

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b4(V) – 6144/XIV-78a/I-08

# **Begründung zum Bebauungsplan XIV-78a**

(„Hermannstraße 134“)  
Verfahren gemäß § 13a BauGB

für das Grundstück Hermannstraße 134  
sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Hermannstraße 133  
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Bestand	3
2.1.1	Stadträumliche Einordnung, Funktion des Gebiets, historische Entwicklung	3
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	4
2.1.3	Erschließung	4
2.2	Planerische Ausgangssituation	5
2.2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 2016)	5
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.2.4.1	Geltendes Planungsrecht	5
2.2.4.2	Planungsrecht der Umgebung	6
2.2.5	Straßen- und Baufluchtlinien	6
2.2.6	Stadtentwicklungspläne	6
2.2.7	Lärminderungsplanung für Berlin	7
2.2.8	Planfeststellung	7
2.2.9	Denkmalschutz	7
2.2.10	Sonstiges	7
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>9</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB	10
2.	Intention des Plans	10
3.	Wesentlicher Planinhalt	11
3.1	Beschreibung des Planinhalts	11
3.2	Eingriff / Ausgleich	11
3.2.1	Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes	12
3.2.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans	14
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
3.3.1	Art der Nutzung	15
3.3.2	Maß der Nutzung	16
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
3.3.4	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	17
3.3.5	Sonstige Festsetzungen	17
3.4	Städtebaulicher Vertrag	21
3.5	Abwägung von Stellungnahmen	23
3.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
3.5.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23
3.5.3	Information der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB	24
3.5.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
3.5.5	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	25
3.5.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	26
3.6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	27
<b>III.</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>29</b>

---

1.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	29
2.	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	29
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>30</b>
1.	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78	30
2.	Geltungsbereichsteilung, Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78a	30
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30
4.	Verfahrensumstellung auf § 13a BauGB	31
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31
6.	Information der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB	31
7.	Abschluss städtebaulicher Vertrag, Nachtrag städtebaulicher Vertrag	31
8.	Baugenehmigung Grundstück Hermannstraße 134	31
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31
10.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
11.	Beschluss über den Bebauungsplan	32
12.	Anzeige des Bebauungsplanes	32
13.	Geltungsbereichsreduzierung	33
14.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	33
15.	Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan	33
16.	Erneutes Anzeigeverfahren	33
17.	Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan	35
18.	Erneutes Anzeigeverfahren	35
19.	Erlass der Rechtsverordnung	35
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>36</b>
<b>ANLAGEN</b>		<b>37</b>
	Textliche Festsetzungen	37

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Am 16. Januar 1990 wurde durch das Bezirksamt Neukölln der Bebauungsplan XIV-78 aufgestellt (BA-Vorlage Nr. 29/90). Wesentliche Ziele waren seinerzeit die Erschließung von Wohnungsbaupotenzialen auf beiden Seiten der Hermannstraße sowie die planungsrechtliche Sicherung einer Straßenverbreiterung. Für das Grundstück Hermannstraße 134, damals noch mit einem Bunker bebaut, war die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ zur funktionalen Ergänzung des angrenzenden Standortes einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ wurde allerdings nicht weiter verfolgt und zwischenzeitlich aufgegeben. Auf der Grundlage geänderter bezirklicher Planungsabsichten erfolgte der Abriss der oberirdischen Teile des Bunkers durch den neuen Privateigentümer mit dem Ziel einer baulichen Ergänzung des umliegenden Wohnungsbestandes. Zugleich erfolgte aus Verfahrensgründen mittels des BA-Beschlusses Nr. 80/10 vom 01. Juni 2010 eine Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-78. Dieser wurde in die nunmehr separat fortzuführenden Bebauungspläne XIV-78a, XIV-78b und XIV-78c aufgeteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-78a wurde erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorlag, welche die Ergänzung des angrenzenden Wohnungsbestandes ermöglicht hätte. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist das Plangebiet als Nichtbaugebiet aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet. Somit beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Plangebiet auf der Grundlage von § 34 BauGB. Hiernach wäre eine Bebauung des Grundstücks Hermannstraße 134 auf Grund einer Überschreitung der faktisch vorhandenen Bebauungstiefe westlich der Hermannstraße nicht möglich gewesen.

### **2. Beschreibung des Plangebiets**

#### **2.1 Bestand**

##### **2.1.1 Stadträumliche Einordnung, Funktion des Gebiets, historische Entwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a liegt an der Hermannstraße an der südlichen Grenze des Ortsteils Neukölln, nahe dem Autobahnanschluss „Britzer Damm“ im Bezirk Neukölln von Berlin.

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Die im Geltungsbereich gelegene sog. „Friedhofsallee“ fungiert zur Anbindung des benachbarten Emmauskirchhofs an die Hermannstraße. Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist durch dichte 5 - 6-geschossige Bebauung sowie durch angrenzende Grünflächen charakterisiert. Westlich liegt der Emmauskirchhof, südlich die oberirdisch als Parkanlage gestaltete Tunnelanlage der Bundesautobahn A 100 (Berliner Stadtring).

Die umgebenden Baublöcke sowie angrenzende Gebäude auf dem Emmauskirchhof wurden in der Zeit ab 1870 errichtet. Abgesehen von auf dem Friedhof gelegenen Einzelgebäuden wurden die Baulichkeiten zum Großteil in der zur Entstehungszeit üblichen Blockrandbebauung, z. T. mit Seitenflügeln und Hinterhäusern errichtet.

Die inzwischen abgeräumten oberirdischen Teile der Bunkeranlage auf dem Grundstück Hermannstraße 134 wurden zwischen 1933 und 1945 gebaut. Der dem Plangebiet angrenzende Wohngebäudebestand – wie auch der Großteil des Gebäudebestands auf der westlichen Straßenseite der Hermannstraße zwischen dem Mariendorfer Weg und der in Tunnelanlage geführten Autobahn – wurde in der Zeit nach 1975 errichtet. In dem Zeitraum davor

wurde der Bereich zwischen der „Friedhofsallee“ und dem Grundstück Britzer Damm 2 gewerblich bzw. als Garagen- oder Lagerplatz genutzt. Die Bebauung bestand – neben dem Bunker – überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden. An der Hermannstraße, etwa auf der Höhe des heutigen Grundstücks Nr. 137, war eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen vorhanden.

### **2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten**

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück Hermannstraße 134 lag seit dem Abriss der oberirdischen Teile eines Bunkers für den Zeitraum von einigen Monaten brach. Auf der Grundlage einer Genehmigung nach § 33 BauGB („Planreife“) wurde Ende 2012 mit der Errichtung des Wohngebäudes (mit 16 Wohneinheiten) begonnen, im Sommer 2013 im Rohbau fertiggestellt und wenige Monate später vollständig bezogen.

Der ca. 0,33 ha große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hermannstraße 134 und die nördlich angrenzende sogenannte „Friedhofsallee“ (Teilfläche des Grundstücks Hermannstraße 133, Zugang zum Emmauskirchhof).

Folgende Flurstücke der Gemarkung Neukölln, Flur 131 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flurstück 215                      Grundstück Hermannstraße 134, ehemals mit Bunker bebaut, privat  
Flurstücke 262 / 263 (tlw.) / 264 / 267 (tlw.) sog. „Friedhofsallee“, privat

Im Bodenbelastungskataster Berlin liegt für das Grundstück Hermannstraße 134 keine Eintragung vor. Allerdings liegt unter der Katasternummer 2081 eine Eintragung als Altlastenverdachtsfläche für das östlich angrenzende Grundstück Hermannstraße 135 – 137A (bestehendes Wohngebäude und Kita im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-78b) vor. Auf der Fläche bestand bis vor 1994 eine Tankstelle. Die inzwischen abgeräumte Tankstelle befand sich in einem Bereich, der von einem zwischenzeitlich errichteten Wohngebäude vollständig überbaut ist. Aufgrund dieser Überbauung ist davon auszugehen, dass von potenziellen Altlasten – sofern im Rahmen der Neubebauung keine Entfernung erfolgt ist – gegenwärtig keine Gesundheitsgefährdung besteht.

### **2.1.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die unmittelbar angrenzende Hermannstraße, die gleichzeitig als übergeordnete Hauptverkehrsstraße auch die übergeordnete Erschließung darstellt. Teilflächen des Grundstücks Hermannstraße 133, die sog. „Friedhofsallee“, dienen als Erschließung des Grundstücks Hermannstraße 134 sowie des angrenzenden Emmauskirchhofs.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die hier in Tieflage in einem Tunnel geführte Bundesautobahn A 100. Am Kreuzungspunkt mit der Hermannstraße liegt die Halbinschlussstelle „Britzer Damm“, die nur aus und in westlicher Fahrtrichtung genutzt werden kann.

Die Erschließung mit öffentlichen Personennahverkehrsmitteln ist durch verschiedene Buslinien gewährleistet. Gegenwärtig verkehren hier die Linien M 44, 277 und N 79 (Haltestelle Hermannstraße/ Mariendorfer Weg). Ca. 550 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der S- und U-Bahnhof Hermannstraße, der gegenwärtig von den Linien S 41, S 42, S 45, S 46, S 47 und U 8 angefahren wird. Hier befinden sich auch Haltestellen weiterer Buslinien.

Die technische Erschließung mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien ist im Straßenraum der Hermannstraße vorhanden und steht im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

## **2.2 Planerische Ausgangssituation**

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) stellt den Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dar.

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

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362), ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Es liegt innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-78a, die u.a. die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets vorsehen, sind gemäß der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 29. Juni 2016 (ABl. S. 2109) aus den Darstellungen des FNP als Regelfall in Abhängigkeit von Größe und Bedeutung zu entwickeln.

### **2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016)**

In den im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formulierten Entwicklungszielen und Maßnahmen ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert, für den u.a. folgende dargestellte Maßnahmen von Bedeutung sind.

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume;
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof-, Wandbegrünung); kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

### **2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **2.2.4.1 Geltendes Planungsrecht**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauO Bln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Diese Ausweisung stellt keine Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB dar, da Nichtbaugebiete als unverbindlich zählende Regelung (§ 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG) gemäß § 173 BBauG nicht in das geltende Recht übergeleitet wurden.

Aufgrund des Fehlens verbindlicher baurechtlicher Vorschriften regelt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen gegenwärtig gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

#### **2.2.4.2 Planungsrecht der Umgebung**

Nördlich und östlich an den Geltungsbereich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs XIV-78b (Aufstellungsbeschluss vom 01. Juni 2010) an. Weiter östlich, auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Hermannstraße gelegen, grenzen die Geltungsbereiche der im Entwurf befindlichen Bebauungspläne XIV-78c (Aufstellungsbeschluss vom 01. Juni 2010) und XIV-185cbb (Aufstellungsbeschluss vom 10. November 2009) an den Geltungsbereich XIV-78b an. In Richtung Westen grenzt der Bebauungsplanentwurf XIV-286b (Aufstellungsbeschluss vom 20. September 2011) an den Geltungsbereich an.

