

Bezirksamtsvorlage Nr.: 233/22

-zur Beschlussfassung-

für die Sitzung am 29.11.1022

- 1. Gegenstand des Antrages:** Drucksachen Nr./..... der BVV
(Vorlage zur Beschlussfassung)
Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow („Juchaczweg / Zadekstraße“)
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Herr Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:** Nach Rücksendung des Bebauungsplans **XIV-132-1** durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der Bebauungsplan auf Grund von Beanstandungen geändert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.
Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4. Begründung und Rechtsgrundlagen:** sind der Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den 24.11.2022

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Sitzung am:
Drs. Nr.: / XXI
Lfd. Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung

Bebauungsplan XIV-132-1
(„Juchaczweg / Zadekstraße“)

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

- a) Der vom Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - aufgestellte Bebauungsplan XIV-132-1 vom 28.4.2021 mit Deckblatt vom 21.10.2022 für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow sowie der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-132-1 (siehe Anlage) werden nach § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) sowie § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. 692), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) beschlossen.
Der Bebauungsplan soll vom Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden und tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.
- b) Gleichzeitig beschließt die Bezirksverordnetenversammlung das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, wie unter den **Punkten II 4.5** und **VII 9** der anliegenden Begründung beschrieben.
- c) Nach Festsetzung des Bebauungsplans XIV-132-1 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Berlin-Neukölln, den 2022

Hikel
Bezirksbürgermeister

Biedermann
Bezirksstadtrat

A Rechtsverordnung - Entwurf

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-132-1 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom.....2022

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-132-1 vom 28. April 2021 mit Deckblatt vom 21. Oktober 2022 für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-132 vom 28. November 1974 (GVBl. S. 2819) außer Kraft.

Berlin, den 2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister

.....
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Stapl b2 - 6144 / XIV-132-1/08

Begründung

zum Bebauungsplan XIV-132-1 vom 28.4.2021 mit Deckblatt vom 21.10.2022
(„Juchaczweg / Zadekstraße“)

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	6
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	9
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	9
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Altlasten	11
2.8	Denkmalschutz	12
3	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	15
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	19
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)	19
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	20
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)	22
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)	23
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.5.1	Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023	23
3.5.2	Luftreinhalteplanung	24
3.5.3	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan	25
3.5.4	BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030	26
3.5.5	Planwerk Südostraum	27
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	27
3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin	27
3.6.2	Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)	28
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	28
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	28
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	29
3.8	Planfeststellungen	29
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	29
5	Art des Verfahrens / Durchführung nach § 13a BauGB	31
5.1	Prüfung der Größe der Grundfläche im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Sätze 2 und 3 des Baugesetzbuchs	32
5.2	Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht	33

5.3	Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen	34
5.4	Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind	34
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	36
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	36
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	37
3	Begründung der Festsetzungen	39
3.1	Art der baulichen Nutzung	39
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet	39
3.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	41
3.2	Maß der baulichen Nutzung	42
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	42
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	43
3.2.3	Baumassenzahl (BMZ)	43
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	44
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	45
3.4	Weitere Arten der Nutzung	46
3.4.1	Stellplätze und Garagen	46
3.4.2	Straßenverkehrsfläche	47
3.4.3	Straßenbegrenzungslinie	48
3.5	Immissionsschutz	48
3.5.1	Verkehrslärm	50
3.5.2	Gewerbelärm	60
3.6	Grünfestsetzungen	61
3.6.1	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	61
3.6.2	Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses	62
3.6.3	Dachbegrünung	63
3.7	Sonstige Festsetzungen	65
3.7.1	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	65
3.7.2	Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften	65
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	66
3.9	Städtebaulicher Vertrag	66
4	Abwägung von Stellungnahmen	68
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	68
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	70
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	74
4.4	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	77
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	78
4.6	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	79
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	82

5.1	Öffentliche Belange	83
5.2	Private Belange	85
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	87
1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Denkmalschutz	87
1.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	87
1.1.1	Schutzgut Mensch	88
1.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	91
1.1.3	Schutzgut Boden	94
1.1.4	Schutzgut Wasser	96
1.1.5	Schutzgut Klima	98
1.1.6	Schutzgut Landschaft	99
1.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	100
1.1.8	Wechselwirkungen	100
1.1.9	Fazit	101
1.2	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	101
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	104
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	104
3.1	Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist	104
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	105
4	Verkehrliche Auswirkungen	105
5	Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	108
6	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	108
IV	VERFAHREN	109
1	Mitteilung der Planungsabsicht	109
2	Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB	109
3	Aufstellungsbeschluss	109
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch	109
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch	110
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	110
7	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch	110
8	Planreife gem. § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch	111
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	111
10	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	112
11	Anzeigeverfahren	113
12	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	113

V	RECHTSGRUNDLAGEN	115
VI	ANHANG	116
1	Quellenverzeichnis	116
2	Abkürzungsverzeichnis	117
3	Textliche Festsetzungen	119
4	Pflanzliste vom 31.03.2021	123
5	Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	126
6	Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	126
7	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB	126
8	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	126
9	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	126
10	Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	126
11	Auswertungsvermerk der Rechtsprüfung aus dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB	126
12	Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	126

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Planung betrifft den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses, das 2013 durch den landeseigenen Klinikkonzern Vivantes aus der vormaligen Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO) übernommen wurde. Die entsprechenden Flächen sollen, im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln, teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch den Krankenhausneubau an der Rudower Straße weggefallenen Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im südlich gelegenen Grundstücksbereich am Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten erfolgte bereits der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Für das Ida-Wolff-Krankenhaus wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan XIV-132 festgesetzt. Die hierin vorgenommenen Baukörperfestsetzungen standen der vorgesehenen baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und boten keinen ausreichenden Spielraum für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aufgrund der nahezu vollständigen Änderung der Darstellung der Planungsinhalte des Ursprungsplanes wurde der Bebauungsplan XIV-132-1 aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132 umfasste einen nördlichen Abschnitt des Juchaczweges, der bis zur Erweiterung des Krankenhausgeländes für das Geburtzentrum der Erschließung privater Grundstücke diente. Seit dem Bau des Mutter-Kind-Zentrums und dem Straßenumbau wurde der nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigte Abschnitt 2004 gemäß Amtsblatt vom 31.12.2004, S. 41 bereits formell eingezogen. Mit dem aktuellen Bebauungsplan kann eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgen, die mit der neu festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche die festgesetzte Straßenverkehrsfläche außer Kraft setzt.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen; insbesondere wird der Schwellenwert einer Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten (siehe Abschnitt I / 5). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Jedoch müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Dies erfolgt in Abschnitt III / 1.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 liegt im Süden Berlins, im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow in einem von Rudower Straße, Kormoranweg, Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße umschlossenen Block, der im Wesentlichen durch das Vivantes Klinikum Neukölln geprägt wird. Westlich des Juchaczwegs befinden sich bis zum Kormoranweg ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Norden grenzen das weitläufige Gelände des Klinikums Neukölln sowie das Grundstück Juchaczweg 11 an das Plangebiet an, auf welchem die AWO bis zum Jahr 2020 die Kindertagesstätte „Schatzinsel“ betrieb. Östlich der durch die Zadekstraße gebildeten Grenze des Geltungsbereichs befinden sich achtgeschossige Wohnhäuser in Zeilenbauweise, die bereits dem Ortsteil Gropiusstadt zugeordnet sind. Südlich der Fritz-Erler-Allee befindet sich das bis zu dreigeschossige Seniorenwohnhaus „Anna-Nemitz-Haus“, das ebenfalls durch die AWO betrieben wird.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der etwa 1,87 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 umfasst den Juchaczweg in seinem ursprünglich vorgesehenen Verlauf sowie die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses (Juchaczweg 21; Zadekstraße 45, 46). Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden öffentlichen Straßen der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße liegen im Geltungsbereich des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplanes XIV-

105, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 ist daher nicht erforderlich.

Mit Ausnahme des im Eigentum des Landes Berlin befindlichen gewidmeten Abschnitts des Juchaczweges befinden sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum des kommunalen Krankenhausträgers.

Seitens des Bezirks wird angestrebt, die Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen. Die entsprechende Grundlage kann sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung, als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Im Verfahrensverlauf haben Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bezirksamt zum weiteren Vorgehen stattgefunden. (siehe Abschnitt II / 3.4.2).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses wurde in den 1960er bis 1980er Jahren mit einem zwei- bis achtgeschossigen und unterkellerten Gebäudeensemble bebaut. Die Gebäude sind dabei überwiegend einer geriatrischen Krankenhausnutzung zugeordnet. Der vormals als Pflegeheim genutzte achtgeschossige Baukörper wurde bereits abgerissen; das hieran anschließende dreigeschossige Gebäude entlang der Fritz-Erler-Allee wird weiterhin als Pflegeheim genutzt. Das zweigeschossige Solitärgebäude nordwestlich der Kreuzung mit der Zadekstraße dient als klinische Forschungseinrichtung. Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude im nordöstlichen Plangebiet wird als Geriatrie genutzt.

Das vollständig eingefriedete Krankenhausgrundstück verfügt gegenwärtig über Zufahrten zum Juchaczweg, zur Fritz-Erler-Allee und zur Zadekstraße. Straßenbegleitend sowie im Hofbereich weist das Plangebiet verschiedene Gehölzbestände auf. Die Freiflächen sind jedoch aufgrund der Zufahrten und der oberirdischen Stellplatzanlagen insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Zuge des vorgenannten Gebäudeabrisses sowie der Verlegung einer Fernwärmeleitung wurden zudem verschiedene Bäume gerodet.

Der Juchaczweg stellt eine auf den südlichen Hauptzugang des Klinikums Neukölln zulaufende Sackgasse dar. Die Straße weist insbesondere auf ihrer östlichen Seite öffentliche Stellplätze auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des am 28.11.1974 festgesetzten Bebauungsplans XIV-132 (GVBl. S. 2819). Dieser Bebauungsplan setzt die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie den Juchaczweg einschließlich dessen Verlängerung als Straßenverkehrsfläche fest.

Entlang der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße existieren aufgrund des hier angrenzenden Bebauungsplans XIV-105 festgesetzte Straßenbegrenzungslinien vom 11.04.1972 (siehe Abschnitt I / 3.7.1).

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden. Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend verlaufen keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

2.5 Verkehrserschließung

Durch die direkte Lage an der Fritz-Erler-Allee ist das Plangebiet im Hinblick auf den motorisierten Verkehr günstig erschlossen; 200 m östlich verläuft die Johannisthaler Chaussee, die direkt an die Autobahn A 113 anbindet. Juchaczweg und Zadekstraße weisen beiderseits Fußwege auf; entlang der Fritz-Erler-Allee verläuft zwischen Straße und Gehweg zudem ein Radweg.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die in etwa 200 bis 300 m Entfernung liegenden Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ befinden sich in etwa 650 bis 700 m Entfernung.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der betroffenen Fachbehörden verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Plangebiet oder in dessen Umgebung.

