

## **B Begründung zum Bebauungsplan XIV-185fa ("Block 309")**

### **1 Planungsgegenstand**

#### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

##### **1.1.1 Veranlassung der Aufstellung der Bebauungspläne XIV-185f und XIV-185fa**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185fa gehörte ursprünglich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185f, dessen Aufstellung das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 06.09.1993 (Vorlage Nr. 237/93) beschlossen hat. Der Beschluss ist am 08.10.1993 im Amtsblatt für Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Anlass der Planaufstellung war zum damaligen Zeitpunkt der zu erwartende Verkauf der privaten Grundstücke Glasower Straße 15 und 18. Anfragen von mehreren Architekten und Investoren im Stadtplanungsamt Neukölln zu diesen Grundstücken deuteten auf einen möglichen Verkauf hin. Die potenziellen Erwerber waren an einer intensiven Grundstücksausnutzung interessiert (Stand 1992), die durch den Abriss des Bestandes und umfangreiche Neubebauung verwirklicht werden sollte. Dies stand jedoch der bezirklichen Planung für die Grundstücke als Standort für Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen entgegen.

#### **1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplanentwurfes XIV-185fa**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fa liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff.). Die Sanierungsziele sehen hier einen Infrastrukturstandort für Kinder- und Jugendbetreuung vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich, da die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen nach dem geltenden Planungsrecht (siehe Baunutzungsplan / BauO 58) nicht zulässig sind.

Die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bildet weiterhin die Grundlage für den endgültigen Erwerb der Grundstücke für das Land Berlin. Dabei sollte der eingeleitete Bebauungsplan zunächst die Grundlage für eine Übernahme nach § 145 Abs. 5 BauGB oder ggf. eine Enteignung nach § 145 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 85 ff. BauGB bilden. Diese Maßnahmen sind inzwischen nicht mehr notwendig, da am 10.12.2001 ein notarieller Kaufvertrag zwischen den bisherigen Eigentümern und der LBB-GEG (treuhänderischer Sanierungsträger für das Land Berlin) geschlossen wurde.

Die LBB-GEG erwirbt die Grundstücke im Rahmen ihres Vertrages mit dem Land Berlin zunächst übergangsweise aus den dafür zur Verfügung gestellten Stadterneuerungsmitteln. Nach Entwicklung der Grundstücke im Sinne der Sanierungsziele werden die Grundstücke dann kostenfrei an den Bezirk in das jeweilige Fachvermögen übertragen. Der geschlossene Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt des BVV-Beschlusses über den vorliegenden Bebauungsplan bis Ende Februar 2002, um die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für Infrastruktur sicherzustellen.

Da im Geltungsbereich des benachbart liegenden Bebauungsplanes XIV-185fb noch einige vertiefende Untersuchungen durchzuführen sind und damit Unwägbarkeiten hinsichtlich der Verfahrensdauer bestehen, war zur Beschleunigung dieses Verfahrens eine Abtrennung des Blockes 309, dessen planungs- und sanierungsrechtliche Ziele eindeutig sind, erforderlich.

#### **1.3 Plangebiet**

Das Bebauungsplangebiet umfasst den statistischen Block 309. Es liegt ca. 0,5 Kilometer südlich des S-Bahn-Innenringes, unmittelbar nördlich der Grenze zwischen Neukölln und Britz, im Ortsteil Neukölln. Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 0,7 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Delbrückstraße,
- im Osten von der Bruno-Bauer-Straße,
- im Süden von der Glasower Straße und
- im Westen von der Bendastraße.

## 1.4 Bestand

Der Block 309 wird baulich dominiert durch ein dreigeschossiges, unterkellertes Fabrikgebäude auf dem Grundstück Glasower Straße 18. Es handelt sich um einen Mauerbau mit tragenden Außenwänden und Innenskelett. Die Außenfassade ist als rote Klinkerfassade ohne nennenswerte Gestaltungselemente errichtet worden.

### 1.4.1 Glasower Straße 18

#### Erdgeschoss und Keller:

Mit einem Lebensmittelkonzern wurde im Jahre 1996 ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Das Erdgeschoss wird als Verkaufs- und Lagerraum genutzt. Der Keller steht zzt. leer

#### 1. Obergeschoss:

Ein islamischer Verein betrieb hier ein religiöses Kulturzentrum (Moschee). Der Mietvertrag zwischen dem islamischen Verein und dem Erbbauberechtigten wurde vor dem Inkrafttreten der Verordnung über das Sanierungsgebiet (10.11.1995) geschlossen und bedurfte daher noch keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Der islamische Verein ist Anfang September 2001 an einen neuen Standort umgezogen. Für die jetzt leer stehenden Räume werden, analog zum 2. Obergeschoss (siehe unten), aus Ordnungsmaßnahmenmitteln des Bezirks Leerstandsentschädigungen an die Erbbauberechtigten gezahlt.

#### 2. Obergeschoss:

Das 2. Obergeschoss steht zur Zeit leer. Dem Antrag des Erbbauberechtigten, einen Mietvertrag mit dem islamischen Verein auch für diese Etage abschließen zu können, wurde gemäß § 145 Abs. 2 des Baugesetzbuches die bezirkliche Zustimmung verweigert, da dadurch die Sicherstellung der Sanierungsziele in Frage gestellt worden wäre. Daraufhin wurde ein Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen dem Bezirksamt Neukölln und dem Erbbauberechtigten abgeschlossen. Inhalt des Vertrages war unter anderem, dass vom Bezirksamt Neukölln zur Sicherstellung des Sanierungszieles die Kosten für das 2. Obergeschoss übernommen werden und zwar auf Nachweis der wirtschaftlichen Verluste und bis zum Abschluss eines Nutzungsvertrages mit einem öffentlichen Träger in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln und dem Land Berlin.

Seit Herbst 2000 befand sich ein Projektträger als Koordinator des geförderten Jugendausbildungs- und -qualifizierungsprojektes in Verhandlungen mit dem Erbbauberechtigten über einen langfristigen Mietvertrag. Dieser Vertrag wurde am 31.08.2001 für eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Die Etage steht damit für die beabsichtigten Zwecke langfristig zur Verfügung. Der Projektträger wird zudem auch die Aufgaben der Hausverwaltung und des Bauherren übernehmen.

#### Freifläche:

Die versiegelte Freifläche zwischen dem Bürogebäude Glasower Straße 18 und der Delbrückstraße ist ebenfalls von dem Lebensmittelkonzern als Pkw-Stellplatzfläche bis 2006 angemietet worden.

Ein Teil dieser Fläche, ca. 77 m<sup>2</sup>, parallel an der Grundstücksgrenze zur Bendastraße 17 liegend, soll als behindertengerechter Zugang von der Delbrückstraße bis zum Aufzug im Gebäude in Anspruch genommen werden. Dieser Aufzug soll als Behindertenaufzug dienen. Für diesen Zugang ist eine Ergänzung des o.g. Mietvertrages angefügt worden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich ein- und zweigeschossige Gewerbegebäude, die im Laufe der Jahre um einige Anbauten ergänzt wurden. Die Gebäude werden teilweise gewerblich genutzt. Die Mietverträge sind kurzfristig kündbar.

Entsprechend den Laufzeiten der Mietverträge können das gesamte Hauptgebäude, die sonstigen Gebäude und die Freifläche sukzessive übernommen und schrittweise im Sinne der Sanierungsziele entwickelt werden.

#### **1.4.2 Glasower Straße 15**

Auf diesem Grundstück befinden sich ebenfalls ein- und zweigeschossige Gewerbegebäude. Sie werden nur teilweise genutzt.

Die Freiflächen auf dem Grundstück sind weitgehend versiegelt und werden als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge genutzt.

#### **1.4.3 Bendastraße 17**

Auf dem Grundstück befindet sich ein öffentlicher Spiel- und Tummelplatz für Kinder und Jugendliche.

### **1.5 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 ist eine Grundstücks-Kommandit-Gesellschaft mit Sitz in Lehrte bei Hannover. Seit Juli 1993 ist im Grundbuch von Neukölln ein Erbbaurecht auf die Dauer von 75 Jahren zu Gunsten einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Sitz in Berlin eingetragen worden.

