

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am

- 1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-98**
(„Tempelhofer Weg / Britzer Damm“)
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

- 2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jochen Biedermann**

- 3. Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-98, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-98 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 10.01.2020.
 - b. Der Bebauungsplan 8-98 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
 - d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 17.06.2022 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 08.07.2022 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf www.mein.berlin.de statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- zwei Plakate mit Erläuterungen zur Ausgangssituation und zur Planung.

4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Es wurde mündlich eine Stellungnahme mit Anregungen zur Niederschrift vorgebracht. Zudem gingen zur Planung 8 schriftliche Äußerungen ein.

4.3 Auswertung

Stellungnahme 1 vom 30.06.2022

Anregung 1.1

Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets für den öffentlichen Verkehr wird die Aktivierung/ Ausbau der NME-Trasse empfohlen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wird vereinzelt für gewerbliche Transporte genutzt. Die Trasse verläuft außerhalb des Plangebietes am westlichen Rand des BSR Standortes, eine Nutzung für den Personenverkehr wird nicht als geeignet angesehen.

Anregung 1.2

Mittels einer Fußwegverbindung sollte das Plangebiet an die NME-Trasse angeschlossen werden

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren werden Wegeverbindungen zur Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung geprüft. Untersucht wird auch eine Anbindung in westliche Richtung zum Koppelweg (neuer Grundschulstandort).

Stellungnahme 2 vom 01.07.2022

Zum o.g. Planverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Anregung 2.1

Das Plangebiet sollte mittels einer öffentlichen Durchwegung vom Britzer Damm/ Tempelhofer Weg für die Allgemeinheit als Erholungs- und Naturerlebnisraum zugänglich gemacht werden. Anzustreben ist darüber hinaus eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung bis zum Koppelweg. Damit kann eine attraktive und gefahrenfreie Erschließung des Schulneubaus am Koppelweg geschaffen werden und zugleich eine wesentliche Verbesserung der autofreien Mobilität erreicht werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren werden Wegeverbindungen zur Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung geprüft. Untersucht wird auch eine Anbindung in westliche Richtung zum Koppelweg (neuer Grundschulstandort).

Anregung 2.2

Die angestrebte Bebauung erfolgt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch das hohe Maß der zukünftigen Versiegelung kommt es zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in Natur- und Landschaft. Die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten unbedingt vorrangig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden, um so die verbleibenden Freiflächen dauerhaft zu sichern und zu qualifizieren. Eine Verlagerung in andere Grün- und Freiflächen ist abzulehnen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft anhand des Berliner Leitfadens vorgenommen.

Anregung 2.3

Die angestrebten Wohn- und Gewerbegebiete sollten durch anspruchsvolle Dach- und Fassadenbegrünung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers so gestaltet werden,

dass die nachteiligen Auswirkungen der Neubebauung auf das lokale Klima minimiert werden. Niederschlagswasser sollte gesammelt und dem Wasserhaushalt am Standort wieder zugeführt werden. Eine Einspeisung in die vorhandenen Pfuhle (Großer Eckernpfuhl + Brandpfuhl) ist unter Beachtung der begrenzten Aufnahmekapazität zur Stabilisierung und Aufwertung der Gewässer sinnvoll und erforderlich.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen werden, weiterhin wird ein Regenwassermanagement erstellt werden. Für die beiden Pfuhle ist unter wissenschaftlicher Begleitung ein Hydrologisches Konzept zur Aufwertung der Biotope vorgesehen.

Anregung 2.4

Das Plangebiet ist Teil einer zusammenhängenden Freiflächensystems zwischen Britzer Damm/Tempelhofer Weg und Koppelweg, zudem auch Friedhöfe, Kleingewässer, Kleingewässer und Offenlandflächen gehören. Aus meiner Sicht ist es erforderlich, zeitnah ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für die Gesamtfläche zu erarbeiten. Insbesondere sind die Offenlandflächen im westlichen Teil des Plangebiets und im südlichen Teil des B-Plans 8-11 (BSR-Erweiterung) zusammenhängend zu betrachten und vorrangig zu erhalten.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bearbeitung der Bebauungspläne 8-98 sowie 8-11 werden die angrenzenden Grünflächen zusammenhängend betrachtet werden und die landschaftsplanerischen Konzepte aufeinander abgestimmt.

Anregung 2.5

Das Plangebiet umfasst einen besonderen Landschaftsraum mit vielfältigen Biotopen und einem historischen und ungewöhnlichen Landschaftsbild. Die Frei- und Biotopflächen sollten als Naturerlebnisraum erschlossen und im Rahmen eines Konzeptes zur Natur- und Umweltbildung der Bevölkerung, insbesondere aber auch Schulklassen und Kitagruppen zugänglich gemacht werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge zur Nutzung der naturnahen Grün- und Biotopflächen als auch zum Naturerlebnisraum mit pädagogischen Angeboten

werden im weiteren Verfahren geprüft und die Möglichkeit geeigneter Trägermodelle werden mit dem Vorhabenträger erörtert.

Anregung 2.6

Um ein sinnvolles Gesamtkonzept zu erarbeiten, sollten die Kleingärten am Tempelhofer Weg überplant und verlagert werden. Entsprechende Ersatzparzellen können in den westlich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn gelegenen Kolonien sicher problemlos nachgewiesen werden. Durch die Aufgabe des Kleingartenstandorts könnte eine städtebaulich überzeugendere Gesamtkonzeption erarbeitet werden und insgesamt im westlichen Plangebiet ein höherer Anteil naturschutzfachlich wertvoller Flächen erhalten werden.

Es wird um Berücksichtigung in der weiteren Bearbeitung und Information zu den nächstfolgenden Verfahrensschritten gebeten.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die am Tempelhofer Weg gelegene Kleingartenanlage soll im B-Plan 8-98 entsprechend der Darstellung im Kleingartenentwicklungsplan Berlin planungsrechtlich gesichert werden. Dagegen sollen die Erholungsgärten südlich des Schulgrundstücks am Britzer Damm mittel- bis langfristig als Schulerweiterungsfläche gesichert werden. Das Planerfordernis für diese Flächen ist im weiteren Verfahren erneut zu überprüfen, der Geltungsbereich ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen und zu reduzieren.

Stellungnahme 3 vom 05.07.2022

Zur geplanten Müllverbrennungsanlage der BSR besteht folgende Frage: Bisher haben wir Geruchsbelästigungen durch die DEK und Bahlsen. Der Geruch nach verbranntem Kaffee und Vanilleplätzchen tritt nur bei bestimmten Wetterlagen und Windrichtungen auf. Falls da noch Geruchsbelästigung durch Müllverbrennung auftritt verschlechtert sich deutlich unsere Wohnqualität. Können Sie uns mitteilen was geplant ist?

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück der BSR liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-98, sondern grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Im Falle einer Erweiterung auf dem BSR-Grundstück sind mögliche Geruchsimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-11 zu prüfen. Um aber mögliche Konflikte, die durch eine heranrückende schützenswerte Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-98 an das BSR-Grundstück entstehen könnten, hinreichend ausschließen bzw. minimieren zu können, wird bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 8-98 ein

Gutachten zur Bewertung von Gerüchen und Luftschadstoffen erstellt, das auch die Erweiterungsabsichten der BSR, westlich des Plangebietes, durch ein Biomassekraftwerk beinhaltet.

Stellungnahme 4 vom 06.07.2022

Anregung 4.1

Ist die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH noch Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer? Wenn ja, ist es zumindest unschön, dass auf der Internetseite der Eigentümergesellschaft „entwicklungsfeld-britzer-damm.de“ die B-Plan-Auslegung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung verschwiegen wird, trotzdem die FAQs eine offene Information suggerieren.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH ist Eigentümer und Projektträger der Entwicklungsflächen. Bei zukünftigen Informationsmöglichkeiten sollen die Angaben durch den Eigentümer auf der Webseite veröffentlicht werden. Die Webseite selbst ist hingegen nicht Gegenstand der durch das Bezirksamt durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anregung 4.2

Neben dem Brandpfuhl und dem großen Ecker-Pfuhl gab es bis zur illegalen Rodung 2018 einen weiteren Pfuhl süd-westlich des großen Ecker-Pfuhls auf der Grenze zwischen den Flurstücken 188 und 234, der noch immer als gesetzlich geschütztes Biotop im Umweltatlas als Biotoptyp »Standgewässer, naturnah unbeschattet (02131)« und ein »Strauchweidengebüsch (071011)« verzeichnet ist. Das räumliche Leitbild scheint wie auch die städtebauliche Konzeptskizze diesen Bereich zu überbauen (rechtes der drei südlichen Baukörper). Ist die Wiederherstellung des Biotops aufgegeben worden, bzw. an anderer Stelle als Ausgleichmaßnahme geplant?

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge einer Aktualisierung der Biotoptypenkartierung und Erstellung des Umweltberichtes werden die Angaben überprüft. Auf Grundlage der Umweltprüfung und eines zu erstellenden Hydrologischen Konzeptes wird die Wiederherstellung der Biotope und eine Wiedervernässung der Pfuhe geprüft werden.