Trink- und Löschwasser

Eine Hauptleitung der Wasserversorgung mit 400er Nennweite sowie zwei Versorgungsleitungen mit 150er Nennweite verlaufen südlich des Plangebiets entlang der Fritz-Erler-Allee. Geringer dimensionierte Versorgungsleitungen verlaufen zudem entlang des Juchaczwegs (DN 150) und der Zadekstraße (DN 200). Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf; Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwasser, Regenwasser

In den angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das Plangebiet befindet sich dabei im Bereich der Trennkanalisation (mit separaten Schmutz- und Regenwasserleitungen) und ist dem Einzugsbereich eines Abwasserpumpwerks zugeordnet. Entlang der drei an das Plangebiet angrenzenden Straßen verlaufen Schmutzwasserleitungen mit 200er bis 300er Nennweite. Die Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Der im Bereich der Fritz-Erler-Allee verlaufende Regenwasserkanal (DN 1.000) führt das aus den untergeordneten Leitungen im Juchaczweg (DN 300 / 350 / 400) und der Zadekstraße (DN 500 / 600) herangeführte Regenwasser in westliche Richtung ab. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet nicht

umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) festgelegten maximalen Abflusspende möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet ist über Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Sämtliche Leitungen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausnahmen bilden die Anschlussleitung zur Übergabestation im Bereich des kürzlich abgerissenen achtgeschossigen Gebäudes sowie eine Niederspannungsleitung, die im Bereich der nördlichen Verlängerung des Juchaczwegs auf dem Klinikgelände verläuft.

In Vorbereitung der Neustrukturierung des Standorts befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits u. a. hinsichtlich der Verlegung der Übergabestation in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet. Die nächstgelegene Versorgungsleitung verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets in der Zadekstraße ab Höhe Buchfinkweg in Richtung Rudower Straße.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet eines Netzbetreibers für Fernwärme. Die Versorgungsstrassen verschiedener Gebäude des Geltungsbereichs sind unterirdisch und im östlichen Teil des Plangebiets als Heizkanal verlegt.

In Vorbereitung der Neustrukturierung des Standorts befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits hinsichtlich einer Umlegung dieser Fernwärmeleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

2.7 Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Ausführlichere Aussagen zur Beschaffenheit des Bodens sind Abschnitt III / 1.1.3 zu entnehmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Der Entwurf des Architekten Reinhold Kiehl stammt aus dem Jahr 1902; die Fertigstellung der Anlage für den Bauherren Gemeinde Rixdorf erfolgte 1910. Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 03.08.2020 bestätigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Das LEPro 2007 benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1-4 LEPro soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Die Wachstumschancen der

Hauptstadtregion werden insbesondere innerhalb der Metropole selbst gesehen (§ 2 Abs. 1 LEPro).

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Abs. 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Gemäß Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine der vorgenannten Darstellungen, so dass der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan nicht berührt wird.

3.2 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. 2021 S. 3809) überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Der gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs sowie die westlich, südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

3.3 **Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar. Darauf aufbauend werden in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption Maßnahmen formuliert, deren Vorgaben nachfolgend wiedergegeben werden.

Der **Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung darstellt, ordnet das Plangebiet als *Siedlungsgebiet* ein. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Darüber hinaus wird die Fläche einem *Vorsorgegebiet Klima* zugeordnet, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin im Hinblick auf die klassifizierten Biotopentwicklungsräume als *Obstbaumsiedlungsbereich* in einem *siedlungsgeprägten Raum* dargestellt. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe,

Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem
Seitenstreifen)

- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung

Eine identische Festlegung erfolgt im **Teilplan „Landschaftsbild“**. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen)
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“** stellt das Plangebiet als *sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren* eines *bebauten Bereichs* dar, für welche u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

In Ergänzung zum LaPro wurden in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption Suchräume und Flächen identifiziert, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen besteht. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Fachuntersuchungen erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange zu untersuchen. Die entsprechend getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag kommen auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm zugute.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen getroffen, um die Entwicklungsziele und Maßnahmen der Teilpläne des LaPro zu erreichen:

- Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens einem Baum pro angefangenen 400 m², bei der auch der angestrebte Baumerhalt berücksichtigt wird
- Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von mindestens 50 %
- Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzungen und dem Nachpflanzen bei Abgang

- Festsetzung einer Garage, um ebenerdig flächendeckende Parkplätze zu vermeiden und die Versiegelung im Gebiet gering zu halten
- Festsetzung von Baugrenzen, welche an Juchaczweg und Zadekstraße einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen, um zusammenhängende Freiflächen und Vorgartenbereichen zu ermöglichen
- Verpflichtung der Umsetzung eines Freiraumkonzeptes, um einen hohen Freiflächenanteil im Gebiet zu gewährleisten
- Verpflichtungen im Städtebaulichen Vertrag zur Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen, zur Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion und zur Erfüllung wasserrechtlicher Bedingungen (siehe Kapitel II 3.9)

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan XIV-132-1 ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Mobilität und Verkehr von Belang.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02.03.2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand 2017 und die Planung 2025 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Dezember 2017 aktualisierten Karten, sind weder der Juchaczweg noch die Zadekstraße im Bestand 2017 noch in der Planung 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die Fritz-Erler-Allee wird als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. In der näheren Umgebung verlaufen mit der Rudower Straße und der Johannisthaler Chaussee zwei Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung), die im letztgenannten Fall auch direkt an die als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) klassifizierte BAB A 113 anbindet. Die Darstellungen von Bestand und Planung weichen nicht voneinander ab. Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 09.10.2018 (seit Neubildung der Berliner Landesregierung am 21.12.2021: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) sind durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Stufe III dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB berührt.

Im ÖPNV-Bedarfsplan, welcher einen Teil des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 darstellt, wird auf den dringlichen Bedarf einer Straßenbahnverbindung zwischen Schöneweide und dem Neuköllner Ortsteil Gropiusstadt (Johannisthal - Johannisthaler Chaussee) mit einer geplanten Inbetriebnahme bis 2028 hingewiesen.

Die Inhalte des Bebauungsplans XIV-132-1 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu prüfen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-a).

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Senat von Berlin hat am 31.05.2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen über die bioklimatische Situation sowie über Maßnahmen zur Anpassung der

Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern (Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz) abgestufte, räumlich differenzierte Kulissen für den Klimaschutz. In der Analysekarte Bioklima wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung dargestellt, der gegenwärtig und künftig von Wärmebelastungen am Tag betroffen ist. Gemäß Maßnahmenplan „Bioklima Grün- und Freiflächen“ sollen im Plangebiet Potenziale zur Neubepflanzung von Stadtbäumen und Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden. Der Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ordnet das Plangebiet dem Handlungsraum Trennsystem zu und schlägt vor, Versickerungspotenziale vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet zählt gemäß dem „Aktionsplan“ nicht zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf, jedoch besteht für den südlich angrenzenden Siedlungsraum Bedarf im Handlungsfeld Bioklima. Den Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird nach Aussage des StEP Klima keine besondere stadtklimatische Bedeutung zugeschrieben.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den durch den Klimawandel absehbaren negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP, der im Juni 2016 veröffentlicht wurde, fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung,

der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden.

Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 berücksichtigt insbesondere mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen die Vorgaben des StEP Klima. Darüber hinaus wurden die Entwässerungsmöglichkeiten in einer Machbarkeitsstudie ermittelt (Hoffmann-Leichter, Berlin, Dezember 2020) und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der am 12.03.2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebiets sind gemäß StEP Zentren 2030 folgende zentrale Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm, 8 km nach Norden entfernt
- Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, 500 m nach Süden entfernt
- Ortsteilzentrum Wutzkyallee, 1,8 km nach Süden entfernt

Dem Plangebiet wurden keine zentralen Funktionen zugeordnet.
Aufgrund der im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzten Beschränkungen zur Entwicklung des Einzelhandels sind keine zentrenrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Senat hat am 20.08.2019 den Stadtentwicklungsplan „StEP Wohnen 2030“ beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030 benennt und vor allem das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 werden im StEP Wohnen 2030 keine Aussagen getroffen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 (NVP) setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das insbesondere über die Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“ sowie die U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine detaillierten Aussagen getroffen. Die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Bushaltestellen liegt mit 200 - 300 m im oberen Bereich der durch den NVP vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards.

Um die Gropiusstadt besser an den ÖPNV anzubinden, wird die Führung der Buslinie M46 vom Kormoranweg über die Fritz-Erler-Allee zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geprüft. Hierfür bedarf es zunächst jedoch einer Klärung der Endstellensituation. Eine entsprechende Änderung der Buslinienführung würde die ÖPNV-seitige Anbindung des Bebauungsplangebietes verbessern.

Im ÖPNV-Bedarfsplan wird für den Abschnitt Johannisthal - Johannisthaler Chaussee zudem eine Straßenbahnneubaustrecke ausgewiesen, die mit dringlicher Priorität auf 4,5 km Länge bis zum Jahr 2028 realisiert werden soll. Hiermit soll eine leistungsfähige und attraktive Direktverbindung zwischen Schöneweide und Gropiusstadt entstehen.

3.5.2 Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18.06.2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23.07.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen

Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Maßnahmenfeldern:

1. Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen (u. a. Umstieg von Dieselnbussen auf Elektrobusse bei der BVG)
2. Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
3. Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und Lkw)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Festlegungen machen keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-132-1 erforderlich.

3.5.3 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23.06.2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder

Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 mithilfe einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden ermittelt (ALB, Berlin, Juli 2020). Dabei wurde der „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt. Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung gebotenen Maßnahmen flossen in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen in den Bebauungsplans XIV-132-1 ein.

3.5.4 BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13.04.2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien

entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 befindet sich in keinem der ausgewiesenen Schwerpunkträume.

3.5.5 Planwerk Südostraum

Der Südostraum Berlins gilt als wichtiger Zukunftsraum der Berliner Stadtentwicklung, der stark durch die Entwicklungen am neuen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) beeinflusst wird. Der Ausbau des Flughafens eröffnet wirtschaftliche Perspektiven und Chancen für die Stadtentwicklung, die mit Hilfe der Leitbildentwicklung des Planwerks Südostraum genutzt werden sollen. Die urbanen und landschaftlichen Vorzüge sowie Stärken des Raums sollen weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 selbst trifft das im April 2009 vom Senat beschlossene Planwerk Südostraum keine speziellen Aussagen; es wird lediglich der Bebauungsbestand dargestellt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin

Gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 20.12.2019 (ABl. 2020 Nr. 3, S. 254) stellen auch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte ein Instrument der kommunalen Planungshoheit dar, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Absatz 2 AGBauGB gilt. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln, das am 02.06.2010 bzw. am 13.07.2016 in seiner fortgeschriebenen Fassung durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, dient dem Erhalt und der Stärkung der Zentren. Das rund 350 m südlich des Plangebiets gelegene Einzelhandelszentrum an der Johannisthaler Chaussee (Gropius Passagen) wird als Stadtteilzentrum eingestuft, wodurch von einem guten Grundversorgungsangebot auszugehen ist.

3.6.2 Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)

Das „Konzept für die soziale Infrastruktur - Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln)“ wurde am 27.02.2016 durch das Bezirksamt Neukölln beschlossen. Es bildet die analytische Grundlage zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Untersuchungsgegenstand sind öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen. Das SIKo Neukölln stellt die Standorte und Kapazitäten der bestehenden sowie geplanten Einrichtungen dar und vergleicht diese mit den sich aus den Bevölkerungszahlen und -prognosen ergebenden Bedarfen. Des Weiteren werden im SIKo Neukölln durch sogenannte „Vorhalteflächen“ weitere Potenzialflächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gekennzeichnet. Diese können dazu dienen, weitere Kapazitätsbedarfe, die nach Umsetzung der gesicherten Planung nicht abgedeckt werden, abzudecken. Das SIKo Neukölln wird regelmäßig fortgeschrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 sind keine Einrichtungstypen (Bestand, Planung und Vorhaltestandorte) dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende und bis zum Jahr 2020 betriebene Kindertagesstätte „Juchaczweg 11“ ist im Bestand verzeichnet.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Nördlich grenzt der am 23.06.1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 an das Plangebiet an. Mit diesem Bebauungsplan, der vorrangig Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ und übergreifende überbaubare Flächen festsetzt, wurden die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bis Mitte der 1980er Jahre erfolgten Ausbau des Klinikums Neukölln geschaffen.