Am 10.12.2001 wurde ein notarieller Kaufvertrag zwischen den Eigentümern und der LBB-GEG (treuhänderischer Sanierungsträger für das Land Berlin) geschlossen. Die LBB-GEG erwirbt die Grundstücke im Rahmen ihres Vertrages mit dem Land Berlin zunächst übergangsweise aus den dafür zur Verfügung gestellten Stadterneuerungsmitteln. Nach Entwicklung der Grundstücke im Sinne der Sanierungsziele werden die Grundstücke dann kostenfrei an den Bezirk in das jeweilige Fachvermögen übertragen. Der geschlossene Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt des BVV-Beschlusses über den vorliegenden Bebauungsplan bis Ende Februar 2002, um die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für Infrastruktur sicherzustellen.

Das Grundstück Bendastraße 17 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Ebenso befinden sich die Straßenflächen im Eigentum des Landes Berlin.

### **1.6 Planerische Ausgangssituation**

#### **1.6.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.10.1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21.03.2002 (ABl. S. 3115), ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt:

- Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 1 / Regelfall).

#### **1.6.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1 (Arbeitsbericht – Fortschreibung 1989) für den Ortsteil Neukölln sieht im Maßnahmenkatalog folgende Einzelmaßnahmen für den Block 309 vor:

##### Maßnahmenbezug Kita:

Neubau einer Kindertagesstätte auf einer gewerblich genutzten Baufläche. Die Gewerbenutzung muss aufgrund des Lkw-Verkehrs als nicht wohnverträglich eingeschätzt werden. Der Betrieb ist auf eine Fläche im Gewerbe- oder Industriegebiet zu verlagern.

Maßnahmenbezug Jugendfreizeitheim:

Nutzung und Umbau des Gewerbegebietes Glasower Straße 18 als Jugendfreizeitheim, Aufgabe und Verlagerung der Gewerbenutzung.

Maßnahmenbezug Gewerbe:

Nutzungsaufgabe und Verlagerung von Gewerbebetrieben zu Gunsten Neubau Kita und Jugendfreizeitheim.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

### **1.6.3 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'58 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Bau-gesetzbuch weiter gilt, liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 mit dem höchstzulässigen Nutzungsmaß von GRZ = 0,3 / GFZ = 1,2 / Geschosszahl = 4.

Gemäß der BauOBln 1958 sind im beschränkten Arbeitsgebiet folgende Nutzungen zulässig:

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

Die geplanten Nutzungen sind somit nach geltendem Recht nicht zulässig.

### **1.6.4 Straßen- und Baufluchtlinien**

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien in der

- Delbrückstraße vom 19.03.1890,
- Bruno-Bauer-Straße vom 26.07.1941,
- Glasower Straße vom 08.10.1877 und
- Bendastraße vom 30.07.1895.

### **1.6.5 Sanierungsgebiet Neukölln – Wederstraße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Neukölln – Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff.).

### **1.6.6 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, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung 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 Infrastrukturf lächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großraumsiedlungen

### 1.6.7 Eingeleiteter Bebauungsplan im Geltungsbereich

Der durch den BA-Beschluss Nr. 249/91 vom 17. September 1991 eingeleitete Bebauungsplan XIV-B4 sieht in seiner Konzeption für die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 sowie Bendastraße 17 die Verhinderung von Spielhallen und Vergnügungsstätten durch die Anwendung des § 15 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 vor.

Dieses Ziel wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-185fa ebenfalls erreicht, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-B4a entsprechend reduziert werden kann.

### 1.6.8 Umweltbelastungen

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Mai 1989 ist für den Geltungsbereich keine Eintragung vorgenommen worden. In der ersten Fort-schreibung (Stand 10/90) wie auch in der zweiten Fortschreibung (Stand 08/92) des Katasters sind wiederum keine Eintragungen gemacht worden.

In einer ersten Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz (Abt. GesUmSport) wird beschrieben, dass wegen der geplanten sensiblen Nutzung – Ausbildungs- und Qualifizierungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche – nach dem Erwerb der beiden Grundstücke durch das Land Berlin eine Bo-denuntersuchung wegen eventueller Schadstoffe im Boden erfolgen muss.

Mit Schreiben vom 29.03.2001 hat das Umweltamt dann die Ergebnisse der Erstbewertung der Bo-denuntersuchungen auf den Grundstücken Glasower Straße 15 und 18 an den Fachbereich Stadtpla-nung übermittelt:

*„Es wurde eine zwischen 0,35 m und 2,2 m mächtige Auffüllschicht mit Beimengungen von Bau-schutt, Ziegel- und Betonbruch festgestellt, die das gesamte Untersuchungsgelände überdeckt. Während der zum Ausgleich der natürlichen Oberflächenkonturen flächendeckend aufgebraachte Boden schadstofffrei ist, ist später aufgebachtes Material mit Blei, Cadmium, Zink und Kupfer be-lastet (Erdtank und Kanalverfüllung).*

*In den Gebäuden konnten keine Bohrungen durchgeführt werden. Daher kann nicht ausgeschlos-sen werden, dass unter den Kellerräumen der früheren Farbenfabrik oder unter der ehemaligen Firnisküche lokal begrenzte Bodenkontaminationen durch versickerte Lösungsmittel oder andere Betriebsstoffe vorliegen. Beim Abriss der Gebäude ist auf geruchliche Auffälligkeiten im Erdreich unter den Bodenplatten zu achten.*

*Unter dem Tank der Betriebstankstelle oder unter der Zapfsäule könnten ebenfalls kleinere Kon-taminationsherde vorliegen, die durch die Sondierungen nicht erfasst werden konnten. Beim Aus-bau des Tanks sollte auf geruchlich auffälliges Bodenmaterial geachtet werden.*

*Auf Grund der festgestellten Schwermetallbelastung sollte das Erdreich um den unterirdischen Tank großzügig ausgehoben, auf Haufwerk gelegt, nach den LAGA<sup>1</sup>-Richtlinien analysiert und ent-sprechend der Ergebnisse entsorgt werden.*

---

<sup>1</sup> LAGA = Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall

*Gegen die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch eine Kindertagesstätte und ein Jugendfreizeithaus bestehen von Seiten des Umweltamtes keine Bedenken, solange die Empfehlungen dieser Erstbewertung eingehalten werden.“*

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung**

#### **2.1.1 Veränderungssperre**

Für die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 wurde am 23.02.1994 ein Vorbescheidsantrag mit dem Ziel einer gewerblichen Neubebauung – Neubau von Bürohäusern – gestellt, die nach geltendem Recht (Baunutzungsplan: beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe IV/3) zulässig gewesen wären. Da dieser Antrag sowohl den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes als auch den Zielen der Neuordnung widersprach, wurde er mit Bescheid vom 16.03.1994 zunächst um ein Jahr zurückgestellt.

Bei einer Genehmigung des beantragten Vorhabens wäre die Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes dauerhaft verhindert worden. Eine Veränderungssperre war also im Interesse des Wohls der Allgemeinheit damals dringend erforderlich.

Die Veränderungssperre XIV-185f/12 wurde durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin in der Sitzung am 14.03.1995 unter der Bezirksamtsvorlagen-Nr. 95/95 beschlossen und am 01.04.1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 veröffentlicht. Sie trat mit dem Erlass der Elften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (GVBl. für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995) gemäß §17 Abs. 6 BauGB außer Kraft.

#### **2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch**

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 (ABl. für Berlin Nr. 50 vom 18.09.1992).

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der auch das Neuordnungskonzept für den Bebauungsplanentwurf XIV-185f zum Zeitpunkt seiner Einleitung bildete.

Dieses Gutachten mit dem Titel "Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Untersuchungsgebiet Berlin-Neukölln – Wederstraße (1409)" des Planungsbüros Archplan, Berlin, Stand Oktober 1994, schlug für den Block 309 im Rahmenplan / Nutzungsstrukturen sowie im Maßnahmenplan folgendes vor:

- Umbau des Gewerbegebäudes Glasower Straße 18 in eine Jugendfreizeiteinrichtung
- Neubau einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Glasower Straße 15 und 18 unmittelbar nördlich der Jugendfreizeiteinrichtung.

#### **2.1.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Der Senat von Berlin hat in seiner 211. Sitzung am 26.09.1995 (Senatsbeschluss Nr. 6328/95) beschlossen, die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB zu erlassen (GVBl. für Berlin Nr. 64 vom 09.11.1995).

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.