#### **2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien**

In der Hermannstraße sind förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 22. Dezember 1911 sowie eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 07. September 1995 vorhanden.

#### **2.2.6 Stadtentwicklungspläne**

##### **StEP Industrie und Gewerbe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a ist im StEP Industrie und Gewerbe nicht gesondert gekennzeichnet.

##### **StEP Wohnen**

Im StEP Wohnen wird das Plangebiets als innerstädtisches Altbauquartier dargestellt. Teile des näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets des Plangebiets werden darüber hinaus als Gebiete der intensiven Stadterneuerung (Sanierungsgebiete der 9. ROV bis 11. ROV) dargestellt.

##### **StEP Verkehr 2.0**

Die angrenzende Hermannstraße wird im Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr 2.0, März 2011) im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Dies wird in der Einstufung für 2025 beibehalten.

##### **StEP Zentren 3**

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3, März 2011, Senatsbeschluss vom 11. April 2011) kein zentraler Bereich zugeordnet.

##### **StEP Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, August 2011). bietet einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Das Plangebiet wird in der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ als „Mischsystem“ im „Handlungsfeld Gewässer und Starkregen“ ausgewiesen. Diese Darstellung weist darauf hin, dass das Land Berlin mit den Berliner Wasserbetrieben ein Programm zur Verbesserung der Gewässergüte vereinbart hat, das in dem innerstädtischen Mischkanalisationssystem die Schaffung zusätzlicher Staukapazitäten vorsieht. Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Emmauskirchhof wird im „Handlungsfeld Grün- und Freiflächen“ als „Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet.

### **2.2.7 Lärminderungsplanung für Berlin**

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung der Lärminderungsplanung für Berlin (Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Rand des Konzeptgebiets Neukölln/Rixdorf. Konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms sind für den angrenzenden Straßenabschnitt der Hermannstraße nicht vorgesehen. Die nächstgelegenen kurzfristigen Maßnahmen setzen in der Hertastraße an.

Bei der Planung von mittel- bis langfristigen Maßnahmeoptionen sind noch umfangreiche Prüfbedarfe vorhanden. Daher werden konkrete mittel- und langfristige Maßnahmeoptionen vom derzeitigen Stand der Lärminderungsplanung noch nicht dargestellt.

### **2.2.8 Planfeststellung**

Südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt ein Abschnitt der nach einem Planfeststellungsverfahren festgestellten Flächen für den im Jahr 2000 abgeschlossenen Bau der Bundesautobahn BAB A 100. Die planfestgestellte Trasse verläuft in der Nähe des Geltungsbereichs überwiegend unterirdisch. Der Plan für den Bau der Bundesautobahn (BAB) A 100 (Stadtring) in Berlin-Tempelhof und Berlin-Neukölln – 14. Bauabschnitt – vom Autobahndreieck (AD) Tempelhof bis zur Anschlussstelle (AS) Buschkrugallee wurde am 07. September 1995 von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes beschlossen (Aktenzeichen: VB - 2/95 -) und im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 08. September 1995 auf den Seiten 3072 bis 3074 veröffentlicht.

### **2.2.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler. Der westlich angrenzende Emmauskirchhof ist als Gartendenkmal (Objektnummer 09046180) aus der Zeit um 1888 in der Denkmalkarte Berlin eingetragen.

### **2.2.10 Sonstiges**

#### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, April 2015) stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein technisch erschlossenes und räumlich begrenztes Wohngebiet, für das bereits vor der erstmaligen Veröffentlichung der hierfür maßgeblichen Leitlinie (28.08.2014) eine Genehmigungsentscheidung erfolgt ist. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung kommt vorliegend somit nicht in Betracht.

#### **Baulasten und Grunddienstbarkeiten**

Im Baulastenverzeichnis ist zugunsten der Grundstücke Hermannstraße 128, 129 und 130 sowie 135, 135A, 136, 137 und 137A ein Recht auf Zufahrt und Zugang über das Grundstück Hermannstraße 133 eingetragen. Weiterhin erhalten die o. g. Grundstücke jederzeit das Recht, über das Grundstück Hermannstraße 133 Leitungen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität und Telefon zu betreiben, zu verlegen und zu unterhalten.



1954 wurde das damals mit einem Bunker bebaute Grundstück Hermannstraße 134 von der Evangelischen St. Emmaus Kirchengemeinde an das Land Berlin verkauft. Im Zuge der Kaufverhandlungen wurde im Grundbuch eingetragen, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Hermannstraße 134 das Recht erhält, die Zufahrtsstraße zwischen Hermannstraße und Kirchhof zu begehen und zu befahren. Die Formulierung dieser Grundbucheinträge wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ergänzt, da sie aus heutiger Sicht nicht eindeutig formuliert war. Mittlerweile ist das o. g. Recht so formuliert, dass es nicht nur für den Eigentümer, sondern uneingeschränkt für jedermann gilt.

Bezüglich der Nachbarschaft des Grundstücks Hermannstraße 134 (ehemals mit einem Bunker bebaut) mit außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bolzplätzen wurde im Zuge des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags auch eine Baulast eingetragen. Die Baulast sieht vor, dass künftige Baumaßnahmen oder sonstige Veränderungen an den nach Süden und Westen gerichteten Gebäudefronten nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung unter Wahrung der in diesem Vertrag festgelegten Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Zur Sicherung von Abstandsflächen wurden Teile des Grundstücks Hermannstraße 134 im Grundbuch zugunsten des benachbarten Grundstücks Hermannstraße 135 – 137A belastet.

#### **Städtebauliches Konzept zur Bebauung des ehemaligen Bunkergrundstücks Hermannstraße 134**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ab Mitte 2010 im Zusammenwirken mit dem Stadtentwicklungsamt ein städtebauliches Konzept erstellt. Die Planungen zur Nachnutzung dieses Grundstücks sahen den Neubau eines Gebäudes in zweiter Reihe zur Hermannstraße vor. Dieses sollte 5 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss aufweisen. Der vormals vorhandene Bunker wurde oberirdisch abgeräumt; die unterirdischen Teile des Bunkers (z. B. Bodenplatte) wurden nicht entfernt. Das städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich realisiert.

#### **Planwerk Südostraum**

Im Planwerk Südostraum (Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juni 2009) wird der Geltungsbereich und seine Umgebung entsprechend des Bestandes als Siedlungsfläche bzw. als zweckbestimmte Grünfläche dargestellt.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Durch Beschluss des Bezirksamtes in der Sitzung am 16. Januar 1990 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-78 (BA-Vorlage Nr. 29/90). Wesentliche Ziele waren hierbei die Erschließung von Wohnungsbaupotenzialen, die planungsrechtliche Sicherung für eine Straßenverbreiterung der Hermannstraße sowie die Sicherung bzw. Entwicklung von Gemeinbedarfsstandorten und Grünflächen. Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-78 sah 1995 für das Plangebiet die Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentlicher Friedhof“ vor.

Für das Grundstück Hermannstraße 134, zum damaligen Zeitpunkt mit einem Bunker bebaut, war die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ – als funktionale Ergänzung des angrenzenden Standortes einer Kindertagesstätte – vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch nicht weiterverfolgt, nachdem das betreffende Grundstück zwischenzeitlich an einen Privateigentümer veräußert wurde. Zur Optimierung der Freiflächensituation wurden stattdessen Teilflächen des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks Britzer Damm 2 erworben und als Grünfläche hergestellt. Somit entstand zugleich ein direkter Zugang vom Kita-Standort zu der Grünverbindung oberhalb der BAB-Trasse.

Die oberirdischen Teile des Bunkers wurden zwischenzeitlich abgerissen, das Grundstück lag seitdem für den Zeitraum von einigen Monaten brach. Um eine anderweitige bauliche Entwicklung für das betreffende Grundstück zu ermöglichen, war die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Hierzu bedurfte es formal einer Planinhaltsänderung, um das ursprüngliche Planungsziel für dieses Grundstück (öffentlicher Spielplatz) zugunsten einer Ergänzung des Wohnungsbestands durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Entsprechend der Bestandssituation erfolgte hierbei zugleich eine geänderte Festsetzung der sogenannten „Friedhofsallee“, die neben der Erschließung des Friedhofs zugleich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dient (bisher öffentlicher Friedhof, zukünftig private Verkehrsfläche).

Zugleich erfolgte aus Verfahrensgründen eine Teilung des Geltungsbereichs, um die Flächen im Plangebiet der Bebauungspläne XIV-78b und XIV-78c von der mit Priorität zu entwickelnden Fläche des Bebauungsplans XIV-78a zu trennen.

Eine Teilung in die Bebauungspläne XIV-78b und XIV-78c erschien auch auf Grund unterschiedlicher Baugebietsausweisungen des Baunutzungsplanes für den Bereich westlich und östlich der Hermannstraße als sinnvoll, da sich hieraus ein unterschiedliches Planerfordernis ableitet. Der zukünftige Bebauungsplan XIV-78c steht hierbei auf Grund der derzeitigen Ausweisung eines gemischten Gebiets östlich der Hermannstraße in engem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf XIV-B4a entlang der Hauptverkehrsstraßen Hermannstraße/Britzer Damm, der u. a. nähere Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie zur Nichtzulässigkeit von Spielhallen trifft.

Über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-78b und XIV-78c ist gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt – nach Überprüfung des Planerfordernisses – gesondert zu entscheiden.

Die Grundlage der geplanten Festsetzungen bildete ein zwischen dem Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln und dem Eigentümer abgestimmtes städtebauliches Konzept, das ab Mitte 2010 entwickelt wurde. Auf dieser Grundlage wurde das geplante Vorhaben gemäß § 33 Abs. 3 BauGB im Jahr 2012 genehmigt und im Jahr 2013 fertiggestellt.

## **1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan XIV-78a setzt eine ca. 575 m<sup>2</sup> große Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO fest und unterschreitet damit deutlich den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt wurde. Aufgrund dieser Flächenkulisse ist die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals mit einem Bunker bebauten Fläche und der Nachverdichtung. Wesentliches Ziel des planungsrechtlichen Verfahrens ist die Sicherung sowie die Ergänzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a befinden sich die Bebauungspläne XIV-78b, XIV-78c, XIV-286b und XIV-185cbb. Ein räumlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-78a mit diesen Bebauungsplänen ist somit gegeben. Bei allen vorangenannten Bebauungsplänen kommt jedoch nicht das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung, sondern das „Regelverfahren“; für diese Bebauungspläne wird somit ein Umweltbericht erstellt. Eine kumulierende Wirkung liegt demnach nicht vor; der vorliegende Bebauungsplan XIV-78a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln) zur Folge haben, begründet.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten. Das nächstgelegene Schutzgebiet, das flächenhafte Naturdenkmal „Teich Britz“ (FND 07), wird durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfielen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u.a. ein Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesen Ansätzen kommt der Bebauungsplan XIV-78a in besonderer Weise nach, indem eine derzeitige Brachfläche im erschlossenen Innenstadtbereich einer künftigen Wohnnutzung zugeführt wird.