Anregung 4.3

Das städtebauliche Konzept der scheuven+wachten/wgf Landschaftsarchitekten (auch 1. Preis) sieht eine große zusammenhängende Grünfläche (u.a. „Naturwald“) vor und verzichtet bei ungefähr gleichen Baumassen vollständig auf eine südliche Bebauung. Mutmaßlich wird eine größere und zusammenhängende Natur-/Waldfläche eine positiveren Klima-Beitrag leisten, als die nun vorgesehenen Unterbrechungen. Mit der Erschließung ausschließlich für Fußgänger u. ggf. Radfahrern ließe sich die Grün-Achse Britzer Gutshof/Schloss, Kirchteich nach Westen gut verlängern. Gleichzeitig würde der südliche Bereich nicht nur "autoarm", sondern autofrei bleiben können und der Ausbau des Zufahrtsweges für den Individualverkehr könnten entfallen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um am westlichen Rand des Plangebietes zum geplanten Biomassekraftwerk der BSR (Bebauungsplanes 8-11) einen größeren Abstand einzuhalten, erfolgte gegenüber dem Entwurf der Wettbewerbssieger die Verlagerung der Baufläche auf den südwestlichen Grundstücksteil. Entsprechend erfolgt eine Verschiebung der Grünfläche. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und des Entwicklungskonzeptes wird ein zusammenhängendes Wegesystem geprüft. Anhand eines zu erstellenden Mobilitätskonzeptes für das Plangebiet kann festgelegt werden, wie viele PKW-Stellplätze angeboten werden sollen.

Anregung 4.4

Die geplante Aufforstung als Laubwald ist zu begrüßen. Wird in dem Zusammenhang auch der B-Plan 8-11 (Erweiterung BSR) hinsichtlich eines Grün-/Waldflächenausweises u.a. mit Wiederaufforstung der zuletzt Anfang 2022 vorgenommenen Rodungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Friedhof Koppelweg verfolgt?

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungspläne 8-98 und 8-11 werden eigenständig aufgestellt, aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen.

Anregung 4.5

Im städtebaulichen Konzept/Baumassenstudie der VIIVA Architekten erscheinen die drei südlich angedachten Baukörper jeweils eine ähnliche Dimension zu haben, wie das Schul-

gebäude der Filiale Albrecht-Nobel-Schule. Würden die geplanten Baukörper den Denkmalschutzabsichten nicht zuwiderlaufen? Welche Geschossigkeit ist für drei Baukörper vorgesehen?

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sieht für den südöstlichen Teilbereich bis zu sieben Vollgeschosse vor (entspricht ca. 22,0 m Gebäudehöhe). Im Zuge einer Überprüfung der geplanten Gebäudehöhen in der Sichtachse vom Britzer Schloss zur Alfred-Nobel-Schule wurde festgestellt, dass die siebengeschossigen Neubauten durch das Schulgebäude verdeckt sind. Im weiteren Verfahren werden die Anforderungen an die Baudenkmale (die Alfred-Nobel-Schule soll ebenfalls als Baudenkmal eingetragen werden) weiter geprüft.

Anregung 4.6

Im städtebaulichen Konzept ist für „den südlichen Teilbereich eine autoarme Wohnnutzung mit einem stark reduzierten Stellplatzangebot“ vorgesehen. Ausgehend von der planerischen Absicht „in der Regel sieben Geschosse“ dürften auf diese drei Mehrfamilienhäuser rd. 150-200 der geplanten Wohneinheiten entfallen. Vermutlich werden diese Einheiten aufgrund der besseren Lage als Wohneigentum konzipiert. Ist wirklich davon auszugehen, dass Eigentümer/Mieter dieser Wohnungen weniger Autos besitzen als der Durchschnitt (0,63 Pkw/Haushalt)? Werden in der Mobilitätsbetrachtung auch Dienstfahrzeuge berücksichtigt, die Eigentümer/Mieter zusätzlich nutzen? Schon jetzt parken Fahrzeuge widerrechtlich auf den Grünflächen vor den Grundstücken Britzer Damm 178-182. Auch erscheint die jetzige Zufahrt vom Britzer Damm für den Begegnungsverkehr Kfz und Fußgänger-/Radfahrerverkehr kaum geeignet.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den südöstlichen Teilbereich wird das städtebauliche Konzept überprüft sowie im Zuge einer Verkehrsuntersuchung die Themen Erschließung / Mobilität weiter vertieft. Gemäß erster Untersuchungsergebnisse ist eine Erschließung über eine Mischverkehrsfläche machbar.

Stellungnahme 5 vom 08.07.2022

Als betroffener Anwohner des Umfeldes zum o.g. Planentwurf stelle ich form-/fristgerecht hiermit fest:

Anregung 5.1: Vorgeschichte / Veranlassung / Erfordernis

Die vom o.g. Amt („BA“) vorgelegte, gegenüber dem in 2018 wegen lt. BA amtsseitig verneinter Erfordernis eingestellten 8-26 an gleicher Stelle nunmehr erweiterte intensive Bebauungsplanung mit kiez- und umfelduntypischer Massiv-Hochbebauung einer der letzten jahrzehntelang größeren klima- und umwelt-/ökologisch wertvollen Britzer Freiflächen mit künftig div. leicht vorhersehbaren negativen Auswirkungen auf das Umfeld, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft zur ebenfalls angrenzend massiv expandierenden BSR sowie der in den Bereich ebenfalls großflächig baulich hineinwachsenden Fa. ASML basiert erkennbar auch vom Zeitablauf auf zeitnah zur Einstellung 8-26 in 2018 dort durch den (früheren?) Eigentümer illegal vorgenommenen Rodungen (somit Umweltstraftaten) von geschütztem Baumbestand mit krimineller Faktenschaffung zwecks (somit erfolgreichen?!) Erzielung von Bebauungsmöglichkeiten resp. Werterhöhung des Grundstückes bei Verkauf / Weiterverwendung. Die BA-/investorseitige Favorisierung des skizzierten Modells beruht erkennbar primär einmal mehr auf einer investor-/gewinnorientierten Maximalbebauung aller nutzbaren Flächen dort von lt. BA „bis zu 1000 Wohneinheiten“ (nachfolgend „1000WE“); keinesfalls fügt sich die geplante umgebungsdominierende, somit fremdkörperartige Mixtur aus Prora- und Gropiusstadt-Elementen (letzteres vormals noch durch primär sozialen Wohnungsbauzielen gerechtfertigt - habe selber im Aufbau dort jahrelang gelebt...) harmonisch oder städtebaulich/kiezverträglich in das Britzer Umfeld ein, zumal auch Bauplanungen von BSR und ASML dort bisher nur teils bekannt/veröffentlicht sind.

Soweit erneut stereotyp seitens des BA auf das generelle Wohnungsbauerfordernis verwiesen wird, rechtfertigt dies bei aller hiesiger Anerkennung und Respekt vor der komplexen/schwierigen Aufarbeitung jahre-/jahrzehntelanger öffentlicher Bau-Versäumnisse keinesfalls jegliche Intensivbebauung, zumal hier auch noch aus diversen Gründen zumindest im präsentierten Umfang erheblich problematisch bis hin zu Gefährdungspotentialen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch deutlich auf die politische Verantwortung der senats- und bezirkstragenden Parteien, insbesondere der „Grünen“ hinzuweisen, welche vormals in 2014 und zuletzt in 2021 nicht aus nachvollziehbar sachlichen, sondern aus partei- und richtungspolitischen Gründen die überfällige, auch aus bauplanerischen-/kiezverträglichkeits-/umwelt-/ökologischen sowie verkehrsplanerischen Gründen erforderliche Bebauung von kleinen Teilen des großen Tempelhofer Feldes, insbesondere des überwiegend ungenutzten südlichen dortigen Bereich (mit größerem Potential als „1000 WE“...) weiter mitbehindern. Die o.g. Planungen sind mangels beurteilungsrelevanter Planungskenntnisse/ Publikationen seitens BSR / ASML für die „Öffentlichkeit“ in der vorgelegten Form nicht ausreichend beurteilbar. Ferner ist die dauerhafte Sicherung der „naturnahen“ Grünflächen gerade angesichts der BA- Angaben von „1000 WE“ sowie langen rezid. Er-

fahrungen hier mit konsekutiver BA-Bebauungstaktik auch auf vermeintlich „dauerhaft“ gesicherten Freiflächen gerade angesichts der Südwestseite 8-98 zu fordern.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des ehemaligen RIAS-Standortes sollen die Planungsziele zur Schaffung von Wohnraum, der benötigten Erweiterungsflächen für den Gewerbestandort ASML und der Sicherstellung der bewaldeten Naturflächen - entsprechend eines Wiederherstellungs- und Ausgleichsvertrages mit der Eigentümerin - umgesetzt werden. Durch die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird ein hoher Anteil an preisgebundenen Wohnungen gewährleistet. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der gewerblich geprägten Nachbarschaft im Norden werden verdichtete und großmaßstäbliche Baustrukturen als städtebaulich vertretbar angesehen. Im Planverfahren erfolgt eine Überprüfung der Höhenentwicklung, um eine Sichtbeeinträchtigung der Baudenkmale in der näheren Umgebung (u.a. Schloss Britz, Dorfkirche) zu vermeiden.

Die Bebauungspläne 8-98 (Planung ehemaliges RIAS-Areal) und 8-11 (Planung BSR Grundstück) werden eigenständig aufgestellt, aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen.

Die Wiederherstellung von Gehölzpflanzungen entsprechend des vorherigen Umweltzustandes und Sicherung der Grünflächen wird über vertragliche Regelungen und über Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Flächen des Tempelhofer Feldes stehen alternativ für eine Bebauung auf Grund des Tempelhof-Gesetzes nicht zur Verfügung.