Somit befinden sich die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 sowie Bendastraße 17 und die Straßenflächen der Delbrückstraße, der Bruno-Bauer-Straße, der Glasower Straße und der Bendastraße im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsziele sehen die Aufgabe bzw. Verlagerung der bisherigen gewerblichen Nutzungen zu Gunsten öffentlicher Jugend- und Kinderbetreuungseinrichtungen auf den Grundstücken Glasower Straße 15 und 18 vor. Voraussetzung für die Durchsetzung und Realisierung der Sanierungsziele ist der Erwerb der privaten Grundstücke durch das Land Berlin bzw. den eingesetzten Sanierungsträger LBB-GEG. Der Kaufvertrag wurde inzwischen geschlossen (s.o.).

#### **2.1.4 Weitere Entwicklung**

Zur weiteren Entwicklung der Planungsüberlegungen und der bisherigen Abläufe siehe unter *Abwägung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*. In den dort enthaltenen Abwägungsentscheidungen wurde auf den aktuellen Stand der Planung umfassend eingegangen.

### **2.2 Intention des Planes**

#### **2.2.1 Ziel der Planung**

Das Ziel der Planung ist die Sicherung des in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesenen Standortes für eine Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung sowie die Schaffung der Voraussetzungen für einen endgültigen Erwerb der Grundstücke.

Abstimmungsgespräche zwischen der Abteilung Jugend und dem Stadtplanungsamt haben ebenfalls die notwendige Flächensicherung für die beiden sozialen Einrichtungen bestätigt.

Des Weiteren kamen die von der Senatsbauverwaltung beauftragten Gutachter in ihrem Neuordnungskonzept (Büro Archplan, Stand 09/94) für die beiden Grundstücke (statistischer Block 309) zu dem Ergebnis, dass an dieser Stelle die vorhandene defizitäre soziale Infrastruktur für den Bereich beiderseits der Wederstraße aufzufangen ist und somit diese Flächen nicht dem "Wohnungsmarkt" zu öffnen sind.

#### **2.2.2 Bedarfsermittlung**

Die damaligen Zielsetzungen für die beiden Grundstücke Glasower Straße 15 und 18, d.h. die Etablierung der sozialen Infrastruktur, gelten auch heute noch fort.

Mit Stand 31.12.2000 gab es im ehemaligen Untersuchungsgebiet (das die Grundlage für die Ausweisung der drei Kita-Standorte im Sanierungsgebiet war) 502 unter 10-jährige Kinder. Dem gegenüber stehen 115 Plätze in vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen. Der Planungsrichtwert gibt eine Versorgung dieser Altersgruppe mit 70% vor, dies entspricht 351 Plätzen. Daraus ergibt sich eine momentane Unterdeckung von 236 Plätzen. Auch der südlich angrenzenden Bereich (Grundschuleinzugsbereich 24) kann keine Defizite auffangen, da der hier ursprünglich vorgesehene Neubau einer Kindertagesstätte nicht realisiert werden kann (s.u.). Damit ergibt sich ein erhebliches Defizit, das dringend durch den Neubau mindestens einer Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet aufzufangen ist. Da weder der Standort Bürgerstraße noch der Standort Bendastraße auf Grund der Eigentumsverhältnisse (privat bzw. Liegenschaftsfonds) kurzfristig verfügbar ist, ist somit die Notwendigkeit der Sicherung des Kita-Standortes im Block 309 auch auf Grund der Bedarfszahlen belegt.

Innerhalb des Sanierungsgebietes existieren bisher weder eine Jugendfreizeiteinrichtung noch sonstige öffentliche Einrichtungen für Jugendliche. Auch in den angrenzenden Gebieten existieren keine entsprechenden Einrichtungen. Im Sanierungsgebiet gab es am 31.12.2000 474 Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 16 und 25 Jahren, die den Schlüssel für die entsprechenden Bedarfsberechnungen bilden. Nach dem Planungsrichtwert von 13,2 % für Jugendfreizeiteinrichtungen ergibt sich danach ein Defizit von 63 Plätzen, nur auf das Sanierungsgebiet bezogen. Wegen des wesentlich größeren Aktionsradius der Jugendlichen und der vorhandenen Defizite in allen angrenzenden Bereichen, müssen zur Bedarfsdeckung mindestens die Werte der Grundschuleinzugsbereiche 21 und 23 herangezogen werden, in die das Sanierungsgebiet jeweils zur Hälfte hereinreicht. Aus den hier am 31.12.2000 gemeldeten 3.003 Einwohnern zwischen 16 und 25 Jahren ergibt sich bei Anwendung des Planungsrichtwertes von 13,2 % ein unabweisbares Defizit von 396 Plätzen, das durch andere Maßnahmen nicht zu decken ist. Zur entsprechenden Versorgung sind für Grundflächen ca. 8.000 m<sup>2</sup>, für Freiflächen ca. 4.000 m<sup>2</sup> und für sogenannte Hauptnutzflächen ca. 1.000 m<sup>2</sup> vorzusehen. Dieser Flächenbedarf ist im Block 309 nur zur Hälfte zu decken.

Die Abteilung Jugend des Bezirks Neukölln trägt die Planungen für einen "Infrastrukturblock 309" ausdrücklich mit und begrüßt die kurzfristige schrittweise Umsetzung der Konzeption.

Hierzu liegen insbesondere zwei Schreiben der zuständigen Stellen vor. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan XIV-185fa (s.u.) äußerte die Abt. Jugend sich mit Schreiben Jug AV 4 vom 17.04.2001 insbesondere zum geplanten Jugendstandort. Für das Grundstück Glasower Straße 18 ist die Einrichtung eines Jugendberatungshauses in Regie des Neuköllner Netzwerks Berufshilfe (NNB) geplant. Das NNB ist gleichzeitig Aktion 11 des territorialen Beschäftigungspaktes in Neukölln und somit fester Bestandteil der Jugendarbeit in Neukölln. Die Abteilung Jugend beschreibt in ihrer Stellungnahme die geplanten Maßnahmen und kommt im Ergebnis zu der Aussage, dass der Standort Glasower Straße für die geplante Einrichtung geeignet und unabdingbar ist.

In einem weiteren Schreiben (Schreiben Jug AV 4 vom 07.09.2001) äußerte sich die Abteilung Jugend zum Grundstück Glasower Straße 15, das für eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. In diesem Schreiben wird die Absicht bekundet, eine Kindertagesstätte errichten zu wollen sowie der Bedarf für eine neue Kindertagesstätte im Gebiet erläutert, der sich einerseits aus den bereits jetzt vorhandenen Anmeldezahlen, der weiteren demografischen Entwicklung sowie dem Fehlen von Ausweichstandorten in der Umgebung ergibt:

*„Im Einzugsgebiet 21 und 23 liegen 350 Vormerkungen auf einen Kita-Platz vor, der dringende Bedarf von Angeboten für Kinder im schulpflichtigen Alter ist nach wie vor gegeben. Errichtet werden soll demzufolge eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen, wobei wir nach bestehender Vorgabe SenFin von einem KRW von 39.000,- je Kita-Platz ausgehen. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die in der Investitionsplanung enthaltene Kita-Neubaumaßnahme Buschrosensteig des EB 24 musste zwischenzeitlich zu Gunsten einer anderen Maßnahme im Bereich Rudow zurückgestellt werden. Durch diesen unabwiesbaren Tatbestand können bis auf Weiteres Defizite benachbarter EB nicht aufgefangen werden.“*

Darüber hinaus weist die Abteilung Jugend auf die in Zukunft steigenden Anforderungen für Kindertagesstätten-Standorte hin. Ab dem Jahr 2003 wird ein Rechtsanspruch für berufstätige Eltern für Hortkinder gültig. Im Rahmen von Integrationsprogrammen sollen zudem Mütter-Kind-Projekte gefördert werden, die eine frühkindliche Spracherziehung mit Sprachschulen für die Mütter verbinden. Hier eignet sich der Standort mit seiner zentralen Lage hervorragend, da in der Glasower Straße 18 im 1. Obergeschoss Seminarräume vorgesehen sind.

## **2.3 Wesentlicher Planinhalt, Abwägung**

### **2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **2.3.1.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Für das Grundstück Bendastraße 17 soll als Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" festgesetzt werden. Dieses Grundstück wird bereits seit einigen Jahren als Spielplatz von Kindern und Jugendlichen genutzt, somit wird Bestandssicherung betrieben.

Für die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendfreizeit- und -ausbildungseinrichtung / Kindertagesstätte" festgesetzt werden.

