festlegung der Erschließung und deren Übernahme in den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-185da entsteht Klarheit für die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Damit besteht für das Grundstück Juliusstraße 61 kein weiterer Planungsbedarf. Die bestehende Nutzung wird sich durch den geplanten Kauf des jetzigen Mieters auf dem Grundstück verfestigen. Eine Einbeziehung des hinteren Grundstücksteils in das Gewerbegebiet bleibt weiterhin möglich, so dass eine zusätzliche rückseitige Erschließung erfolgen kann.

Der Bebauungsplan XIV-185da sieht gegenüber dem Baunutzungsplan im beschränkten Arbeitsgebiet keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor. Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück sind in Zukunft in größerem Umfang nicht zu erwarten, aber im Rahmen des Nutzungsmaßes (2 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,2) weiterhin möglich.

Juliusstraße 69 / Gewerbegebiet Neubritz (Blöcke 314 / 8):

Bestand:

5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus / zusammengefasste unbebaute Brachfläche.

Planung lt. Rahmenplan bisher:

Gewerblich genutzter Hof, Zufahrt für *Gewerbegebiet*, Abriss des Bestandsgebäudes/neue Gewerbefläche mit Neubaupotenzial, planerisch zu vertiefen.

Anlass:

Konkretisierung der Lage der Erschließungsstraße. Entsprechend verfolgter Vorzugsvariante fällt die Ring-Erschließungsstraße über die Grundstücke Juliusstraße 61 + 69 zugunsten einer einhüftigen Zufahrt über das Grundstück Juliusstraße 69 weg.

Die Ankaufsverhandlungen für das Grundstück laufen, der Sozialplan zur Umsetzung der Mieter wurde begonnen.

Änderungen:

Straßenverkehrsfläche gemäß Erschließungskonzept für das *Gewerbegebiet*, Aufhebung des planerischen Vertiefungsbereichs.

Erläuterung:

Aus einem im Januar 2003 beauftragten städtebaulichen Konzept für das *Gewerbegebiet* ist im Vergleich mit zwei weiteren Varianten die Festlegung auf die Zufahrt zum *Gewerbegebiet* über das Grundstück Juliusstraße 69 erfolgt. Diese Festlegung wurde nach Abwägung aller anderen Erschließungsmöglichkeiten getroffen und als geringster Eingriff in bestehende Strukturen und Eigentumsrechte bei gleichzeitig bestem Nutzen für die Funktionalität für das *Gewerbegebiet* gewertet. Diese Festlegung und deren Übernahme in den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-

185da bildet die rechtliche Grundlage für den Ankauf des Grundstücks und den Abriss des Gebäudes.

Die fortgeschriebenen Sanierungsziele bilden den Rahmen und die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wesentliche Leitgedanken der Abwägung wurden im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele bereits entwickelt (z.B. zum städtebaulichen Konzept des Gewerbegebiets, zur Lage und Führung der Erschließungsstraße und zum Ausschluss bestimmter Nutzungen) und sind in die Überlegungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

4.7 Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ersteinschätzung zur Eingriffsregelung ergab nachstehende Bewertung.

Das geltende Planungsrecht wird durch den Baunutzungsplan beschrieben:

Innerhalb des Geltungsbereichs XIV-185da wird das für die Eingriffsregelung relevante Planungsrecht durch den Baunutzungsplan (übergeleiteter Bebauungsplan auch für diesen Bereich) i.d.F. vom 28.12.1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237 mit Berichtigung BGBl. 1969, S.11 / übergeleitet durch Bebauungsplan XIV-A, festgesetzt am 09.07.1971, veröffentlicht am 05.08.1971 im GVBl. S. 1235), definiert.

Ein ca. 50 Meter breiter Geländestreifen entlang des Straßenzuges Karl-Marx-Straße/Buschkrugallee ist als „**gemischtes Gebiet**“ der Baustufe IV/3 mit dem höchstzulässigen Nutzungsmaß von 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ausgewiesen.

Alle weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als „**beschränktes Arbeitsgebiet**“ der Baustufe IV/3 mit dem höchstzulässigen Nutzungsmaß von 4 Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ausgewiesen.

Das künftige Planungsrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs definiert:

Für die Berechnung der maximal überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-185da wurde § 19 Abs. 4 Nr. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) herangezogen.

Danach darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplanentwurf XIV-185da werden Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, 0,5 und 0,6 ausgewiesen. Für die Berechnung der maximal überbau-

baren Flächen erhöht sich aufgrund der o.a. Rechtsgrundlage die GRZ von 0,3 auf 0,45, von 0,5 auf 0,75 und von 0,6 auf 0,8. Die geplante Erschließungsstraße wird als vollversiegelte Fläche berechnet.

Ergebnis der Erstbewertung:

Im vorliegenden Fall wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans (zukünftiges Planungsrecht) **kein Eingriff** in Natur und Landschaft verursacht, da mit Realisierung der Planung des B-Plans XIV-185da (zukünftiges Planungsrecht) eine geringere Überbauung bzw. Versiegelung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (Bauutzungsplan i.V. mit der BauNVO vom 26.11.1968) erfolgt. Auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich keine Eingriffstatbestände, da der Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeitigen Brachflächen sorgt.

Begründung:

Durch das derzeit geltende Baurecht ist im reinen und beschränkten Arbeitsgebiet sowie im gemischten Gebiet neben der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eine weitere Versiegelung von Grundstücksflächen, bis hin zur Vollversiegelung durch Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen, möglich.