## **2. Intention des Plans**

Der Bebauungsplan XIV-78a regelt die Ergänzung der Wohnnutzung westlich der Hermannstraße im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden landschaftlich geprägten Raum (Emmauskirchhof) und sichert die erforderliche Erschließung des Plangebiets und des angrenzenden Emmauskirchhofs. Darüber hinaus wird durch Regelungen zum Schall-

schutz im Städtebaulichen Vertrag gesichert, dass auch bei einer Fortentwicklung der Wohnnutzung in der Nachbarschaft südlich des Plangebiets bestehende Bolzplätze unter Vermeidung von Nutzungskonflikten weiterhin betrieben werden können.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-78a basieren auf dem städtebaulichen Konzept vom Januar 2010, das in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt erarbeitet wurde (siehe Kapitel I.2.2.10 „Sonstiges“ sowie Anlagen der Begründung).

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

##### **Art der baulichen Nutzung**

Auf dem Grundstück Hermannstraße 134 ist nach dem erfolgten Abriss eines Bunkers im Jahr 2013 ein Gebäude errichtet worden. Da dieses Gebäude vorwiegend dem Wohnen dient, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **Verkehrsflächen**

Die zur Erschließung des Emmauskirchhofs und des Grundstücks Hermannstraße 134 dienende ca. 1.640 m<sup>2</sup> große sog. „Friedhofsallee“ wird entsprechend den derzeitigen Eigentumsverhältnissen als private Verkehrsfläche festgesetzt.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Auf dem ca. 1.640 m<sup>2</sup> großen Grundstück Hermannstraße 134 wird entsprechend des zugrundeliegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzepts eine GRZ von 0,35 (ca. 575 m<sup>2</sup>) sowie eine GFZ von 1,2 (ca. 1.970 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf dem Grundstück Hermannstraße 134 werden die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass zulässige bauliche Anlagen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu allen Nachbargrundstücken einhalten. Bei der Wahl der südlichen Baugrenze wurde ein Achtungsabstand zu außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bolzplätzen berücksichtigt.

##### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Lage von Stellplätzen wird im Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich gesteuert. Auf dem Grundstück Hermannstraße 134 wird eine ebenerdige Stellplatzanlage festgesetzt, die direkt an die sog. „Friedhofsallee“ angrenzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der ausdrücklich dafür vorgesehenen Fläche sind Stellplätze nicht zulässig.

Das rückwärtig gelegene Allgemeine Wohngebiet kann über eine gesonderte Festsetzung bis zu einem Versiegelungsgrad, der einer GRZ von 0,6 entspricht, bebaut werden.

#### **3.2 Eingriff / Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB geführt. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) keine Anwendung gefunden hat.

Die Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt blei-

ben. Sofern Eingriffe in den Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Verordnung zum Schutz des Baumbestand in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2007 (GVBl. 558). Die Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes kann dem folgenden Kapitel entnommen werden.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, regelt sich der Schutz dieser Vorkommen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Gegenwärtig sind keine Erkenntnisse über solche Vorkommen vorhanden. Die zuständige Behörde hat mit Schreiben vom 05. Oktober 2012 mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen.

### **3.2.1 Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Für die private Verkehrsfläche (sog. „Friedhofsallee“) sichert der Bebauungsplan im Wesentlichen den vorhandenen Bestand.

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

Das Grundstück Hermannstraße 134 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses fast vollflächig mit einer Schicht aus Kies bedeckt, die aus der Zeit nach dem Abriss der oberirdischen Teile eines Bunkers stammt. An den Rändern dieser kiesbedeckten Fläche hatte sich eine ruderale Gräser- und Staudenvegetation entwickelt. Gehölze und Sträucher hatten sich in den Randbereichen des Grundstücks entwickelt. Baumbestand, der unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fällt, war nicht vorhanden. Das Grundstück konnte dem Biotoptyp „Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet“ zugeordnet werden. Im Rahmen der errichteten, zulässigen Bebauung des Grundstücks war nicht damit zu rechnen, dass nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt entstehen würden.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Fläche mit anthropogen beeinflussten Bodengesellschaften. Dabei handelt es sich um Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina auf dichter, im Krieg nicht zerstörter Innenstadtbauung. Das Ausgangsmaterial wird durch Sande und Aufschüttungen gebildet. Die Böden werden als schutzwürdig (Vorrang 3) betrachtet, da die "Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt" und gleichzeitig die "Puffer- und Filterfunktion" mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft sind. Die Belange des Bodenschutzes in diesem Teil des Geltungsbereichs werden durch die Festsetzung einer zulässigen Gesamtversiegelung von 0,6 berücksichtigt. Auf diese Art und Weise kann der Boden durch Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze maximal zu 60% versiegelt werden. 40% der Bodens müssen unversiegelt bleiben und werden damit der natürlichen Bodenfunktion nicht entzogen.

Gemäß den Darstellungen des FIS-Brokers beträgt der Versiegelungsgrad auf der westlichen Seite der Hermannstraße 60%. Die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich damit am in der Umgebung vorhandenen Bestand.

Dadurch, dass der Grad der Bodenversiegelung die in der Umgebung vorhandene Bodenversiegelung aufgreift und nicht überschreitet, ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z. B. Grundwasserneubildung) zu rechnen.

Auf dem mit einem Wohnhaus bebauten Teil des angrenzenden Grundstücks Hermannstraße 135-137A ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Aufgrund der vollständigen Überbauung geht von den Altlasten – sofern vorhanden – keine Gefährdung für das Schutzgut Wasser aus, da evtl. vorhandene Verunreinigungen nicht in grundwasserführende Schichten ausgewaschen werden können.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden durch das Wohngebäude und die Stellplatzanlage allenfalls lokal bzw. kleinräumig beeinflusst. Eine nennenswerte Auswirkung auf das gesamtstädtische Klima tritt nicht auf.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild kann durch die geplanten Festsetzungen entsprechend der umgebenden Baustrukturen fortentwickelt werden.

**Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):**

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das flächenhafte Naturdenkmal „Teich Britz“ (FND 07, wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Von einem Allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen (z. B. Schall) auf die Umgebung aus.

Der Verkehr auf den anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen verursacht innerhalb des Plangebiets Schallimmissionen. Diese stehen der Wohnnutzung in dem Baugebiet nicht entgegen.

Bezüglich der angrenzenden, außerhalb des Plangebiets gelegenen Bolzplätze wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit einer Kombination aus einer Schallschutzwand nahe den Bolzplätzen sowie durch vertragliche Regelungen bezüglich weiterer architektonischer Schallschutzmaßnahmen sowohl gesunde Wohnverhältnisse in dem Wohngebäude als auch der Weiterbetrieb der Bolzplätze gesichert werden können. Näheres kann dem Kapitel 3.3.5 „Sonstige Festsetzungen“ entnommen werden.

Auf dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Hermannstraße 135-137A (im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanentwurfs XIV-78b) ist im Bodenbelastungskataster eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Nahe der Hermannstraße lag in der Vergangenheit eine mittlerweile abgebrochene Tankstelle. Aufgrund der vollständigen Überbauung geht von den Altlasten – sofern vorhanden – keine Gesundheitsgefährdung für Menschen aus.

Sollten wider Erwarten doch Auswirkungen festgestellt werden, gelten unabhängig vom Bebauungsplan u. a. folgende altlastenbezogene Vorschriften: Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG sind u. a. Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG), insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die o. g. Vorschriften wird hinreichend gesichert, dass kontaminierter Boden bzw. Bauaushub auch ohne gesonderte Regelungen im Bebauungsplan fachgerecht entsorgt werden muss.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):**

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. Das Gebiet ist nicht Teil einer archäologisch bedeutenden Landschaft. Westlich angrenzend befindet sich mit dem Emmauskirchhof ein eingetragenes Gartendenkmal. Negative Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter werden durch die Anordnung des Gebäudes und den über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand hinausgehende Festlegung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vermieden und sind nicht zu erwarten.

**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):**

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder -arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

**Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):**

Auf dem Grundstück Hermannstraße 134 ist nunmehr ein Gebäude vorhanden. Der Neubau wurde gemäß den aktuellen gesetzlichen Anforderungen errichtet. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wurde insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen des Bauantrags die geltenden Normen eingehalten werden mussten. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

**Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):**

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen – sofern vorhanden – sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):**

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Wesentlichen die Nachnutzung eines ehemals mit einem Bunker bebauten Grundstücks und dient daher der Innenentwicklung. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden; auch dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):**

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

**Belange des Artenschutzes:**

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Vorkommen gesetzlich geschützter Arten sind den zuständigen Behörden derzeit nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Verbote stehen dem Bebauungsplan gemäß einer Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, SG Artenschutz vom 05. Oktober 2012 ) nicht entgegen.

### 3.2.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Brachfläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt.

Da sich gegenüber der bisherigen Bebauung des Geltungsbereichs (ehemaliger Bunker) keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben, liegt faktisch kein relevanter Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach

§ 1a Abs. 3 BauGB vor. Für die Festsetzung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gibt es daher weder städtebauliche noch naturschutzrechtliche Gründe.

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

#### **3.3.1 Art der Nutzung**

Zur Gewährleistung der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets, welches sich aus der Prägung der Nutzungs- und Siedlungsstrukturen des näheren städtebaulichen Umfelds des Plangebiets ableitet, wird rund die Hälfte des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zu einem Friedhof bzw. zu dessen Haupterschließung wurden gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld der Begräbnisstätte weitestgehend vermieden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung eines Baugebiets, in dem gewerbliche Nutzungen einen höheren Stellenwert haben bzw. über ein höheres Störpotenzial verfügen (z. B. Misch- oder Gewerbegebiet), verworfen.

Auch aufgrund der hohen Schallbelastung der Hermannstraße unterbleibt die Festsetzung eines Baugebiets, in dem gewerbliche Nutzungen einen höheren Stellenwert genießen. Dies könnte andernfalls dazu führen, dass die Wohnruhe im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet negativ beeinflusst wird.

Da das Plangebiet sowie dessen direktes Umfeld zu einem erheblichen Teil durch Wohnen genutzt wird, wird auf eine langfristige Umgestaltung dieses Abschnitts entlang der Hermannstraße verzichtet. Auch aus diesem Grund wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gegenüber anderen Baugebieten (z. B. Mischgebiet) bevorzugt.