Auf eine Zuordnung der verschiedenen Nutzungen zu einzelnen Teilflächen der Grundstücke wird verzichtet, um spätere konzeptionelle Überlegungen für gemeinsame Freiflächennutzungen oder nutzungsübergreifende Lösungen nicht unnötig einzuengen. Da von den Einrichtungen im Wesentlichen die gleichen Wirkungen für die Umgebung ausgehen und eine Funktions- und Nutzungsmischung in Teilen beabsichtigt ist, ist eine Zuordnung auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Das dreigeschossige Fabrikgebäude auf dem Grundstück Glasower Straße 18 soll dauerhaft erhalten bleiben und wird deshalb mittels Baukörperausweisung und drei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert.



Die restliche Grundstücksfläche sowie das gesamte Grundstück Glasower Straße 15 erhalten eine flächenmäßige Ausweisung. Baugrenzen neben den Straßenbegrenzungslinien gewährleisten, dass die Grundstücke in voller Tiefe überbaubar sind. Auf diesen Flächen sind für die Baulichkeiten maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dadurch bleibt eine freie Möglichkeit der architektonischen Gestaltung erhalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Grundstücke mit 0,5 angegeben. Somit bleibt eine genügend große, durch Kinder und Jugendliche zu nutzende Freifläche erhalten.

Die zulässigen Baulichkeiten sollen nicht durchgängig mit drei Vollgeschossen errichtet werden, um eine städtebaulich unerwünschte Dichte zu vermeiden und eine bauliche Vielfalt zu gewährleisten. Daher erfolgt eine "Deckelung" der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2. Ob eine geschlossene bzw. eine offene Bauweise auf diesen beiden Grundstücken angestrebt wird, bleibt der zukünftigen Planung überlassen, die Bauweise wird daher nicht festgesetzt.

### 2.3.1.2 Verkehrsflächen

Die Straßenflächen der Delbrückstraße, der Bruno-Bauer-Straße, der Glasower Straße und der Bendastraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die Ecken der Delbrückstraße mit der Bruno-Bauer-Straße, der Bruno-Bauer-Straße mit der Glasower Straße, der Glasower Straße mit der Bendastraße und der Bendastraße mit der Delbrückstraße werden durch Eckabschrägungen mit den Maßen 5,0 mal 5,0 Meter planungsrechtlich gesichert.

Die vorgesehenen Eckabschrägungen sind für zukünftige Neubauten bzw. Neunutzungen gedacht, d. h. die Gehwege könnten dann abgeschrägt gebaut werden und technische Leitungen in diesen Gehwegbereichen brauchen nicht rechtwinklig verlegt zu werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplanes (TF Nr. 1).

### 2.3.1.3 Begrünungsfestsetzungen, ökologische Aspekte

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als ein südlicher Teil des Mittelbereiches Neukölln 1 (Bereichsentwicklungsplanung BEP – Stand 09/89) ist hinsichtlich der Umweltsituation und der stadtökologischen Aspekte als defizitär einzustufen.

Überregionale und auch im Mittelbereich selbst verursachte Belastungen tragen zu dieser Beurteilung bei.

Wegen der hohen Belastungen der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des stadt-eigenen Beitrages) muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist. Daher wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen.

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 Bezugsbrennstoff 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 Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO<sub>x</sub>-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 Schwefeloxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Die hier im Bebauungsplanentwurf beschriebene TF Nr. 2 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.

Bepflanzungen haben eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Überlebensnischen und Verbindungsbiotope. Aus diesen Gründen werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke getroffen und eine Pflanzliste empfohlen, die darauf hinwirken soll, dass bei den Grundstücksbepflanzungen einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Da auf Grund der intensiven Nutzung der Grundstücke eine Bepflanzung, die über die Mindestbepflanzung hinausgeht, oft nicht möglich ist, sollen durch die Begrünung von Dächern und Fassaden die sonst von bodenverbundenen Pflanzungen ausgehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz kompensiert werden.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation im Geltungsbereich wird mittels textlicher Festsetzungen als Teil des Bebauungsplanes eine kleinteilige Begrünung durchsetzbar:

- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern (TF Nr. 3).
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (TF Nr. 4).
- Außenwandflächen ohne Öffnungen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (TF Nr. 5).

#### 2.3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (TF Nr. 6). Es handelt sich hierbei um die bisherigen Ausweisungen des Baunutzungsplanes sowie die f.f. Fluchtlinien (s.o.).

### 2.3.2 Abwägung von Einwendungen

#### 2.3.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand anhand eines Planes (Bebauungsplanvorentwurf) und einer schriftlichen Unterlage (Begründung) sowie mündlichen Erläuterungen im Zeitraum vom 09. Oktober bis einschließlich 23. Oktober 1995 im Bezirksamt Neukölln, Stadtplanungsamt, statt.

Insgesamt machten sechs Bürger, darunter zwei Architekten und ein Vertreter einer in der Glasower Straße ansässigen Firma, von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Von diesen Bürgern gingen insgesamt vier schriftliche Stellungnahmen ein. Des weiteren wurde von einem Grundstückseigentümer ein Schreiben – zusätzlich, ohne Besuch im Bezirksamt – zugesandt.

- Eine Stellungnahme des Erbbauberechtigten der Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 liegt ebenso vor, wie die Stellungnahme des Eigentümers dieser beiden Grundstücke. Beide meldeten Bedenken an, die inhaltlich auf nachstehend Aufgeführtes abhoben:
  - Gegenstand des Vorbescheidsantrages vom 16.11.1992,

- Inhalt des Widerspruchs vom 23.04.1993 und der Begründung vom 27.04.1993 gegen den Versagungsbescheid vom 29.03.1993,
- Inhalt einer Bebauungsvariante, vorgestellt unter Datum vom 21.04.1994,
- Gegenstand und Inhalt des Vorbescheidsantrages vom 23.02.1994.

**Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Während der vergangenen Jahre wurden mehrere Gespräche mit dem Erbbauberechtigten und dem Eigentümer der Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 über die zukünftige Nutzung der Grundstücke geführt, die darauf hinaus laufen, die beiden Grundstücke für öffentliche Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen. Zwischenzeitlich wurden dahingehend bereits verschiedene Vorbereitungen getroffen (Planungen für die 2. Etage des ehemaligen Speditionsgebäudes und Zahlung von Mietausfall aus Ordnungsmaßnahme-Mitteln, Abschluss eines Mietvertrages, Grundstückserwerb durch die LBB-GEG etc.). Die Stellungnahmen sind daher durch den fortgeschrittenen Planungs- und Diskussionsstand überholt.

Die sonstigen Stellungnahmen werden hier nicht wiedergegeben, da sie planungsrechtlich nicht relevant waren. Das ausführliche Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 06/01 vom 22.01.2001 zu entnehmen.

### 2.3.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches vom 19. März 2001 bis einschließlich 19. April 2001 sind 12 Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln, 12 Senatsverwaltungen sowie 14 Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten worden.

Von den **Abteilungen und Ämtern** haben sich vier schriftlich geäußert. Drei davon, ohne dabei Bedenken zu erheben.

- Lediglich die Abteilung FinPersVerw, SE Finanzen, Fachbereich Grundstückswesen, hat schriftlich Bedenken vorgebracht. Diese lauten wie folgt:

*„Nach heutiger Lage sind wir als Folge des Vertrages über den treuhänderischen Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken in städtebaulichen Sanierungsgebieten vom 6./19.10.1995 zwischen dem Land Berlin der LBB-GEG mit dem Grunderwerb (in jeglicher Form) nicht befasst.*

*Die aktuelle Situation und die relativ kurze Restlaufzeit des Vertrages sowie das jederzeit änderbare Aufgabenspektrum desselben veranlassen uns zu einigen Anmerkungen.*

- *Wir erinnern an das Schreiben SenStadt – GenRef 63 – vom 28.04.2000 mit dem Hinweis, dass der Träger der Bauleitplanung u. a. für die Folgen seiner Planung einstehen muss;*
- *Ihr B-Verfahren verstehen wir – unabhängig von der notwendigen planungsrechtlichen Festsetzung der Gemeinbedarfseinrichtungen, wenn dieser Standort unbedingt gewünscht wird – als Unterstützung der Erwerbsbemühungen am Eigentum der Grundstücke ohne das auf ihnen liegende Erbbaurecht;*
- *bis zum Abschluss der Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten und bis zu Kenntnis sämtlicher Kosten (Grunderwerb, Aufhebung des Erbbaurechts, Altlastenbeseitigung, Mietaufhebungskosten, Umbaukosten für das Grundstück Glasower Straße 18 u. ä.)*