Im reinen und beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zugelassen werden. Diese Sonderregelung schließt aber gleichzeitig noch einmal ausdrücklich die Anwendung von § 19 Abs. 4 für Garagen und überdachte Stellplätze aus (§ 21a Abs. 3 S. 3 BauNVO). *Vollversiegelung möglich!*

Im gemischten Gebiet werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht angerechnet. Hierzu gehören jedoch nicht überdachte Stellplätze und Garagen. Sie sind keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Darüber hinaus sind gemäß § 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Diese Sonderregelung schließt aber gleichzeitig noch einmal ausdrücklich die Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze aus (§ 21a Abs. 3 Satz 3 BauNVO). *Vollversiegelung möglich!*

Baumüberprüfung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine stattliche Eiche. Das Naturschutz- und Grünflächenamt wurde um Stellungnahme gebeten, ob der Baum die Qualität für eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal oder Geschützter Landschaftsbestandteil nach §§ 21 und 22 des Gesetzes über Naturschutz- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) i.d.F. vom 28. Oktober 2003, zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl., S. 617), aufweist oder ob der Baum Schadstellen hat, die baumchirurgisch zu behandeln sind bzw. ob er zur Fällung freigegeben wird.

Das NGA hat in seiner Stellungnahme vom 06.05.2004 (Schreiben NGA II 2) mitgeteilt, dass die vermutlich über hundert Jahre alte Stieleiche ohne nennenswerte Schäden oder Mängel ist. Der Baum erfüllt die Kriterien zur Ausweisung eines Naturdenkmals jedoch eindeutig nicht. Die Einmessung der Eiche in die Planunterlagen ist durch den bezirklichen Fachbereich Vermessung erfolgt.

Der dauerhafte Erhalt dieser Eiche soll im Bebauungsplan nicht gesichert werden (siehe hierzu unter Pkt. II.4.1.3).

4.8 Umweltbelastungen

Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind keine Eintragungen vorgenommen worden.

Das bezirkliche Umweltamt hat in seiner Stellungnahme (Schreiben Um c1 vom 23.02.2004) mitgeteilt, dass keine weiterführende Erkenntnisse über Bodenbelastungen vorliegen. Gegen die Nutzung eines Großteils des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet werden keine grundsätzlichen Bedenken gesehen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1992 beauftragte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen das Architekturbüro ARCHPLAN mit Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Ein auf den Vorbereitenden Untersuchungen basierender Rahmenplan sowie die daraus entwickelten Sanierungsziele bildeten das Grundkonzept für den damaligen B-Planentwurf XIV-185d.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (17.01.1994 bis einschließlich 17.02.1994) zum B-Planentwurf XIV-185d wurde das neu zu schaffende Gewerbegebiet nördlich der BAB A 100 als Planung vorgestellt. Direkt entlang der - in diesem Abschnitt in Hochlage verlaufenden Autobahntrasse - war ein vier- bis fünfgeschossiges Gewerbegebäude als Lärmschutzbebauung vorgesehen. Der weitere Bereich bis hin zur Juliusstraße sollte als Gewerbeareal mit kleinteiliger Bebauung (sog. "Hamburger Modell") realisiert werden.

Während der Bauphase der Bundesautobahn (von 1996 bis zur Eröffnung der BAB A 100 am 07.07.2000) wurden weite Teile des Geltungsbereichs dieses B-Planentwurfs als Baustellenflächen in Anspruch genommen. Sie sind auch weiterhin noch unbebaut und stehen somit einer zukünftigen Nutzung unmittelbar zur Verfügung.

Während der Jahre 2000 bis 2004 wurden diverse Gespräche mit Grundstückseigentümern und -nutzern, den Mitarbeitern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem bezirklichen Fachbereich Stadtplanung sowie den Sanierungsbeauftragten geführt, welche erkennen ließen, dass die konkrete Planung für das *Gewerbegebiet* und weiterer, einzelner Grundstücke einer Überprüfung der Planungsziele bedarf.

Dies führte zu den notwendigen Fortschreibungen der Sanierungsziele in den Jahren 2001 (BA-Beschluss Nr. 114/01 vom 03.07.2001), 2002 (BA-Beschluss Nr. 149/02 vom 05.11.2002) und 2004 (BA-Beschluss Nr. 151/04 vom 02.11.2004). Zu den Inhalten der jeweiligen Beschlüsse - sofern diese den Geltungsbereich dieses B-Planentwurfs betreffen - siehe auch unter den Punkten I.4.6.3, I.4.6.4 und I.4.6.5.

Seit dem Frühjahr 2002 wurden die Planungen für das *Gewerbegebiet Juliusstraße* forciert. Dies führte dazu, dass ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der gewerblichen Flächen zwischen Juliusstraße und BAB A 100 von einem Büro für Stadt- und Regionalplanung im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung erstellt wurde.⁴

Die Planungsziele dieses städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

"Grundsätzlich erscheinen die Bedingungen für eine Entwicklung von Bürogebäuden oder mehrgeschossigen Gewerbehäusern (Gewerbehof) im Untersuchungsgebiet

⁴ Baasner, Möller & Langwald GmbH, „Gewerbezentrum Juliusstraße“, Städtebauliches Konzept zur Entwicklung gewerblicher Flächen zwischen Juliusstraße und BAB A 100 in Berlin-Neukölln, Zwischenbericht Juli 2003, Endbericht Oktober 2004 - Der Endbericht ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

ungünstig. Die Annahme, hier in vertretbarem Zeitrahmen eine geschlossene Büroanlage (wie im Rahmenplan angedeutet) entwickeln zu können, muss unter den gegenwärtigen stadtplanerischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als zu optimistisch angesehen werden. Auch komplexe Entwicklungen mit standardisierten Nutzungseinheiten (Handwerkerhäuser) lassen gegenwärtig keine günstige Vermarktung erwarten.

Realistischer erscheint die Entwicklung eines kleinteilig strukturierten Gewerbegebiets mit individuell zu entwickelnden Parzellen. Die Lagevoraussetzungen für ein derartiges Gebiet sind günstig zu bewerten. Die kleinteilig differenzierte Nutzungsstruktur fügt sich ohne die negativen Auswirkungen der Gemengelage in den vielfältigen Charakter der Umgebung ein. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können in das Konzept gut eingebunden werden. Die Bereitschaft der ansässigen Betriebe, sich konstruktiv an der Neuordnung des Gebietes zu beteiligen, ist sehr ausgeprägt. Hinsichtlich der Vermarktungschancen bietet der Standort auch eine hohe Lagegunst für Betriebe aus der Umgebung, die sich neu strukturieren möchten, den lokalen Bezug aber nicht aufgeben möchten.