Anregung 5.2: Herstellung / dauerhafte Sicherung der Grünanlagen fraglich (analog XIV-256-1 - Erfahrungen)

Die Behauptung des BA von angeblich „vertraglich gesicherter“ Herstellungen und dauerhafter Sicherung / Pflege der Grünanlagen im Planungsgebietes ist aus Gründen, die jederzeit in dessen Nähe im Bereich Koppelweg zwischen den Anliegerstraßen „Am Brandpfuhl“ und „Am Bergpfuhl“ (Bereich XIV- 256-1, geplanter „öffentlicher Park“ in Privatbesitz mit bereits jahrelanger dauerhafter Verwahrlosung trotz „vertraglicher Sicherung“ durch BA...) erkennbar sind, in Frage zu stellen. Auch dort handelte es sich um die (Teil-)Bebauung von vormals sogar im FNP als BUGA-Erweiterungsfläche ausgewiesenen Grün- und Freiflächen; der zunächst vom BA der Öffentlichkeit trotz berechtigter Zweifel lange vor-

enthaltene „Städtebauliche Vertrag“ des BA mit dem Investor enthält überwiegend allgemein gehaltene Ausführungen, insbesondere aber keinerlei Bewehrungen und Sanktionsmöglichkeiten für da BA bei Nichteinhaltung seitens Eigentümer /Rechtsnachfolgende, was von diesen bis heute durch weitgehende Untätigkeit ausgenutzt wird, wobei das BA keine Abhilfe- oder Sanktionsmöglichkeiten lt. eigenen Angaben hat. Dies ist nicht durch vormalige BA- Versäumnisse verursacht worden, sondern -auch retrospektiv- nur als quasi bewusster „Alibi“-Vertrag zur baurechtlichen Genehmigung zugunsten des Investors zu werten, was den früheren SPD-Baustadtrat aber nicht von Bedrohungen nachfragender Anwohner mit ggf. Kostenumlagen etc. bei Nichtakzeptanz dortigen Vorgehens abhielt. Entsprechend sind bei 8-98 öffentlich Vorab-Nachweise effektiver dauerhafter Sicherungen zu fordern.

Ebenfalls nicht den vorgelegten Ausführungen entnehmbar ist das tatsächliche Ausmaß der zugrundeliegenden Schäden der amtsbekannten illegalen Rodungen, Umfang und Form etwaig bereits erfolgter, -allenfalls angedeuteter- Teilausgleiche in Relation zum Gesamtschaden (zumal aus den 2 beigefügten Weitwinkel-Fotos des Geländes nichts erkennbar...) sowie Ausmaß und Kompensation vorhersehbarer weiterer Baumfällungen und ggf. anderer Schäden an den Geländebewachungen durch die geplanten umfangreichen Bebauungen. Auch die mindestens 3-seitige (ggf. allseitige?) relativ enge Umbauung des geschützten Brandpfuhles durch u.a. umfangreiche Erdarbeiten lässt dort Dauerschäden erwarten.

Den zu beauftragenden unabhängigen Gutachten müssen ferner fundierte Wachstums-/Erhaltung -Prognosen zu den Anpflanzungen / Bäumen etc. gerade im erkennbar relativ engen, mutmaßlich mehrmonatig/Jahr relativ dunklen Zwischen-/Innenbereichen bei 7 - 15-geschossiger Blockbauten und bisher kaum erkennbaren Frei- und Spielflächen für „1000 WE“ zu entnehmen sein, da problematisch.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wiederherstellung von Gehölzpflanzungen entsprechend des vorherigen Umweltzustandes und Sicherung der Grünflächen wird über vertragliche Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen. Im Bebauungsplan soll die Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Eignung der Flächen für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, auch unter dem Hinblick einer Verschattung, wird geprüft.

Anregung 5.3: BSR (Immissionen, wiederholte BSR-Unfälle mit teils tagelangen Rauchbelastungen /"SEVESO")

Zusätzlich zu fehlenden genaueren Ausführungen zum offensichtlich bereits seit 2004 „in Aufstellung“ befindlichen 8-11 mit Angaben zur Art dort geplanter Erweiterungen erwähnt und berücksichtigt das BA in den vorgelegten Ausführungen die dort bekannten diversen insbesondere Brandunfälle bei der BSR Gradestraße mit teils tagelangen, teils gesundheitsgefährdenden Rauchbelastungen auch des mittleren Umfeldes sowie rezid. Problematiken bei Inversionswetterlagen befremdlicher Weise nicht. Diese Risiken werden durch die anstehende erhebliche Ausweitung des Betriebsgeländes der BSR zum 8-98-Gelände und ASML mit den Betriebsgefahren keinesfalls künftig geringer, eher gefährlicher.

Vorbehaltlich mißverständlicher Formulierungen seitens des BA bei den Plan-Skizzen dürfte somit auch die vermeintliche „SEVESO“-Schutzlinie sich auch nicht auf die unklare Situation nach BSR-Ausbau (zusätzliche Risiken? für direkte Nachbarschaft der „1000 WE“, mithin ggf. 2000- 3000+ zusätzliche Menschen zzgl. der bereits jetzt expandierenden lt. ASML-Angaben 1200 Mitarbeitenden an den 2 dortigen Standorten ...) sondern allenfalls auf die derzeitigen BSR-Grenzen -vor Ausbau- beziehen, so daß also bei Fortführung 8-11 mit BSR- Ausbau dies mit 8-98- Bebauungsplan ggf. kollidieren könnte !!

Auch bedarf es keinerlei Expertise, um die hierbei entstehenden zusätzlichen Problematiken der BA-/ investorfavorisierten massiven Hochbau - Blöcken /-fronten mit bis zu 3x 15-Geschössern und ggf. „rauchfangenden“ Innenhöfen sogar im KITA-Bereich zzgl. ASML- Gebäuden bei Durchlüftung / Entrauchung auch der gesamten mittleren Umgebung (mind. 2-3 km Umkreis nebst Problemen bei Großschaden - Notfalleinsätzen und nur fraglich (rechtzeitigen...) ausreichenden Zufahrten (incl. Industrie!) als gegeben zu erkennen und durch andere Bebauungen (dazu s.u.) bessere Begrenzung zu fordern. Es ist hierbei nochmals darauf hinzuweisen, daß die BSR aus gefährdungsbegrenzenden Gründen sich bereits klar z.B. auch gegen die Planung zum Grundschul- und Kita-Bau Koppelweg 8-83 in sogar etwas weiterer Entfernung als zu 8-98 gewandt hat, was das BA letztlich trotz Kenntnis dort übergangen hat.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine fachgutachterliche Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden und ausgehenden Immissionen (Verkehrslärm, Anlagenlärm, Luftschadstoffe und Gerüche). Dies erfolgt in Abstimmung mit den nördlichen Gewerbebetrieben - im Wesentlichen der ASML

- und der BSR, die einen Ausbau des Recyclingstandortes an der Gradestraße sowie Errichtung eines Biomassekraftwerkes vorsieht. Bei der Neuordnung / Anpassung der Bewirtschaftung sollen die Konflikte durch Brände auf dem Betriebsgelände der BSR gelöst werden.

Die Bebauungspläne 8-98 (Planung ehemaliges RIAS-Areal) und 8-11 (Planung BSR-Grundstück) werden eigenständig aufgestellt, aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsgutachten sollen im Bebauungsplan 8-98 aktive und passive Schutzmaßnahmen festgesetzt und, sofern erforderlich, ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe und Anlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-98 zu gewährleisten.

Der einzuhaltende Sicherheitsabstand gem. Seveso-III-Richtlinie beträgt 540 Meter und bezieht sich nicht auf das BSR-Grundstück, sondern auf einen nördlich der Gradestraße befindlichen Gewerbebetrieb. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-98 überlagert sich im nördlichen Teilbereich um bis zu ca. 80 m mit dem erforderlichen Sicherheitsabstand. In diesem Bereich sind keine Wohnnutzungen vorzusehen.

Anregung 5.4: KITA / Gewerbe / Gastronomie / lokale Versorgung

Zur vorgesehenen KITA ist nicht erkennbar, ob dies ein ggf. gesichertes Bauvorhaben ist oder analog den BA-Darstellungen gegenüber Entscheidungstragenden und Öffentlichkeit von Notwendigkeit im 8- 83 (dort im Umfeld vormals auch seit 28 Jahren nicht realisiert..!) erst nach Beschlussfassung durch Nachforschung Dritter sich herausstellte, daß es dazu weder eine konkrete Bauplanung noch Bauantrag seitens des Eigentümers gab...Erkennbare Spielflächen finden sich nicht, KITA zum 7-geschoss. Innenhof ausgerichtet straßen-nah und ohne erkennbare Park-/ Abholflächen für „externe“ Eltern...

Gewerbe/Gastronomie: nur fußläufige Kundschaft mangels Parkplätzen dort + Umfeld möglich lokale Versorgung: nur 1 fußläufiger Discounter auf um- und ausbauverdächtigen Areal ohne Ampel ...

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über eine vertragliche Bindung des Projektträgers über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind Kitaplätze mit

den entsprechenden baulichen Anlagen und Freianlagen zu erstellen. Die jetzigen Planungen sehen eine Ausrichtung der Kita-Außenanlagen zum zentralen Grünraum hin vor.