- und der jeweiligen Kostenträger (wobei auch an die geplante Kita zu denken ist) sollte das Verfahren im unverbindlichen gehalten werden. Von einem sofortigen weiteren Engagement in das Gebäude Glasower Straße 18 raten wir ab wegen unserer Besorgnis, aus dem auf seine finanzielle Leitbarkeit ganz und gar ungeprüften Standort nicht mehr hinaus zu kommen;
- aus unserer Sicht haben der Eigentümer und der Erbbauberechtigte gemeinsam ihre Gründe, sich nicht über die Aufhebung des Erbbaurechts zu verständigen, und der Erbbauberechtigte hat seine Gründe, den Eigentümer nicht zur Beendigung des Erbbauvertrages zu veranlassen. Angesichts des laufenden B-Verfahrens und des unter Sanierungsgesichtspunkten offensiv gezeigten Interesses an dem Standort gibt es für die beiden heute an den Grundstück Beteiligten keinen vernünftigen Grund und keinen Anlass, ihre vertrackten rechtlichen Beziehungen zu ordnen; mutmaßlich werden sie das Eingreifen der öffentlichen Hand, sei es vertraglich oder zu gegebener Zeit hoheitlich, abwarten und notfalls erzwingen;
- Ihre Planung ist eine einen Eigentümer vertreibende Planung, an deren Durchsetzbarkeit mittels Zwang hohe Anforderungen gestellt werden. Wir raten Ihnen zu dem Verlangen an den Verhandlungsführer, den am Grundstück Beteiligten die Rechtsmittel gegen die Festsetzungen abzuhandeln. Sie und die Bedarfsträger sind dann für den Fall des notwendigen, freihändig nicht möglichen Grunderwerbs aus dem Zwang begründen zu müssen, dass der Eigentumsentzug aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich und gerechtfertigt ist, um neben einem im Plangebiet liegenden gemeindeeigenen Spiel- und Tummelplatz eine Jugendfreizeiteinrichtung zu haben und des weiteren eine Kindertagesstätte bauen zu können, obwohl keine 300 m entfernt ein Kita-Standort fest- und sofort zur Verfügung steht;
- hinsichtlich der beabsichtigten Kita-Standortsicherung unterstellen wir realistische Erhebungen zu abzubauenen Defiziten und zu dem prognostizierten Bedarf in dem Einzugsbereich.

Abschließend raten wir nochmals eindringlich von einem weiteren finanziellen Engagement in den Standort überhaupt und aktuell in das Grundstück Glasower Straße 18 so lange ab, als die Frage des Grunderwerbs und der Aufhebung des Erbbaurechts vor der Schaffung des neuen Planungsrechts oder eines Vertrauenstatbestandes nicht geklärt und die finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung nicht dargestellt sind.“

#### **Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Die Frage des Grunderwerbs für die beiden Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 wurde inzwischen geklärt. Am 10.12.2001 wurde ein notarieller Kaufvertrag zwischen den bisherigen Eigentümern und der LBB-GEG (treuhänderischer Sanierungsträger für das Land Berlin) geschlossen. Die LBB-GEG erwirbt die Grundstücke im Rahmen ihres Vertrages mit dem Land Berlin zunächst übergangsweise aus den dafür zur Verfügung gestellten Stadterneuerungsmitteln. Nach Entwicklung der Grundstücke im Sinne der Sanierungsziele werden die Grundstücke dann kostenfrei an den Bezirk in das jeweilige Fachvermögen übertragen. Der geschlossene Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt des BVV-Beschlusses über den vorliegenden Bebauungsplan bis Ende Februar 2002, um die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für Infrastruktur sicherzustellen.

In dem Kaufvertrag ist geregelt, dass das bestehende Erbbaurecht vor Eigentumsübergang, der für Ende März 2002 vorgesehen ist, beendet wird, so dass keine weiteren Lasten auf dem Grundstück liegen und die bisherigen Erbbauberechtigten von ihren Verpflichtungen entbunden sind.

Zu den Auswirkungen auf die Investitions- und Finanzplanung siehe unten.

Der, ca. 300 m entfernte, Kita-Standort an der Bendastraße wurde in der Investitionsplanung des Bezirks mit dem Standort Glasower Straße getauscht. Siehe hierzu unten: Abwägung zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen. Das Grundstück in der Bendastraße wurde inzwischen, gegen die Empfehlungen der für die Stadterneuerung zuständigen Stellen, an den Liegenschaftsfonds abgegeben und steht somit auch nicht mehr kurzfristig als bezirkseigenes Grundstück zu Verfügung.

Von den **Senatsverwaltungen** haben sich im Rahmen der Trägerbeteiligung vier schriftlich geäußert, ohne dabei Bedenken zu erheben.

- Die Senatsverwaltung für Finanzen – Liegenschaften – hat Hinweise bezüglich haushaltswirtschaftlicher Aspekte übermittelt:

*„Die geplanten sozialen Infrastrukturmaßnahmen sind in der bezirklichen I-Planung 2000 bis 2004 nicht abgesichert. Unsere Haushaltsabteilung vertritt die Auffassung, dass die Finanzierung durch den Bezirk und nicht durch die SenStadt sicherzustellen ist. Die Darstellung der Kosten und der Finanzierung / Finanzierungszuständigkeiten ist erforderlich (Kapitel/Titel).*

*Soweit nähere Kostenermittlungen noch nicht vorliegen, empfehlen wir die Verwendung von Bodenrichtwerten oder aktuellen Kostenrichtwerten für soziale Infrastruktureinrichtungen (SenStadt – VI B).*

*Die Finanzierung des Grunderwerbs durch den Sanierungsträger LBB-GEG zu Lasten der Sanierungsfördermittel (1295/89331) bedarf der Bestätigung durch die SenStadt. Die Finanzierungszuständigkeit für Baumaßnahmen der sozialen Infrastruktur liegt –wie bereits ausgeführt – primär beim Bezirk, nicht wie dargestellt, bei der SenStadt.“*

#### **Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Im Rahmen der Vorbereitung der Erwerbsverhandlungen hat am 07.09.2001 die Abteilung Jugend und Familie in gleichlautenden Schreiben den Fachbereich Stadtplanung und die Serviceeinheit Finanzen davon in Kenntnis gesetzt, dass die in der Investitionsplanung 2001 bis 2005 ab Planungsjahr 2004 enthaltene Maßnahme „Kindertagesstätte Bendastraße 11C“ zu Gunsten der Maßnahme Glasower Straße 15 getauscht und zurückgestellt wurde. Die Finanzierung der Kindertagesstätte ist somit durch die bezirkliche Investitionsplanung abgesichert.

Die Finanzierung des Grunderwerbs für die beiden Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 durch die beauftragte LBB-GEG ist durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln der SenStadt inzwischen erfolgt.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen für die geplante Jugendausbildungs- und –qualifizierungseinrichtungen im 2. OG des Fabrikgebäudes Glasower Straße 18 wird aus Stadterneuerungsmitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestritten. Ein entsprechender Fördervertrag mit einem Volumen von ca. 1,47 Mio DM wurde am 01.08.2001 geschlossen und die Baumaßnahmen haben im Dezember 2001 begonnen. Zusätzliche Kosten für Altlastenbeseitigung und der durch die Abbruchmaßnahmen erforderlich werdenden Verfüllungen und Komplettierungsarbeiten, soweit sie nicht als Baumaßnahmen zu erfassen sind (Ordnungsmaßnahmen) werden aus den entsprechenden Mitteln des Bezirks gedeckt. Hierüber wurde am 12.12.2001 ein Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen mit dem Bezirk Neukölln geschlossen, der die Übernahme dieser Kosten auf Nachweis regelt.

Die geplanten Baumaßnahmen für das 1. OG und das EG des Fabrikgebäudes werden erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert und sind somit zur Zeit noch nicht bezifferbar.

Von den **Trägern öffentlicher Belange** haben sich elf schriftlich geäußert. Zehn davon, ohne dabei Bedenken zu erheben.