Das Ziel dieses Konzepts ist, primär auf die vorhandenen Entwicklungschancen zu reagieren, ein verträgliches Nebeneinander neuer und bestehender Nutzungen zu gewährleisten und insgesamt zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in dem Gebiet beizutragen."

Für das Gewerbegebiet Juliusstraße sind ursprünglich drei Erschließungsvarianten erarbeitet worden:

Variante 1: Sticherschließung mit Anbindung über das Grundstück Juliusstraße 61.

Variante 2: Ringerschließung über die beiden möglichen Anbindungspunkte an die Juliusstraße angeschlossen.

Variante 3: Sticherschließung mit einer Zufahrt über das Grundstück Juliusstraße 69.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde eine Erschließung entsprechend der Variante 3 festgelegt. Das Konzept sieht eine öffentliche Erschließungsstraße vor, die als Stichstraße über das Grundstück Juliusstraße 69 in den Blockinnenbereich geführt wird (siehe hierzu auch unter Pkt. II.4.1.5 und Endbericht „Gewerbezentrum Juliusstraße“ im Anhang).

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan XIV-185da hat die Aufgabe, für den Geltungsbereich die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu differenzieren und zu vertiefen. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (s.a. unter Punkt I.4.1).

Sofern sich aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen zum Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP ergeben, handelt es sich um Detailabstimmungen auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplans keinen Raum bietet.

So sind die Grundstücke Juliusstraße 59 und 60 sowie Rungiusstraße 1/3 im FNP zwar als Wohnbaufläche, W2, GFZ bis 1,5 dargestellt. Da sie aber direkt an der Darstellungsgrenze zur gemischten Baufläche M2 liegen, können sie, da ihre Gesamtflä-

che unter 3 Hektar beträgt, im Bebauungsplan auch als Gewerbe- bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden. Sie stellen also eine Erweiterung bzw. eine Arrondierung der gemischten Baufläche M2 dar.

Zieht man die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO hinzu, so werden in den festzusetzenden Mischgebieten (MI) die höchstzulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 nicht überschritten. Das gleiche gilt i.d.R. für die Geschossflächenzahlen (GFZ), die ebenfalls erreicht, aber auch nicht überschritten werden (Ausnahmen Juliusstraße 63, 66).

In den Gewerbegebieten (GE) könnten gemäß § 17 BauNVO die GRZ maximal mit dem Wert 0,8, die GFZ mit dem Wert 2,4 festgesetzt werden. Tatsächlich werden aber in dem Bebauungsplan für die GRZ nur maximal 0,6 und für die GFZ nur maximal 1,2 (eine Ausnahme bildet das Grundstück Juliusstraße 67-68, welches mit einer bestandssichernden GFZ von 1,7 festgesetzt wird) festgesetzt.

Der Bebauungsplan XIV-185da dient des Weiteren dazu, das Plangebiet entsprechend den folgenden Vorgaben umzustrukturieren:

- Flächennutzungsplan
- Sanierungsziele und Neuordnungskonzept
- Fortführung der Sanierungsziele
- Städtebauliches Konzept zum *Gewerbegebiet Juliusstraße*

3. Festsetzungen

3.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücke **Juliusstraße 59, 63, 65 (teilweise), 66, 70, 71, Karl-Marx-Straße 278, 282 und Buschkrugallee 2/4 (teilweise) und 6** werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO, als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Grundstücke werden im Bestand überwiegend zu Wohnzwecken, die Grundstücke Karl-Marx-Straße 278, 282 sowie Buschkrugallee 2/6 zudem im Erdgeschoss gewerblich genutzt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken **Juliusstraße 59, 63, 65 und 66** wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs.2 und 3 wie folgt festgesetzt:

Juliusstraße 59:

4 Vollgeschosse; GRZ 0,3; GFZ 1,2;

Juliusstraße 63:

4 Vollgeschosse; GR = 235 m²; GF = 940 m²; dies entspricht einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4 (Bestandssicherung);

Juliusstraße 65:

2 Vollgeschosse; GR = 215 m²; GF = 430 m², dies entspricht einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2;

Juliusstraße 66:

4 Vollgeschosse; GR = 305 m²; GF = 1020 m², dies entspricht einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4 (Bestandssicherung);

Mittels einer straßenseitigen Baugrenze wird die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksflächen gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken **Juliusstraße 70, 71, Karl-Marx-Straße 278, 282 und Buschkrugallee 2/6** wird mittels Baukörperausweisungen und der Angabe von 5 Vollgeschossen (und 1 Vollgeschoss für hintere Anbauten) bestimmt, was rechnerisch zu einer GRZ von ca. 0,5 und einer GFZ von ca. 2,5 führt. Durch die Angabe der Vollgeschosse wird auf sämtlichen Grundstücken eine Bestandssicherung der Wohngebäude betrieben, was zu unvermeidlichen Überschreitungen der Höchstgrenzen für die GFZ führt.

Durch eine textliche Festsetzung werden zudem Beschränkungen bezüglich der Art der Nutzung für die Mischgebiete festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO werden nachstehende Arten von Nutzungen, die nach § 6 der BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dadurch trotzdem gewahrt. So sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die o.g. drei Betriebsarten sind deshalb nicht zulässig, weil per LKW die Anlieferung der Verkaufsartikel (Gärtnereibedarf, Treibstoffe, gastronomischer Bedarf) erfolgen würde. Zudem kämen die Kunden ebenfalls mit eigenen Fahrzeugen, was insgesamt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im gesamten Ortsteil, verbunden mit einem Parkplatzsuchverkehr, führen würde. Es käme zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität für die Bevölkerung.