Am Tempelhofer Weg sind im Erdgeschossbereich der neuen Bebauung Versorgungseinrichtungen (u.a. Handel, Dienstleistungen) für das neue Quartier und die nähere Umgebung sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

Anregung 5.5: öffentlicher Straßenausbau für Industriegebiet und Wohnanlage

nur erwähnt, ohne erkennbare Planung/ ohne gesicherte Finanzierung (s. „Am Brandpfuhl“ seit 30 J...)

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren wird die Erschließung der Baugebiete und die Gestaltung der Verkehrsflächen konkretisiert. Es ist vorgesehen, dass die Errichtung der Erschließungsanlagen durch den Projektträger erfolgt, hierzu werden im weiteren Planungsverlauf vertragliche Regelungen vereinbart.

Anregung 5.6: Verkehrskonzept / geplanter Parkplatzmangel, auch im Umfeld

Ausweislich senatseigener Publikationen ist im Stadtrandbereich von ca. 1,6 PKW/Haushalt auszugehen, d.h. rechn. Bedarf theoretisch bei „1000 WE“ = 1600 Stellplätze. Soweit überhaupt erkennbar gibt es im südlichen Planungsbereich kaum irgendwelche, Angaben zur „Quartiersgarage“ fehlen ebenfalls, waren auch bei der BA/Investorveranstaltung z.B. zum XIV-256-2 trotz Nachfragen merkwürdigerweise nicht erhältlich (von wegen Neuköllner-Zählergemeinschaft- „Transparenz“ bei Bürgerbeteiligung...). Es ist also real von völlig unzureichenden Parkplätzen (1/3 des rechn. Bedarfes?...eher weniger...!) dort und bereits jetzt im weiteren Umfeld auszugehen, nochmals verschärft durch Ausbau von ASML sowie künftig auch durch BA-Maßnahmen Koppelweg etc. Hierbei sind noch nicht einmal soziale Kontakte / Besuchende /Versorgende etc. berücksichtigt. Aus hier langjähriger Kenntnis expandierenden Bauvorhaben in Britz etc. wird dies seitens des BA bei der Verkehrsplanung meist bewusst oft nicht intensiver berücksichtigt (zugegebenermaßen Problematik teils kaum gut lösbar...!) mit zusätzlichen Mehrbelastungen des bisherigen ruhenden Verkehrs sowie Behinderungen des Individualverkehrs.

Autonutzende treffen vom 8-98 auf gerade zu Hauptverkehrszeiten bereits seit langem aus- und ggf. überlastete Straßen Britzer Damm/Tempelhofer Weg, die beide weitgehend alternativlose Verbindungen nicht nur lokal, sondern insbesondere zur Gropiusstadt / Stadtrand sind (wie auch Bus M44!).

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Anforderungen für die Planung werden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Dabei wird der Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen ermittelt sowie die Umlegung auf das bestehende Straßennetz vorgenommen und die verkehrliche Machbarkeit der Gesamtentwicklung untersucht. In einem Mobilitätskonzept sollen abgestimmte und nachhaltige Maßnahmen für die Mobilität der geplanten Nutzungen aufgezeigt und in die Planung integriert werden.

Anregung 5.7: BVG / Straßenverkehr

Auch der stereotype Hinweis auf die BVG löst diese Probleme nicht, da insbesondere der M44 bereits aus den o.g. Gründen zu den schon lange oft massiv überlasteten Linien gehört mit künftig zusätzlich vorhersehbaren Problemen z.B. im Rahmen des unausgereiften Verkehrskonzeptes für den Fall einer Grundschul-Realisation Koppelweg etc. Der M46 hat primär eine shuttle-Funktion zur U-Bahn Parchimer Allee, da zur S-Bahn Südkreuz relativ lange Fahrzeiten. Weitere BVG-Verbindungen gibt es nicht.

Busse und PKW-Individualverkehr sind insbesondere im Bereich Britzer Damm durch fehlende durchgängige 2 Spuren pro Richtung eingeschränkt; vom Tempelhofer Weg ist (sinnvollerweise) schon jetzt kein Linkskabbiegen in den Britzer Damm (also vom künftigen 8-98 und ASML-Bereich...) möglich.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angebunden. Die gesamten verkehrlichen Anforderungen für die Planung werden in einem Verkehrsgutachten untersucht- siehe auch Abwägung zu 5.6. Die BVG wird als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Anregung 5.8: Umwelt / Klima / Ökologie

Die massiven zu erwartenden Negativauswirkungen -Klima/ Luft/ Temperatur/ Wasser/ Versickerungen/ Tierleben/ hier besonders aber auch wichtig Durchlüftungen der nahen und mittleren Umgebung bei BSR-Bränden etc. - bei Realisierung der vorliegenden investororientierten Massiv-/Hoch- Bauungen auf letzter größerer Britzer Freifläche gerade nach (unter BA-Nutzung bau-/ resp. beteiligungsrechtlicher Vorschriftsmängel bei konsekutiven) Bauungsplanungen anderer Flächen wie zuletzt im Umfeld (8-83, 8-84, 8-9bb, ggf. weitere) ohne jegliche effektive Kompensationen und jeweils ohne Berücksichtigung anderer dem BA bereits bekannter oder mitveranlasster Bauplanungen sind selbst ohne gesonderte gutachterliche Expertise ableitbar/selbsterklärend, zumal insgesamt

i.d.R. auch unkompensierbar. Der angekündigten Teilentsiegelung alter Zuwegungen etc. stehen wesentlich umfangreichere Neuversiegelungen entgegen, hierbei sind die großen ASML-/BSR-Ausbauten noch nicht berücksichtigt. Konkretere Angaben zu Grünflächen-/Ausgleichsmaßnahmen, Wachstumsdauern etc. fehlen, dauerhafte Finanzierungs-/Pflegeabsicherungen sind - s.o. BA-Negativ-Vorgänge...!- nicht erkennbar belegt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 8-98 wird ein Umweltbericht mit Betrachtung der betroffenen Schutzgüter sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Berliner Leitfadens erstellt. Hierbei fließen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) ein.

Anregung 5.9: Fazit

Den vorgelegten Ausführungen zum 8-98 mangelt es an diversen, öffentlich interessierenden und beurteilungsrelevanten Informationen, insbesondere zu Umfang und Auswirkungen der benachbarten ASML- und BSR-Bauvorhaben auch wegen potentieller realer Gefahren -s.o.- sowie Absicherungen besonders zu den Grünflächen. Verkehrskonzept ist bisher nur fragmentarisch, soweit unzureichend, die favorisierte massive Hochbau-Bebauungsplanung orts- und umgebungsuntypisch, erdrückend dominant und so kaum kiezverträglich. Unter Berücksichtigung erforderlichen Wohnungsbaus wäre dort eine max. „6+1“-Etagen-Bebauung mit deutlichen weniger WE und realitätsnäherem Verkehrskonzept und Erhalt resp. Wiederherstellung der illegal zerstörten Landschaft besser, sicherer und umweltkompatibler.

Auch wenn nicht primäre BA-Aufgabe ist schon aus Neuköllner Interesse ergänzend dringend eine sachlichere Neubefassung von den verantwortlichen, senats- und bezirks-tragenden Parteien (insbesondere „Grüne“/SPD) mit der gegenüber derartiger „Neu-Prora“-Planung in einem expandierenden Britzer Industriegebiet mit dokumentierten Gefährdungspotential durch ggf. BSR-Unfälle effektiveren, sinnvollerem und sozialen (dort auch Hoch-) Bebauung des südl. Tempelhofer Feldes zu fordern. Danke.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen dienen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine fachgutachterli-

che Untersuchung der verkehrlichen Anforderungen sowie der auf das Plangebiet einwirkenden und ausgehenden Immissionen (Verkehrslärm, Anlagenlärm, Luftschadstoffe und Gerüche). Dies erfolgt in Abstimmung mit den nördlichen Gewerbebetrieben – im Wesentlichen der ASML - und der BSR, die einen Ausbau des Recyclingstandortes an der Gradestraße sowie Errichtung eines Biomassekraftwerkes vorsieht. Die Bebauungspläne 8-98 (Planung für das ehemalige RIAS-Areal) und 8-11 (Planung für das BSR- Grundstück) werden eigenständig aufgestellt. Aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsgutachten sollen im Bebauungsplan 8-98 aktive und passive Schutzmaßnahmen festgesetzt und, sofern erforderlich, ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe und Anlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-98 zu gewährleisten. Weiterhin werden Fachgutachten zum Thema Regenwassermanagement, Artenschutz und Windfelder erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einfließen.

Die Planungsziele sehen mit einer Innenentwicklung und kompakten verdichteten Gebäudestruktur sowie der Sicherung umfangreicher Grünflächen eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung vor. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens und der Ergebnisse der Fachgutachten wird das Entwicklungskonzept konkretisiert und ggf. angepasst.

Stellungnahme 6 vom 08.07.2022

Anregung 6.1

Die online verfügbaren Informationen sprechen nur sehr vage von "auch mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen". Auf der Projektseite (<https://www.entwicklungsfeld-britzer-damm.de/>) ist von 30% mietpreisgebundenem Wohnungsraum die Rede. Sind die belegungsgebundenen Wohnungen additiv zu sehen? Aufgrund der Attraktivität durch die großen Grünflächen besteht die Befürchtung, daß der preislich nicht gebundene Wohnraum auch besonders attraktiv gestaltet würde und sich damit eher an Besserverdiener richten würde. Da die Wohnungen durch/in Kooperation mit der Gewobag gebaut werden, ist diese vermeintliche Festlegung auf einen üblichen Minimalkonsens gem. Berliner Modell unzufriedenstellend. Wichtig wäre, daß ALLE Wohnungen, und nicht nur ca. 300 davon, sich in einem Preisniveau befinden, daß bei Geringverdienern bis Normalverdienern nur bis max. 30 % des üblichen Einkommens in Neukölln beträgt.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die in den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet zulässige Wohnnutzung gelten die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Demnach dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Darüber hinaus gehende Regelungen sind nicht möglich und können vom Projektträger nur freiwillig vorgenommen werden, sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Anregung 6.2

Da die Grünflächen als naturnaher Grünraum von einer öffentlichen Nutzung ausgenommen werden, wird in dem Zusammenhang auch das Thema Lichtverschmutzung betrachtet?