- Lediglich die Industrie- und Handelskammer zu Berlin hat schriftliche Bedenken vorgebracht, die wie folgt lauten:

*„Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf erheben wir Bedenken. Er ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend begründet.*

*Der Plan soll die Grundlage dafür schaffen, auf den Grundstücken Glasower Straße 15 und 18 eine Jugendfreizeit- und Kindertagesstätte zu errichten. Diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind von mehreren Betrieben gewerblich genutzt. Auch in Sanierungsgebieten muss überzeugend nachgewiesen werden, dass es für das Ziel der Planung unumgänglich ist, speziell diese privaten Grundstücke zu beanspruchen und dass es für den Eingriff in Privateigentum keine Alternativen gibt. Dieser Nachweis ist in der Planbegründung nicht geführt worden. Es wurde nicht dargelegt, welche alternativen Standorte geprüft wurden und weshalb der Standort Glasower Straße 15 und 18 für die geplanten Einrichtungen besonders gut geeignet ist. Wir be-*

*zweifeln, dass dieser Nachweis überhaupt geführt werden kann. Denn in der Planbegründung ist in Ziffer 4 (Auswirkungen auf den Haushalt) geschrieben worden, dass die geplanten Kinderfreizeiteinrichtungen auf dem Grundstück Glasower Straße 15 noch nicht weiter konkretisiert sowie Projekte und Projektträger noch nicht bekannt sind.*

*Bei der Abwägung über die Erforderlichkeit des Eingriffs in privates Grundeigentum muss auch berücksichtigt werden, dass die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 von mehreren Gewerbebetrieben genutzt werden. Ein Ziel der Sanierung soll die Sicherung der vorhandenen Struktur des Gewerbes bei der Erneuerung des Gebietes sein. Dieses Sanierungsziel ist gegen die Planungsabsicht abzuwägen, auf den gewerblich genutzten Grundstücken eine Jugendfreizeit- und Kindertagesstätte zu errichten. Wir erheben Bedenken dagegen, dass diese Abwägung in der Planbegründung nicht stattgefunden hat.*

*Bei der Darlegung der Auswirkungen der Planung auf den Haushalt (Ziffer 4 der Planbegründung) ist nicht berücksichtigt worden, dass das Land außer den Kosten des Grunderwerbs auch die Kosten für die Ablösung eines noch 68 Jahre geltenden Erbbaurechts übernehmen muss. Hinzu kommen die Kosten für die Auflösung von Mietverträgen sowie für die Verlagerung der Gewerbebetriebe. Diese finanziellen Auswirkungen der Planung müssen in die Abwägung über eventuelle Alternativstandorte für die geplanten Einrichtungen einbezogen werden. Aus der Planbegründung ist nicht zu ersehen, dass diese finanziellen Auswirkungen der Planung ausreichend berücksichtigt wurden. Wegen der vorgenannten Begründungs- und Abwägungsmängel kann der o. a. Bebauungsplanentwurf nach unserer Auffassung keinen Bestand haben.“*

#### **Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Bei der auf dem Grundstück Glasower Straße 18 geplanten Einrichtung handelt es sich nicht um eine klassische Jugendfreizeitstätte, sondern um eine Ausbildungs- und –qualifizierungseinrichtung für Jugendliche, welche von der Schule abgegangen sind, aber noch nicht über eine Ausbildung oder einen Beruf verfügen. Die interessierten Jugendlichen werden von Mitarbeitern des Arbeitsamtes Berlin-Süd, verschiedener Trägerorganisationen und des Bezirksamtes Neukölln (vertreten durch mehrere Abteilungen) geschult und motiviert, wo und wie sie sich bewerben können. Dazu wird auch der Einsatz moderner Medien (z. B. dem Internet) trainiert.

Bei der geplanten Kindertagesstätte ist dagegen noch nicht geklärt, ob es sich zukünftig bei diesem Standort um eine Kindertagesstätte, einen Hort, eine Kinderfreizeiteinrichtung oder eine Kombination aus diesen handeln wird.

Der Hinweis der IHK, dass es sich bei den beiden Grundstücken um privates Eigentum handelt, ist inzwischen ebenfalls überholt. Die Grundstücke wurden von der LBB-GEG für das Land Berlin erworben und werden dem Bezirk zu gegebener Zeit übergeben.

Der Hinweis darauf, dass mehrere Gewerbebetriebe durch die Planung betroffen wären, relativiert sich auf einen Betrieb. Die Obergeschosse sowie der Keller des Fabrikgebäudes Glasower Straße 18 stehen z. Zt. leer. Der im Erdgeschoss ansässige Einzelhandelsbetrieb hat einen gültigen und vom Bezirk genehmigten Mietvertrag bis in das Jahr 2006. Somit stehen diese Flächen erst danach einer Umsetzung der Planungsziele zur Verfügung. Dem verbleibenden Handwerksbetrieb auf einzelnen Teilflächen der Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 wird durch das Bezirksamt Neukölln und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der erforderlichen Umsiedlung im Rahmen der im Sanierungsgebiet zur Verfügung stehenden Mittel geholfen. Finanziell ist die Umsetzung durch den Einsatz von Ordnungsmaßnahmemitteln gesichert. Es wird also eine logistisch und finanziell unterstützte Betriebsverlagerung und keine "Betriebsvernichtung" betrieben.

Zur Standortauswahl lässt sich Folgendes sagen: Neben den beiden Grundstücken Glasower Straße 15 und 18 wurden vom damals beauftragten Büro Archplan und der Brandenburgischen Stadterneuerungsgesellschaft (BSG mbH) als Sanierungsbeauftragten auch weitere Grundstücke im damaligen Untersuchungsbereich und dem später daraus entstandenen Sanierungsgebiet untersucht und ins Auge gefasst. Es wurde aber bereits sehr frühzeitig deutlich, dass der Block 309 als Standort für soziale Infrastruktur prädestiniert ist. Hier seien nochmals die verschiedenen Planungsebenen aufgeführt, die diese Entscheidung dokumentieren:

- die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Neukölln 1 vom September 1989 sieht für die Fläche des Grundstücks Glasower Straße 18 Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim" vor.
- das Neuordnungskonzept der Senatsbauverwaltung vom 01.05.1993 sieht für die Glasower Straße 15 und 18 "Kita und Jugendfreizeitheim" vor.
- die Einleitung des Bebauungsplanentwurfes XIV-185f durch den BA-Beschluss 237/93 vom 06.09.1993:  
Glasower Straße 15 : Mischgebiet (MI)  
Glasower Straße 18 : Gemeinbedarfsfläche (Kita / JFH)
- Rahmenplan der Senatsbauverwaltung als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vom 01.09.1994:  
Glasower Str. 15 und 18: Gemeinbedarfsflächen Kita/JFH bei verändertem Grundstückszuschnitt
- die Steuerungsrunde zum Thema soziale Infrastruktur am 21.01.1998 bei der BSG mit allen zuständigen Fachverwaltungen auf Bezirks- und Senatsebene:  
Fortschreibung der Sanierungsziele Kita und JFH für die beiden Grundstücke.

Es wurde dabei immer wieder kritisch hinterfragt, ob dieser Standort noch zeitgemäß sei. Obwohl die Anzahl der Kinder im gesamten Bezirk Neukölln weiter sinkt, müssen noch neue Standorte eingerichtet werden, um das sehr hohe, bestehende Defizit im Bereich von Neukölln ausgleichen zu können. Zu den Bedarfszahlen siehe hierzu oben.

Die beiden Grundstücke sind prädestiniert für die Er- bzw. Einrichtung von Kinder- und Jugendeinrichtungen, zum einen wegen ihrer Grundstücksgröße von zusammen ca. 4.400 m<sup>2</sup>. So können Frei- und Grünflächen in ausreichendem Maße angelegt werden. Dazu ist der Abriss von einigen ein- und zweigeschossigen Gebäuden sowie Schuppen, die sich ohnehin im baufälligen Zustand befinden, notwendig. Gepflasterte Stellplatzflächen können entsiegelt werden und verbessern somit die Freiflächensituation im Sanierungsgebiet. Zum anderen ist das Gewerbegebäude auf dem Grundstück Glasower Straße 18 mit seinen drei Etagen (mit jeweils ca. 700 m<sup>2</sup> BGF) gut für die geplante Jugendausbildungs- und -beratungseinrichtung geeignet. Es können dort Schulungs- und Beratungsräume, Büros, Sanitärräume, Küchen usw. untergebracht werden, die sukzessive, vom 2. Obergeschoss ausgehend, später auch im 1. Obergeschoss, im Keller sowie im Erdgeschoss eingerichtet werden können. Da im gesamten Sanierungsgebiet kein weiteres Gebäude über diese o. g. Größe und Ausstattung verfügt, die genau den benötigten Ansprüchen genügt, und auch zeitnah in bezirkliches Eigentum übernommen werden kann, war es unabdingbar, dieses Grundstück von den jetzigen privaten Eigentümern zu erwerben. Vergleichbare Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand in der näheren Umgebung zum Block 309 stehen nicht zur Verfügung. Auch das für eine Kita vorgesehene Grundstück an der Bendastraße wurde dem Bezirk durch die Übergabe an den Liegenschaftsfonds kurzfristig entzogen.