Auf die Wohnnutzung wirken verschiedene Schallemissionen ein. Diese Schallemissionen stehen der abwägungsgerechten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht im Wege. Näheres kann dem Kapitel II 3.3.5 „Sonstige Festsetzungen“ entnommen werden.

Im Bereich des „in zweiter Reihe“ gelegenen Grundstücks Hermannstraße 134 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Baupotenziale für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten orientiert sich dabei an dem zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Grundstückseigentümer abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept, das u. a. die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-78a bildet. Zugrundeliegende Leitlinie des Konzepts ist die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses. Auf Grundlage dieses Entwicklungspotenzials ist im Plangebiet langfristig mit einer geringfügigen Erhöhung der Einwohnerzahl auszugehen. Zusätzlicher Bedarf an sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen kann in der Umgebung gedeckt werden.

#### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen (Tankstellen)**

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Tankstellen führt zu verkehrs- und schalltechnischen Belastungen, welche die ausgeübten Wohnnutzungen erheblich belasten. Darüber hinaus lassen sich Tankstellen aufgrund ihres städtebaulichen Erscheinungsbilds nicht mit der angrenzenden Eingangssituation des Gartendenkmals Emmauskirchhof in Einklang bringen. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen zumeist über 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche verfügen. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher kaum in Wohngebiete integrieren (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Tankstellen sind in südlicher Richtung entlang des Britzer Damms sowie im angrenzenden Industriegebiet Tempelhofer Damm / Gradestraße unweit des Plangebiets vorhanden; die



Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes durch Tankstellen ist gewährleistet.

### **3.3.2 Maß der Nutzung**

#### **Maß der baulichen Nutzung für Hauptanlagen**

Auf dem ca. 1.640 m<sup>2</sup> großen Grundstück Hermannstraße 134 wird – unter Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO – eine GRZ von 0,35 (ca. 575 m<sup>2</sup>) sowie eine GFZ von 1,2 (ca. 1.970 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Zulässig sind fünf Vollgeschosse.

#### **Maß der baulichen Nutzung für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Auf dem ehemals mit einem Bunker bebauten Grundstück Hermannstraße 134 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies führt – ohne weitergehende Festsetzungen – zu einer zulässigen Gesamtversiegelung von 52,5 %. Um eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, ist jedoch eine höhere Gesamtversiegelung erforderlich. Aus diesem Grund wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, dass eine Gesamtversiegelung, die einer GRZ von 0,6 entspricht, zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die erhöhte Gesamtversiegelung begründet sich zum Einen dadurch, dass auf dem Grundstück der Bau einer Stellplatzanlage ermöglicht wird. Hierdurch wird der öffentliche Straßenraum der Hermannstraße sowie die private Verkehrsfläche der sog. „Friedhofsallee“ vom ruhenden Verkehr sowie dem daraus resultierenden Parksuchverkehr entlastet. Zum Anderen berücksichtigt die Festsetzung, dass ein ehemals vorhandener Bunker nur oberirdisch abgerissen wurde; die unterirdischen Teile sind z. T. im Erdreich verblieben. Dies führt in direkter Folge dazu, dass das Grundstück in erheblichen Maße durch unterirdische Bauteile vorgeprägt ist, die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO auf die Gesamtversiegelung anzurechnen sind. Die komplette Beseitigung aller unterirdischen Teile des Bunkers hätte dazu geführt, dass die wirtschaftliche Nachnutzung des Grundstücks erheblich erschwert worden wäre.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Hierdurch wird dauerhaft gesichert, dass eine zusammenhängende Fläche unbebaut bleibt und als potenziell nutzbarer Freiraum zur Verfügung steht. Auch dies dient der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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

Auf dem Grundstück Hermannstraße 134 grenzen die Baugrenzen durch ein sogenanntes „Baufenster“ einen Bereich auf dem hinteren Teil des Grundstücks ab, auf dem 2013 ein Neubau errichtet wurde. Die Baugrenzen berücksichtigen einen Achtungsabstand gegenüber den Bolzplätzen außerhalb des Geltungsbereichs. Hier wurde insbesondere die gutachterliche Empfehlung, dass Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet einen minimalen Abstand zu den bestehenden Bolzplätzen von 14 m einhalten sollen; planungsrechtlich umgesetzt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-78a „Wohnen mit weitem Blick“, Peutz Consult, Berlin, 31.10.2011, S. 5). Der Abstand der Baugrenze zum Emmauskirchhof – 6 m – berücksichtigt vor allem denkmalpflegerische Belange. Der gegenüber der erforderlichen Mindestabstandsfläche von 3 m erweiterte Abstand sorgt dafür, dass zulässige Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet gegebenenfalls einen erhöhten Abstand gegenüber dem Friedhof einhalten müssen.

Bei den Baugrenzen handelt es sich nicht um eine sogenannte „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung von Berlin (BauO Bln). Das bedeutet, dass bauliche Anlagen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten müssen. Hierdurch ist gesichert, dass insbesondere auf das Nachbargrundstück Hermannstraße 135-137A keine Abstandsflächen benachbarter Gebäude fallen können.

Für dieses Grundstück wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück ohne gesonderte Regelungen zulässig. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten werden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO in ihrer Zulässigkeit auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Im Allgemeinen Wohngebiet trägt die Festsetzung einer ebenerdigen Stellplatzanlage dazu bei, dass der öffentliche Straßenraum der Hermannstraße bzw. die private Verkehrsfläche (sog. „Friedhofsallee“) von ruhendem Verkehr freigehalten werden, der durch die zusätzliche Wohnnutzung im WA verursacht wird. Die räumliche Lage der Stellplatzanlage wurde so gewählt, dass sie direkt an der privaten Verkehrsfläche anliegt. Bei dieser Lage der Anlage wird der Umfang erforderlicher Zufahrten minimiert; dies wirkt sich reduzierend auf die Bodenversiegelung aus.

### **3.3.4 Festsetzungen zu Verkehrsflächen**

Die zur Erschließung des Emmauskirchhofs sowie der direkt angrenzenden Wohngrundstücke dienende sogenannte „Friedhofsallee“ wird bestandsorientiert als private Verkehrsfläche festgesetzt. Da sich die Grundstücke, die durch die „Friedhofsallee“ erschlossen werden, in Privateigentum befinden, besteht kein öffentliches Erschließungserfordernis.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der privaten Verkehrsfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein. Sie obliegt der zuständigen Fachplanungsbehörde, eine abschließende Regelung erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

### **3.3.5 Sonstige Festsetzungen**

#### **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks Hermannstraße 134 sowie der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke Hermannstraße 130, 135 und 135A wird innerhalb der sogenannten „Friedhofsallee“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der evangelischen Kirche. Benutzer und Besucher der o. g. Grundstücke erhalten ein Geh- und Fahrrecht, zuständige Unternehmensträger ein Leitungsrecht (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Die o. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bereits im Grundbuch eingetragen (siehe hierzu Kapitel I 2.2.10 „Sonstiges“). Die Festsetzung erfüllt daher im Wesentlichen eine Hinweisfunktion auf diese bestehenden Rechte. Sie führt dazu, dass die Existenz dieser Rechte auch zukünftig beachtet wird.

#### **Immissionsschutz / Verwendung bestimmter Brennstoffe**

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen dieser Verursachergruppen gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch

-immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **Immissionsschutz / Schall Bolzplätze**

Bezüglich der Nachbarschaft zu den angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bolzplätzen, wurden differenzierte Schallschutzmaßnahmen realisiert. Ohne Schallschutzmaßnahmen entstehen gemäß einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – BV „Wohnen mit weitem Blick“, Akustik Office, Hennigsdorf, 04. April 2011) an den überbaubaren Grundstücksflächen auf dem bebauten Grundstück Hermannstraße 134 Schallimmissionen in Höhe von bis zu 62 dB(A). Hierdurch werden die Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ von 55 dB(A) sowie von 50 dB(A) in den sog „Ruhezeiten“ (werktags 6-8 und 20-22 Uhr, sonn- und feiertags 7-9, 13-15 und 20-22 Uhr) deutlich überschritten. Diese Werte stehen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegen. Nachts können die Bolzplätze aufgrund fehlender Beleuchtung nicht betrieben werden; es kann daher nicht von nächtlicher Nutzung der Anlagen ausgegangen werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die u. g. Gutachten zum Ergebnis kommen, dass eine Schallschutzwand entlang der Bolzplätze errichtet werden muss, die auch dem vorhandenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Hermannstraße 135-137A zu Gute kommt.

Das erstellte Schallgutachten kam im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass eine durchgehende 6,15 m hohe Schallschutzwand mit einer Länge von ca. 50 m außerhalb des Geltungsbereichs, unmittelbar nördlich der Bolzplätze zu errichten ist. Diese Schallschutzwand ist dazu geeignet, dass in den ersten drei Vollgeschossen des Wohngebäudes Hermannstraße 134 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können; die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden eingehalten. Um den Schallschutzanforderungen auch in den darüber liegenden Ebenen zu genügen, mussten weitere konstruktive Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüfter) umgesetzt werden.

Im Nachgang zu dem o. g. Schallgutachten wurden weitere vertiefende Untersuchungen angestellt. Diese Untersuchungen gingen davon aus, dass eine 6,15 m hohe Schutzwand zwar aus schalltechnischer Sicht vorteilhaft ist, jedoch aus verschiedenen anderen Gründen deutliche Nachteile aufweist:

Zum einen wird bei der Errichtung einer 6,15 m hohe Schallschutzwand entlang der Bolzplätze ein städtebaulicher Misstand erzielt. Eine solche Mauer wird die vorhandenen Grundstückseinfriedungen sowie die Einfriedung des Emmauskirchhofs um mehrere Meter überragen. Dies wird sich optisch nachteilig auf den Friedhof, der zugleich ein Gartendenkmal ist, auswirken. Außerdem wird eine 6,15 m hohe Schallschutzwand das angrenzende Allgemeine Wohngebiet in unangemessener Weise verschatten. Darüber hinaus kann sich in diesem Baugebiet aufgrund der Höhe der Wand in den angrenzenden Grundstücksteilen ein Gefühl des „Eingesperrtseins“ einstellen.

Auch aus konstruktiven Gründen ist die Errichtung der Schallschutzwand problematisch, da sie – aufgrund der Höhe – dem Wind eine große Angriffsfläche bietet. Da zur Errichtung der Schallschutzwand nur ein schmaler Streifen zwischen den bestehenden Bolzplätzen und der bestehenden Einfriedung des Allgemeinen Wohngebiets bzw. des Emmauskirchhofs zur Verfügung steht, erfordert die Errichtung eines tragfähigen Fundaments einen hohen konstruktiven Aufwand.