Der Bebauungsplan XIV-102 betrifft weitreichende Flächen südwestlich des Plangebiets und wurde am 29.07.1965 festgesetzt; mit dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A wurden grundlegende Regelungen vereinheitlicht. Der Bebauungsplan XIV-102 setzt vorrangig ein Allgemeines Wohngebiet fest; die Festsetzung der Bebauung erfolgt in Form von Baukörperausweisungen. Das Plangebiet ist geprägt durch Zeilenbebauung mit großzügigen Freiflächen.

Der Bebauungsplan XIV-105, der dem Bebauungsplan XIV-102 vergleichbare Planinhalte umfasst, betrifft Flächen östlich und südlich des Plangebiets. Die Festsetzung erfolgte am 11.04.1972.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Es befinden sich in der näheren Umgebung keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

3.8 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das 1986 eröffnete Hauptgebäude des Klinikums Neukölln ist stark sanierungsbedürftig und weist aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und der Funktion als erste Rettungsstelle des Großflughafens BER einen erheblichen Erweiterungsbedarf auf. Daher soll zunächst an der Rudower Straße im Bereich bisheriger Stellplätze ein Erweiterungsbau entstehen, der als Ausweichstandort eine umfassende und auf einen längeren Zeitraum im laufenden Betrieb angelegte Sanierung des Klinikums ermöglichen soll.

Im Auftrag des Klinikbetreibers wurde eine Gesamtkonzeption zur zukünftigen Strukturierung des Klinikums erstellt, die auch den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses umfasst. So sollen die an der Rudower Straße entfallenden Parkplätze durch den Neubau eines Parkdeckgebäudes am Juchaczweg ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Die Ecksituation Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee soll durch

ein Ärztehaus städtebaulich definiert und belebt werden. Das hier bislang bestehende Pflegeheim soll aufgrund seines ebenfalls sehr hohen Sanierungsbedarfs langfristig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorübergehende Unterbringungsmöglichkeiten der Bewohner werden durch den Klinikbetreiber in der Umgebung angeboten. Mit den Abriss- und Neubaumaßnahmen soll vorrangig die funktionale Eingliederung des Ida-Wolff-Krankenhauses in das Klinikum Neukölln verbessert werden. Durch die Konzentration und Erweiterung des Stellplatzangebots in einem Parkhaus sollen zudem die verkehrliche Erschließung an veränderte Anforderungen angepasst und der Parkdruck in den umgebenden Wohngebieten reduziert werden. Die Planung eines ggf. durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Apotheke, Friseur) unterlagerten Ärztehauses soll zu einer Belebung des Straßenraums in der Fritz-Erler-Allee und einer Verbesserung der Angebote der Gesundheitsversorgung beitragen. Attraktive Freiräume sollen sowohl den Innenhof als auch die straßennahen Bereiche prägen. Im Bebauungsplan XIV-132, der für die betreffenden Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses die derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage darstellt, erfolgt unter anderem eine Baukörperfestsetzung für die zwei- bis achtgeschossigen Gebäude. Diese Regelung schränkt eine bauliche Weiterentwicklung erheblich ein. Mit Beschluss des Bezirksamtes Neukölln vom 13.11.2018 (BA-Vorlage Nr. 254/18) wurde daher das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 23.11.2018 auf der Seite 6394. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB blieben die Planungsinhalte des bisherigen Vorentwurfs unverändert. Einzig im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung wurde neben „ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ nun auch die sonstige Zuordnung zum Klinikbetrieb berücksichtigt. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Fachgutachten (Schall, Verkehr, Boden, Flora und Fauna) erstellt und Festsetzungen (bspw. Baugrenzen und Gebäudehöhen, Lärmschutzmaßnahmen) konkretisiert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Fachgutachten, soweit erforderlich, aktualisiert und die Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Für den Bebauungsplanentwurf ergaben sich ein zusätzlicher Hinweis auf die vorliegende Pflanzliste sowie ein Verzicht auf die vormals zur Schalldämmung der Außenbauteile getroffene Festsetzung, da ein Regelungserfordernis mit der zwischenzeitlich eingeführten DIN 4109-1 und der DIN 4109-2 als Technische Baubestimmungen nicht mehr gegeben war. Zudem wurden Inhalt und Regelungsumfang des städtebaulichen Vertrags konkretisiert. Aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergaben sich keine Auswirkungen.

Die fortlaufend mit dem Bezirksamt abgestimmte Projektplanung sowie die nunmehr bestehende planungsrechtliche Grundlage („Planreife“) mündeten im Jahr 2021 in Baugenehmigungen für das Parkhaus und das Ärztehaus. Die Baumaßnahmen wurden umgehend eingeleitet.

Aus den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich ein geringfügiger Überarbeitungsbedarf am Artenschutzfachbeitrag und der verkehrstechnischen Untersuchung. Zudem wurde die Begründung überarbeitet.

5 Art des Verfahrens / Durchführung nach § 13a BauGB

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 wurde untersucht, ob die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann *„ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, [...] wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen*

Prüfung [...] die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...].

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen an das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall – im Ergebnis der Prüfung (siehe Kap. I 5.1 bis I 5.4) – erfüllt werden, kann der Bebauungsplan XIV-132-1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht vorgebrachten Stellungnahme vom 09.10.2018 wurde durch das für Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung und planungsrechtliche Einzelangelegenheiten zuständige Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt sind.

5.1 Prüfung der Größe der Grundfläche im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Sätze 2 und 3 des Baugesetzbuchs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ umfasst eine Fläche von rd. 18.715 m². Nach Abzug der vorgesehenen Verkehrsflächen und einer untergeordnete Gemeinbedarfsfläche, für die keine überbaubare Fläche festgesetzt wird, entfallen auf das sonstige Sondergebiet rd. 15.885 m². Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² liegen wird. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,5 vor, woraus sich für das sonstige Sondergebiet eine zulässige Grundfläche von maximal rd. 7.945 m² ergibt.

In der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in Aufstellung. Der 1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 weist aufgrund der hierin getroffenen Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf neben einem räumlichen auch einen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XIV-132-1 auf. Die an das Plangebiet XIV-132-1 angrenzenden Bebauungspläne XIV-102 aus dem Jahr 1965, XIV-105 von 1972 sowie XIV-96 wurden bereits vor über 40 Jahren festgesetzt. Daher sind zwar ein räumlicher bzw. teilweise ein sachlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-132-1 mit angrenzenden Bebauungsplänen gegeben, so dass die Grundflächen dieser Bebauungspläne nicht mit in die Betrachtung einfließen.

5.2 Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht

Mit dem Bebauungsplan soll über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Wesentlichen die Errichtung von Klinikanlagen (u. a. Ärztehaus, Seniorenpflegeheim) und einem Parkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Für den nicht gewidmeten Abschnitt des Juchaczweges ist eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ vorgesehen. Der gewidmete Abschnitt des Juchaczweges wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) findet sich eine Auflistung von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung, eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 Anlage 1 des UVPG) fällt erst ab einer Grundfläche von 20.000 m² in den Anwendungsbereich des UVPG, so dass angesichts der maximal möglichen Dimensionierung der Projektplanung von keiner Betroffenheit auszugehen ist. Auch der angestrebte Bau eines Parkhauses für den Klinikbetrieb ist aufgrund der untergeordneten Größe nicht als Parkplatz im Sinne der Nr. 18.4 i. V. m. Nr. 18.8 gemäß Anlage 1 des UVPG und damit nicht als UVP-pflichtiges Vorhaben einzustufen.

Auch das Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln) trifft auf die vorliegende Planung nicht zu. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplans XIV-132-1 wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

5.3 Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Bezug genommen. Das Netz Natura 2000 besteht dabei aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21.05.1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 02.04.1979, 79/409/EWG). Die sogenannten FFH-Gebiete werden auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. Special Areas of Conservation (SAC) bezeichnet. Die Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Da sich weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

5.4 Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die angegebene gesetzliche Grundlage besagt, dass bei *„raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“* Da im vorliegenden Fall weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben

oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch die Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH von der AWO übernommen wurden und im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Krankenhauses teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten wurde der Abriss eines achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums bereits vollzogen. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan XIV-132 vorgenommene Baukörperfestsetzung steht einer baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und bietet keine ausreichenden Spielräume für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aus diesem Grund wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt, mit der eine vollständige Änderung des 1974 festgesetzten Ursprungsplanes erfolgen soll. In den Geltungsbereich werden auch die im Bebauungsplan XIV-132 festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Juchaczweges einbezogen, die nur teilweise für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die Nachverdichtung eines bestehenden Krankenhausstandortes und die Sicherung der Erschließung angestrebt. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird dabei als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen.

Das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses, das den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs umfasst, soll gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ festgesetzt werden. Für den gewidmeten Bereich des Juchaczweges erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. Die Verlängerung des Juchaczweges, die nicht als Verkehrsfläche gewidmet ist und

ausschließlich der Erschließung des Klinikums dient, wird in Orientierung an den Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplans XIV-96 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine angemessene Verdichtung des Grundstücks; die Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe orientieren sich dabei am Bestandsbestand. Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Ausbildung straßenseitig vorgelagerter Grün- und Freiflächen sowie eines Hofbereichs gefördert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“	rd. 15.885 m ²	rd. 85 %
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“	rd. 1.502 m ²	rd. 8 %
Straßenverkehrsfläche	rd. 1.328 m ²	rd. 7 %
Gesamter Geltungsbereich	18.715 m²	100 %

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-132-1 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) entwickelbar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20.07.2021 können auf dargestellten Gemeinbedarfsflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Jedoch können auch andere Baugebiete aus den dargestellten Gemeinbedarfsflächen des FNP entwickelt werden, wenn sie kleiner als drei Hektar sind und sowohl Funktion als auch Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes

nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sind grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Diese Voraussetzungen sind im Falle des im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzten sonstigen Sondergebiets („KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ u. a.) sowie der Flächen für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsflächen erfüllt, so dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Seitens des Referats I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Stellungnahme vom 09.10.2018 die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die maßvolle Nachverdichtung eines innerstädtischen Krankenhausstandorts im Einklang mit den umgebenden Bebauungsstrukturen. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets sowie von Flächen für den Gemeinbedarf.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die planungsrechtliche Sicherung des Krankenhausstandorts und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung des Bezirks mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgen. Die Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ gibt dabei die wesentliche inhaltliche Ausrichtung der Gebietsentwicklung vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der das Krankenhausgelände als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ darstellt, entwickelt.

Entsprechend der hier beabsichtigten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt. Dabei ordnen sich die zulässigen Nutzungen den in der Zweckbestimmung aufgeführten Ausrichtungen Klinikgebiet, Ärztehaus, Parkhaus und Pflegeheim zu.

Da innerhalb des Plangebiets die Errichtung und der Betrieb eines Ärztehauses vorgesehen sind, sind Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen allgemein zulässig.

Zudem soll das Gebäude des innerhalb des Plangebiets bereits seit vielen Jahren bestehenden Pflegeheims zukünftig durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Insofern zählen auch Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize zu den Nutzungen, die allgemein zulässig sind. Aufgrund schalltechnischer Belange ist hiervon der Bereich des sonstigen Sondergebiets ausgenommen, der sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee befindet und am stärksten von Verkehrslärm betroffen ist. In begrenztem Umfang sind auch Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen zulässig, da sich hierdurch eine sinnvolle Erweiterung des

Nutzungsspektrums im Plangebiet ergibt und der demografische Wandel die entsprechende Bedarfslage verschärft. Vor diesem Hintergrund sind auch Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen worden, da hierdurch bestehende Engpässe in der Pflege gemindert werden können.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Geriatriezentrum, das weiter bestehen und ggf. durch einen Anbau ergänzt werden soll. Sowohl im Ärztehaus als auch im Bereich des Pflegeheims und der vorgenannten Geriatrie sollen Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich zulässig sein, da diese elementarer Bestandteil des Betriebs der entsprechenden Einrichtungen sind. Dies gilt ebenso für Anlagen der medizinischen Forschung, für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie für den Klinikeinrichtungen zugeordneten Büronutzungen.