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren werden die Nutzbarkeit der naturnahen Grünflächen unter Berücksichtigung der Schutzanforderungen für die Allgemeinheit geprüft.

Anregung 6.3

Sind im nördlichen Bereich neben der teilweisen Nutzung für soziale Infrastruktur wie einer Kita auch weitere Flächen/Räume, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, vorgesehen (für zivilgesellschaftliche Organisationen, gemeinnützige Vereine, nachbarschaftliche/öffentliche Veranstaltungen)?

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird das Nutzungskonzept der Projektträger konkretisiert.

Stellungnahme 7 vom 01.07.2022Anregung 7.1

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt dazu Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen seit langem brach liegende, nur geringfügig versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Hier gilt es den vorsorgenden Bodenschutz, die Ziele der Klimaneutralität bis 2030 - keine Neuversiegelungen - und der Schwammstadt Berlin zu beachten und in die Planung einzubeziehen. Daher sollten die Planungen mehr in die

Höhe statt in die Fläche gehen. So gibt es gute Beispiele für Schulen in Berlin und Brandenburg, wo bspw. Sporthallen und Pausenflächen unter bzw. auf dem Schulgebäude angelegt wurden, um Neuversiegelungen zu verhindern und Grünraum zu erhalten (Bsp. Marie-Curie-Gymnasium in Dallgow-Döberitz; B-Plan 9-80; usw.). Wir begrüßen die Festsetzung einer naturnahen Grünanlage, die Prüfung des Erhalts der Kleingärten und den Erhalt der vorhandenen Teiche – Brandpfuhl und Großer Erkerpfuhl -. Sinnvoll ist es, im Zuge der Planung des Regenwassermanagements diese beiden Kleingewässer zur Aufnahme von Regenwasser, bspw. von den Dächern, ggf. über den Einbau einer Filteranlage, je nach Material der Dächer, mit einzuplanen. Dadurch könnte beiden Anforderungen – Regenwasserrückhaltung und Versickerung vor Ort sowie Erhalt und Förderung von Kleingewässern – genüge getan werden, mit dem zusätzlichen Gewinn des Erhalts von Lebensräumen für seltene Arten und für die Erholungsnutzung der Menschen.

Nichts desto trotz sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen, besonders im Gewerbegebiet, verbindlich festgelegt werden, um die guten Wirkungen der naturnahen Grünanlage auch in die Quartiere zu führen und dort zu ergänzen, um gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu schaffen. Jedoch sollten die Dachbegrünungen nicht nur optisch schön anzusehen, sondern auch Lebensraum sowohl für Insekten und Vögel schaffen. Dass das in B-Plänen gemäß BauGB §9 (1) Nr. 25 festgesetzt werden kann, zeigen die B-Pläne 7-98VE und 11-118VE, in denen neben der Dachbegrünung auch Totholz- Elemente, feuchte Senken und Sandarien festgesetzt wurden. Diese Ausstattung führt tatsächlich dazu, dass sich dort div. Arten ansiedeln, weil sie wahren Lebensraum und nicht nur Nektar finden, wie eine Studie der Züricher Hochschule für angewandte Wissenschaften zeigt.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden auch Maßnahmen zur Schaffung und Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung oder von Biodiversitätsdächern mit Biotop- bzw. Totholzelementen geprüft. Weiterhin wird ein Regenwassermanagement erstellt werden. Für die beiden Pfuhe ist unter wissenschaftlicher Begleitung ein Hydrologisches Konzept zur Aufwertung der Biotope vorgesehen.

Anregung 7.2: Biotopverbund

Bezüglich des Biotopverbunds ist zu beachten, dass es sich bei Amphibien, die in den Teichen vorkommen, um wandernde Arten handelt, welche zwischen Laichgewässer und Landlebensraum im Laufe des Jahres wechseln. Diese Wanderrouen gilt es zu eruieren und in

die Planung mit einzubeziehen. Wanderrouten dürfen nicht zerschnitten werden. Des Weiteren ist bei der Erstellung des Umweltberichts zu beachten, dass seit dem EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C-473/19 und 474/19 die Liste der sog. „planungsrelevanten Arten“ hin­fällig ist, da die Verbotstatbestände des BNatSchG §44 für alle Arten gelten, egal ob diese gesetzlich geschützt sind oder wie deren Erhaltungszustand ist. Demzufolge sind alle Arten zu untersuchen und ggf. auszugleichen. Dabei ist zu beachten, dass auch Strukturen, welche für die Annahme einer Fortpflanzungsstätte notwendig sind, geschützt sind, s. OVG-Hessen Urteil v. 15.12.2021, Rs. 3 C 1465_16.N.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen In der Artenschutzuntersuchung werden die Lebensräume der planungsrelevanten Arten untersucht. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Anregung 7.3: Vogelschlag

Auch wenn die Visualisierung derzeit noch sehr allgemein gehalten ist, ist bei den heutigen Bauweisen davon auszugehen, dass verstärkt mit Glas gebaut wird. Damit eine erhöhte Gefährdung ausgeschlossen werden kann, ist es wichtig bereits in der Planungsphase Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag z. B. bei Fensterfronten oder Elementen aus Glas verbindlich festzulegen. Durch transparente und spiegelnde Glasscheiben oder gestalterische Elemente, ist von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem §§ 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Beispiele und Informationen hierzu sind unter http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden.

- Durchsichten durch ein Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach)terrassen und ähnlichen Randstrukturen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) sichtbar zu machen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.) Reflektionen des freien Himmels in Glasscheiben sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzug-Verdichtungsräumen erforderlich (s.u.).
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen >6m oder 75% Glasanteil oberhalb

der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich <20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.

- *Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.*

Hochwirksame Markierungen bei stark vogelgefährdeten Glasflächen sind:

- *Senkrechte Markierungen mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Abstand zueinander,*
- *Waagerechte Markierungen mind. 3 mm breit, max. 47 mm Abstand zueinander*
- *Werte gelten bei gutem Kontrast (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,*
- *Gegen Reflexionen müssen grundsätzlich Markierungen außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden,*
- *Kreative Abänderungen der Muster können nach Absprache umgesetzt werden. Anregungen bieten die geprüften Muster (RÖSSLER & DOPPLER 2019).“*

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Novelle der Bauordnung enthält mit § 8a einen Passus, wonach geplante Gebäude so errichtet werden müssen, dass die Wahrscheinlichkeit von Vogelschlag nicht deutlich erhöht wird. Das Erfordernis sowie die Möglichkeit darüber hinaus gehender Regelungen werden im weiteren Planverfahren geprüft.

Anregung 7.4: Licht und Klima

Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Lichtimmissionen können im B-Plan gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Die Gesundheitsgefährdung durch schlechte, zu intensive Beleuchtung ist in vielen Studien bereits sowohl für Menschen, aber auch für Tiere und sogar für Pflanzen belegt. Dass Maßnahmen dagegen zu ergreifen sind, zeigt auch die von der Bundesregierung vorgegebene Ergänzung des BNatSchG um §41a, festgelegt im Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland vom 18.08.2021, wonach „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebende Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, ...“

Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar: Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich

notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Wir fordern die Erstellung eines Lichtkonzepts.

Zuletzt muss auch der Nachweis der Anpassung der Planung an den Klimawandel bzw. die Klimaschutzziele gemäß §13 (1) des Bundes Klimaschutzgesetzes (KSG), welche seit 2019 gelten, mit der Planung erfolgen. Demzufolge ist für die Planung eine CO²-Bilanzierung zu erstellen und somit nachzuweisen, dass das Bauvorhaben klimaverträglich ist.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Auswirkungen von Lichtemissionen werden im Umweltbericht berücksichtigt und ggf. im Rahmen eines Fachgutachtens vertiefend untersucht.

Eine umfassende CO²-Bilanzierung ist im Bebauungsplanverfahren nicht leistbar und gemäß Baugesetzbuch auch nicht erforderlich. Die Planungsziele sehen mit einer kompakten verdichteten Gebäudestruktur sowie der Sicherung umfangreicher Grünflächen eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung vor. Dies entspricht zugleich dem planerischen Leitbild, vorrangig innerstädtische Flächen wiedernutzbar zu machen (Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Stellungnahme 8 vom 24.06.2022

Anregung 8.1

Hiermit nehmen wir fristgerecht Stellung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 8-98 für die Grundstücke Tempelhafer Weg 114, 118 und 122 sowie Britzer Damm 160, 164, 172, 174 und 176 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) betreibt nördlich des Plangebietes an der Gradestr. 73, 77, 81 auf einer Fläche von ca. 15 ha einen Betriebshof der Müllabfuhr, einen Recyclinghof, eine Umschlagstation für Siedlungsabfälle (USüd) mit einer Kapazität von > 700.000 Mg/Jahr sowie eine Aufbereitungsanlage für Sperrmüll und Altholz. Der Standort verfügt über den modernsten Recyclinghof Berlins.