Ausgehend von diesen Erkenntnissen wurde weitergehend geprüft, inwieweit die Höhe der Schallschutzwand verringert werden kann, ohne dabei jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu gefährden (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-78a „Wohnen mit weitem Blick“, Peutz Consult, Berlin, 31.10.2011).

Zur Minimierung der Schallbelästigungen wurde das geplante Gebäude gegenüber den vorherigen Planungen so zurückversetzt, dass der Abstand zwischen Gebäude und den Bolzplätzen mindestens 14 m beträgt. Diese Zurücksetzung des Gebäudes wurde in den

Bebauungsplan integriert, die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet wurden gemäß dem Vorschlag des Gutachters dahingehend platziert, dass der geforderte Abstand eingehalten wird (siehe auch Kapitel II 3.3.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen“).

Eine weitere Forderung der vertiefenden schalltechnischen Betrachtungen war, dass die Fenster, die den Bolzplätzen zugewandt sind, nicht regelmäßig zu öffnen sein dürfen. Nur das gelegentliche Öffnen zu Reinigungs- und Wartungszwecken ist zu gewährleisten. Diese gutachterliche Forderung wurde über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich abgesichert, da es sich bei dieser schalltechnischen Maßnahme um eine konkrete konstruktive Maßnahme handelt, die nicht im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt werden kann.

Als weitere schalltechnisch sinnvolle Maßnahmen wurden schallschützende Fassadenelemente benannt, die in den oberen Gebäudeteilen Außenwohnräume (z. B. Dachterrassen) und nahe des Bolzplatzes gelegene Fenster schützen. Diese Elemente wurden ebenfalls im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich abgesichert, da es sich bei diesen schalltechnischen Maßnahmen ebenfalls um konkrete konstruktive Maßnahmen handelt, die nicht im Rahmen eines Bebauungsplans festgesetzt werden können.

Sofern die o. g. Maßnahmen umgesetzt werden, wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,75 m seitens der Gutachter als ausreichend angesehen. Die Schallschutzwand wirkt sich auch positiv auf die bestehenden Wohngebäude (Hermannstraße 135-137A) aus.

Da die Konfliktsituation erst durch die an den Bolz- bzw. Basketballplatz heranrückende Wohnbebauung verursacht wurde, oblag es dem Bauwilligen, durch die genannten Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ die gebotene Rücksichtnahme darauf zu richten, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren (Sport-)Lärmbelastungen ausgesetzt wird. Ergänzend zu den verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags wurde hierbei auch die Eintragung einer Baulast vorgenommen, in der die o. g. konstruktiven Regelungen dauerhaft gesichert wurden. Sofern Änderungen (z. B. Neu- oder Umbau) erforderlich werden, wurde dem Bezirksamt Neukölln ein Mitbestimmungsrecht eingeräumt.

Auch bei Realisierung der o. g. Schallschutzmaßnahmen wurden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV teilweise überschritten. Die Überschreitungen betreffen jedoch ausschließlich die Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten werktags sowie sonn- und feiertags. An Werktagen außerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten betragen bis zu 2,1 dB(A); insgesamt sind bis zu 52,1 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen treten nicht flächendeckend im Allgemeinen Wohngebiet auf, sondern lediglich in Gebäudeteilen ab dem dritten Vollgeschoss, die dem Emmauskirchhof zugewandt sind. Die Überschreitungen sind auf einen Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 10 – 15 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, beschränkt.

Bis zum vierten Vollgeschoss treten Überschreitungen von unter 1 dB(A) auf. Ab dem fünften Vollgeschoss ist mit Überschreitungen von bis zu 2,1 dB(A) zu rechnen. Eine Pegeldifferenz von 2,1 dB(A) wird jedoch als nicht wahrnehmbar eingeschätzt; erst ab einer Pegeldifferenz von 3 dB(A) kann das menschliche Ohr diese Differenz gerade wahrnehmen<sup>1</sup>. Auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 2,1 dB(A) kann daher die erforderliche Erholungsfunktion innerhalb der Ruhezeiten als gewährleistet angesehen werden.

Durch den Verzicht auf regelmäßig zu öffnende Fenster an der Südfassade treten an dieser Fassadenseite keine Überschreitungen auf.

An der Ostfassade treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ab dem fünften Vollgeschoss von ca. 0,4 dB(A) auf. Die Überschreitungen sind auf einen Bereich von ca. 5 m,

1 Baunutzungsverordnung, Fickert / Fieseler, 10. Auflage, § 15 Rn. 15.1.

gemessen ab der südliche Baugrenze,, beschränkt. Es wird eingeschätzt, dass diese Überschreitungen subjektiv nicht wahrnehmbar sind.

Gemäß eines Schreibens des Umweltamtes des Bezirks Neukölln vom 11. November 2011 bestanden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den zum damaligen Zeitpunkt geplanten Neubau auf dem Grundstück Hermannstraße 134, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

### **Immissionsschutz / Schall oberirdische Stellplatzanlage**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen auf dem ehemaligen „Bunkergrundstück“, dem Allgemeinen Wohngebiet, die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage. Es ist davon auszugehen, dass Schallemissionen von einer räumlich untergeordneten Stellplatzanlage zu üblichen Alltagserscheinungen gehören, die keine erheblichen Störungen hervorrufen. Bezüglich der ebenerdigen Stellplatzanlage wurden daher keine gesonderten Regelungen getroffen.

### **Immissionsschutz / Schall Kita**

Kindertagesstätten sind als Anlage für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig. Insofern ist nicht von schalltechnischen Konflikten zwischen der Kita auf dem angrenzenden Grundstück Hermannstraße 135-137A und dem benachbarten Wohnen (Hermannstraße 134) auszugehen. Auch die jüngsten Änderungen im Immissionsschutzrecht (hier: Privilegierung von Geräuscheinwirkungen durch Kinder in § 22 Abs. 1a BImSchG) stützen die Annahme, dass keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. Gesonderte Festsetzungen zum Schallschutz werden daher nicht getroffen.

### **Immissionsschutz / Schall Hermannstraße**

Im Straßenraum der Hermannstraße tritt ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L DEN) von über 75 dB(A) auf. Im Bereich der straßenseitigen Gebäude reduziert sich dieser Pegel um bis zu 10 dB(A). In den rückwärtigen Grundstücksbereichen - innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-78a - treten Pegel von 55 – 60 dB(A) auf.

Nachts liegt im Straßenraum der Hermannstraße ein Nacht-Lärmindex (L N) von über 70 dB(A) vor. Entlang der straßenseitigen Bebauung reduziert sich dieser Pegel um bis zu 10 dB(A). In den rückwärtigen Grundstücksbereichen – innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-78a - treten Pegel von 45 – 50 dB(A) auf. Hieraus resultieren mögliche Überschreitungen des maßgeblichen Innenraumpegels bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) für Räume, die überwiegend zum Schafen genutzt werden.

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sollte in Allgemeinen Wohngebieten am Tage ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten werden. Nachts wird der Orientierungswert mit 45 dB(A) angegeben. Bei diesen Werten handelt es sich nicht um rechtlich verbindliche Grenzwerte, sondern nur um schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes.

Somit werden sowohl während der Tageszeiten (6.00 – 22.00 Uhr) als auch während der Nachtzeiten (22.00 – 6.00 Uhr) die Pegel jeweils um maximal 5 dB (A) überschritten.

An der Einfahrt der Anschlussstelle Britzer Damm (Nordseite) zur Hauptfahrbahn der BAB A 100 (in Tunnellage) tritt ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L DEN) von 55 – 60 dB (A) auf. Nachts liegt ein Nacht-Lärmindex (L N) von 45 – 50 bzw. 50 – 55 dB (A) vor. Im Vergleich zum Straßenzug Hermannstraße / Britzer Damm stellt die Einfahrt keine lineare Lärmquelle dar.

Im dicht besiedelten Raum innerhalb der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mitunter schwer zu gewährleisten ist. Dies gilt insbesondere für Gebiete, die an Straßen mit einer übergeordnete Verbindungsfunktion (hier: Hermannstraße) angrenzen.

Trotz der Schalleinwirkungen durch die angrenzende übergeordnete Straßenverbindung soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Nachnutzung eines Grundstücks innerhalb des Siedlungszusammenhangs) das Wohnungsbauprojekt ermöglicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene, straßenbegleitende Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-78b die dahinterliegenden Grundstücksteile vor Schallbelastungen des Straßenverkehrs schützen kann. Durch das Vorhandensein einer ruhigen, lärmabgewandten Gebäudeseite können Wohnungen so errichtet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Würde die Zulässigkeit von Wohnungen in dem straßenbegleitenden Baukörper eingeschränkt oder ausgeschlossen, so kann dies zu einer Verödung des Straßenzugs beitragen. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

Im Rahmen des Lärmaktionsplans wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Abstände zwischen einzelnen Nutzungen (hier: Hermannstraße und Wohnen) überwiegend nicht umsetzbar sind und auch teilweise im Widerspruch zu angestrebten Nutzungsmischungen stehen können (Lärmaktionsplan für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008, S 22f.). Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 dazu führt, dass das Wohnen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich ist. Als Lösungsansatz wird vorgeschlagen, dass städtebauliche Strukturen „lärmrobust“ sein sollten. Als Beispiel eines „lärmrobusten“ Städtebaus werden Baustrukturen genannt, die ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche schaffen bzw. sichern. Die vorliegende Bebauung (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes), die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine schallschützende Bebauung bildet, kann in diesem Sinne als „lärmrobust“ bezeichnet werden.

Bezüglich der straßenzugewandten Seite des Bestandes ist anzumerken, dass in Berlin die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als Baunorm eingeführt ist. Sofern die legal errichtete Gebäudesubstanz so verbraucht sein sollte, dass eine umfassende Modernisierung oder Sanierung erforderlich wird, müssen die zum Zeitpunkt dieser Maßnahme beachtlichen bautechnischen Normen (z. B. die DIN 4109) eingehalten werden.

### **Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Vorliegend betrifft dies ausschließlich die förmlich festgestellte Baufluchtlinie vom 22. Dezember 1911 entlang der Hermannstraße. Die förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie gleichen Datums ist hiervon nicht betroffen; diese gilt weiterhin fort bis zur geplanten Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanentwurfs XIV-78b.