Die Um- und Ausbaurkosten für das ehemalige Gewerbegebäude auf dem Grundstück Glasower Straße 18 wurden aus Stadterneuerungsmitteln von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellt. Die Detailplanung für den Ausbau des 2. Obergeschosses ist abgeschlossen, der Baubeginn ist im Dezember 2001 erfolgt. Die Ausbaurkosten werden auf ca. DM 1,4 Mio., dies entspricht ca. € 715.000,00, geschätzt.

#### **Fazit:**

Auf Grund der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Änderungen des Planes erforderlich.

### 2.3.2.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 19. März 2001 bis einschließlich 19. April 2001 wurde von zehn Bürgerinnen und Bürgern, überwiegend Anwohnern aus Neubritz, besucht.

Eine Besucherin nutzte die Gelegenheit, sich auch schriftlich zu äußern. In ihrem Schreiben bat sie den Fachbereich Stadtplanung zu zwei Punkten Stellung zu nehmen:

- Die Pflanzliste sollte hinsichtlich giftiger Pflanzen überprüft werden. Es sei generell zu überprüfen, ob das Anpflanzen von giftigen Pflanzen auf der zukünftigen Freifläche (*gemeint sind die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18*) erlaubt ist, so wie es auf Kinderspielplätzen nicht erlaubt ist. Diesbezüglich sei die rechtliche Regelung zu klären.

#### **Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung (in Verbindung mit dem bezirklichen NGA) aus:**

Zwar sind die Früchte des Pfaffenhütchens giftig, ebenso, wenn auch schwächer, Teile einiger anderer aufgeführten Pflanzen. Das Pfaffenhütchen wird jedoch regelmäßig in öffentlichen Grünanlagen und auch auf privaten Freiflächen gepflanzt. Probleme von Vergiftungen durch den Genuss der Früchte sind nicht bekannt. Da es einige Pflanzen, u. a. auch wild wachsende Pflanzen, gibt, deren Teile zumindest vorübergehend mehr oder weniger giftig sind, würde eine strikte Beachtung des "Pflanzverbots" solcher Arten zu einer weiteren Florenverarmung führen, ohne dass sich daraus ein tatsächlicher Nutzen ergäbe. Da die Pflanzliste ohnehin nur eine Empfehlung ist, hat jeder Bauherr die Möglichkeit der Pflanzenauswahl. Ein Pflanzverbot für die Anpflanzung bestimmter Arten (außer an öffentlichen Spielplätzen) gibt es nicht. In diesem konkreten Fall wird das Pfaffenhütchen aus der Liste entfernt.

- Es seien keine Aussagen darüber gemacht worden, wie hoch der Bepflanzungsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist. Die Angabe der Mindestbepflanzungsfläche sei sinnvoll und notwendig.

#### **Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung (in Verbindung mit dem bezirklichen NGA) aus:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Als "gärtnerisch gestaltet" sind Flächen zu bezeichnen, wenn sie Wiesen- und Rasenflächen, Staudenflächen und Gehölzflächen aufweisen. Da dem NGA die Bepflanzungspläne im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in aller Regel von der Bauaufsicht zur Stellungnahme zugesandt werden, kann hier ggf. Einfluss genommen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden die Freiflächen auch von den jeweiligen Bauherren im Sinne der entsprechenden textlichen Festsetzungen geplant und durchgeführt.

Eine gewisse Mindestfläche an Gehölzpflanzungen vorzugeben, erscheint fraglich, da man sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schon detailliert mit der Objektplanung auseinandersetzen müsste, die aber noch gar nicht vorliegt.

Auf Grund der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-185fa keine Änderung erforderlich.

In der Pflanzliste vom 28.02.2001 (siehe Anlage 2) wurde das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) als Vorschlag zur Bepflanzung in der Rubrik STRÄUCHER gestrichen.

### 2.3.2.4 Rechtskontrolle im Rahmen des Anzeigeverfahrens

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches der Entwurf des Bebauungsplanes sowie sämtliche Unterlagen am 05. Juni 2002 übersandt. Das Antwortschreiben I D 22 - 6142/XIV-185fa ging am 30. Juli 2002 beim Fachbereich Stadtplanung ein. Die Rechtsprüfung hat ergeben, dass keine Beanstandungen erhoben, wohl aber Hinweise gegeben wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden daraufhin redaktionell überarbeitet. Eine erneute öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB oder eine erneute Beteiligung



der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Änderungen/Ergänzungen lediglich redaktioneller Art sind. Im Einzelnen wies die Senatsverwaltung auf folgendes hin:

*„Die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3, Satz 1 i. V. mit Satz 2 hinsichtlich der Anforderungen an eine Überdeckung von Tiefgaragen auf nicht überbaubaren Flächen laufe ins Leere. Aufgrund der flächenmäßigen Ausweisung (mit der GRZ 0,5) gebe es keine „nichtüberbaubare Grundstücksfläche“. Die textliche Festsetzung sei redaktionell zu streichen.*

*Des weiteren sei zu beachten, dass die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3 Satz 3 bezüglich der Ausnahmen von der Verpflichtung zum Anpflanzen bei einer städtebaulich gewollten Regelung beispielsweise nicht die Spielplatznutzung erfasst mit der Folge, dass diese hier nicht zulässig wäre.*

**Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

*Der Fachbereich Stadtplanung ist der Argumentation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gefolgt und hat die textliche Festsetzung Nr. 3 ersatzlos gestrichen.*

*In der Begründung sollte unter Punkt 3.3.1 – Eingriffsregelung – noch redaktionell verdeutlicht werden, dass aufgrund der Überschreitung der GRZ – planungsrechtlich betrachtet – zunächst ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, der Fachbereich Stadtplanung jedoch (aus den in der Begründung angeführten Gründen) zu dem Ergebnis kommt, dass dieser nicht wesentlich ist.*

**Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

In der Begründung wurde daraufhin der erste Satz des ersten Abschnittes komplett gestrichen. Der vierte Satz des ersten Abschnittes wurde um die Worte „zwar einen Eingriff, jedoch“ ergänzt und lautet nun:

Auf dieser Grundlage stellen die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen zwar einen Eingriff, jedoch keine Verschlechterung für den Naturhaushalt dar, da die zulässigen Nutzungsmaße nicht oder nur unwesentlich überschritten werden sollen und die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 derzeit nahezu vollständig versiegelt sind.

*Um die flächenmäßige Ausweisung von der Baukörperausweisung in der Planzeichnung eindeutig zu bestimmen, solle in der Planzeichnung eine entsprechende Abgrenzung durch eine Knotenlinie erfolgen. Die Zweckbestimmung „Jugendfreizeit- und –ausbildungseinrichtung / Kindertagesstätte“ sei dann über eine „Pfeil“ auch in diesem abgeteilten Bereich einzutragen.*

**Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Dem Hinweis wurde gefolgt und auf dem Reinplan in die entsprechende Veränderung vorgenommen.

*Die Angabe der letzten Änderung des FNP sei nicht mehr aktuell, auch auf die Novellierung des BnatSchG sei hinzuweisen. Entsprechende Zitate seien – redaktionell – zu aktualisieren.*

**Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:**

Sämtliche Rechtszitationen – auch die des BauGB – wurden auf den neuesten Stand gebracht.

### **3 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Die Investitionsplanung des Bezirks Neukölln für den Neubau einer Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet Wederstraße konzentrierte sich zunächst auf den Standort Bendastraße 11C. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde der Standort Bendastraße im Berichtsjahr 2000 für die Jahre 2004 und 2005 mit je 1 Mio DM und einem Restbedarf von 2,55 Mio DM geführt. Aus den oben genannten Zusammenhängen heraus wurde die Investitionsplanung der Kita Bendastraße 11C zu Gunsten des Standortes in der Glasower Straße getauscht (Schreiben Jug AV 4 vom 07.09.2001).