Die restlichen Grundstücke des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , i.V.m. § 8 BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Für das Grundstück **Juliusstraße 67-68** (Nutzung ehemals als Finanzamt, ab 2005 als bezirkliches Ordnungsamt) sollen vier Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 festgesetzt werden. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch kann ein möglicher Neubau bis an die Grundstücksgrenze Juliusstraße 66 sowie an die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Neubritz herangebaut werden. Die Planungsüberlegung geht aber auch dahin, das Gebäude für eine neue Nutzung zu erhalten und ggf. dem Gewerbezentrum anzugliedern. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht demgemäß einer Sicherung des vorhandenen Bestands.

Das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück **Buschkrugallee 8** wird mittels einer Baukörperausweisung und der Angabe von 5 Vollgeschossen bestimmt, um den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern.

Für alle übrigen **Grundstücke des Gewerbegebietes** ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festzusetzen. Es sollen gewerblich genutzte Gebäude mit einer Höhe, die zwei Vollgeschossen entspricht, zugelassen werden. D.h., die fiktiven Raumhöhen dieser Gebäude dürfen maximal 7,0 m nicht überschreiten, was als ausreichend für das anzusiedelnde Gewerbe angesehen wird. Eine Höhenangabe für diese Baulichkeiten in Metern über Normalhöhenull (NHN) soll nicht beschrieben werden, da das Plangebiet ein recht hohes Geländegefälle in West-Ost-Richtung aufweist.

Da die in beschränkten Arbeitsgebieten der Baustufe IV/3 bebaubare Fläche gemäß geltendem Baunutzungsplan (i.V.m. der Bauordnung Berlin '58) höchstens 0,5 be-

trägt, wird durch den festzusetzenden Bebauungsplan eine um 20 Prozent höhere Überbaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Bei einer angestrebten zweigeschossigen Gebäudehöhe ergibt sich demnach die festzusetzende GFZ von 1,2. Somit kommt es auch zu keinen Wertminderungen der Grundstücke gegenüber den früheren Festsetzungen des Baunutzungsplans (GRZ 0,5; GFZ 1,2).

Durch textliche Festsetzungen werden aber Beschränkungen, was die Nutzbarkeit der Grundstücke anbelangt, in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind in den Gewerbegebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Begründung für den Ausschluss von Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ist bereits unter Punkt II.3.1 (s.o.) beschrieben worden. In den "hinteren" Gewerbegebieten, d. h. im Bereich des *Gewerbegebiets*, sind zudem Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 3**). Der Ausschluss der vier o. g. Betriebsarten liegt darin begründet, dass der Gewerbehof dem produzierenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben soll. Zudem würden für Einzelhandelsbetriebe andere, weitergehende verkehrliche Erschließungen notwendig werden.

Mit diesen Beschränkungen in der Art der Nutzung soll die Zweckbestimmung des Gebiets als *Gewerbegebiet* für produzierende und Handwerksbetriebe gesichert und der Bodenpreis entsprechend gering gehalten werden.

Mittels straßenseitiger Baugrenzen an der Julius- und Rungiusstraße sowie Baugrenzen entlang der Grenze zu den Bundesautobahnflächen und der Erschließungsstraße wird die Überbaubarkeit der gesamten - noch zu parzellierenden - Grundstücksflächen gewährleistet.

Festsetzungen zu der Art der Bauweise werden für die Gewerbegebiete des späteren *Gewerbegebiets* nicht gemacht, um Einschränkungen der Bebaubarkeit und damit der Nutzbarkeit soweit wie möglich zu vermeiden. Die diesbezüglichen Regelungen der Bauordnung reichen aus, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes - zwischen den Grundstücken Rungiusstraße (Lüfterbauwerk Ost) im Westen und Buschkrugallee 8 im Osten - wird eine Baugrenze im Abstand von 1,8 Metern von der Geltungsbereichsgrenze - parallel zu dieser liegend - festgesetzt. Dieser nicht überbaubare Bereich wurde notwendig, weil die Berliner Wasserbetriebe (BWB) ihre Regen- und Schmutzwasserkanäle im Zuge des Autobahnbaus nicht komplett unter dem Wartungsweg entlang der Trasse der BAB A 100 verlegt haben. Dies teilten die Berliner Wasserbetriebe im Rahmen der TöB-Beteiligung dem Fachbereich Stadtplanung mit, verbunden mit der Bitte den Wartungsweg auf insgesamt 6,80 Meter zu verbreitern. Dieser Wartungsweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans XIV-185da, direkt südlich der Geltungsbereichsgrenze. Nach Recherchen beim bezirklichen Fachbereich Vermessung ergeben sich folgende Maße für den Wartungsweg: Insgesamt sind es von der Lärmschutzwand bis zur angelegten Wegkante / Flurstücksgrenze 5,60 Meter. Die Angaben ergeben sich aus einer Wegbreite von 3,85 Metern und einer Lücke bis zur Lärmschutzwand von 1,75 Metern, dies bedeutet aber auch, dass 0,60 Meter bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Auf dem 1,80 Meter breiten, festzusetzenden Streifen - von dem nur noch 1,20 Meter neu anzulegen sind - dürfen keine

Baulichkeiten errichtet werden, da die Kanäle und die dazugehörigen Einstiegschächte im Bedarfsfall frei zugänglich sein müssen und Gebäude auch keine Drucklast auf die Kanäle ausüben dürfen.

Der 1,80 Meter breite Streifen wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers (in diesem Fall die Berliner Wasserbetriebe) belegt. Er wird in der Planunterlage als Fläche "A" bezeichnet (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 6**). Die restliche Breite des Weges gehört zur planfestgestellten BAB-Fläche und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Da im Zuge der Aufstellung einer Erfassungsbake für die LKW-Maut das Fundament im Bereich des planfestgestellten Leitungsrechts (Wartungsweg) errichtet wurde, ist eine nördliche Umfahrung dieses Fundaments innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig. Deshalb wird auch für den Betreiber des Mautsystems, das Konsortium TOLLCOLLECT (im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland tätig) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der o.g. Breite von 1,80 Meter eingeräumt (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 6**).