## **3.4 Städtebaulicher Vertrag**

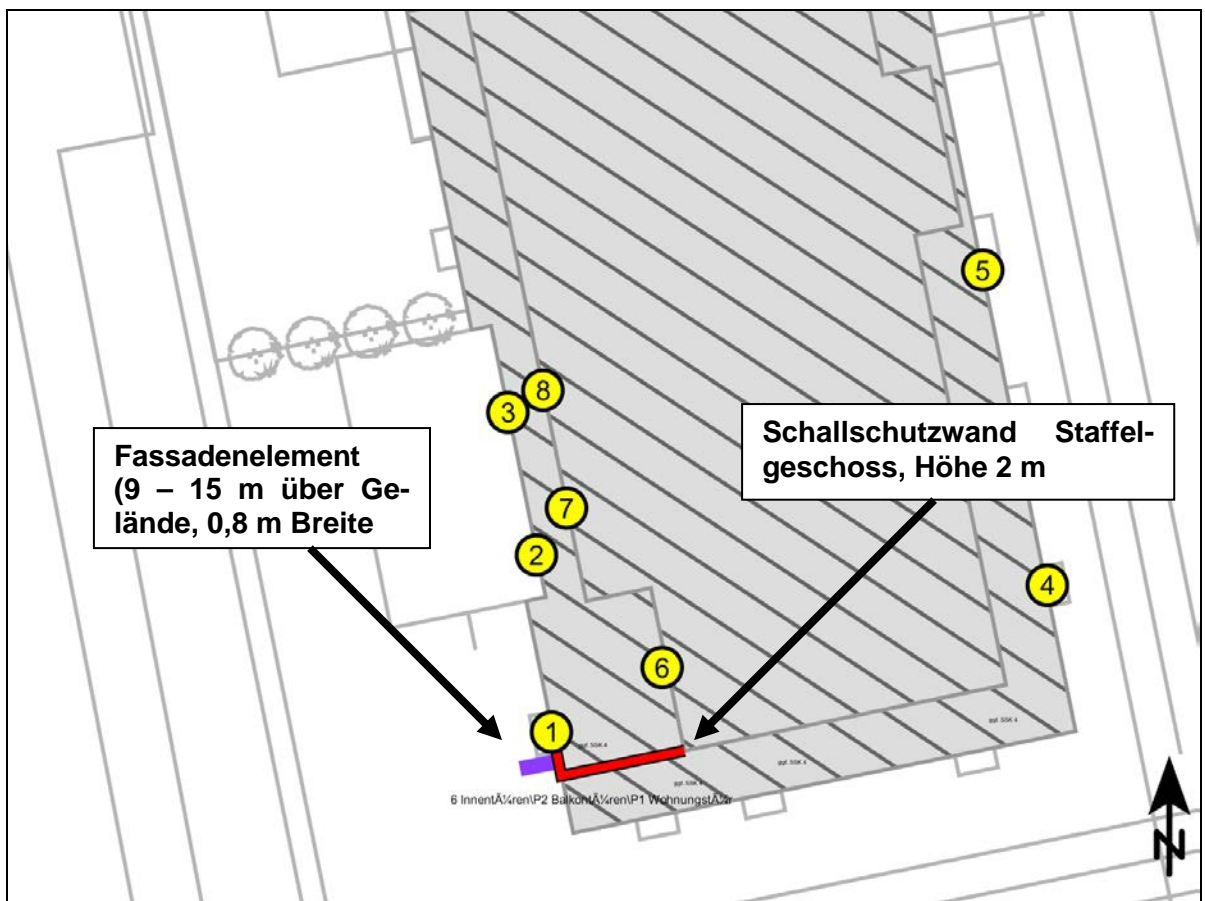
Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer des Grundstücks Hermannstraße 134 wurde zum Bebauungsplan XIV-78a im Januar 2012 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Dieser wurde im Februar 2012 durch einen Nachtrag ergänzt. Darin wurden insbesondere Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Regelungen zur Errichtung, Pflege und Wartung / Erhalt einer maximal 5 m hohen Schallschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich angrenzend an die bestehenden Bolzplätze. Die Lage der Lärmschutzwand kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

- Regelungen zu konkreten Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. Hier wurde vereinbart, dass Fenster an der Südfassade nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können. Außerdem wurde vereinbart, dass Schallschutzelemente an räumlich genau bestimmten Teilen der Fassade angebracht werden müssen. Die Lage dieser Elemente kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Weitere Darstellungen (z. B. Fassadenansichten mit Lage der Elemente können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.



Lage der außerhalb des Geltungsbereich gelegenen Schallschutzwand (aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-78a „Wohnen mit weitem Blick“, Peutz Consult, Berlin, 31.10.2011)



Anordnung von schallschützenden Elementen am Gebäude (aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-78a „Wohnen mit weitem Blick“, Peutz Consult, Berlin, 31.10.2011)

Da die o. g. vertraglichen Regelungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, wurde der städtebauliche Vertrag vor der Entstehung zusätzlicher Baurechte abgeschlossen. Die schallschützenden Regelungen wurden zusätzlich in der Baugenehmigung des Gebäudes Hermannstraße 134 vom 21. Juni 2012 festgehalten.

### 3.5 Abwägung von Stellungnahmen

#### 3.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung in der Tagespresse vom 15. Oktober 2010 im Zeitraum vom 18. Oktober 2010 bis einschließlich 29. Oktober 2010 durchgeführt. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurde eine schriftliche Stellungnahme eines Leitungsträgers eingereicht, der den vorhandenen Leitungsbestand mitgeteilt hat. Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

#### 3.5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. April 2011 durchgeführt. Es wurde um Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten. Insgesamt wurden 34 Stellen angeschrieben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurden 20 schriftliche Stellungnahmen von 19 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 15 Stellen.

Neben allgemeinen Hinweisen zur Planung wurde im Wesentlichen zu folgendem, für den Bebauungsplan XIV-78a relevanten Thema Stellung bezogen:



- Es wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem benachbarten Emmaus-Friedhof um ein Gartendenkmal handelt. Künftige Bebauung dürfe das Gartendenkmal nicht beeinträchtigen.

*Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen in der Art erfolgen, dass die gemäß Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen gewahrt werden, so dass die Bebauung nicht unmittelbar an das Gartendenkmal angrenzt. Darüber hinaus soll die Bauhöhe mit maximal 5 Vollgeschossen ein Vollgeschoss weniger aufweisen als die bereits realisierte Wohnbebauung Hermannstraße 135-137A, wodurch ein gewisser Übergang von der Bebauung des übergeordneten Straßenzugs zum Freiraum des Emmaus-Friedhofs gesichert wird.*

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zu Teilen des Geltungsbereichs, die numehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-78b liegen (planungsrechtliche Sicherung einer Kindertagesstätte, Eintragung im Bodenbelastungskataster). Hieraus ergeben sich keine abwägungsrelevanten Hinweise zum Bebauungsplan XIV-78a.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

### **3.5.3 Information der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB**

Parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu Äußerungen zur Planung gegeben. Diese Beteiligung war erforderlich, da seitens Berlins eine Genehmigung gemäß § 33 Abs. 3 BauGB („Planreife“) erwogen wurde, sofern dafür alle Voraussetzungen vorlägen. Als betroffene Öffentlichkeit wurden die privaten Grundstückseigentümer innerhalb des damaligen Geltungsbereichs – einschließlich des Grundstücks Hermannstraße 135-137A – angesehen. Außerdem wurden die für die Errichtung der Schallschutzwand auf angrenzenden planfestgestellten Flächen zuständigen Senatsverwaltungen beteiligt.

Im Beteiligungsverfahren haben sich die privaten Grundeigentümer mit schriftlichen Stellungnahmen geäußert. Die zuständigen Senatsverwaltungen haben sich z. T. im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußert bzw. wurden im Rahmen von Abstimmungen zur Errichtung der Schallschutzwand informiert.

Neben allgemeinen Hinweisen zur Planung wurde im Wesentlichen zu folgenden Themen Stellung bezogen:

- Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Erschließung des Grundstücks Nr. 134 nicht gesichert sei.  
*Abwägung: Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Erschließung des Flurstücks 215 (Hermannstraße 134) ist auf Grundlage von vereinbarten und eingetragenen Rechten dem Grunde nach bereits seit 1954 gesichert. Ungeachtet dessen wurden diese bestehenden Rechte in Verhandlungen zwischen der Friedhofsverwaltung und dem Eigentümer des Grundstücks Hermannstraße 134 konkretisiert, da die damals eingetragenen Rechte aus heutiger Sicht in Teilen nicht präzise formuliert waren.*
- Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde für unzulässig gehalten. Es wurde angemerkt, dass andere Bebauungspläne vorlägen, die im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zu sehen seien.  
*Abwägung: Den Ausführungen wurde nicht gefolgt. Der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass alle Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang nicht im beschleunigten Verfahren, sondern im „Regelverfahren“ aufgestellt sind. Aus diesem Grund liegt keine kumulierende Wirkung vor; der vorliegende Bebauungsplan XIV-78a kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*
- Die Wohnqualität angrenzender Grundstücke würde dauerhaft beeinträchtigt.  
*Abwägung: Die Regelung von vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Baumaß-*

*nahmen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sofern es zu temporären Beeinträchtigungen bzw. Vermögensnachteilen kommt, müssen diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden.*

*Bei der Bebauung des ehemaligen Bunkergrundstücks (Nr. 134) müssen gemäß der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Es wird daher zugrundegelegt, dass es auf den Nachbargrundstücken zu keinen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt. Auch bezüglich der Belichtung und Belüftung der Nachbarn kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.*

Die Auswertung der Beteiligung der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

### **3.5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 24. September 2012 bis einschließlich 25. Oktober 2012 durchgeführt. Während der Offenlagefrist sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen. Von diesen beiden Stellungnahmen wurde eine Äußerung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen abgegeben, die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 24. September 2012 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert wurden.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung bezogen:

- Es wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan keine erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen.  
*Abwägung: Der gegebene Hinweis wird in der Begründung ergänzt.*
- Es ging der Hinweis ein, dass sich ggf. geschützte Arten im Geltungsbereich angesiedelt haben könnten.  
*Abwägung: Es liegen keine Anhaltspunkte bezüglich eines Vorkommens geschützter Arten vor. Die für den Artenschutz zuständige Behörde hat mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan keine erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen.*

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

### **3.5.5 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. September 2012 informiert. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. In diesen Stellungnahmen wurden keine Bedenken erhoben.

Im Einzelnen wurde mitgeteilt:

In dem Schreiben vom 23. Oktober 2012 teilte das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat II 3) mit, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum Vorhaben vorgebracht werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilt in ihrem Schreiben vom 26. Oktober 2012 (VII B 16) mit, dass aus übergeordneter verkehrsplanerischer und organisatorischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

### 3.5.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015 (ausgenommen am 21./22. September 2015) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. September 2015 über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Während der Offenlagefrist ist eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C mit Datum vom 07. September 2015 eingegangen.

