

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 21. September 2018 und im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zweier Vorhabenträger am 22. September 2018 (außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens) informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 12. Oktober 2018 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Plakate dargelegt.

Zur Planung gingen schriftliche Stellungnahmen von insgesamt 7 Einwendern ein.

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
O.01	Öffentlichkeit 1 vom 25.09.2018 und 28.09.2018	Ö.01.1	Wirtschaft	<p>Seit 20 Jahren bin ich Pächter des Grundstücks Juliusstr. 5 in 12051 Berlin. Ich betreibe dort eine Kfz-Werkstatt und habe drei Mitarbeiter. Da ich bis zum Rentenalter noch 13 Jahre berufstätig sein muss, mache ich mir nach dem Besuch der Informationsveranstaltung am 22.09.2018 auf dem Gelände der Firma Quandt nun Sorgen um meine berufliche Zukunft und um die Sicherheit der Arbeitsplätze meiner Mitarbeiter.</p> <p>Aus den o.g. Gründen bin ich nicht mit Ihrem Bebauungsplan einverstanden. Ich bin auch überrascht über die Vorgehensweise Ihres Amtes, die Betroffenen von Plänen zu unterrichten, die ohne vorherige Rücksprache mit Ihnen entwickelt wurden. Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren 8-86 werde ich auch noch per Post an Sie senden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu sichern, wird zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10 der Gewerbehof der Gewerbesiedlungsgesellschaft mbh (GSG) Berlin als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei werden per textlicher Festsetzung nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ziel dieser planerischen Steuerung ist es im Plangebiet, langfristig die Verdrängung von Gewerbe zu verhindern und dem Verlust von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.</p> <p>Die für das Grundstück Juliusstraße 5 geltend gemachten Belange sind aufgrund des Bestandsschutzes ausreichend berücksichtigt. Aus dem Bebauungsplan heraus ergibt sich keine unmittelbare Baupflicht bzw. Pflicht zur Nutzungsänderung des gewerblich genutzten Grundstückes, sofern vom Eigentümer keine Planungsabsichten bestehen.</p> <p>Perspektivisch bestehen innerhalb des Urbanen Gebietes</p>

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					für Gewerbetreibende ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten, da die gewerblich genutzten Grundstücke bereits im Bestand durch die bestehende Gemengelage in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan in unzulässiger Weise in Eigentums-/ Nutzungsrechte eingegriffen wird. Bei der Ermittlung der Schallimmissionen werden vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt, so dass mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind.
Ö.02	Öffentlichkeit 2 vom 29.09.2018	Ö.02.1	Art der Nutzung	Ich bitte um konkretisierte Angaben, welcher Art die gewerbliche Nutzung sein wird,	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO u.a. der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
		Ö.02.2	Schutzgut Mensch	welche genauen Schadstoffschutzmaßnahmen in allen Phasen des Bauens geplant sind, welche Folgen die Bewegung von Baugrund bezüglich Schadstoffen haben kann,	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten.
		Ö.02.3	Schutzgut Luft	wie die Luftströmung beeinflusst wird (Frischlufbewegung in Berlin),	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird fortgeschrieben.</b> Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Berlin und liegt aufgrund seiner dichten Bebauung nicht im frischluftwirksamen Bereich der Stadt. Die dichte Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung führen aufgrund ihrer Riegelwirkung zusätzlich dazu, dass im Plangebiet

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>keine erhöhten Luftaustauschprozesse mit dem Umland stattfinden. Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet und dem sehr geringen Grünflächenanteil, finden im Plangebiet selbst keine erhöhten Kaltluftentstehungsprozesse statt.</p> <p>Durch die bebauungsbedingte Rauheit der Oberfläche werden Luftaustauschprozesse im Plangebiet und dessen Umfeld weniger durch die Beschaffenheit übergeordneter Windfelder sondern vor allem durch kleinräumige Verwirbelungen und Böen beeinflusst, ausgelöst durch Leewirbel und Düseneffekte.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die obenstehenden Aussagen zu städtischen Luftaustauschprozessen ergänzt.</p>
		Ö.02.4	Art der Nutzung	ob das produktive Gewerbe gefördert wird und wenn ja, welches und	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als integrierter Bestandteil des StEP Gewerbe. Im Übrigen sind im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig.</p>
		Ö.02.5	soziale Bedürfnisse	ob weitere Sozialmaßnahmen im Wohnbau geplant sind (Meidung von Wucher aller Art im Immobilien- und Mietbereich).	<p><b>Der Hinweis ist berücksichtigt.</b></p> <p>Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht gegenüber von Neubauvorhaben die Vorgabe, dass Wohngebäude errichtet werden dürfen, wenn ein Anteil von 30 % der Geschossfläche, die für Wohnnutzung vorgesehen ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Diese Forderung wird im Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 umgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus sind weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans weder vorgesehen noch möglich.</p>