Außerdem befindet sich am Standort Gradestr. 83 die Firma GBAV. Dabei handelt es sich

um eine BSR-Tochtergesellschaft zum Betrieb der einzigen Bodenwaschanlage in der Region mit einem Durchsatz von 300.000 Mg/Jahr schadstoffbelastetem Bauschutt/Boden. Der BSR-Standort Gradestraße ist im insoweit fortgeltenden Baunutzungsplan 1961 als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen und im Flächennutzungsplan als Fläche mit gewerblichem Charakter für Entsorgungsanlagen der Abfallwirtschaft festgesetzt. In dem im Baunutzungsplan 1961 ausgewiesenen reinen Arbeitsgebiet sind gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art zugelassen [§173 Abs. 3 Bundesbaugesetz 1960 i.V.m. § 7 Nr. 11 Buchst. a) Bauordnung für Berlin 1958]; es entspricht der heute vorgesehenen Festsetzung als Industriegebiet (§ 9 BauNVO).

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Zuge der Bebauungsplanverfahren 8-83 und 8-84, der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderungen sowie auf unsere Abstimmungsgespräche zum Bebauungsplan 8-98 vom 01.07.2021, 01.11.2021 und 20.05.2022. Die entsprechenden Schreiben fügen wir bei (Anlage). Darin haben wir uns bereits detailliert zu unserer Liegenschaft, den entsprechenden Betriebsgenehmigungen und den diversen Vorhaben und eingeleiteten Planungen geäußert.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregung 8.2

Wir bitten um Berücksichtigung, dass von unseren Betriebsstätten, betrieben u.a. im Tag-Nacht-Betrieb im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und bei Einhaltung des Standes der Technik, mit wahrnehmbaren Emissionen, v. a. durch Lärm und Geruch, zu rechnen ist. Lärm und Gerüche können insbesondere je nach Windrichtung und daher in wechselnder Intensität auftreten. Durch das erhöhte Abfallaufkommen aufgrund des Zuzugs in der Stadt ist nicht von abnehmenden Belastungen auszugehen. Die Planung einer "Multifunktionshalle zur Behandlung von Siedlungsabfällen" auf dem Flurstück 136 (im folgenden "Recyclinghalle") konkretisieren wir zur Zeit. Sie ist gemäß dem vom Bezirksamt Neukölln ausgestellten Bauvorbescheid 2017 /627 baurechtlich zulässig.

Darüber hinaus verfolgen wir die Errichtung und den Betrieb weiterer Abfallbehandlungsanlagen in Richtung der von Ihnen geplanten Wohnbebauung:

Auf den beiden südlich der geplanten Recyclinghalle angrenzenden Flurstücken 232 und 233 soll ein weiterer wichtiger Baustein der Anlagenplanung der BSR für den Ausbau einer hochwertigen energieeffizienten und klimaentlastenden Abfallbehandlung entstehen: Vorgesehen ist eine Anlage zur Behandlung von Biomasse. Das bedeutet konkret die Verwer-

tung von biogenen Abfällen (Altholz, Sperrabfall, Laub u.a.), die für eine stoffliche Verwertung nicht mehr geeignet sind.

Die entstehende Energie wird zur Gewinnung von "grüner", regenerativer Wärme genutzt. Mögliche Verfahren sind KWK-Anlagen (Heizkraftwerk zur Wärmeauskopplung), mechanische Behandlung und deren Kombination. Die Errichtung eines Biomasseheizkraftwerkes zur energetischen Verwertung von biogenen Abfällen dient u.a. der Entlastung der Klimabilanz der Berliner Stadtreinigung durch einen hohen Wirkungsgrad und ergänzt die mechanischen Recyclingverfahren am Standort. Die mögliche Wärmeauskopplung käme dem Energiebedarf der wachsenden Stadt zugute und ersetzt fossile Brennstoffe zur Heizungs- und Warmwasserversorgung der BerlinerInnen. Damit unterstützt die BSR die Ziele des Landes Berlin zur De-Fossilisierung der Berliner Fernwärme.

Wir weisen darauf hin, dass die Entfernung unserer geplanten Anlagen zum Geltungsbe- reich des Bebauungsplan 8-98 lediglich wenige Meter beträgt.

Mit der vorgesehenen Planung würde eine Gemengelage zwischen den für ein Industriege- biet typischen Abfallbehandlungsanlagen der BSR und einem neuen Wohngebiet geschaf- fen. Das ist mit dem Gebot der räumlichen Trennung von störenden Anlagen und schutz- bedürftiger Wohnbebauung gemäß § 50 BImSchG nicht vereinbar. Industrie- und Gewer- begebiete dienen der Aufnahme störender Betriebe, die in anderen Baugebieten unzuläs- sig sind (vgl. § 9 Abs. 1 BauNVO). Bei den bestehenden und geplanten Abfallbehandlungs- anlagen der BSR handelt es sich um immissionsschutzrechtlich im förmlichen Verfahren ge- nehmigungsbedürftige Anlagen, die typischerweise nur in Industriegebieten zulässig sind. Die Auffangfunktion solcher Gebiete für störende Anlagen darf nicht dadurch in Frage ge- stellt werden, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Industriegebiet ein Wohnge- biet ausgewiesen wird, das den zulässigen Störungsgrad der Anlagen im Industriegebiet beschränkt und dadurch den Industriegebietscharakter entwertet.

Auf Grund der geringen Entfernung und der Lage der vorgesehenen Wohnbebauung in der Hauptwindrichtung der bestehenden und geplanten Anlagen der BSR können die Anfor- dungen an die Funktionstrennung hier nicht eingehalten werden. Die Ausweisung einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den BSR-Abfallbehandlungsanlagen ist deshalb bauplanungs- und immissionsschutzrechtlich nicht zulässig.

Der nach § 50 BImSchG erforderliche Mindestabstand wird in Nordrhein Westfalen be- kanntlich durch den Abstandserlass vom 06.06.2007 konkretisiert.

Dort ist für thermische Abfallbehandlungsanlagen ein Mindestabstand von 500 m und für

Anlagen zur physikalischen Abfallbehandlung je nach Durchsatzleistung ein Mindestabstand von 300 bis 700 m zu Wohngebieten vorgesehen. Werden diese Abstände - wie hier - unterschritten, müssen im Einzelfall Immissionsgutachten eingeholt werden.

Der Abstandserlass NRW ist zwar in Berlin nicht unmittelbar anwendbar. Da er mit § 50 BImSchG aber einheitliches Bundesrecht konkretisiert, ist er auch in Berlin als fachliche Grundlage zu berücksichtigen. Auf die geplante Wohnbebauung sollte deshalb insgesamt verzichtet werden.

Zumindest muss die Zulässigkeit der Wohnbebauung so beschränkt und auf möglichst weit östlich und südöstlich des Plangebiets begrenzt werden, dass der Bestand und das Erweiterungspotenzial am Standort der BSR-Abfallanlagen nicht beeinträchtigt wird. Sofern an der Planung festgehalten wird, werden dazu aufwändige Gutachten über die zu erwartenden Geruchs-, Schall- und Luftschadstoffimmissionen erforderlich sein. Dazu bitten wir Sie, uns über die für die Planung vorgesehenen Immissionsgutachten frühzeitig zu informieren, uns eng in die Vorbereitung und Durchführung dieser Gutachten einzubeziehen und diese mit uns und unseren Gutachtern abzustimmen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine fachgutachterliche Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden und ausgehenden Immissionen (Verkehrslärm, Anlagenlärm, Luftschadstoffe und Gerüche). Dies erfolgt in Abstimmung mit den nördlichen Gewerbebetrieben - im Wesentlichen der ASML - und der BSR. Hierbei wird der geplante Ausbau des Recyclingstandortes an der Gradestraße sowie die Errichtung eines Biomassekraftwerkes berücksichtigt.

Die sich parallel in Bearbeitung befindenden Bebauungspläne 8-98 (Planung ehemalige RIAS-Areal) und 8-11 (Planung BSR-Grundstück) werden eigenständig aufgestellt, aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen. Die direkten Abstimmungen mit der BSR und der Austausch der Planungsergebnisse sowie der Fachgutachten werden entsprechend fortgeführt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsgutachten sollen im Bebauungsplan 8-98 aktive und passive Schutzmaßnahmen festgesetzt und sofern erforderlich ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe und Anlagen ist durch die Festsetzungen des Bebauungs-

planes 8-98 zu gewährleisten. Weiterhin werden Fachgutachten zum Thema Regenwassermanagement, Artenschutz und Windfeldern erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einfließen.

Die Planungsziele sehen mit einer Innenentwicklung und einer kompakten verdichteten Gebäudestruktur sowie der Sicherung umfangreicher Grünflächen eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung vor.

Um potenzielle Lärmkonflikte zu vermeiden und zur Verringerung der direkten Immissionen wurde die geplante Wohnbebauung in östliche Richtung verschoben, so dass zum geplanten Biomassekraftwerk ein Mindestabstand von ca. 150 m besteht. Weiterhin soll mit einem „eingeschränkten“ Gewerbegebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, ein Puffer am nördlichen und westlichen Rand des geplanten Wohngebietes angeordnet werden.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens und der Ergebnisse der Fachgutachten wird das Entwicklungskonzept konkretisiert und ggf. angepasst.