Im Wesentlichen wurde zum Themenkomplex „Lärm“ wie folgt Stellung bezogen:

*Hinsichtlich der verkehrsverursachten Immissionen können keine Hinweise gegeben werden, da keine überprüfbaren Angaben zu vorhandenen Belastungsszenarien durch Verkehrslärm vorgelegt wurden. Auch bleibt die Belastungssituation durch angrenzende Bolzplätze trotz Lärmschutzwänden im Dunkel und ist nicht nachvollziehbar. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Entscheidungen des Begründungsentwurfs sind nicht belegt.*

*Auf diesen Sachverhalt wurde bereits in meiner Stellungnahme vom 23. Oktober 2012 zum ungeteilten Planentwurf hingewiesen (Anmerkung des Fachbereichs Stadtplanung: Diese Stellungnahme lag bis zum 08. September 2015 nicht vor).*

*Inwieweit eine angemessene und sachgerechte Beurteilung und Abwägung sowohl des verkehrsverursachten Lärms in Bezug auf die Kreuzungssituation Britzer Damm/ BAB Zufahrt Britzer Tunnel und insbesondere zur Lärmproblematik bestehender Freizeitanlagen (Bolzplatz) durchgeführt wurden, ist nicht erkennbar.*

*Eine erste eigene Abschätzung der vorhandenen Verkehrslärmsituation kann anhand der beiliegenden Rasterlärmkarten erfolgen, wobei zu beachten ist, dass der Freizeitlärm dabei keine Berücksichtigung erfährt.*

*Auf den Karten ist erkennbar, dass auch das herausgelöste Teilstück des Planentwurfs noch ein verkehrsverursachtes Lärmproblem hat, die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für  $WA_{LDEN} 55 \text{ dB(A)}$  /  $LN 45 \text{ dB(A)}$ .*

Hierzu führt der Fachbereich Stadtplanung aus:

In direkter, südlicher, Nachbarschaft zum B-Plangebiet sind ein Bolzplatz und ein Basketballplatz vorhanden. Somit war es notwendig, bei den Planungsüberlegungen zur Errichtung des Wohnungsneubaus auch eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Freizeitlärm in Betracht zu ziehen. Mit der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes zur Bebauung wurde ersichtlich, dass eine gutachterliche Untersuchung zur Bewältigung der Lärmproblematik notwendig wurde. Das Ergebnis der Untersuchungen wurde in der „Schalltechnischen Untersuchung - Lärmimmissionsprognose“ vom Ingenieurbüro Gerd-Dieter Dox vom 04. April 2011 zusammengefasst. Ohne Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Wohnhaus wurden Pegelüberschreitungen an der Südfassade um bis zu 12 dB(A), an der Westfassade um bis zu 10 dB(A), an der Ostfassade um bis zu 6 dB(A) und im Bereich des Penthouses um bis zu 9 dB(A) prognostiziert. Als Maßnahmen wurden im Rahmen der Untersuchung eine 6,15 m hohe Lärmschutzwand nördlich der Bolz- und Basketballplätze sowie nicht offenbare Fenster entlang der Südfassade vorgeschlagen.

Im Rahmen der Planfortschreibung wurden vom Bauherren weitere optimierende schalltechnische Untersuchungen veranlasst, die unter Berücksichtigung gleichwertiger Schallschutzmaßnahmen zu vergleichbaren bzw. besseren Ergebnissen hinsichtlich der Immissionsrichtwertüberschreitung führen sollten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-78a „Wohnen mit weitem Blick“, Peutz Consult GmbH, Berlin, 31.10.2011). Da die Konfliktsituation erst durch die an den Bolz- bzw. Basketballplatz heranrückende Wohnbebauung verursacht wird, obliegt es hierbei dem Bauwilligen, durch geeignete Maß-

nahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ die gebotene Rücksichtnahme darauf zu richten, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt wird. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass folgende Maßnahmen dazu führen, dass im Vergleich zur vorliegenden Untersuchung durch das Büro Dox die Immissionsrichtwertüberschreitung am südwestlich gelegenen Immissionsort darüber hinaus um 1 dB(A) minimiert werden kann:

- Abstandsvergrößerung zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und den Bolz- und Basketballplätzen um 3m
- Optimierung der Lärmschutzwandhöhe bis zu einer maximalen Höhe von 5 m nördlich der Bolz- und Basketballplätze
- Fenster zu Aufenthaltsräumen auf der Südfassade sind so auszustatten, dass sie nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können
- Anordnung von „Schallschirmen“ an der Ost- und Westfassade zur Minimierung der restlichen Pegelüberschreitungen

Aus den o.g. Gründen wurde außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans eine Schallschutzwand errichtet, deren Realisierung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert wurde (s. Kap. II 3.4).

Da die Schallschutzwand überwiegend die unteren Gebäudeteile des Wohngebäudes im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet schützt, wurden für die oberen Gebäudeteile im städtebaulichen Vertrag zusätzlich Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. vorgelagerte Fassadenelemente, Regelungen zum Öffnen von Fenstern) vereinbart und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Zur Verdeutlichung der Lage und Ausrichtung der Lärmschutzwand dient die zeichnerische Darstellung auf Seite 24.

Die Anordnung der schallschützenden Elemente am Wohngebäude sind der Planzeichnung auf Seite 25 zu entnehmen.

Die beschriebenen und realisierten Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Bezüglich der verkehrsverursachenden Lärmimmissionen bleibt die im Bebauungsplan XIV-78a ermöglichte Bebauung trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterhalb der Schwelle einer gesundheitlichen Beeinträchtigung (s. Kap. II 3.3.5). Die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wird hierbei durch andere Vorschriften, wie hier die Energieeinsparverordnung, gewährleistet. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben somit gewahrt.

### **3.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Wohnbaupotenziale im Innenstadtbereich, innerhalb des Autobahnringes, erschlossen und durch die Errichtung von attraktivem Wohnraum den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Nutzung des zuvor nicht genutzten, brachliegenden Grundstücks sowie eine Aufwertung des Umfeldes erreicht. Auf Grund zu erwartender verkehrs- und freizeitbedingter Lärmimmissionen wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Umgekehrt führt die geplante Wohnbebauung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen angrenzender Wohn- und Freizeitnutzungen.

Die ursprünglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-78 beabsichtigte Spielplatznutzung auf dem Grundstück Hermannstraße 134 wurde zwischenzeitlich aufgegeben und nicht weiterverfolgt. Durch die zwischenzeitlich hergestellte, südlich angrenzende Grünfläche oberhalb der BAB A 100 („Britzer Tunnel“) – bestehen ausreichende Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für die östlich angrenzende Kindertagesstätte sowie für angrenzende Wohngebiete. Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die angrenzende Parkanlage – als Bestandteil der planfestgestellten, in diesem Abschnitt unterirdisch verlaufen-

den BAB A 100 – angemessen berücksichtigt. Die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum ist daher höher zu gewichten als eine mögliche Erweiterung bestehender Grün- und Freiflächen, deren Realisierung auf Grund begrenzter finanzieller Ressourcen und der Prioritätensetzung in der Investitionsplanung nicht sichergestellt ist.

Die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden, zuletzt als Bunker genutzten Fläche trägt zur Fortentwicklung des Ortsteils Neukölln bei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Geschossigkeit, werden die Belange des Denkmalschutzes – auf Grund des angrenzenden Gartendenkmals – angemessen berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf einem Städtebaulichen Konzept, dass mit dem Eigentümer abgestimmt ist. Die privaten bzw. privatwirtschaftlichen Belange des Eigentümers werden hierdurch angemessen berücksichtigt.

Unzumutbare Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verbunden. Durch die Gebäudeanordnung, der Begrenzung der Geschossigkeit sowie der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Durch die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die im Geltungsbereich liegende Teilfläche des Grundstücks Hermannstraße 133 (private Verkehrsfläche) wird die bereits bestehende Erschließung zu Gunsten angrenzender Grundstücke planungsrechtlich gesichert. Unzulässige Eingriffe in bestehende Nutzungs- und Eigentumsrechte sind hiermit nicht verbunden.

Die privaten Belange werden somit ausreichend und angemessen berücksichtigt.

#### Fazit:

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche wird dem Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, angemessen Rechnung getragen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt, der Planung entgegen stehende Belange liegen nicht vor bzw. sind nicht erkennbar.

**III. WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS****1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Neubebauung des ehemals mit einem Bunker bebauten Grundstücks Hermannstraße 134 führte zu keinen Auswirkungen auf den Haushalt. Die Bebauung sowie die Sicherung der erforderlichen Erschließung wurden von privater Seite realisiert.

Mit dem Entstehen von Entschädigungsansprüchen wird nicht gerechnet.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-78 wurde durch BA-Beschluss vom 16. Januar 1990 (Vorl. Nr. 29/90) aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78 wurde am 02. März 1990 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 446 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan XIV-78 – nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte – in der Sitzung am 28. September 1996 beschlossen (Drs. Nr. XV/298). Eine Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-78 ist bisher nicht erfolgt und wäre zum Zeitpunkt der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2010 auf Grund einer Änderung der Rechtsgrundlagen grundsätzlich nur in Verbindung mit der Durchführung einer Umweltprüfung sowie einer Wiederholung von Verfahrensschritten möglich.

### **2. Geltungsbereichsteilung, Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78a**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurde durch BA-Beschluss vom 01. Juni 2010 (Vorlage Nr. 80/10) aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78a wurde am 03. September 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 auf Seite 1482 ortsüblich bekannt gemacht.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78 zu teilen und den Planinhalt des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-78a zu ändern, wurden zuvor gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) zeitgleich mit Schreiben vom 27. April 2010 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18. Mai 2010 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XIV-78 bei den dargelegten Planungszielen zu teilen, keine Bedenken bestehen. Die Bebauungsplanverfahren sind nach § 7 AGBauGB durchzuführen, da sie gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Es sind folgende übergeordnete Verkehrsanlagen (durch die Geltungsbereichsreduzierung des B-Planes XIV-78a vom 24. März 2015 nur noch mittelbar) betroffene Verkehrsanlagen berührt:

- die Hermannstraße und der Britzer Damm, die im StEP Verkehr als übergeordnete Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II enthalten sind,
- unterhalb des B-Planes XIV-78a befinden sich Anlagen der Bundesautobahn BAB A 100 sowie die Rampen der Anschlussstelle Britzer Damm (Verbindungsfunktionsstufe I).

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19. Mai 2010 wurde mitgeteilt, dass die angezeigten Planungsziele zum damaligen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließen.

Der bezirkliche Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14. September 2010 die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanentwurfs XIV-78 zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung in der Tagespresse vom 15. Oktober 2010 im Zeitraum vom 18. Oktober 2010 bis einschließlich 29. Oktober 2010 durchgeführt. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

#### **4. Verfahrensumstellung auf § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan XIV-78a dient der Ergänzung des angrenzenden Wohnbestands und somit der Innenentwicklung. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Über die Umstellung des Verfahrens auf die Vorschriften des § 13a BauGB wurden gemäß § 5 AGBauGB bzw. Art. 13 Abs. 2 LPV die zuständigen Stellen, SenStadt II C und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 mit Schreiben vom 04. November 2010 informiert. Mit gleichem Schreiben wurden auch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mitgeteilt. Gegen die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das beschleunigte Verfahren wurden durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 24. November 2010) und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Schreiben vom 07. Dezember 2010) keine Bedenken geäußert.