Das am Juchaczweg geplante Parkhaus, das dem gesamten Klinikum Neukölln zugeordnet werden soll, findet sich ebenfalls in der Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen wieder.

Die Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe), müssen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Hierzu zählen beispielsweise Friseure, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die als untergeordnete Nutzungen im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb zugeordnet werden können.

Wohnnutzungen (nur Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) sind auf einer Geschossfläche von maximal $0,3 \text{ m}^2$ je m^2 Baugrundstücksfläche zulässig, dies entspricht 4.766 m^2 Geschossfläche. Somit wird der für die zwingende Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ maßgebliche Schwellenwert von 5.000 m^2 Geschossfläche Wohnen nicht überschritten. Zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, zählen beispielsweise Friseure, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb untergeordnet werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- *Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,*
- *Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),*
- *Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,*
- *Seniorentagesstätten,*
- *sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,*
- *Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,*
- *Anlagen der medizinischen Forschung,*
- *Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie*
- *den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan XIV-132 ist der gesamte Verlauf des Juchaczwegs zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen bis auf Höhe des heutigen Mutter-Kind-Zentrums als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Da der nördlichste Abschnitt des Juchaczwegs auf einer Länge von rd. 110 m zwischen der (im Ursprungsplan festgesetzten) Wendepalte und der Einfahrt zur ehemaligen Kindertagesstätte jedoch nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigt wurde, ist die öffentliche Widmung einer Teilfläche der Verkehrsflächen im Jahr 2004 förmlich eingezogen worden (Amtsblatt für Berlin vom 31.12.2004, S. 4947). Die Wendemöglichkeit befindet sich nun auf Höhe des Grundstücks Juchaczweg 11, welches bis zum Jahr 2020 durch eine Kita genutzt wurde.

Die entwidmete Fläche dient der Erschließung des Klinikums Neukölln. Da die Fläche zudem in westliche, nördliche und östliche Richtung von im angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ umgeben ist, erfolgt im Bebauungsplan XIV-132-1 eine identische Festsetzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen am städtebaulichen Konzept, dass der Klinikbetreiber für die Standortentwicklung erstellen lassen hat.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient ausschließlich Erschließungsfunktionen des Klinikums; hier befinden sich u. a. eine Zufahrt und Stellplätze. In diesem Bereich, der außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt, ist keine Bebauung vorgesehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die bis zum 23. Juni 2021 geltende Fassung der Baunutzungsverordnung maßgeblich, da die öffentliche Auslegung am 7. Juni 2021 begonnen hat. Dementsprechend sind zum Maß der baulichen Nutzung die Werte des § 17 BauNVO als Obergrenzen zu berücksichtigen und nicht wie in der neuen Fassung als Orientierungswerte für Obergrenzen.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, was einer zulässigen Grundfläche von 7.942,5 m² entspricht. Mit der GRZ wird eine bezogen auf die jeweiligen Nutzungen standortgerechte bauliche Entwicklung ermöglicht. Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen werden im Hinblick auf die GRZ in sonstigen Sondergebieten (0,8) nicht überschritten. Für den

Bebauungsbestand wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans XIV-132-1 eine GRZ von 0,3 ermittelt.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Ausgehend vom städtebaulichen Konzept für die Entwicklung des Ida-Wolff-Krankenhauses wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt, woraus sich 38.124 m² zulässige Geschossfläche ergeben. Die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen werden im Hinblick auf die GFZ in sonstigen Sondergebieten (2,4) nicht überschritten. Im Bestand ergibt sich für die Bebauung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine GFZ von 1,38.

3.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, die Obergrenzen nicht überschritten werden, bzw. müssen bei einer Überschreitung die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt werden (städtebauliche Begründung, ausgleichende Umstände und Maßnahmen etc.).

Die BMZ wird im vorliegenden Fall durch § 21 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf, wenn im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossfläche beträgt, nicht überschritten werden.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine Höhe baulicher Anlagen und keine Baumassenzahl festgesetzt werden, ist § 21 Abs. 4 BauNVO heranzuziehen, so dass hier eine Baumassenzahl von 8,4 (3,5 x 2,4) nicht überschritten werden darf und somit die BMZ von 10,0 gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude soll im sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich dabei am Entwicklungskonzept des Klinikbetreibers. Nach dem bereits erfolgten Abriss des achtgeschossigen Gebäudes soll die Neubebauung zukünftig maximal sieben Vollgeschosse aufweisen (Ärztehaus). Zur Ausformung einer städtebaulichen Dominante im Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee wird die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens fünf und maximal sieben Vollgeschosse) festgesetzt. Für den angrenzend geplanten Neubau des Pflegeheims wird entlang der Fritz-Erler-Allee die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse) festgesetzt, um die für die Ausbildung lärmgeschützter Hofbereiche erforderliche Gebäudehöhe und eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld sicherstellen zu können. Im Sinne einer besseren Besonnung der Freiflächen wird für die hofseitigen Gebäudeteile eine maximal viergeschossige Gebäudehöhe festgelegt.

Das Parkdeckgebäude soll zur Minderung der baulichen Wirkung straßenseitig mit maximal fünf Ebenen niedriger ausfallen als die Hofseite mit sechs Parkdecks; aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen ist ein Anschluss an die Höhe des Pflegeheims gewährleistet. Die zur inneren Erschließung des Parkdeckgebäudes vorgesehenen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten sind, sofern sie nicht die Anforderungen an ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln erfüllen, auch oberhalb der fünf bzw. sechs Ebenen zulässig.

Das nordöstliche Baufeld soll eine maximal fünfgeschossige Bebauung aufweisen, so dass sich insgesamt eine in der Höhe abgestufte Gliederung des Grundstücks ergibt, die der Typik des umgebenden Bestandes entspricht. Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses bildet dabei einen Übergangsbereich zwischen der überwiegend hohen Punkt- und Zeilenbebauung östlich der Zadekstraße und den niedrigeren Gebäuden auf dem Klinikgelände sowie westlich des Juchaczwegs.

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen bleiben Dach- und Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind, möglich.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch äußere Baugrenzen gefasst werden, die in Verbindung mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauungsabsichten des Klinikbetreibers schaffen. Dabei wurde das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt, das eine im Hinblick auf die Gebäudetiefe gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht. Die Baugrenzen berücksichtigen an Juchaczweg und Zadekstraße einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien, um zusammenhängende Freiflächen und Vorgartenbereiche zu ermöglichen. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandsituation sowie den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-96. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Für alle übrigen Bereiche gilt die sogenannte „Bagatellklausel“ gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 6 BauO Bln gilt. Demnach kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze zugelassen werden. Unter die Begrifflichkeit der Geringfügigkeit fallen im Land Berlin Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten sowie mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Darüber hinaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die künftige bauliche Entwicklung des sonstigen Sondergebiets größere Spielräume zur zweckmäßigen Anordnung der Gebäude eröffnet. Es sind zudem die Vorgaben der Bauordnung (z. B. im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen) zu berücksichtigen. Hiervon ausgenommen ist ein Abschnitt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, um hier langfristig die Ausbildung einer geschlossenen Bebauung zu ermöglichen. Die im nördlich

angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 festgesetzten überbaubaren Flächen reichen bis an die Geltungsbereichsgrenze heran, so dass auch hier die Voraussetzungen für eine geschlossene Bauweise vorliegen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Stellplätze und Garagen

Das städtebauliche Konzept für das Ida-Wolff-Krankenhaus sieht vor, das Klinikgelände zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Um die Wohn- und Arbeitsqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Fahrzeuge zu belasten, werden oberirdische Stellplätze und Garagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf den Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet/Ärztelhaus/Parkhaus/Pflegeheim“ und nicht auf die Fläche für Gemeinbedarf. Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln sollen stattdessen in einem Parkdeckgebäude mit insgesamt rd. 400 bis 500 Pkw-Stellplätzen, verteilt auf fünf bis sechs Ebenen, konzentriert werden.

Das Parkhaus wird aus denkmalpflegerischen Gründen in einer Bauflucht zu den nördlich gelegenen Denkmälern angelegt und nicht parallel zum Juchaczweg.

Durch die Ausweitung der Anzahl und Konzentration der Stellplätze in einem Parkdeckgebäude soll die Umgebung des Klinikums Neukölln von Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden.

Ebenso soll die Anlegung gebäudenaher Behindertenstellplätze ermöglicht werden.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind u. a. bei Altenwohnheimen und Krankenanstalten Fahrradstellplätze zu errichten. Diese können, wie die übrigen Nebenanlagen auch, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.4.2 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Fritz-Erler-Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im südlichen Bereich verkehrlich gut erschlossen. Darüber hinaus bestehen Erschließungsmöglichkeiten über den Juchaczweg und die Zadekstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln sowie des Ida-Wolff-Krankenhauses. Daher werden die öffentlich gewidmeten Flächen des Juchaczwegs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Gelände des Vivantes Klinikums im Bereich des Mutter-Kind-Zentrums ist durch eine Einfriedung und eine Schrankenanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Ein rund 88 m² großer Teil der Wendeanlage im Juchaczweg befindet sich außerhalb des Plangebiets. In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie daher an der betroffenen Stelle unterbrochen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Abschnitt des Juchaczwegs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist.

Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

Da die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte von Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße bereits mit dem Bebauungsplan XIV-105 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, bestand kein Bedarf an einer Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist damit zwischen den Punkten a, b, c und d deckungsgleich mit den im angrenzenden Bebauungsplan XIV-105 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien in Folge der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch dargestellt werden können, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt (ALB, Berlin, Juli 2020). Damit liegt eine gutachterliche Grundlage für die Bestimmung von Festsetzungen zum Immissionsschutz vor. Das Lärmgutachten entstand unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden. Dabei wurde der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus

der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können. Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses wurden wie Gewerbelärm eingestuft und in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Sondergebiet „PFLEGEHEIM“ und „KLINIKGEBIET“ wurde in Abstimmung mit der zuständigen Immissionschutzbehörde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets angenommen. Die geplante Nutzung „ÄRZTEHAUS“ auf der Teilfläche B (Ausschluss von Wohnungen, Senioren- und Pflegeheime sowie Hospize) wird wie ein Mischgebiet beurteilt.

Geprüft wurde somit, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für

- die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI)
- die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI

zu erwarten sind.

Im Rahmen der Abwägung wurden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten, die durch die Planung hervorgerufen werden, geprüft.

Entsprechend der Priorität der Maßnahmen wurden mit Verweis auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017) folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade vollzogen:

1. Trennungsgrundsatz

2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls
- Lärmrobuster Städtebau

3. Passive Maßnahmen

- Grundrissregelung für Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Regelungen zum Schutz vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm

- Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)
- Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)

3.5.1 Verkehrslärm

Für das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit dem Bezirksamt Neukölln abgestimmt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan XIV-132-1 bildet. Wesentliches Ziel dieses Konzepts ist die Schaffung eines ruhigen Hofbereichs durch eine lärmabschirmende Bebauung, insbesondere entlang der Fritz-Erler-Allee. Obgleich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zwingenden Ausbildung einer geschlossenen Gebäudefront getroffen werden, ist von der Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus auszugehen. So nimmt der städtebauliche Vertrag in § 1 ausdrücklich Bezug auf das Baukonzept und sichert in § 6 die Umsetzung der entsprechenden Freiflächenplanung sowie in § 7 die Realisierung der spezifisch aus dem städtebaulichen Konzept abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen. Dadurch ist die Ausbildung einer lückenlosen Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße sichergestellt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation im Wesentlichen aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 resultieren. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung, also die Differenz zwischen Prognosenull- und Prognoseplanfall, gering.