3.2 Sonstige Festsetzungen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Neuanlagen. Bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 4**).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 7**).

3.3 Verkehrsflächen

Die Straßenflächen der Juliusstraße, der Karl-Marx-Straße sowie der Buschkrugallee werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 5**).

Die Erschließung des *Gewerbegebiets Juliusstraße* erfolgt ebenfalls mittels einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, die ihre Anbindung an das öffentliche Straßennetz über das Grundstück Juliusstraße 69 hat. Die Breite der Straße an der Einmündung Juliusstraße beträgt 10 Meter, die Querspange hat eine Breite von 9,5 Metern (z.B. 6,0 m Fahrbahn + 2 x 1,5 m Gehweg + 0,5 m Schrammbord oder 6,5 m Fahrbahn + 2 x 0,5 m Schrammbord + 2,0 m Gehweg), sie hat kei-

nerlei Verbindungs-, sondern ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die Eigentümer, Benutzer und Besucher der noch zu parzellierenden Fläche des *Gewerbegebiets* (d.h. nur Quell- und Ziel-, aber kein Durchgangsverkehr). Die Straße wird durch Mittel des Bundes und des Landes (Gemeinschaftsaufgabe, sog. GA-Mittel, finanzieller Anteil 90 v. H.) und Städtebauförderungsmittel (Mittel des Bezirks Neukölln, finanzieller Anteil 10 v. H.) erstellt. Die Förderzusage der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen liegt dem Fachbereich Stadtplanung vor. Da die zu bauende Straße im Sanierungsgebiet liegt, haben die Eigentümer der neu zu parzellierenden Grundstücke somit keinen eigenen Beitrag (in Form von Erschließungsbeiträgen) zur Herstellung der Straße zu leisten. Dieser wird ersetzt durch den Sanierungs-Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB, welcher im Zuge der Veräußerung der Parzellen durch Berlin (Bezirk) vereinnahmt wird.

4. Abwägungen

4.1 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan XIV-185da soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs.

4.1.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Wederstraße. Das für dieses Gebiet erstellte Neuordnungskonzept, als Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchungen“, dient auch als Planungsgrundlage für diesen Bebauungsplanentwurf. Aus diesem Neuordnungskonzept heraus sind auch die Sanierungsziele entwickelt worden. Sie gehen von einer Erhaltung der Mischnutzung im gesamten ehemaligen Untersuchungsgebiet aus, jedoch entsprechend dem Flächennutzungsplan Berlin von einer Entflechtung der Gemengelage in den einzelnen Teilbereichen. So ist für den Bereich des Bebauungsplans XIV-185da überwiegend Gewerbenutzung vorgesehen. An den Blockrändern der Julius- und Karl-Marx-Straße sowie Buschkrugallee findet sich auch Wohnnutzung.

Durch den Bebauungsplan werden die bisher als "gemischtes Gebiet" und als "beschränktes Arbeitsgebiet" ausgewiesenen Flächen als Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Durch diese Umwidmung werden neue Gewerbeflächen ge-

schaffen bzw. vorhandene gesichert und bestehende Konflikte zur vorhandenen Wohnnutzung gemildert.

Mit Hilfe des Sanierungsinstrumentariums erfolgt mittel- bis langfristig die Entflechtung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen Wohnen / störendes Gewerbe innerhalb des Sanierungsgebiets und damit eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität.

Weiterhin soll durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten die Ansiedlung einer das Wohnumfeld stark störenden Nutzung von vornherein unterbunden werden. Im Bereich des zukünftigen *Gewerbegebiets* werden auch Einzelhandelsbetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen, um das Sanierungsziel der Ansiedlung von überwiegend produzierenden oder Handwerks- Betrieben zu sichern. Büro- und Verwaltungsnutzungen sind lediglich als alleinige Nutzung eines Gebäudes ausgeschlossen, soweit sie im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, sind sie als integrierte Nutzung trotzdem zulässig. (s.a. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2).

Um gute Lebensbedingungen für die Bewohner des Hauses Juliusstraße 70 zu schaffen wird parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand entlang der 10 Meter breiten Erschließungsstraße zwischen der Juliusstraße und dem *Gewerbegebiet Juliusstraße* auf der Fläche des dann ehemaligen Grundstücks Juliusstraße 69 errichtet. Sie dient dem akustischen und optischen Schutz vor dem Gewerbeverkehr und wird im Zuge des Baus der Erschließungsstraße mit gebaut.

4.1.2 *Belange des Orts- und Landschaftsbildes*

Das Plangebiet weist in seiner Bebauungsstruktur Merkmale auf, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind und die durch den Bebauungsplan gesichert bzw. weiterentwickelt werden sollen:

- eine geschlossene Blockrandbebauung mit höhergeschossigen Gebäuden, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien der Karl-Marx-Straße und der Buschkrugallee angeordnet sind,
- eine heterogene Bebauung entlang der Straßenbegrenzungslinie der Juliusstraße, mit eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden sowie zwei- und viergeschossigen Wohngebäuden,
- dem viergeschossigen Bürogebäude Juliusstraße 67-68 (ehemaliges Finanzamt),
- einen unbebauten, der Natur überlassenen Bereich nördlich der BAB-Trasse,
- eine großkronige Eiche nördlich der BAB-Trasse.

In der Juliusstraße wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch wird eine Bebauung entlang der Juliusstraße ermöglicht, zwingend ist dies allerdings nicht. Auch wird keine durchgehende Vollgeschosszahl festgesetzt, so dass die Gebäude unterschiedliche Höhen haben können. Da auf der nördlichen Seite der Juliusstraße keine gleichförmige, durchgehende Blockrandbebauung besteht, ist aus städtebaulichen Gründen auch auf der Südseite keine einheitliche Bebauungsstruktur notwendig.