Anregung 8.3

Ferner weisen wir darauf hin, dass in der Unterlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Abbildungen zum räumlich funktionalen Leitbild und zur städtebaulichen Konzeptskizze für die Flurstücke 186, 187 und 232 der BSR (RIAS-Halbkreis) naturnahe Grünflächen vorsehen. Diese Flurstücke sind nicht in den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans 8-98 einbezogen.

Das Flurstück 232 im RIAS-Halbkreis ist seitens der BSR abweichend von dem dargestellten Konzept nicht als Grünfläche, sondern gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Flurstück 233 als Standort für das Biomasseheizkraftwerk vorgesehen. Das Konzept suggeriert damit eine Pufferzone durch eine Grünfläche auf dem Flurstück 233, die tatsächlich nicht zur Verfügung steht.

Grundsätzlich besteht Bedarf an ausreichend innerstädtischem Raum für die Umsetzung von ganzheitlichen Recycling- und Wiederverwendungsangeboten inklusive der dafür notwendigen Anlagen. Auch diese sind als umweltschonende Dienstleistung für die Stadtgesellschaft erforderlich. Im Kontext der o.g. Ausgangslage (Verwertungs-, Energie- und Klimaziele der Stadtgesellschaft) sollte es im Interesse aller Akteure sein, bereits als A-Standort ausgewiesene Standorte einer bestmöglichen Weiterentwicklung zu unterziehen. Auch müssen direkt angrenzende, im Eigentum der BSR befindliche Grundstücke für abfallwirtschaftliche Zwecke verfügbar bleiben. Daher beabsichtigen wir, eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung der Ausweisung als A-Standort in die Wege zu leiten zu

lassen, so dass u.a. auch die Flurstücke 232 und 233 vollständig in der Erweiterung der Ausweisung als A-Standort inbegriffen sind. Langfristig müssen die Betriebsfähigkeit des gesamten BSR-Standortes gesichert und das Entwicklungspotenzial im Rahmen der Ausweitung der Fläche als A-Standort nach Süden erschlossen werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Betriebsfähigkeit des BSR-Grundstücks entspricht den bezirklichen Planungszielen.

Das räumlich funktionale Leitbild wird entsprechend angepasst. Mögliche Anpassungen, die sich aus der weiteren Standortentwicklung sowie den Bebauungsplanverfahren 8-98 und 8-11 ergeben, werden berücksichtigt.

Anregung 8.4

Wir werden uns deshalb hierzu kurzfristig an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bau- und Wohnungswesen wenden. Zugleich bitten wir Sie hiermit um ein erstes Gespräch über Möglichkeiten zur parallelen Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die zu bebauenden Flurstücke der BSR. Gegebenenfalls kann an das im Jahr 2004 begonnene Verfahren für den Bebauungsplan 8-11 Gradestraße 73/77 (BSR-Erweiterung) angeknüpft werden. Insbesondere wenn das Bezirksamt die Planungsabsicht im vorgesehenen Bebauungsplan 8-98 festhält, setzt die angesichts der dadurch entstehenden Gemengelage in besonderem Maße gebotene Konfliktbewältigung voraus, dass die Planungen für die Erweiterung der BSR-Abfallbehandlungsanlagen, der Erweiterung des Gewerbebetriebs der ASML und eine etwaige Wohnbebauung in parallelen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und einer übergreifenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Zur Abstimmung eines weiteren Termins und der weiteren Vorgehensweise, werden wir auf Sie zukommen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bezirksamt Neukölln sowie die BSR befinden sich in Abstimmung und führen wie bereits ausgeführt das Bebauungsplanverfahren 8-11 fort. Wie bereits in der Abwägung zu 8.2 ausgeführt, werden die Bebauungspläne 8-98 (Planung ehemalige RIAS-Areal) und 8-11 (Planung BSR-Grundstück) eigenständig aufgestellt. Aufgrund der engen Nachbarschaft und der Wirkzusammenhänge wird jedoch in beiden Verfahren eine enge Abstimmung insbesondere zu den Themen Immissionen sowie Natur und Landschaft erfolgen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen wird in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln das 2017 begonnene FNP-Änderungsverfahren wiederaufgenommen.

Stellungnahme 9 vom 05.07.2022

Wir zeigen Ihnen an, dass wir die rechtlichen Interessen der Gesellschaft für Boden - und Abfallverwertung mbH vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht haben wir in Kopie beigefügt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 8-98 Tempelhafer Weg/Britzer Damm und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB möchte sich unsere Mandantin zur Planung wie folgt äußern und folgende Bedenken mitteilen:

Anregung 9.1

Unsere Mandantin ist ein nach dem BImSchG genehmigter Abfallbehandlungsbetrieb, die auf dem Grundstück Gradestraße 83, 12347 Berlin eine Bodenwaschanlage betreibt. In der Anlage werden erhebliche Mengen belasteter Böden (bis zu 350.000,00 Tonnen pro Jahr) von Berliner Baustellen und Straßenkehricht behandelt. Die Bodenwaschanlage unserer Mandantin ist die mit Abstand leistungsfähigste von zwei existierenden Anlagen dieser Art in Berlin und damit ein bedeutsamer Teil der technischen Infrastruktur und des Umweltschutzes des Landes Berlin. Im letzten Jahr wurde die Anlage unserer Mandantin durch weitere Siloanlagen erweitert.

Die Anlage unserer Mandantin kann von Montag bis Samstag in einem 3-Schicht-Betrieb (24 Stunden) betrieben werden. Die Genehmigungen für die Anlage wurden von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zum Aktenzeichen 12729 vom 08.09.2016 und I C 205-13409 vom 23.02.2021 erteilt.

Unsere Mandantin hatte bereits mit Schreiben vom 31.05.2017 und 22.02.2018 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet geäußert. Diese Bedenken bestehen weiterhin. Aus dem noch zu ändernden Flächennutzungsplan soll nunmehr im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan 8-98 entwickelt werden, der die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zum Inhalt hat.

Das Plangebiet befindet sich südlich-östlich der von unserer Mandantin betriebenen Bodenwaschanlage. Westlich davon betreibt die Firma Linde eine Anlage für technische

Gase. Östlich betreibt die BSR den Recyclinghof Gradestraße mit dem Abfallbehandlungswerk Süd, sowie den Betriebshof der Müllabfuhr und DHL ein Paketzentrum. Direkt an das Plangebiet grenzt im Norden ein bereits festgesetztes Gewerbegebiet an, auf dem die ASML Berlin einen Fertigungsbetrieb unterhält. Bei dem Gebiet entlang der Gradestraße handelt es sich um Industrie- und Gewerbegebiete. Westlich des Plangebiets des Bebauungsplans 8-98 soll eine Erweiterungsfläche für den Standort der BSR festgesetzt werden (Bebauungsplan 8-11). Die Standorte unserer Mandantin und der BSR an der Gradestraße sollen durch den Bebauungsplan XIV- B22 (2) und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine fachgutachterliche Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden und ausgehenden Immissionen (Verkehrslärm, Anlagenlärm, Luftschadstoffe und Gerüche). Dies erfolgt in Abstimmung mit den nördlichen Gewerbebetrieben des Gewerbegebietes Gradestraße mit der Bodenwaschanlage sowie ASML und der BSR. Hierbei wird der geplante Ausbau des Recyclingstandortes an der Gradestraße sowie die Errichtung eines Biomassekraftwerkes in die Untersuchungen eingestellt. Die Sicherung des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandortes an der Gradestraße ist durch die im Bebauungsplan 8-11 vorgesehene Planung in seinem Bestand und seiner Entwicklungsmöglichkeit zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsgutachten sollen im Bebauungsplan 8-98 aktive und passive Schutzmaßnahmen festgesetzt und, sofern erforderlich, ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Weiterhin werden Fachgutachten zum Thema Regenwassermanagement, Artenschutz und Windfelder erstellt und deren Ergebnisse in die Planung einfließen.

Um potenzielle Lärmkonflikte zu vermeiden und zur Verringerung der direkten Immissionen wurde die geplante Wohnbebauung in östliche Richtung verschoben, so dass zum geplanten Biomassekraftwerk ein Mindestabstand von ca. 150 m besteht. Weiterhin soll mit einem „eingeschränkten“ Gewerbegebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, ein Puffer am nördlichen und westlichen Rand des geplanten Wohngebietes angeordnet werden.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens und der Ergebnisse der Fachgutachten wird das Entwicklungskonzept konkretisiert und ggf. angepasst.

Anregung 9.2

Nach unserer Einschätzung stehen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets durch den Bebauungsplan 8-98 sehr hohe und kaum überwindbare Hürden entgegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die Planungsziele nach § 1 Abs. 5 BauGB zu beachten und die von der Planung betroffenen Belange nach §§ 1 Abs. 6; 1a BauGB zu ermitteln, zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. In der anvisierten Planung liegt ein typischer und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender Fall der "heranrückenden Wohnbebauung" an gewerbliche und industrielle Nutzungen vor. Zudem werden die nach dem BauGB zu beachtenden Planungsziele nachteilig tangiert. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten. Dies ist aus unserer Sicht nicht der Fall.