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		Ö.02.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen	Hinweis: Der Lindenbaum Höhe Glasower 63/64 dient als Brutnest für ein Vogelpaar.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die Anforderungen des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG an die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Für Vögel wird auf der Grundlage der Ergebnisse einer Potentialabschätzung zur Ermittlung von Niststätten eine mögliche planungsbedingte Beeinträchtigung hergeleitet und Maßnahmen zum Schutz der jeweiligen Art konzipiert. Die speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen werden im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichts dargelegt.
		Ö.02.7	Schutzgut Mensch	Ich bitte um konkrete Auskunft und Einschätzung: Auswirkung der Baubewegungen und der neuen Bauten auf die Bodenbewegung und auf die Statik bereits seit der Kaiserzeit bestehender Bauten.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um den Schutz der Bestandsbebauung zu gewährleisten.
	vom 07.10.2018	Ö.02.8	Schutzgut Tiere, Pflanzen	Ergänzend möchte ich hinweisen auf die Fauna. Auf dem Hof des Grundstück Glasower Str. 63, 12051 Berlin stehen zwei Bäume, insbesondere wird ein Kastanienbaum von Eichhörnchen genutzt, beide Bäume gehören in den Nutzungsbereich dieser Eichhörnchen. Aktuellste Beobachtung der Eichhörnchen am 07.10.18.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Da die genannten Art nach dem BNatSchG streng bzw. besonders geschützt ist, ist diese ebenfalls Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu der Planung (siehe Abwägungspunkt O.02.06).
<b>Ö.03</b>	<b>Öffentlichkeit 3</b> vom 27.09.2018	Ö.03.1	Eigentum	Da es nach Ihrem o. a. Schreiben und dem Besuch der Info-Veranstaltung am 22.09. anscheinend noch einer Erklärung bedarf - die wir zwar nicht verstehen - teilen wir Ihnen noch einmal schriftlich mit, dass wir - die Erbengemeinschaft <i>[Name der Eigentümergemeinschaft]</i> - nicht an eine Veräußerung der Grundstücke Juliusstraße 5 und 6 denken. Allerdings hätten wir uns gewünscht, vorher von Ihnen detailliert veröffentlichten Plänen informiert zu	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die für die Grundstücke Juliusstraße 5 und 6 geltend gemachten Belange sind aufgrund des Bestandsschutzes ausreichend berücksichtigt. Aus dem Bebauungsplan heraus ergibt sich keine unmittelbare Baupflicht bzw. Pflicht zur Nutzungsänderung des gewerblich genutzten Grundstückes, sofern vom Eigentümer keine Planungsabsichten bestehen. Ein Bebauungsplan schafft Baurecht, und enthält keine Bau- oder Veräußerungsver-

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				werden, denn die Verplanung unseres Eigentums hat uns schon sehr irritiert.	pflichtungen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan in unzulässiger Weise in Eigentums-/ Nutzungsrechte eingegriffen wird. Bei der Ermittlung der Schallimmissionen werden vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt, so dass mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind.
Ö.04	Öffentlichkeit 4 vom 08.10.2018	Ö.04.1	Schutzgut Klima, Wasser, Boden	Ich fordere eine intensive Begrünung von Dächern und Fassaden. Begründung: Bei dem Bauvorhaben vermisste ich den Aspekt der Nachhaltigkeit. Eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung fördert das Kleinklima, das Regenwasser wird durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt, Staub und Schadstoffe in der Luft werden gefiltert, die Co2 Belastung in der Luft wird gesenkt und es entstehen wertvolle Biotope. Daneben werden die Gebäude mehr vor Hitze und Kälte geschützt.	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt. Planinhalt und Begründung werden fortgeschrieben.</b> Laut StEP Klima sind im Plangebiet Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation und der Anpassung an den Klimawandel notwendig und prioritär. Dies wird in Form von Entsiegelung und der Schaffung von Grünflächen im Plangebiet umgesetzt, welche das Kleinklima im Plangebiet nachhaltig verbessern. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die extensive Dachbegrünung für Flachdächer planungsrechtlich festschreibt.
Ö.05	Öffentlichkeit 5 vom 09.10.2018	Ö.05.1	Verkehr, Schutzgut Mensch	Die Verkehrsbelastung und die Feinstaub-/ Stickstoffwerte an Hermannstr. und Karl-Marx-Str. sind schon jetzt schwer auszuhalten. Dieses Bauprojekt wird den Verkehr auf den Magistralen Richtung Innenstadt noch weiter zunehmen lassen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt. Planinhalt und Begründung werden fortgeschrieben.</b> Für das gesamte Plangebiet ist ein Verkehrsgutachten beauftragt. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens wird in die weitere Planung eingestellt. Sofern dies erforderlich ist, werden im Bebauungsplan Festsetzungen ergänzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht werden konkretisiert. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Gebiet hohen lufthygienischen Belastungen unterworfen. Den größten Emittenten von Luftschadstoffen stellt der Kfz-Verkehr im Umfeld des Planbereiches dar.