Die teilweise Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf den als Mischgebiet festgesetzten Grundstücken Juliusstraße 63 und 66 (siehe unter Pkt. II.3.1) ist städtebaulich erforderlich, um den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Die besondere städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich einerseits aus den förmlich festgelegten Sanierungszielen, die einen Erhalt der Gebäude vorsehen und z.T. mit öffentlichen Mitteln unterstützen und andererseits aus der erforderlichen Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Bebauung in der Juliusstraße, die gerade durch die Heterogenität der Bebauung geprägt ist. Die Überschreitung der Obergrenzen wird ausgeglichen, da im Sanierungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung und Sicherung von Frei- und Bewegungsflächen ergriffen wurden (z.B. Carl-Weder-Park, Schulgarten Rungiusstraße, Kulturbunker Rungiusstraße, Freiflächen Block 309). Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen, die Obergrenzen des FNP werden, auf den gesamten Block bezogen, eingehalten.

Zu den Belangen des Ortsbildes gehört es auch, das "Aussehen" des Straßenraumes mit zu berücksichtigen.

Gemäß Absatz 2 des § 11 der Berliner Bauordnung ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Diese Häufung ist im gesamten Sanierungsgebiet Wederstraße sehr wohl gegeben. Die Menge der Werbeanlagen hat zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes geführt.

Der Bebauungsplan sollte deshalb ursprünglich regeln, dass außer auf den direkt an der Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee liegenden Grundstücken Werbeanlagen gemäß BauOBln grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Diese textliche Festsetzung hätte den festgelegten Sanierungszielen (s.o.) entsprochen. Es hätte sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB gehandelt, die jedoch wegen der fehlenden rechtlichen Grundlage derzeit in Bebauungsplänen, die von den Bezirken festgesetzt werden, nicht getroffen werden darf. Daher musste auf die Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.

4.1.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des städteigenen Beitrages) muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist. Insbesondere gilt dies für Gebiete, die, wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185da, innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltegebiete liegen. Diesem Belang wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 Rechnung getragen.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Natürlich ist es theoretisch vorstellbar, dass entgegen der Erwartung und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellt. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin genehmigungspflichtig nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Obwohl Stadtgas / Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffs hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Die im Geltungsbereich vorhandene Stieleiche wurde im Sanierungsrahmenplan als erhaltenswert festgelegt. Eine planungsrechtliche Sicherung des Baumes im Bebauungsplan wurde jedoch verworfen.

Die Sicherung hätte erfordert, dass die Baugrenzen im Bereich des Baumes um den Kronenbereich, zuzüglich eines 5 Meter breiten Schutzstreifens um die Krone herum verschoben werden müssten. Dies hätte zu einer derartigen Einschränkung der Bebaubarkeit geführt, dass dies hinsichtlich der gewünschten Gewerbeansiedlung nicht hingenommen werden konnte.

Der Schutz der Eiche ist zudem über die Berliner Baumschutzverordnung hinreichend gewährleistet. Nach Auskunft des Naturschutz- und Grünflächenamtes würde eine Fällgenehmigung nur erteilt werden, wenn der Antragsteller unabweisbar nachweisen könnte, dass er die beabsichtigte Bebauung / Nutzung nicht an anderer Stelle des Grundstückes realisieren könnte. Der Baum hat zzt. einen Wert von ca. 10.000,- €, sodass zudem eine Ausgleichszahlung in Höhe des doppelten Wertes geleistet werden müsste, was ebenfalls eine genügend große Schutzwirkung entfaltet (siehe auch unter Pkt. I.4.7).

4.1.4 Belange der Wirtschaft

Im neu anzulegenden *Gewerbegebiet Juliusstraße* stehen Flächen von rund 14.000 m² abzüglich der notwendigen Erschließungsstraße zur Verfügung. Dies ist ausreichend für die Ansiedlung von 5 bis 8 kleineren und mittleren Betrieben aus dem handwerklichen oder produktionsnahen Bereich. Durch die komplette Überbaubarkeit der neu zu gestaltenden Grundstücke ist eine bedarfsorientierte Nutzung der Grundstücke und der darauf zu errichtenden Baulichkeiten gegeben.

Durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Autobahnanschlussstelle Buschkrugallee besteht eine direkte Anbindung zum bundesdeutschen Autobahnnetz. Gewerbliche Betriebe, die auf LKW-Verkehr angewiesen sind, können diesen Lagevorteil hier in Neubritz in Anspruch nehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des zukünftigen *Gewerbegebiets* (GE2) berücksichtigen, dass für die gewünschte Gewerbeansiedlung so wenig wie möglich einschränkende Bedingungen geschaffen werden sollen. Die noch zu bildenden Grundstücke sollen daher grundsätzlich in voller Tiefe überbaubar sein und es werden keinerlei einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Baukörperstellung getroffen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Nutzungsmaße berücksichtigt die im Bereich kleinerer und mittlerer Betriebe üblichen Werte und gewährleistet optimale Ansiedlungsbedingungen. Die Ausgestaltung und Anbindung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass auch große Lkw sie problemlos nutzen können.

Das bestehende Autohaus auf dem Grundstück Juliusstraße 61 erhält durch die Festsetzung dieses Bebauungsplans Bestandssicherheit und im Bedarfsfall auch die Möglichkeit der Flächenerweiterung nach Westen (Juliusstraße 60) oder südwärts ins Gewerbezentrum.

4.1.5 *Belange des Verkehrs*

Durch den Ausbau der BAB A 100 wurden Verkehrsflächen im Zuge der Planfeststellung festgesetzt, welche neu bzw. umgebaut werden mussten:

Buschkrugallee zwischen Grenzallee und der Einmündung der Bürgerstraße (an der Anschlussstelle Buschkrugallee wurde zur Einrichtung von Abbiegespuren und zur Erhöhung der Durchlassfähigkeit eine Verbreiterung des vorhandenen Straßenquerschnitts erforderlich).