#### **5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28. April 2011 durchgeführt. Es wurde um Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten. Insgesamt wurden 34 Stellen angeschrieben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurden 20 schriftliche Stellungnahmen von 19 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 15 Stellen.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

#### **6. Information der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB**

Parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03. Mai 2011 der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu Äußerungen zur Planung gegeben werden. Diese Beteiligung wurde erforderlich, da seitens Berlins eine Genehmigung gemäß § 33 Abs. 3 BauGB („Planreife“) erwogen wurde, sofern dafür alle Voraussetzungen vorlägen. Als betroffene Öffentlichkeit wurden die privaten Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereich angesehen. Außerdem wurden die für die Errichtung der Schallschutzwand zuständigen Senatsverwaltungen beteiligt.

Die Auswertung der Beteiligung der Betroffenen gemäß § 33 Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

#### **7. Abschluss städtebaulicher Vertrag, Nachtrag städtebaulicher Vertrag**

Der erforderliche städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Neukölln) und dem Bauträger wurde am 05./09. Januar 2012 abgeschlossen. Ein Nachtrag zu diesem Vertrag wurde am 23./27. Februar 2012 unterzeichnet.

#### **8. Baugenehmigung Grundstück Hermannstraße 134**

Am 21. Juni 2012 erteilte das Bezirksamt Neukölln eine Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Hermannstraße 134 gemäß § 33 Abs. 3 BauGB. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags bezüglich des Schallschutzes (Errichtung einer Schallschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, konstruktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) waren Bestandteil der Baugenehmigung.

#### **9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14. September 2012 (ABl. Nr. 39, S. 1667) sowie in der Tagespresse vom 21. September 2012 im Zeitraum vom 24. September 2012 bis einschließlich 25. Oktober 2012 durchgeführt. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge



der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

#### **10. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. September 2012 informiert. Die betroffenen Träger wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Insgesamt wurden fünf Stellen angeschrieben. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen

#### **11. Beschluss über den Bebauungsplan**

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 15. Januar 2013 (Vorlage Nr. 04/13) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-78a vom 03. September 2012 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 15. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 27. Februar 2013 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 0523/XIX) zugestimmt.

#### **12. Anzeige des Bebauungsplanes**

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 08. März 2013 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 07. Mai 2013 fest, dass der Bebauungsplan, da nicht beanstandungsfrei, vom Bezirksamt noch nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandungen begründen sich wie folgt:

- keine hinreichenden besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (Verstoß gegen § 17 Abs. 2 BauNVO),
- fehlende Darlegung der Lärmkonfliktbewältigung entlang der Hermannstraße sowie fehlende Prüfung, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind (Abwägungsausfall gemäß § 1 Abs. 6 BauGB).

Hierzu ist seitens des Fachbereichs Stadtplanung Folgendes anzumerken:

Für die Bestandsbebauung auf den Grundstücken Hermannstraße 135-137A wäre eine hinreichende Lärmkonfliktbewältigung nur möglich, sofern hierfür eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgt. Ein solches Gutachten würde voraussetzen, dass aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen auch tatsächlich um- und durchsetzbar wären. Da es sich auf den Grundstücken Hermannstraße 135, 135A, 136, 137 und 137A aber um Bestandsgebäude handelt, ist mit einer nachträglichen Umsetzung entsprechender Maßnahmen nicht zu rechnen.

Auf Grund der derzeit nicht hinreichend gesicherten Konfliktbewältigung für die Grundstücke Hermannstraße 135-137A ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a entsprechend zu reduzieren.

### **13. Geltungsbereichsreduzierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-78a wurde am 24. März 2015 mittels BA-Beschluss (Vorlage Nr. 44/15) um die Grundstücke Hermannstraße 135-137A reduziert. Diese Grundstücke wurden dem Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XIV-78b hinzugefügt, welcher gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt in seinem Verfahren fortgeführt werden soll. Der Bebauungsplan XIV-78a umfasste nunmehr das Grundstück Hermannstraße 134 und eine Teilfläche des Grundstücks Hermannstraße 133. Eine Änderung der Planinhalte für den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-78a war damit nicht verbunden.

Der Beschluss des Bezirksamtes wurde am 02. April 2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 13 auf Seite 517 veröffentlicht.

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-78a zu reduzieren, wurden zuvor gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) zeitgleich mit Schreiben vom 04. Februar 2015 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02. März 2015 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren ist weiterhin nach § 7 AGBauGB durchzuführen (s.a. Punkt 2).

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 06. März 2015 wurde mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung auch durch die geänderten Planungsziele nicht betroffen sind.

Der bezirkliche Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner Sitzung am 21. April 2015 über die beschlossene Geltungsbereichsreduzierung informiert.

### **14. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf Grund der Reduzierung des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan XIV-78a erneut öffentlich ausgelegt. Da sich die Plangrundlage nicht nur unwesentlich verändert hat sowie die Lesbarkeit des B-Planes bei Anfertigung eines Deckblatts nicht bzw. nur stark eingeschränkt gegeben wäre, wurde ein neues Plandokument mit dem Datum 17. Juli 2015 gefertigt. Eine Änderung des Planinhalts war damit nicht verbunden, die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28. August 2015 (ABl. Nr. 35, S. 1901) sowie in der Tagespresse vom 04. September 2015 („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“) im Zeitraum vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015 durchgeführt. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-78a wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Die Stellungnahme hat aber dazu geführt, dass die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und aktualisiert wurde.

### **15. Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan**

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 01.12.2015 (Vorlage Nr. 190/15) der sich aus der Abwägung ergebende Entwurf des Bebauungsplans XIV-78a vom 17. Juli 2015 beschlossen.

### **16. Erneutes Anzeigeverfahren**

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 12. Januar 2016 (eingegangen am 27. Januar 2016) angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 23. März 2016 fest, dass der Bebauungsplan auf Grund verfahrensrechtlicher Mängel noch nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandung beruht auf der Nichtanwendung der Überleitungs-

vorschriften des AGBauGB und wird wie folgt begründet:

Da der Bebauungsplanentwurf bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde und auch schon ein Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (alte Fassung) durchlaufen hat, wird das Bebauungsplanverfahren gem. Übergangsregelungen des Artikel 4 noch nach den Vorschriften vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert vom 23. Juni 2015 durchgeführt. Das bedeutet, dass das Anzeigeverfahren erst nach einem BVV-Beschluss erfolgt. Entsprechend fehlerhaft ist der Entwurf der Rechtsverordnung. Das entsprechende Muster der Rechtsverordnung bei Anwendung der Überleitungsvorschriften liegt dem Schreiben bei.

Durch folgende Vorgehensweise kann dieser Umstand geheilt werden:

- Es ist ein erneuter BA-Beschluss zu fassen.
- Es ist ein BVV-Beschluss zu fassen.
- Der Bebauungsplan ist gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB (alt) erneut anzuzeigen.
- Der Entwurf der Rechtsverordnung ist zu überarbeiten.

Hierzu ist seitens des Fachbereichs Stadtplanung Folgendes anzumerken:

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird gefolgt. Nach Beschlussfassung durch BA und BVV wird der Bebauungsplan erneut bei der Senatsverwaltung angezeigt. Der Text der Rechtsverordnung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

Auf Grund der weiteren, im Schreiben vom 23. März 2016 erfolgten Hinweise wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird geändert. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen bezieht sich zukünftig nur auf das Allgemeine Wohngebiet und nicht auf das gesamte Plangebiet; die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Privaten Verkehrsfläche wird somit zukünftig nicht berührt. Da es sich nur um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Beteiligung.

Die Begründung wird redaktionell überarbeitet und um folgende Punkte ergänzt:

- Ergänzung eines zusammenfassenden Kapitels zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (Pkt. II.3.6)
- Ergänzung eines Unterkapitels zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (in Pkt. I.2.2.10)
- Hinweis auf Obliegenchaft des Bauherrn bei geeigneten (Schallschutz-) Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“
- Ergänzung der Abwägung zum Verkehrslärm
- Änderung der Zitierweise in den Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der Zitierweise des FNP
- Streichung der Fußnoten und Einbindung in den Textteil
- Nachvollziehbare Darlegung der Genehmigungsgrundlage der baulichen Anlage auf dem Grundstück Hermannstraße 134
- Ergänzung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter
- vereinzelt Anpassung der Begründung an die im Jahr 2015 erfolgte Geltungsbereichsreduzierung

Folgende Hinweise der Senatsverwaltung bleiben unberücksichtigt:

Dem Vorschlag einer Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Hermannstraße wird nicht gefolgt. Die f.f. Straßenfluchtlinie hat weiter Bestand, so dass es keiner Neufestsetzung im Bebauungsplan XIV-78a bedarf.

Dem Hinweis zur Änderung des Maßstabs der ALK wird nicht gefolgt. Der angegebene

Maßstab bezieht sich nur auf die verwendete Planunterlage (ALK, M 1:1.000). Der Maßstab der Planzeichnung ist an anderer Stelle des Planes richtig mit M 1:500 wiedergegeben.

#### **17. Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan**

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 10. Mai 2016 (Vorlage Nr. 73/16) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-78a vom 17. Juli 2015 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 53. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 13. Juli 2016 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 1681/XIX) zugestimmt.

#### **18. Erneutes Anzeigeverfahren**

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (alte Fassung) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 8. August 2016 (eingegangen am 9. August 2016) angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 4. Oktober sowie ergänzendem Schreiben vom 6. Oktober 2016 fest, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell ergänzt und aktualisiert. Erneut geäußerte Hinweise zu den Straßenfluchtlinien / Straßenbegrenzungslinien sowie zum Maßstab der ALK (s. Kap. IV 16) wurden nicht berücksichtigt.

#### **19. Erlass der Rechtsverordnung**

Der Bebauungsplan XIV-78a vom 17. Juli 2015 wird dem Bezirksamt zur Beschlussfassung und zum Erlass der Rechtsverordnung vorgelegt und tritt nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin in Kraft.

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bis zum Inkrafttreten des Artikels 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283);

Da der Bebauungsplanentwurf bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) erstmals von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde und auch schon ein Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (alte Fassung) durchlaufen hat, wird das Bebauungsplanverfahren gem. Übergangsregelungen des Artikel 4 nach den Vorschriften vor Inkrafttreten des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) durchgeführt.

Aufgestellt:  
Berlin-Neukölln, den 11.10.2016  
Bezirksamt Neukölln  
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g  
Bezirksstadtrat

G r o t h  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## **ANLAGEN**

### **Textliche Festsetzungen**

1.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche St zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

4.

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Hermannstraße 130, 134, 135 und 135a und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

6.

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.

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