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Im Plangebiet selbst findet keine Etablierung und Intensivierung von emissionsintensiven Nutzungen statt, die einen weiteren Anstieg der Luftschadstoffkonzentration verursachen. Insofern sind diesbezüglich nach derzeitigem Stand keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung zu erwarten.
		Ö.05.2	Verkehr (ÖPNV)	Inwieweit ist mit Attraktivitätsverbesserungen an U7 (Takt, Sauberkeit und Aufzug U Grenzallee), M44 (Busspuren, Umwandlung in Tram), U8 (Verlängerung bis Germaniapromenade) zu rechnen?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die BVG in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren hauptsächlich um die Neuordnung und Nachverdichtung eines vorhandenen innerstädtischen Baugebietes handelt, welches mit U-Bahn und Bus über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt. Inwieweit Attraktivitätsverbesserungen oder Netzausbautätigkeiten von der BVG geplant sind, ist dem Plangeber nicht bekannt.
		Ö.05.3	Verkehr (Fahrrad)	Und Fahrradweg Hermannstr.?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Hermannstraße liegt außerhalb des Plangebietes. Die bezirkliche Radwegeplanung ist außerdem nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Es ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
<b>Ö.06</b>	<b>Öffentlichkeit 6 vom 12.10.2018</b>	Ö.06.1	Schutzgut Mensch	Das Dokument 8.86 Planzeichnung Vorentwurf habe ich eingehend gelesen. Mir macht die Altlastensanierung der Firma Quandt Sorgen. Da ich in unmittelbarer Nachbarschaft wohne und nicht ausreichend vor abgetragenen Giftstoffen geschützt werden kann. Wie wollen Sie sicherstellen, dass keine Giftstoffe in die Luft gelangen?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Für das betreffende Grundstück wurde zunächst eine Baugrunderkundung bzw. orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse erfolgt die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung von konkreten Maßnahmen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt. Im Rahmen

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten. Die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.
		Ö.06.2	Art der Nutzung	Ich hätte auch noch einen Vorschlag für die Belegung der neuen Gewerbehäuser zu machen. Ich würde es begrüßen, wenn dort ein Fitnessstudio (vielleicht sogar von Fitness First) einziehen würde. Ansonsten wäre natürlich ein Kiez/ Nachbarschaftstreff für den sozialen Austausch sehr zu wünschenswert. Oder Stadtteilbibliothek. Ein Bäcker wäre auch schön.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind im Urbanen Gebiet unter anderem Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Die Einrichtung eines sozialen Treffpunktes ist Bestandteil der Nutzungsüberlegungen. Die Festsetzung von konkreten Nutzungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es ergeben sich demnach keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
		Ö.06.3	soziale Bedürfnisse	Zudem hoffe ich dass die neuen Häuser mit mehr als 30 Prozent bezahlbaren Wohnungen belegt werden.	<b>Der Hinweis ist berücksichtigt.</b> Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht gegenüber von Neubauvorhaben die Vorgabe, dass Wohngebäude errichtet werden dürfen, wenn ein Anteil von 30 % der Geschossfläche, die für Wohnnutzung vorgesehen ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Diese Forderung wird im Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 umgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans weder vorgesehen noch möglich.
		Ö.06.4	Mitteilung Abwägungsergebnis	Über eine Antwort an meine oben angegebene E-Mail-Adresse würde ich mich freuen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der künftigen Beteiligungsschritte berücksichtigt.</b>
		Ö.06.5	Information betroffene Öffentlichkeit	Es wäre auch schön, wenn alle betroffenen Anwohner immer zeitnah über diese Bebauung auf dem Laufenden gehalten werden würden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Da sich der Kreis der Betroffenen nicht rechtssicher abgrenzen lässt, ist eine gesonderte Information im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen werden die Vorhabenträger darin

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					unterstützt, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiterhin über ihre Vorhaben zu informieren.
Ö.07	Öffentlichkeit 7 ohne Datum	Ö.07.1	Schutzgut Mensch	Was ist mit unserem Garten während der Bauzeit? Der Garten steht im Mietvertrag mit drin. Wir zahlen doch dafür. Was ist mit Lärm und Schmutz in der Bauzeit? Bekommt man dafür eine Entschädigung?	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</b> Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen sowie gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz der Gesundheit einzuhalten. Die Nutzungseinschränkung des Gartens sowie die mögliche Geltendmachung einer Entschädigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und ggf. privatrechtlich zu regeln.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 (ehemals MU 3)
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern

Im Ergebnis der Abwägung werden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung und/oder im Umweltbericht aufgenommen:

- Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten
- Ergebnisse Verkehrsgutachten
- Luftschadstoffkonzentration
- Altlasten
- Aussagen zu städtischen Luftaustauschprozessen
- Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP)

.....  
 Nobiling