Alle weiteren Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind nicht von der Autobahnplanung berührt worden.

Eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - mit Anbindung an die Juliusstraße - dient der Erschließung der einzelnen Grundstücke des *Gewerbegebiets Juliusstraße*. Die Ausbaubreite an der Juliusstraße beträgt 10 Meter, während sie innerhalb des Gewerbebezentrums auf 9,5 Meter, und mit einem westlichen Wendehammer versehen, ausgebaut werden soll. Die T-förmige Ausbildung bietet neben dem Wendehammer eine weitere Wendemöglichkeit an. Die gebogene Form folgt der Notwendigkeit der Erschließung und erleichtert die Bildung hinreichend tiefer Gewerbegrundstücke.

Die Festlegung der Straße und ihrer Anbindung an die Juliusstraße wurde nach vergleichender Beurteilung verschiedener Varianten entschieden (siehe unter Pkt. II.1). Die Entscheidung fiel dabei auf die Variante der Stichstraße über das Grundstück Juliusstraße 69.

Der Anbindungspunkt an die Juliusstraße ist hier günstiger gelegen, da der Gewerbeverkehr nur über einen sehr kurzen Abschnitt der Juliusstraße geführt werden

muss. Städtebaulich eröffnet der östliche Anbindungspunkt einen relativ großen Spielraum für eine attraktive und gut wahrnehmbare Betonung der Eingangssituation. Der Zwischenraum zwischen den flankierenden Gebäuden beträgt nach Abriss des Hauses Juliusstraße 69 gut 16 m und bietet somit Raum für kleine Grünflächen und für eine angemessene Beschilderung. Das Gebäude des Ordnungsamts kann als Bürogebäude - bei entsprechender Gestaltung der östlichen Brandwand - gut für die Ausbildung einer Torsituation für das *Gewerbegebiet* genutzt werden.

Diese Erschließung erfordert den Ankauf und die Beräumung des Grundstücks Juliusstraße 69. Ein entsprechender Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt vor. Die Ankaufverhandlungen wurden durch den treuhänderischen Sanierungsträger Berlins - LBB-GEG - bereits im Jahr 2004 aufgenommen und fast zum Abschluss gebracht. Die Entmietung des Hauses zum 31.12.2004 wurde beauftragt und eingeleitet. Ein entsprechender Ordnungsmaßnahmenvertrag für die Durchführung des Sozialplanverfahrens wurde erarbeitet und mit den Eigentümern abgestimmt.

Das Grundstück stellt für die notwendige Erschließung nach Abwägung aller Alternativen den geringeren Eingriff gegenüber einer Inanspruchnahme des Grundstücks Juliusstraße 61 dar:

- Die verkehrliche Erschließung von der Karl-Marx-Straße aus ist kürzer als bis zur Juliusstraße 61, im vorderen Bereich der Juliusstraße ist ein Parkverbot anzuordnen, um die ausreichenden Radien für LKW zum Einfahren in die Zufahrt zu erhalten.
- Durch eine Straßenführung über das Grundstück Juliusstraße 61 wird ein bestehender Gewerbebetrieb (Autohaus) beeinträchtigt. In diesem Falle wäre sogar unklar, ob der Standort gehalten werden kann, obwohl er über seinen Bestand hinaus ein Erwerbs- und Erweiterungsinteresse in den Bereichen der neu zu schaffenden Gewerbeparzellen hat und damit auch zur Vermarktung der Parzellen beiträgt.
- Im Baunutzungsplan - in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 1958 - ist dieses Grundstück als beschränktes Arbeitsgebiet (bA) mit der Baustufe IV/3 festgesetzt. Da dies einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht, genießt die Wohnnutzung im Gebäude lediglich Bestandsschutz.
- Bereits 1980 hat das Grundstücksamt Neukölln den Erwerb des Grundstückes "im Rahmen einer weit vorausschauenden Planung zur Intensivierung der Gewerbe- und Industriegrundstücksvorsorge" angeregt.
- Seit 1995 enthalten die Mietverträge der Wohnungsmieter den Passus: "Das Wohnhaus befindet sich im Sanierungsgebiet Wederstraße. Der Rahmenplan sieht hier den Abriss dieses Wohnhauses vor... Somit dürfen keine wertsteigernden Maßnahmen, bis auf eine malermäßige Herrichtung, durchgeführt werden."

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Grundstück Juliusstraße 69 planerisch seit über 20 Jahren und sanierungsbedingt seit rund 10 Jahren als Gewerbegrundstück in mehreren Planungsebenen vorgesehen gewesen ist. Siehe hierzu auch Endbericht des Gutachtens „Gewerbezentrum Juliusstraße“ im Anhang.

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden ebenfalls die Juliusstraße, die Karl-Marx-Straße und die Buschkrugallee festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gesichert.

4.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998)

Durchführung

Der Bebauungsplanentwurf XIV-185da wurde in der Zeit vom 10.01.2005 bis einschließlich 10.02.2005 im Rathaus Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt.

Die berührten Ämter und Abteilungen sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.01.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S. 4948) erfolgte am 31.12.2004.

Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 07.01.2005.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde von insgesamt sieben Personen besucht.

Den **Berliner Wasserbetrieben (BWB)** wurde ein Bebauungsplanentwurf nebst Begründung per Mail übersandt. In ihrem Schreiben vom 09.02.2005 (NA-V/N/Og) teilen die BWB mit, dass ihre vorangegangene Forderung berücksichtigt und die Fläche A gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger dargestellt und in der Begründung erläutert wurde. Somit bestehen seitens der BWB keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Eine Vertreterin der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** gab eine schriftliche Stellungnahme ab.