Die schalltechnischen Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte führen zu folgenden Schlussfolgerungen:

Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen (außerhalb des Plangebiets)

An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt die Umsetzung des Vorhabens (also der Prognoseplanfall) zu einer - wenn auch geringen - Erhöhung der

Beurteilungspegel um maximal 0,4 dB(A) tags und um maximal 0,3 dB(A) nachts. Betroffen sind die außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Kormoranweg 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 und Juchaczweg 22.

Um die Beurteilungspegel an den genannten Gebäuden zu mindern, kämen prinzipiell folgende Maßnahmen in Frage:

- Einbau von lärmarmem Asphalt auf der Fritz-Erler-Allee zwischen Zadekstraße und Kormoranweg
- Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (eventuell begrenzt auf den Nachtzeitraum) für die Fritz-Erler-Allee auf 30 km/h zwischen Zadekstraße und Kormoranweg
- Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg im Nachtzeitraum

Jede der genannten Maßnahmen würde, für sich betrachtet, an den betroffenen Wohngebäuden den gewünschten Effekt - Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 0,4 dB(A) tags bzw. 0,3 dB(A) nachts - erreichen. Für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht aufgrund der Lage der Fritz-Erler-Allee außerhalb des Plangebiets und mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit. Aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 ergeben sich keine Hinweise, dass für die Fritz-Erler-Allee Tempo-30 angeordnet werden soll.

Die Festsetzung absorbierender oder schallstreuender Fassaden für das planermöglichte Bauvorhaben wird vom Schallgutachter nicht empfohlen. Der Minderungseffekt dieser Maßnahme ist bei Gebäuden mit einem hohen Fensterflächenanteil äußerst gering, da grundsätzlich nur die opaken Außenbauteile der Fassaden (undurchsichtig, nicht lichtdurchlässig; z. B. Mauerwerk, Holz, Blech) schallabsorbierend ausgeführt werden können. Die transparenten Bauteile wie Fenster und Fenstertüren verbleiben als schallreflektierende Flächen und mindern den möglichen schallabsorbierenden Effekt der gesamten Fassade.

Die schallabsorbierende Ausführung der opaken Bauteile erhöht die Kosten der Fassaden, führt in den meisten Fällen zu einem erhöhten Wartungsaufwand (z. B. für Reinigung) und stellt zudem einen Eingriff in die architektonische Gestaltung der Fassade dar.

Ergebnisse für die innerhalb des Plangebiets möglichen Nutzungen

Die Schallimmissionspläne und Pegeltabellen der schalltechnischen Untersuchung belegen entlang der Fritz-Erler-Allee für die Situation im Prognoseplanfall (nach Realisierung des Planvorhabens) sehr hohe Beurteilungspegel des Verkehrslärms. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs eines allgemeinen Wohngebiets für die Nutzungen „Klinikgebiet“ und „Pflegeheim“ des sonstigen Sondergebiets ergeben sich bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts folgende schalltechnische Berechnungsergebnisse:

- Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses um bis zu 1 dB(A) überschritten.
- Der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses (um bis zu 4 dB(A)) und vor Teilen der Fassade des Pflegeheims (um maximal 1 dB(A)) überschritten.

Hinsichtlich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete von 55/60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ergeben sich auf Grundlage der Berechnungsergebnisse folgende Schlussfolgerungen:

- Die (SOW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden auf großen Teilen der Plangebietsfläche überschritten. Vor den Fassaden der südlichen Gebäude des Seniorenpflegeheims wird der SOW tags örtlich um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten.
- Am geplanten Ärztehaus, für das die SOW für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt wurden, betragen die Überschreitungen bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts.
- An der zur Zadekstraße orientierten Fassade des Seniorenpflegeheims sind nahe der Fritz-Erler-Allee ebenfalls hohe Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und maximal 55 dB(A) nachts zu erwarten. Mit zunehmender Entfernung von der Fritz-Erler-Allee nehmen die Beurteilungspegel entlang der Zadekstraße ab.
- Am geplanten Erweiterungsbau der Geriatrie im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurden Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz des Klinikums Neukölln liegt eine schalltechnische Beurteilung vor, deren Berechnungsergebnisse zu den maximal möglichen Geräuschemissionen durch Fluglärm in Bezug auf das Plangebiet ausgewertet wurden. Da die genehmigten Flugkorridore des am nördlichen Rand des Klinikum-Geländes geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind, ist ein Überfliegen des Plangebiets und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nahezu ausgeschlossen. Tagsüber reicht die Isolinie für den äquivalenten Dauerschalldruckpegel von 45 dB(A) bis in maximal rd. 200 m Entfernung vom Landeplatz. Nachts beträgt dieser Abstand lediglich rd. 50 m. Die durch den Hubschrauber-Flugbetrieb zu erwartenden Geräuschemissionen im rund 500 m entfernten Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 sind somit vernachlässigbar gering.

Fazit der Verkehrslärmuntersuchungen

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchungen kann zusammengefasst werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten sonstigen Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das weitere Abrücken der überbaubaren Flächen im sonstigen Sondergebiet von der südlich des Plangebietes verlaufenden Fritz-Erler-Allee verlangen.

Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, könnte durch das Abrücken von der Straße der als Maßstab dienende SOW für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) grundsätzlich nicht eingehalten werden. Zudem ist ein weiteres Abrücken aus Platzgründen und aus Gründen der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Der durch die geplante lärmrobuste Randbebauung geschaffene lärmgeschützte Innenhof würde sich außerdem deutlich verkleinern.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend angesichts der empfindlichen Nutzungen auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Infrastruktur

- Gebot kostensparenden Bauens
- Erfordernis, die benötigten Pflegeplätze im Gebiet zu schaffen
- Vorhandensein der Pflegeeinrichtungen im Plangebiet im Bestand
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen

Insbesondere die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee war ausschlaggebend für die Verortung des Parkhauses am Juchaczweg. Bei einem Parkhaus an der Fritz-Erler-Allee und einer Zufahrt zwischen Zadekstraße und Juchaczweg müssten aus Richtung Westen kommende Fahrzeuge an der Zadekstraße wenden; die Schaffung einer Querungsmöglichkeit des begrünten Mittelstreifens zur Ermöglichung eines direkten Einbiegens von der Fritz-Erler-Allee in eine potenzielle Parkhauseinfahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht sachgerecht. Daher würde zusätzlicher Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee hervorgerufen werden. Die Lage des Parkhauses und dessen Zufahrt über den Juchaczweg am Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee - Juchaczweg - Otto-Wels-Ring erwies sich daher unter den gegebenen Umständen als die idealste Lösung. Eine Änderung der Gebäudeanordnung ist aufgrund der geplanten Abfolge zur Neustrukturierung des Klinikstandorts nicht möglich.

Weitere Gründe sind die zentrale Lage am südlichen Zugang zum Klinikum Neukölln, die die Akzeptanz des Parkhauses stärkt, sowie die beabsichtigte gestalterische Aufwertung der Fritz-Erler-Allee, u. a. durch die Errichtung des markanten Ärztehauses als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich. Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor einem Großteil der Fassaden tagsüber und nachts ausreichend ruhige Bereiche. Im Plangebiet selbst sind zudem durch die lärmabschirmende Bebauung tagsüber großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Maßnahmen zum Schutz vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg - wie z. B. Lärmschutzwände entlang der Fritz-Erler-Allee - kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für Zugänge zum Gebäude.

Grundsätzlich wäre es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. Die Zadekstraße, der Juchaczweg und der Kormoranweg befinden sich bereits in einer Tempo 30-Zone. Eine Anordnung von geringeren Geschwindigkeiten als 50 km/h für die Fritz-Erler-Allee erscheint – insbesondere möglicherweise begrenzt auf den Nachtzeitraum – möglich.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h würde für die betroffene Straße eine Minderung der Emissionspegel im Mittel um rd. 2,4 dB(A) bewirken. Das Minderungspotenzial hinsichtlich des Straßenverkehrslärms insgesamt wäre etwas geringer, jedoch durch die Betroffenen wahrnehmbar.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt allerdings die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Weiterhin käme der Einbau einer sogenannten lärmgeminderten Fahrbahnoberfläche in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche DStrO gemäß RLS-90 ist formal derzeit noch beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von über 60 km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlt ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Eine weitere eventuelle Maßnahme zur Pegelminderung nachts wäre die Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg / Otto-Wels-Ring, die allerdings im Widerspruch zur Verkehrssicherheit steht. Rechnerisch würde sich wegen des Wegfalls der LSA-Zuschläge gemäß RLS-90 im Nachtzeitraum an Gebäudefassaden, die in unmittelbarer Nähe (bis 100 m Abstand) der Kreuzung liegen, eine Minderung der Beurteilungspegel nachts ergeben. Ob diese in der Realität tatsächlich erreicht werden und für die Betroffenen eine merklich verringerte Belästigung bewirken, kann nicht eindeutig festgestellt werden.

Nach Prüfung des Trennungsgrundsatzes, städtebaulicher sowie aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Dabei kommen folgende Maßnahmen in Betracht.

- Festsetzungen zur lärmoptimierten/ lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung; diese Maßnahme kommt für die hier betroffenen schutzbedürftigen Räume des Pflegeheims nicht in Betracht, da es sich in der Regel um Pflege- bzw. Klinikzimmer oder Einraumwohnungen handelt.
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei Gewährleistung einer ausreichenden Lüftung der Aufenthaltsräume.

Besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Können Konflikte zwischen neuer Wohnbebauung und bestehenden hoch lärmbelasteten Verkehrswegen durch die vorgenannten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig gelöst werden, kommen als Maßnahmen insbesondere für Aufenthaltsräume in Wohnungen „besondere Fensterkonstruktionen“ und „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen“ in Betracht.

Besondere Fensterkonstruktionen (z. B. das sogenannte Hafen-City-Fenster) stellen im Prinzip ein akustisch für den Kippzustand optimiertes Kastenfenster dar. Die Schalleintrittsfläche ist dabei möglichst klein und der Schall soll beim Fensterdurchgang einen möglichst langen Weg zurücklegen, auf dem ihm durch Schallabsorber zusätzlich Energie entzogen wird.

Zur Erreichung höherer Schallpegeldifferenzen bei gleichzeitiger Lüftungsmöglichkeit kommen noch andere baulich-technische Lösungen in Betracht. Diese werden als „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ bezeichnet. Dazu zählen Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden
- vorgesetzte Läden
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden

- Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem „Lärmschutzkäfig“ zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Neben besonderen Fensterkonstruktionen sind auch technische Lüftungen (z. B. schallgedämmter Außenwandluftdurchlass) möglich.

Insbesondere aufgrund der betroffenen Bewohnerschaft (Pflegeheim, Seniorenwohnen), der beschränkten Lüftungswirkung und des hohen Aufwands sollen von der Anwendung schwer handhabbarer Fensterkonstruktionen (z. B. „Hafen City-Fenster“) abgesehen und stattdessen technische Lüftungen ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.“

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

*Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Ausführung der dem Wohnen bzw. den Bettenräumen zugeordneten Außenwohnbereiche

Entlang der Fritz-Erler-Allee ergeben sich innerhalb des Plangebiets an der jeweiligen Fassade für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, im Planfall tagsüber Beurteilungspegel von 67 bis 69 dB(A) unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion und des Kfz-Verkehrslärms.