1. Nach dem Grundsatz zweckmäßiger Zuordnung von sich verträglichen Nutzungen folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete, sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlage nicht nebeneinander liegen sollen (ständige Rspr. seit BVerwG Urteil vom 05.07.1974-4 C 50.72). In diesem Kontext sind dann nicht nur die derzeit vorhandenen emittierenden Anlagen unserer Mandantin und die der umliegenden gewerblichen und industriellen Nutzungen, insbesondere auch die der BSR (in Bezug auf Lärm und Geruch) und von DHL (in Bezug auf Lärm) und ASML Berlin zu berücksichtigen, sondern auch die Interessen an planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf Betriebsgrundstücken, das Interesse an der Erhaltung des betrieblichen Bestandes, das Interesse an einer Betriebsausweitung (vgl. BVerwG Urteil vom 16.04.1971 - 4 C 66.67), sowie das Interesse an einer die Konkurrenzfähigkeit erhaltenden Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen und die Sicherung der Führung des Betriebes überhaupt (vgl. Emst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1, Rn. 160, m. w. N.). Dies gilt hier auch gerade deshalb, weil durch den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 8-11 Erweiterungsflächen für die industrielle und gewerbliche Nutzung der Gradestraße festgesetzt werden sollen und u. a. durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XIV-B 22 (2) die industrielle Nutzung entlang der Gradestraße planungsrechtlich auf Dauer abgesichert wird. Nach unserem Kenntnisstand sollen die Erweiterungsflächen gemäß des Bebauungsplanentwurfs 8-11 auch zeitnah durch ein konkretes Vorhaben genutzt werden.

Die im Raum stehende Festsetzung einer Wohnbaufläche begründet bei dieser Ausgangslage einen aus unserer Sicht nur schwer zu bewältigenden Nutzungskonflikt zwischen den genehmigten Anlagen unserer Mandantin und den weiteren gewerblichen und industriellen

Nutzungen entlang der Gradestraße, an die eine Wohnbebauung heranrücken würde. Die derzeitigen Immissionen bewegen sich innerhalb der Grenzwerte für gewerblich-industrielle Nutzungen und zwar entsprechend der Gebietsstruktur Gradestraße (nördlich des Plangebiets). Die Grenzwerte innerhalb eines Wohngebiets liegend deutlich unter diesen Immissionen. Insbesondere sind in Allgemeinen Wohngebieten nach der TA-Lärm Ruhezeiten einzuhalten, die für Industrie- Gewerbe- und auch Mischgebiete nicht gelten. Es ist zu erwarten, dass die in der TA-Lärm statuierten Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden. Eine Planung, die einen solchen Konflikt auslöst, begegnet unter Heranziehung des Gebotes der Konfliktbewältigung erheblichen Bedenken bzw. verstößt gegen dieses Gebot.

Bedenken bestehen hier nicht nur wegen Lärmimmissionen, sondern insbesondere auch wegen Geruchsmissionen, die von der Anlage unserer Mandantin und auch vom Abfallbehandlungswerk Süd ausgehen. Die Anlagen werden genehmigungskonform und entsprechend dem Stand der Technik betrieben, jedoch nicht ohne wahrnehmbare Geruchsemissionen im genehmigungsrechtlich zumutbaren Maße. Die Behandlung u. a. von organischen Abfallbestandteilen führt vor allem in den Sommermonaten in Verbindung mit der Hauptwindrichtung aus Westen bereits jetzt zu Geruchsbeschwerden in östlicher Richtung aus einem Umkreis von bis zu 1 km. Bei einer Ausweisung eines Wohngebietes mit weniger als 500 m Entfernung zur Anlage unserer Mandantin und der Anlage der BSR ist zu erwarten, dass an der neuen Bebauung die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten wird. Diese Situation wird durch eine Ausnutzung der Ergänzungsflächen durch den Bebauungsplanentwurf 8-11 noch verschärft.

Der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens kommt im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ganz erhebliche Bedeutung zu. Die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens ist ausweislich der allgemeinen Informationen für die Beteiligung der Öffentlichkeit (Stand 13.06.2022) angekündigt und unsere Mandantin ist schon aus eigenem Interesse dazu bereit, bei der Erarbeitung mitzuwirken.

Es ist zu befürchten, dass diese zweifelsfrei eintretenden Nutzungskonflikte den Betrieb unserer Mandantin nachhaltig beeinträchtigen werden und u. U. sogar der gesamte Standort gefährdet ist, da zur Kompensation auch beschränkende Festsetzungen im (derzeit unbeplanten) Bereich des Standortes selbst, oder auch nachträgliche Anordnungen in Betracht kommen würden. Problematischer sind schließlich die Fälle, in denen künftig eine weitere Ausweitung oder Umstrukturierung des Standortes erforderlich wird. Denn in diesem Fall wäre das neue Vorhaben nur unter Berücksichtigung geringerer Grenzwerte zulässig, da

die Grenzwerte durch die Wohnbebauung herabgesetzt würden. Der Betrieb abfalltechnischer Anlagen unter Beachtung der Grenzwerte von allgemeinen Wohngebieten ist kaum zu bewerkstelligen. Unter Heranziehung dieses Punktes ist die anvisierte Planung auch deshalb höchstbedenklich, weil eine Betriebsausweitung selbst bei einer Lösung der aktuell schon eintretenden Nutzungskonflikte faktisch unmöglich gemacht würde, oder nur mit erheblichen Restriktionen denkbar ist. Gerade die Frage der Betriebserweiterungen ist ein ganz erheblicher Belang, der einer Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen kann. Denn abwägungsbeachtlich sind nicht nur konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten nahliegenden Erweiterungsinteressen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung spielen diese Erwägungen aber nicht nur im Rahmen der Abwägung wechselseitiger Belange im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz eine Rolle, sondern auch im Rahmen der zu beachtenden Planungsleitsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Durch die anvisierte Bauleitplanung werden entsprechend der vorstehenden Ausführungen der Bestand und die Entwicklung der Anlage unserer Mandantin und zudem der entlang der Gradenstraße insgesamt gewachsene Gewerbe- und Industriestandort gefährdet und zwar zugunsten einer kleineren Wohnbaufläche.

Es ist mit § 1 Abs. 5 BauGB nicht zu vereinbaren, dass "zugunsten" einer kleineren Wohnbaufläche ein gewachsener Gewerbe- und Industriestandort gefährdet wird, zumal unsere Mandantin (wie Ihnen auch bereits mitgeteilt) einen wichtigen Beitrag für das Bauwesen und den Umweltschutz in Berlin leistet. Wir sehen darin einen möglichen Verstoß gegen die Planungsleitsätze in § 1 Abs. 5 BauGB, nach denen Bauleitpläne u. a. einem dem Wohl der Allgemein entsprechenden Bodennutzung gewährleisten und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern sollen.

3. Wie bereits angesprochenen, begrenzen sich die dargestellten Nutzungskonflikte nicht nur auf das Verhältnis unserer Mandantin zu einer potentiellen Wohnbebauung. Die Wohnbebauung würde bei Umsetzung der Planung an eine Vielzahl von gewerblichen und industriellen Nutzungen heranrücken. Beispielsweise an das Abfallbehandlungswerk Süd und den Recyclinghof der BSR, die Anlage für technische Gase der Firma Linde, das Paketzentrum von DHL usw. .. Abgesehen von der Frage, inwieweit die weitergehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen nördlich des Plangebiets von einer heranrückenden Wohnbebauung beeinträchtigt wären, ist im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 Nr. 4 BauGB u. a. die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile bzw. Versorgungsberei-

che zu berücksichtigen. Dieser Belang der Bauleitplanung wird aus unserer Sicht hier ebenfalls nachteilig tangiert, da die im Raum stehende Planung nicht auf eine Sicherung des gewerblich und industriell geprägten Gebietes entlang der Gradestraße gerichtet ist, sondern dieses erheblich gefährdet.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt - siehe auch Abwägung zu 9.1.

Bei der Erstellung der Immissionsgutachten wird auf die Bereitschaft zur Mitwirkung durch den Betrieb der Bodenwaschanlage zurückgegriffen.

Anregung 9.3

Aus Sicht unserer Mandantin bestehen erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplans 8-98. Denn nach derzeitigem Sachstand kann die Planung gegen die Planungsleitsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB verstoßen, das Gebot der Konfliktbewältigung (Trennung unverträglicher Nutzungen) nicht beachten; Belang der umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen nach § 1 Abs. 6, Nr. 7c und d BauGB, den aus § 1 Abs. 6, Nr. 8 BauGB folgenden Belang an der Erhaltung und Führung des betrieblichen Bestandes und einer Betriebsausweitung nachteilig und in nicht zu rechtfertigender Weise tangieren und dem Belang der Erhaltung und Entwicklung von Ortsteilen und Versorgungsbereichen nach § 1 Abs. 6, Nr. 4 BauGB widersprechen. Unsere Mandantin befürchtet im Falle einer Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets erhebliche emissionsbedingte Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den umliegenden gewerblichen und industriellen Nutzungen, sowie eine Gefährdung ihres Standortes und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Wir bitten um Berücksichtigung dieser Belange im Rahmen des weiten Aufstellungsverfahrens. Für weitergehenden Abstimmungen und Erläuterungen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt - siehe auch Abwägung zu 9.1.

5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

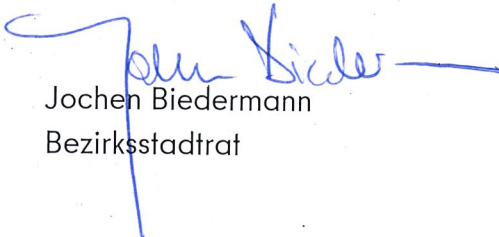
Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine grundlegenden Änderungen des bisherigen Konzeptes notwendig werden. Änderungen können sich aber im weiteren Verfahren ergeben.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).



Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