Die **BLN** schreibt in ihrer Stellungnahme vom 04.02.2005 wie folgt:

Wir lehnen den Entwurf in der jetzigen Form ab. In Neukölln herrscht ein Defizit an Grünflächen.

Im Inneren des Plangebiets befinden sich derzeit neben Parkplätzen auch Gärten und freie Flächen. Diese für die Bewohner noch bestehenden Erholungsflächen gingen mit der Umsetzung des Planentwurfs zweifelsfrei verloren. Die Fläche befindet sich in einem "Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung". Laut Planentwurf würde jedoch die Versiegelung zunehmen und momentane Freiflächen sowie Baumbestände würden wegfallen.

Wir fordern deshalb den Erhalt der Gärten. Zudem ist eine genaue Erfassung des Baumbestandes erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen muss festgehalten werden, dass diese Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Natürlich fordern wir auch die planerische Festlegung zum Erhalt der Stieleiche.

Zu guter letzt fordern wir extensive Dachbegrünung auf allen neu gebauten Gebäuden.

Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine für die Bevölkerung frei zugänglichen Erholungs- bzw. Freiflächen. Die Parzellen der ehemaligen Kleingartenkolonie "Neu-Werder" sind bereits während der Vorbereitungen zum Bau der Autobahn abgeräumt worden.

Bei den vorhandenen Bäumen - mit Ausnahme der Stieleiche - handelt es sich um nicht schützenswerte Bestände.

Im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsziele und der Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Autobahnbaus wurden und werden Frei- und Erholungsflächen im gesamten Sanierungsgebiet Wederstraße neu geschaffen, so zum Beispiel der Carl-Weder-Park oberhalb der Autobahn, der Schulgarten in der Rungiusstraße, der neu anzulegende Spielplatz in der Bürgerstraße 47/49 sowie die neu anzulegenden Freiflächen für Kinder und Jugendliche im Block 309 (Glasower Straße 15 und 18).

Ziel des Fachbereichs Stadtplanung ist es darüber hinaus, möglichst viele Verabredungen über Begrünungsmaßnahmen auf den neu zu schaffenden Grundstücken im Gewerbegebiet zu erreichen. Dies soll im Rahmen der Kaufgespräche mit den potenziellen Erwerbern geschehen. Die Bauleitplanung kann dies nicht leisten, deshalb sollen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

III. Verfahren

Da der Bebauungsplan XIV-185da mittels des BA-Beschlusses Nr. 04/04 vom 06. Januar 2004 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185d herausgetrennt wurde und nunmehr als eigenständiges Verfahren weitergeführt wird, sind hier auch die Verfahrensabläufe des Bebauungsplans XIV-185d nochmals komplett aufgeführt:

- Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185d wurde durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 06.01.1981 (Vorlage Nr. 02/81) beschlossen.
- Der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen nahm diesen Beschluss in seiner Sitzung vom 20.01.1981 zustimmend zur Kenntnis.
- Der BA-Beschluss vom 06.01.1981 wurde am 20.03.1981 im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 (S. 534) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 und 3 BBauG wurde mittels BA-Beschluss Nr. 157/82 vom 08.06.1982 beschlossen.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung (mit Ausstellung) fand vom 16.08. bis einschließlich 16.09.1982 in den Räumen des Rathauses Neukölln statt.
- Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 15.06.1993 (Vorlage Nr. 166/93) eine Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhalts des Bebauungsplanentwurfs XIV-185d beschlossen.
- Information über die o.a. Änderungen zum Bebauungsplan XIV-185d an die Senatsverwaltungen:
 - Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Verkehr und Betriebe mit Schreiben vom 22.06.1993
 - Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 21.09.1993
- Der BA-Beschluss vom 15.06.1993 wurde am 10.09.1993 im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 (S. 2693) ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 14.09.1993 den Beschluss zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB fand in der Zeit vom 17.01.1994 bis einschließlich 17.02.1994 in den Räumen des Stadtplanungsamts statt. Die Ankündigung geschah in der Tagespresse am 13.01.1994.
- Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch den BA-Beschluss am 30.08.1994 (Vorlage Nr. 244/94) beschlossen.
- Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 13.09.1994 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurden am 05.11.2003 über die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB informiert.
- Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 06.01.2004 (Vorlage Nr. 04/04) eine Reduzierung des Geltungsbereichs XIV-185d bei gleichzeitiger Aufteilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren mit den Bezeichnungen XIV-185da und XIV-185db beschlossen.
- Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 13.01.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Der BA-Beschluss vom 06.01.2004 wurde am 23.01.2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 (S. 194) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB in der Zeit vom 13.04.2004 bis zum 13.05.2004 durchgeführt.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 10.01.2005 bis einschließlich 10.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998) öffentlich ausgelegt.
- Die berührten Ämter und Abteilungen sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.01.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.
- Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S. 4948) erfolgte am 31.12.2004.
- Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 07.01.2005.
- Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 15.03.2005 (Vorlage Nr. 49/05) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185da vom 20.12.2004 der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.
- Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.
- Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 34. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 27.04.2005 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.
- Mit Schreiben vom 18.05.2005 erfolgte die Anzeige des Bebauungsplans an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nach Rücksendung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - nach Durchführung der Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB - wurde auf Grund von Hinweisen die Begründung ergänzt und der Text der Rechtsverordnung aktualisiert. Beanstandungen wurden nicht erhoben.
- Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 30.08.2005 (Vorlage Nr. 171/05) beschlossen, den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung

sowie der Begründung, beide mit Datum vom 20.12.2004, als Rechtsverordnung festzusetzen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818, 1824);

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

Anhang:

Endbericht des Gutachtens „Gewerbezentrum Juliusstraße“, Baasner, Möller & Langwald GmbH, Oktober 2004

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen
- Übersichtsplan

Berlin-Neukölln, den 01.09.2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

.....
Vogelsang
Bezirksstadträtin

.....
Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und
Vermessung

Textliche Festsetzungen (XIV-185da)

1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
2. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
3. Im Gewerbegebiet GE2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.