Der in Kapitel VI.7 des Berliner „Lärmleitfadens“ aufgeführte Schwellenwert von 65 dB(A) wäre somit an der gesamten südlichen Fassade des Pflegeheims überschritten. Daher wird eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien) getroffen.

Gemäß der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Projektplanung wird es entlang der Fritz-Erler-Allee keine Wohnungen oder Bettenräume geben, die über zur Hofseite bzw. lärmabgewandten Seite sowie zusätzliche zur straßenzugewandten Seite ausgerichtete Außenwohnbereiche verfügen. Sollten Außenwohnbereiche für die Wohnräume entlang der Fritz-Erler-Allee angelegt werden, sind diese daher aufgrund der Größe und Ausrichtung der anliegenden Räume verglast auszuführen.

Die Forderung nach einer Ausführung als „verglaster Vorbau / verglaste Loggia“ schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs zulässig ist (siehe auch Kapitel VI.7 im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“).

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche. Die Terrasse einer Cafeteria o. Ä. sind darin nicht eingeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten, durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Der Schallschutznachweis ist im Land Berlin im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Bei der konkreten Planung des Schallschutzes der Außenbauteile ist daher im Baugenehmigungsverfahren auf den Schutzanspruch entsprechend der geplanten Nutzung abzustellen.

Insbesondere bei Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung (hier also insbesondere Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen) ergeben sich nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 an den zur Fritz-Erler-Allee ausgerichteten Fassaden einzuhaltende Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von mehr als 35 dB für Bettenräume, die über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgehen und nicht per se bei Erfüllung der Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz gewährleistet sind. Auch für Büroräume, Praxisräume und Ähnliche sind an bestimmten Fassadenbereichen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen.

Aus der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 lässt sich ableiten, dass für Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen bei Beurteilungspegeln des Verkehrslärms nachts von ≥ 53 dB(A) (maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a \geq 66$ dB(A)) und bei Büro-, Praxisräumen oder Ähnlichen, tags von ≥ 68 dB(A) ($L_a \geq 71$ dB(A)) erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen sind.

Aus den in der Abbildung 26 des Schallgutachtens (ALB, Berlin, Juli 2020) dargestellten Pegeltabellen lassen sich je nach Lage und Ausrichtung der Fassaden und Nutzung der Räume folgende gesamte bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ableiten:

Raumart Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen (mit Ausnahme der Teilfläche B):

Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 42 bis 44 dB

Fassaden entlang der Zadekstraße: 36 bis 38 dB

Raumart Büro-, Praxisräume und Ähnliche (in der Teilfläche B):

Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 36 bis 38 dB

Für die nicht genannten Fassadenbereiche ergeben sich keine erhöhten Anforderungen.

3.5.2 Gewerbelärm

Für die schalltechnischen Berechnungen des geplanten Parkhauses in Splitlevel-Bauweise wurde die Entwurfsplanung zugrunde gelegt und mit den Fahrbewegungen im Parkhaus und die Stellplatzgeräusche auf eine maximale Anzahl von 500 Stellplätzen hochgerechnet, obwohl in der Entwurfsplanung auf den elf Ebenen nur 434 Stellplätze vorgesehen sind. Damit wird hinsichtlich des Schutzes der Betroffenen ein sehr sicherer Ansatz verfolgt. Auch die Emissionsansätze für durch Zuschlagen der Türen oder Kofferraumklappen erzeugte Maximalpegel stellen eine Worst-Case-Abschätzung dar.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte für die mittleren Geräuschimmissionen und die kurzzeitigen Geräuschspitzen insbesondere nachts innerhalb und außerhalb des Plangebiets bei Ausführung des Parkhauses mit vollständig offenen aller freistehenden Fassaden erheblich überschritten werden.

Daher erfolgten schalltechnische Berechnungen in der das Parkhaus mit relativ hoch schalldämmenden Lamellen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 9$ dB) vor allen freistehenden Fassaden und raumakustischen Maßnahmen im Innern der Parkebenen (z. B. Bekleidung der Decken mit HWL-Platten) ausgeführt wird. Mit diesen Berechnungen ergaben sich IRW, die tags und nachts an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Dies gilt sowohl für die mittleren Beurteilungspegel als auch für

kurzeitige Geräuschspitzen. Zusätzliche Berechnungen ergaben, dass bei einem Verzicht auf eine Verkleidung mit Lärmschutzlamellen an der Nordfassade keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Demnach müssen die östliche und die westliche Fassade des Parkhauses vollflächig über die gesamte Höhe verkleidet werden oder es sind Maßnahmen baulicher Art mit vergleichbarer Wirkung zu treffen. Die nördliche Fassade kann vollständig offen bleiben.

Lärmminderungsmaßnahmen des Garagengebäudes / Parkhauses

Ein möglicher Lärmkonflikt ist durch bautechnische Maßnahmen lösbar. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist es erforderlich, die Fassaden des Parkhauses schalltechnisch zu schützen. Die erforderliche Schalldämmung des Parkhauses wird konkret auf den aktuellen Stand der Objektplanung zugeschnitten und ausschließlich im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt, da die Festsetzung von absorbierenden oder schallstreuenden Fassaden im vorliegenden Fall keine geeignete Maßnahme zur Minderung der reflexionsbedingten Pegelerhöhungen durch das Bauvorhaben darstellt.

Eine ausschließliche Regelung im städtebaulichen Vertrag ist sinnvoll, da diese konkreter auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten werden kann. Spätere Anpassungen im Zuge der Erstellung des Bauantrags sind durch Änderungen der vertraglichen Regelungen und entsprechende schalltechnische Untersuchungen möglich.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes dienen sollen.

3.6.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Aus der Planunterlage, die ursprünglich im Oktober 2018 erstellt wurde, ergibt sich, dass innerhalb des sonstigen Sondergebiets zu diesem Zeitpunkt rund 50 Bäume gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt waren. Ein Teil dieser Bäume wurde zwischenzeitlich im Zuge bereits erfolgter Abrissmaßnahmen und der Verlegung einer Fernwärmeleitung gefällt. Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt daher in

diesem Baugebiet die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Mit dieser Vorgabe soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den Grundstücksflächen gesichert werden. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich Baumpflanzungen und -erhalt durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Aus der Fläche des sonstigen Sondergebiets ergibt sich ein Erfordernis zur Pflanzung / Erhaltung von 40 Bäumen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 (siehe Anlage) empfohlen. Um dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012) zu entsprechen, wird zudem die Verwendung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

3.6.2 Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses

Das innerhalb des Plangebiets vorgesehene Parkdeckgebäude wird sich mit seinen fünf bis sechs Parkebenen und insgesamt rd. 500 Stellplätzen deutlich auf das Ortsbild auswirken. Daher werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen oder vertragliche Regelungen getroffen, die eine angemessene Eingrünung des Parkhauses gewährleisten. Der städtebauliche Vertrag verpflichtet die Vorhabenträgerin unter § 6 zur Herrichtung der Freiflächen gemäß der mit dem plangebenden Bezirksamt abgestimmten Freiflächenplanung, die dem Vertragswerk beigefügt ist. In dem entsprechenden Plan sind neben einer Begrünung der nördlichen Fassade des Parkhauses auch die am Juchaczweg vorgesehenen Baumpflanzungen verzeichnet.

Dabei kommen unter anderem eine Anpflanzung von Gehölzen und / oder die Begrünung von Fassadenabschnitten in Betracht. Die bautechnischen Anforderungen an die Gestaltung des Parkhauses (z. B. Schallschutz, Entrauchung) sind dabei zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen werden sich auch im Hinblick auf die angestrebte Reduzierung von Wärmebelastungen positiv auswirken.

3.6.3 Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt gemäß StEP Klima in einem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung, für den im Hinblick auf die Wärmebelastung am Tag künftig voraussichtlich ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten ist. Ein hoher Anteil bebauter und versiegelter Bereiche kann insbesondere in den Sommermonaten durch eine starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet einhergehend mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung potentiell erhöhte gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels wird sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärfen. Neben anderen Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) soll durch die Dachbegrünung eine Verbesserung der Bedingungen für Natur- und Klimahaushalt erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch Verdunstung sowie ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme / Kälte) für die darunter liegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

Sie tragen damit insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei und können einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen

hierbei verhältnismäßig kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 18 cm Stärke soll für die geplante Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Geringere Aufbaustärken führen zu einer schnelleren Durchtrocknung des Pflanzsubstrats und damit zu einem schnelleren Absterben auch des Wurzelanteils der Pflanzen. Zur Speicherung eines ausreichenden Feuchtegehalts im Substrat und der Dränschicht sind für die betroffene Klimazone (Jahresniederschlag 500 bis 600 mm) mindestens 18 cm Aufbaustärke für einen dauerhaften Erhalt der Vegetation erforderlich.

Der Umfang der Dachbegrünung von 50 % ist auf das gesamte sonstige Sondergebiet zu berechnen. Insofern könnten die Dachbegrünungsanteile ggf. auch miteinander verrechnet werden, wenn z. B. beim Parkhaus mehr als 50 % Dachfläche begrünt werden. Dadurch, dass technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen auf maximal 50 % der Dachflächen beschränkt sind und mindestens 50 % der verbleibenden Dachflächen zu begrünen sind, beträgt der zu begrünende Anteil der Dächer mindestens 25 %.

Um die Biodiversität begrünter Dachflächen zu fördern, wird die Einbringung von Tothholzelementen empfohlen (z. B. ein Element pro 10 m²). Niststätten für Sandbienen u. a. sandnutzende Arten können zudem durch sogenannte Sandarien ermöglicht werden. Als empfohlene Pflanztypen können zudem *Achilleas millefolium*, *Cichorium intybus*, *Hypochaeris radicata*, *Picris hieracioides*, *Tanacetum vulgare*, *Centaurea stoebe*, *Helichrysum arenarium*, *Jasione montana*, *Knautia arvensis*, *Origanum vulgare*, *Thymus spec.*, *Anchusa officinalis*, *Reseda lutea* sowie *Ballota nigra* und *Odontites vulgaris* aber auch Disteln, Kletten, Karden oder Königskerzen mit hohlen Stängeln einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für Tiere bilden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan XIV-96 setzt in Verlängerung des Juchaczwegs aufgrund der hier verlaufenden Versorgungsleitungen ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger fest. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 gelegene nicht gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs soll jedoch zukünftig nicht mehr als Straßenverkehrsfläche, sondern in Orientierung an den umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-96 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt werden. Zur Sicherung der derzeit bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln über Grundstücke im Plangebiet sowie zur Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Leitungstrassen wird daher eine Festsetzung zu Leitungsrechten getroffen, um die dort vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern. Entsprechend der Werksnorm Regelblatt 14 der Berliner Wasserbetriebe wird eine Schutzstreifenbreite von 5,30 m entlang der Trinkwasserleitung benötigt. Daher wird die Fläche A nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert.

Der Bebauungsplan bereitet damit die Belastung durch ein Leitungsrecht aus städtebaulichen Gründen vor; für den Vollzug bedarf es jedoch einer dinglichen Sicherung. Das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger umfasst dabei auch die Befahrung der Fläche zur Wartung und Instandhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.7.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch eine textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Der Bebauungsplan XIV-132-1 weist keine Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen auf.

Durch einen Hinweis wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen. Diese Pflanzliste wird auch bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Über die ergänzende Berücksichtigung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen kann dabei der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012), Ziel Nr. 16, entsprochen werden.