Die Finanzierung des Grunderwerbs für die beiden Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 durch die beauftragte LBB-GEG ist durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln der SenStadt inzwischen erfolgt.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen für die geplante Jugendausbildungs- und –qualifizierungseinrichtungen im 2. OG des Fabrikgebäudes Glasower Straße 18 wird aus Stadterneuerungsmitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestritten. Ein entsprechender Fördervertrag mit einem Volumen von ca. 1,47 Mio DM wurde am 01.08.2001 geschlossen und die Baumaßnahmen haben im Dezember 2001 begonnen. Zusätzliche Kosten für Altlastenbeseitigung und der durch die Abbruchmaßnahmen erforderlich werdenden Verfüllungen und Komplettierungsarbeiten, soweit sie nicht als Baumaßnahmen zu erfassen sind (Ordnungsmaßnahmen) werden aus den entsprechenden Mitteln des Bezirks gedeckt. Hierüber wurde am 12.12.2001 ein Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen mit dem Bezirk Neukölln geschlossen, der die Übernahme dieser Kosten auf Nachweis regelt. Zudem wurden bereits Ordnungsmaßnahme-Mittel in nicht unerheblicher Höhe durch den Bezirk für Leerstandentschädigungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie den Gewerbegebäuden eingesetzt.

Die geplanten Baumaßnahmen für das 1. OG und das EG des Fabrikgebäudes werden erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert und sind somit zur Zeit noch nicht bezifferbar.

Die bezirkliche Abteilung Jugend konzentriert zudem bereits im Vorfeld Personal und Sachmittel auf den Standort. So wurde bereits ein Mitarbeiter in einer Versuchsphase mit einer viertel Stelle für die Berufsförderung, die Schnittstellenberatung Schule / Beruf sowie die Schuldnerberatung speziell für Jugendliche eingesetzt.

### **3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Keine.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **3.3.1 Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG und § 1a BauGB**

Entscheidend für die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist das geltende Planungsrecht. In dem vorliegenden Fall ist dies gemäß dem Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet mit einer Baustufe von IV/3. Auf dieser Grundlage stellen die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen zwar einen Eingriff, jedoch keine Verschlechterung für den Naturhaushalt dar, da diese zulässigen Nutzungsmaße nicht oder nur unwesentlich überschritten werden sollen und die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 derzeit nahezu vollständig versiegelt sind. Auf dem Grundstück Bendastraße 17 findet keine Veränderung statt.

Da durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung für den Naturhaushalt zu erwarten ist, sind darüber hinaus gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine speziellen Festsetzungen zum Ausgleich oder Ersatz im Bebauungsplan notwendig.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation im Geltungsbereich wurden jedoch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine kleinteilige Begrünung durchsetzen.

#### **3.3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit von gemäß Anlage 1 des UVPG UVP-pflichtigen Vorhaben. Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind somit gemäß UVPG nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB muss nicht erstellt werden.

Die Sanierungsziele für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sehen die Sicherung bzw. die Schaffung von zusätzlichem Grünvolumen vor, welches mittels textlicher Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden wird (TF Nr. 3, 4 und 5), so dass insgesamt eine Verbesserung der Situation eintreten wird.

### **3.4 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen**

Durch die Realisierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sichernden Infrastruktureinrichtungen wird ein erhebliches Defizit abgebaut (siehe oben). Damit sind entsprechend positive Auswirkungen auf die in der Umgebung des Plangebietes (insbesondere im Sanierungsgebiet Neukölln - Wederstraße) lebenden Menschen verbunden.

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist in Abwägung zu der notwendigen Deckung von Defiziten der sozialen Infrastruktur erforderlich. Die noch auf den Grundstücken ansässigen Gewerbebetriebe werden entweder sozialverträglich nach den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts verlagert oder können bis zum Ablauf der gültigen Mietverträge an dem Standort verbleiben.

## **4 Verfahren**

Da der Bebauungsplan XIV-185fa mittels BA-Beschluss Nr. 05/01 vom 22.01.2001 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185f herausgetrennt wurde und nunmehr als eigenständiges Verfahren weitergeführt wird, sind hier die Verfahrensabläufe des Bebauungsplanes XIV-185f nochmals komplett aufgeführt.

Der Bebauungsplan XIV-185f ist durch den BA-Beschluss Nr. 237/93 vom 06.09.1993 eingeleitet worden.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II E, Abt. IV C) und Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. VII B) sind mit Schreiben vom 14.09.1993 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-185f informiert worden.

Der BA-Beschluss wurde am 08.10.1993 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 auf der Seite 2921 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 14. Sitzung am 12.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner 11. Sitzung am 14.03.1995 mit dem BA-Beschluss Nr. 95/95 eine Veränderungssperre gemäß § 15 des Baugesetzbuches für die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 erlassen.

Die Verordnung über die Veränderungssperre XIV-185f/12 wurde am 01.04.1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 16 auf der Seite 214 bekannt gemacht und trat am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 28. Sitzung am 11.04.1995 die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185f zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 09.10. bis einschließlich 23.10.1995 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Sie wurde am 29.09.1995 in der Tagespresse angekündigt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die damit verbundene Planinhaltsänderung wurden durch den BA-Beschluss Nr. 06/01 vom 22.01.2001 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 zeitgleich zur öffentlichen Auslegung vom 19.03. bis einschließlich 19.04.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 19.03. bis einschließlich 19.04.2001 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung statt. Sie wurde am 09.03.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 auf der Seite 914 und in der Tagespresse angekündigt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2001 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Ergebnisse der öffentlichen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in die hier vorliegende Begründung eingearbeitet worden.

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner 3. Sitzung am 17.01.2002 mit dem BA-Beschluss Nr. 22/02 beschlossen, die Beschlussfassung über den Bebauungsplan XIV-185fa der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer 3. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 23.01.2002 den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 3 des AGBauGB beschlossen.

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 des AGBauGB der Entwurf des Bebauungsplanes sowie sämtliche Unterlagen am 05.06.2002 übersandt. Die Rechtsprüfung hat ergeben, dass keine Beanstandungen erhoben wohl aber Hinweise gegeben werden (Schreiben I D 22 – 6142/XIV-185fa vom 30.07.2002).

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden daraufhin redaktionell überarbeitet, eine erneute öffentliche Auslegung oder eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war nicht durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt.

## **5 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850/2852);

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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i. d. F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz -NatSchG Bln) i. d. F. vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390).

## **C Anlagen**

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste vom 28. Februar 2001
3. Übersichtsplan 1 : 5.000 vom 28.11.2000

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Text der Rechtsverordnung .....	1
B Begründung zum Bebauungsplan XIV-185fa vom 09.03.2001 .....	2
<b>1 Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit .....	2
1.1.1 Veranlassung der Aufstellung der Bebauungspläne XIV-185f und XIV-185fa .....	2
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplanentwurfes XIV-185fa .....	2
1.3 Plangebiet.....	2
1.4 Bestand .....	3
1.4.1 Glasower Straße 18 .....	3
1.4.2 Glasower Straße 15 .....	4
1.4.3 Bendastraße 17 .....	4
1.5 Eigentumsverhältnisse .....	4
1.6 Planerische Ausgangssituation .....	4
1.6.1 Flächennutzungsplan.....	4
1.6.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	4
1.6.3 Baunutzungsplan .....	5
1.6.4 Straßen- und Baufluchtlinien .....	5
1.6.5 Sanierungsgebiet Neukölln – Wederstraße.....	5
1.6.6 Landschaftsprogramm (LaPro).....	5
1.6.7 Eingeleiteter Bebauungsplan im Geltungsbereich .....	6
1.6.8 Umweltbelastungen .....	6
<b>2 Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung.....	7
2.1.1 Veränderungssperre .....	7
2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch .....	7
2.1.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	7
2.1.4 Weitere Entwicklung .....	8
2.2 Intention des Planes .....	8
2.2.1 Ziel der Planung.....	8
2.2.2 Bedarfsermittlung.....	8
2.3 Wesentlicher Planinhalt, Abwägung.....	9
2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen.....	9
2.3.1.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	9
2.3.1.2 Verkehrsflächen .....	10
2.3.1.3 Begrünungsfestsetzungen, ökologische Aspekte .....	10
2.3.1.4 Sonstige Festsetzungen.....	11
2.3.2 Abwägung von Einwendungen .....	11
2.3.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	11
2.3.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	12
2.3.2.3 Öffentliche Auslegung .....	17
2.3.2.4 Rechtskontrolle im Rahmen des Anzeigeverfahrens .....	17
<b>3 Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>18</b>
3.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	18
3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	19
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt .....	19
3.3.1 Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG und § 1a BauGB.....	19
3.3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	19
3.4 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen .....	20
<b>4 Verfahren</b> .....	<b>20</b>
<b>5 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>21</b>
C Anlagen	