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln und der Vorhabenträgerin, dem Krankenhausbetreiber (Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH) wurde am 27.04.2021 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der in Ergänzung des Bebauungsplans Regelungen zu Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Finanzierung zur Umsetzung des Bauvorhabens trifft. Die erforderlichen Regelungen betreffen insbesondere Lärmschutzmaßnahmen des Parkhauses und Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts und der Freiflächenplanung. Hervorzuheben sind dabei:

- Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen

- Verpflichtung zur Errichtung eines Parkhauses gemäß der Projektplanung von mindestens 400 und maximal 500 Stellplätzen
- Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen gemäß der Freiflächenplanung
- Verpflichtung zur Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen am Parkhaus, um die Beurteilungs- und Maximalpegel der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten
- Verpflichtung zur Errichtung von schallgedämmten Vorhangfassaden an den westlichen und östlichen Seiten des Parkhauses oder zu einer geeigneten Kombination aus Vorhangfassaden und raumakustischen Maßnahmen zur Minderung des Innenpegels auf den Parkebenen
- Verpflichtung zu Ausführung der obersten Parkebenen mit einem geschlossenen Dach
- Verpflichtung zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Auflagen für Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter zum Schutz vor Vogelschlag
- Beibehaltung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die das betroffene Versorgungsunternehmen dazu berechtigt, auf dem Vertragsgebiet Fernwärmeleitungen zu betreiben und zu unterhalten
- Verpflichtung zur gutachterlichen Ermittlung über den Umfang der Bodenbelastung und (bei Erfordernis) zu Bodensanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt
- Verpflichtung zur Achtung der Rechte der Leitungsträger
- Verpflichtung zu Erfüllung der wasserrechtlichen Bedingungen und Abstimmungen zur baulichen Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16.06.2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Seit

dem 01.11.2018 ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden. Die Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge sind anzuwenden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen neues Planungsrecht (z. B. durch einen Bebauungsplan) geschaffen werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten, die Kostenübernahme für die Erschließung, die Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und Spielplatzflächen gedeckt wird, die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 bereits ein Pflegeheim besteht und die nunmehrige Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets diese Nutzung lediglich planungsrechtlich sichert. Wohnnutzungen werden in Hinblick auf Zweckbestimmung (Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) und Nutzungsumfang beschränkt und stellen eine der Klinik untergeordnete Nutzung dar (siehe Abschnitt II / 3.1.1). Daher wird von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ abgesehen.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Es wurden vier schriftliche Äußerungen abgegeben. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Anregung eine Zulässigkeit von Kurzzeitpflegeeinrichtungen für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen

- Hinweis auf verkehrliche Auswirkungen der Planung
- Hinweis auf störende Auswirkungen (z. B. Abgase, Lärm) des Parkdeckgebäudes auf die angrenzende Kindertagesstätte
- Anregung einer Dach- und Fassadenbegrünung
- Anregung zum Erhalt des Baumbestandes und zur Grundstücksbegrünung auf Basis verbindlicher Pflanzlisten
- Anregung artenschutzfachlicher Untersuchungen
- Anregung eines Verzichts auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Fassaden sowie zur Einschränkung von Lichtemissionen
- Anregung zur Verwendung energieeffizienter Technologien

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets trifft keine Einschränkung hinsichtlich der Zielgruppe der klinischen Einrichtungen. Zur Klarstellung wurden „Sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen“ in der Auflistung zulässiger Nutzungen ergänzt.
- Zum Bebauungsplan wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.
- Um ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen berücksichtigt.
- In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen aufgenommen, bei der auch der angestrebte Baumerhalt berücksichtigt wird. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollen kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft werden.
- Der angeregten Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna wird nicht gefolgt, da für eine entsprechende gestalterische Regelung keine hinreichende städtebauliche Begründung vorliegt. Für

die Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

- Für die angeregte Festsetzung energieeffizienter Technologien besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen wie z. B. die Energieeinsparverordnung zu berücksichtigen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte teilweise zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht notwendig werden. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 05.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 05.02.2019 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2019 aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 31.01.2019 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 24.04.2019 sind 25 Stellungnahmen von 23 Stellen (je 2 Stellungnahmen von der Berliner Feuerwehr und der Wohnungsbauleitstelle) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 17 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen

Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Hinweise zur hohen Belastung durch Verkehrslärm an der Fritz-Erler-Allee, zur Beachtung der künftigen Immissionen durch das Parkhaus und Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, sowie DIN 18005
- Anregung der Anwendung / Berücksichtigung der Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“
- Anregung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben
- Hinweise zur Einbeziehung des Hubschrauberlandeplatzes in die schalltechnische Untersuchung

Ver- und Entsorgung

- Hinweise zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im Bereich des Bebauungsplangebietes
- Anregung der Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Fläche A (Textliche Festsetzung Nr. 8) auf eine Breite von mindestens 6,50 m
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie einer Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise zu Behinderungen des Bus-Linienverkehrs im Kormoranweg aufgrund der relativ schmalen Fahrbahn
- Hinweise zur erforderlichen Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen und der verkehrlichen Erschließung
- Hinweis zu den Planungen der Errichtung einer Straßenbahnstrecke zwischen den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick

Art und Maß der Nutzungen

- Bitte um Mitteilung der Geschossfläche Wohnen zur Prüfung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

Natur- und Artenschutz

- Anregung zur Erstellung einer faunistischen Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna
- Hinweis zur Dachbegrünung
- Anregung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet
- Anregung der Ausweitung der Fassadenbegrünung auf anderen Gebäude (nicht nur Parkhaus)
- Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkunft
- Anregung zur Verwendung von artenschutzfachlich optimiertem Glas und Beleuchtung

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweis zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz
- Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts
- Hinweise zu Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung
- Hinweise zum Grundwasser im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Niederschlagsentwässerung und Grundwasserbenutzung
- Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um zu ermitteln, durch welche Lärminderungsmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Der Hubschrauberlandeplatz wurde dabei berücksichtigt.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Ver- und Entsorgung

- Überarbeitung der Begründung im Hinblick auf die Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zur Stromversorgung
- Erweiterung des Leitungsrechts (Fläche A) nach Westen auf eine Breite von 6,50 m

Verkehr

- Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um die verkehrstechnischen Belange sachgerecht abwägen zu können.

Art und Maß der Nutzungen

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Beschränkung der Geschossfläche für Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen auf maximal 5.000 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
- Natur- und Artenschutz
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Berücksichtigung einer angemessenen Eingrünung des Parkhauses durch Festsetzungen oder vertragliche Regelungen
- Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
- Berücksichtigung vertraglicher Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Abschluss der faunistischen Untersuchungen und Berücksichtigung des Artenschutzfachbeitrages in der Planung

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sowie zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. In Vorbereitung des nachfolgenden Schritts zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden der Bebauungsplanentwurf

konkretisiert und eine Reihe an Fachuntersuchungen (Fauna / Artenschutz, Boden, Entwässerung, Lärm, Verkehr) erstellt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.07.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 09.07.2020 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 15.09.2020 sind 26 Stellungnahmen von 25 Stellen (2 Stellungnahmen von Vattenfall) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 14 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Anregung zur Überprüfung des für das Klinikgelände angesetzten Schutzanspruches
- Anregung zur Überprüfung des Parkhausstandortes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus
- Anregung zur Verwendung lärmarmen Asphalts in der Fritz-Erler-Allee
- Anregung zur Einrichtung einer Tempo-30-Zone auf der Fritz-Erler-Allee

- Anregung zur Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen am Parkhaus

Ver- und Entsorgung

- Anregung zur Ergänzung des festgesetzten Leitungsrechts um Geh- und Fahrrechte
- Hinweis auf innerhalb des Plangebiets befindliche Fernwärmeanlagen
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie einer Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise zur Prüfung der Planunterlage und Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich der Wendeanlage im Juchaczweg
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets
- Hinweise zu Grundlagen und Methodik der verkehrstechnischen Untersuchung

Natur- und Artenschutz

- Anregungen zu Baumpflanzungen entlang des Juchaczwegs und Eingrünung des Parkhauses
- Anregung zu Begrenzung technischer Dachaufbauten in der textlichen Festsetzung zur Sicherung eines Mindestanteils an Dachbegrünung
- Anregung zur Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag im Bebauungsplan
- Anregung zur Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze
- Artenschutzrechtliche Hinweise zu Baumfällungen

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Errichtung von Versickerungsanlagen und zum Abstimmungsbedarf weiterer Bodenuntersuchungen

Anregung zur Konkretisierung von Festsetzungen und Regelungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Sonstiges

- Hinweis auf bezirkliche Entscheidungsgewalt über die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

- Anregung zur Sicherung angemessener Freiflächen

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Beibehaltung der gewählten Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für die Nutzung „Pflegeheim
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und Ergänzung weiterer Aussagen zur Begründung des gewählten Parkhausstandorts
- Ergänzung der Begründung um eine Prüfung möglicher Lärmschutzmaßnahmen (u. a. Tempo-30, lärmarter Asphalt)
- Berücksichtigung von Regelungen zum Schallschutz des Parkhauses im städtebaulichen Vertrag

Ver- und Entsorgung

- Beibehaltung des Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe
- Berücksichtigung von Regelungen zur Gewährleistung bestehender Leitungsrechte (Fernwärme) im städtebaulichen Vertrag

Verkehr

- Anpassung der Planunterlage und Begründung an die Flurstücksneugliederungen im Juchaczweg unter Beibehaltung der bisherigen Plangebietsabgrenzung
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung
- Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung

Natur- und Artenschutz

- Berücksichtigung von Regelungen zur Umsetzung des Freiflächenplans (u. a. Eingrünung des Parkhauses) im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung um eine Flächenbeschränkung technischer Dachaufbauten
- Berücksichtigung von Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung der Begründung um Empfehlungen zur Verwendung gebietseigener Pflanzen- und Gehölzarten
- Berücksichtigung von Regelungen zum Artenschutzfachbeitrag im städtebaulichen Vertrag

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Berücksichtigung von Regelungen zum Entwässerungskonzept und zum Bodenschutz im städtebaulichen Vertrag

Sonstiges

- Entscheidung zur Nichtanwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ aufgrund des geringfügigen Ausmaßes und des eingeschränkter Nutzungsspektrums zulässiger Wohnnutzungen
- Berücksichtigung von Regelungen zur Umsetzung des Freiflächenplans (u. a. Hofbegrünung) im städtebaulichen Vertrag

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 fand in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgendem Thema vorgebracht:

- Hinweis auf Anmietungsinteresse an drei Stellplätzen innerhalb des geplanten Parkhauses

Das Parkhaus soll dem Klinikbetrieb dienen und Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln bieten. Da im Bebauungsplan nicht regelbar und für die planungsrechtlichen Festsetzungen auch unerheblich ist, inwieweit einzelne Stellplätze auch anderen Nutzungen aus der Umgebung zugeordnet werden können, besteht kein Abwägungserfordernis. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 statt. Es gingen drei schriftliche Äußerungen ein; zwei der Stellungnahmen stammen von der gleichen Person. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Verkehr

- Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung einer Parkhausnutzung zugunsten von Büro- oder Wohnungsbau (z. B. zugunsten von Klinikmitarbeitern)
- Hinweis auf überdimensioniertes Parkhaus
- Anregung zur Parkraumbewirtschaftung im Umfeld des Klinikums

Natur- und Artenschutz

- Hinweis auf redaktionellen Korrekturbedarf am Artenschutzfachbeitrag
- Hinweis auf Prüferfordernisse einer Ausnahmegenehmigung nach BNatSchG
- Anregung ergänzender Regelungen zur Dachbegrünung
- Allgemeine Hinweise zu Fassadenbegrünungen und zur Freiflächengestaltung
- Allgemeine Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und tierfreundlichen Beleuchtungskonzepten
- Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Verkehr

- Beibehaltung der auf einem Gesamtkonzept zur langfristigen Entwicklung des Klinikums Neukölln basierenden Festsetzungen (u. a. Kompensation anderweitig entfallener Stellplätze des Klinikums)
- Verzicht auf eine Reduzierung der Kubatur des Parkhauses aufgrund der Berücksichtigung spezieller Anforderungen der Nutzergruppen im Umfeld des Klinikums und der Anbindung an den ÖPNV

- Verzicht auf eine nicht durch den Bebauungsplan regelbare Parkraumbewirtschaftung

Natur- und Artenschutz

- Redaktionelle Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrags
- Verzicht auf Ausnahmegenehmigungen aufgrund umfassender Prüfungen im Artenschutzfachbeitrag und entsprechender Regelungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag
- Ergänzung von Empfehlungen zur Dachbegrünung sowie Klarstellung des aus den Regelungen mind. resultierenden Umfangs in der Begründung
- Verzicht auf Regelungen zu Fassadenbegrünung und Freiflächengestaltung, die über die bereits getroffenen Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags (Umsetzung des Freiflächenplans) hinausgehen
- Verzicht auf Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag, die über die bereits getroffenen Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags (Fenstergestaltung) hinausgehen
- Verzicht auf Regelungen zu einem tierfreundlichen Beleuchtungskonzept aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Artenschutzfachbeitrag wurde redaktionell überarbeitet und die Begründung angepasst. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.6 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert (Verzicht auf eine textliche Festsetzung zum Schallschutz der

Außenbauteile; Ergänzung einer Pflanzliste), so dass eine erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich wurde. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt wurden, wurde die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die acht Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, die von den Änderungen berührt wurden.

Diese Stellen wurden per E-Mail mit Schreiben vom 07.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2021 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2020 geändert bzw. ergänzt wurde.

Ferner wurden diese Stellen sowie die 33 weiteren generell zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 mit Schreiben vom 07.06.2021 per E-Mail von der im Zeitraum 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 erfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-132-1 benachrichtigt.

Bis zum 30.08.2021 lagen von neun der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen (2 Stellungnahmen von Vattenfall) vor, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und / oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten. Sechs Stellen äußerten sich dabei im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und drei Stellen aufgrund der Unterrichtung über die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Hinweis auf in Überarbeitung befindlichen „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“
- Erneute Anregung zur Überprüfung des Parkhausstandortes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus

Ver- und Entsorgung

- Erneute Anregung zur Ergänzung des festgesetzten Leitungsrechts um Geh- und Fahrrechte
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets

Verkehr

- Hinweise auf aktualisierte Verkehrsmengenkarte und neue Grundlagen zur Umrechnung von Verkehrsmengen
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets

Natur- und Artenschutz

- Erneute Anregung zur Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag im Bebauungsplan
- Erneute Anregung zur Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Errichtung von Versickerungsanlagen und zum Abstimmungsbedarf weiterer Bodenuntersuchungen

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

Immissionen

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum verwendeten Stand des „Lärmleitfadens“
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und Ergänzung weiterer Aussagen zur Begründung des gewählten Parkhausstandorts

Ver- und Entsorgung

- Beibehaltung des Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe

Verkehr

- Erstellung einer verkehrstechnischen Stellungnahme zur Prüfung, inwieweit die Berücksichtigung der aktualisierten Berechnungsfaktoren aus der neuen Verkehrsmengenkarte 2019 zu anderen Ergebnissen führt als die Beibehaltung der bisherigen Berechnungsgrundlagen der verkehrstechnischen Untersuchung
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur ÖPNV-Anbindung

Natur- und Artenschutz

- Verzicht auf ergänzende Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, die über die bereits im städtebaulichen Vertrag berücksichtigten Regelungen hinausgehen

- Ergänzung der Begründung um Empfehlungen zur Verwendung gebietseigener Pflanzen- und Gehölzarten

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Berücksichtigung von Regelungen zum Entwässerungskonzept und zum Bodenschutz im städtebaulichen Vertrag

Die Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu keinen Änderungen am Bebauungsplanentwurf. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde redaktionell überarbeitet und um eine Stellungnahme ergänzt, die die Belastbarkeit des Gutachtens belegt. In der Begründung erfolgten einzelne Überarbeitungen. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Festsetzung vorbereitet.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens stetig konkretisiert, wobei sich mögliche Betroffenheiten bereits aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie aus den Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher ableiten lassen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zudem fließen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange des Klinikbetreibers / der Grundstückseigentümer
- die Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohnnutzungen.

5.1 Öffentliche Belange

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln sollen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen und teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll ein

Ärztezentrum errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums bereits vollzogen worden. Perspektivisch sollen auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse des Anteils alter und behinderter Menschen an der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile berücksichtigt.

Eine Reihe von textlichen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde dazu eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Bei der Planung wurden die Grundsätze des „lärmrobusten Städtebaus“ berücksichtigt, auch wenn es u. a. aufgrund des bereits bebauten und genutzten Plangebiets sowie der zeitlich gestaffelten Neustrukturierung einer Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten bedurfte. Im Vergleich zur vormaligen Bebauungssituation wird zukünftig die gesamte Länge des Grundstücks entlang der Fritz-Erler-Allee durch einen Bauriegel geschlossen und damit vor Verkehrslärm geschützt. Auf der straßenabgewandten Seite sichert ein geschützter Hofbereich ruhige Aufenthalts- und Wohnverhältnisse. Da durchgesteckte Aufenthaltsräume / Wohnungen aufgrund der vorgegebenen Nutzungsart voraussichtlich nicht möglich sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen für straßenzugewandte schutzbedürftige Räume gewährleistet.

Außerdem werden die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt. Faunistische Untersuchungen wurden angestellt und die Auswirkungen der Planung sowie notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einem Artenschutzfachbeitrag zusammengestellt. Die Grünfestsetzungen sowie die vertraglichen Regelungen zur Umsetzung der Freiflächenplanung und zum Artenschutz sichern eine

durchgrünte Gebietsstruktur und die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Erforderliche Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung Berlin gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bauzeitenregelungen und die Bereitstellung von Nisthilfen vermieden werden; entsprechende Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Die Planung berücksichtigt zudem aufgrund des Ausbaus und der qualitativen Weiterentwicklung des Klinikums Neukölln die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung werden durch die umfassende Neuorganisation des ruhenden Verkehrs beachtet. Durch die erfolgte Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes ermittelt und im Hinblick auf die Auswirkungen des innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Klinikausbaus bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Verträglichkeit und die Leistungsfähigkeit bei Realisierung des Vorhabens gegeben sind.

5.2 Private Belange

Im Wesentlichen sind private Belange die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Außerdem sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Die mit der Planung verbundenen Einschränkungen müssen daher zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sein.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 bildet zukünftig den planungsrechtlichen Rahmen zur Fortentwicklung des betroffenen Siedlungsteils. Die geplanten Festsetzungen schränken dabei die private Verfügbarkeit der einzelnen Baugrundstücke nicht in unzulässiger Weise ein; umgekehrt führen sie nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke. Unzumutbare Härten sind weder erkennbar noch zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren ist primär auf die Umsetzung öffentlicher Anliegen und Belange ausgerichtet. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlins oder des landeseigenen Klinikkonzerns Vivantes,

so dass hier eine Beeinträchtigung privater Belange hier nicht unmittelbar erfolgt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen durch ihre Ausrichtung auf den Klinikbetrieb weitgehend dem Bestand. Sie sehen dabei aber auch eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen vor, um die mit der Gesamtkonzeption zum Klinikausbau verbundene Errichtung eines Parkhauses und eines Ärztehauses zu ermöglichen. Eine Einschränkung des Klinikbetreibers / der Grundstückseigentümer resultiert aus der geplanten Art der baulichen Nutzung daher nicht. Die geplanten Festsetzungen zur Bebauungshöhe und -dichte orientieren sich am Bestand und berücksichtigen die Projektplanung des Klinikbetreibers. Die Festsetzungen zum Lärmschutz, zur Begrünung und zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze schränken den Eigentümer teilweise ein, sind jedoch zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich.

Die benachbarten Grundstücke sind vor allem von der anstehenden Nutzungsintensivierung des Plangebiets betroffen, wobei die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen zu den maßgeblichen Belangen zählen. Das Interesse an einer Beibehaltung der vormaligen baulichen Gliederung und Nutzung des Ida-Wolff-Krankenhauses wird dabei geringer gewichtet, als die Belange des Gesundheitswesens und des Gemeinwohls. Für die unmittelbare Umgebung ergibt sich zudem durch das geplante Ärztehaus eine Verbesserung im Bereich der Wohnfolgebedarfe. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zur Verträglichkeit der Planung mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen notwendigen Maßnahmen bestimmt; der Bebauungsplan sowie der zugehörige städtebauliche Vertrag beinhalten entsprechende Regelungen.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Denkmalschutz

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Auch wenn eine Kompensationspflicht nach § 13a BauGB nicht besteht, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Verfahrensverlauf wurden die Umweltauswirkungen der Planung sowie die äußeren Einflüsse auf das Gebiet eingehender bewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 sollen im Rahmen der Neuordnung des Klinikgeländes ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude, ein Ärztezentrum sowie ein Seniorenpflegeheim neu errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss eines der Bestandsgebäude des Pflegeheims bereits vollzogen worden.

Im rund 15.885 m² großen sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Demnach können eine Grundfläche von maximal 7.942,5 m² und eine Geschossfläche von maximal 38.124 m² realisiert werden.

Diese Rahmendaten werden für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter herangezogen.

1.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch sind vorrangig mögliche Betroffenheiten durch Lärmemissionen sowie im Hinblick auf die Freiflächenversorgung zu beachten. Die durch das Vorhaben bedingte Verkehrszunahme führt zwangsläufig auch zu einem Anstieg der verkehrsbedingten Luftbelastung im Plangebiet; eine Überschreitung der gesetzlich festgelegten Grenz- und Zielwerte für die Beurteilung der Luftqualität ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Verfahrensverlauf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die insbesondere die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen im Plangebiet ermittelte und Lösungsansätze zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt hat (ALB, Berlin, Juli 2020). Dabei wurde der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ zugrunde gelegt (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, Mai 2017). Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“, dessen aktualisierte Fassung 2021 veröffentlicht wurde (SenStadtWohn und SenUVK, Berlin, September 2021), wurden dabei berücksichtigt. Dem Lärmgutachten liegt zudem u. a. die verkehrstechnische Untersuchung zugrunde, in der die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilt wurden (siehe Abschnitt III / 4).

Bestandsbeschreibung (Lärm)

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.

Auswirkungen des Verkehrslärms ergeben sich aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen und dabei insbesondere durch die Fritz-Erler-Allee. Bereits im Bestand (Erhebung im Jahr 2017) ist hier von einem Verkehrsaufkommen von 19.500 Kfz/24 h auszugehen.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm führen können. Die nördlich des Plangebiets an der Zadekstraße befindliche Energieerzeugungsanlage, deren Lüftungsöffnungen Emissionen verursachen, ist bereits durch näher gelegene schutzwürdige Nutzungen eingeschränkt. Im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 kann diese Lärmquelle daher vernachlässigt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung (Lärm)

Die Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin gibt das Verkehrsaufkommen (DTV_w) in der Fritz-Erler-Allee mit 23.000 Kfz/24 h an. In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass sich bei Umsetzung des Bauvorhabens ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ergibt. Diese Werte wurden bei der Beurteilung des Verkehrslärms und der Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden außerhalb des Plangebiets, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt die Umsetzung des Bauvorhabens zu einer – wenn auch geringen – Erhöhung der Beurteilungspegel tags um maximal 0,4 dB(A) und nachts um maximal 0,3 dB(A). Betroffen sind die Gebäude Fritz-Erler-Allee 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 sowie Juchaczweg 22, für die sich ein besonderes Abwägungserfordernis ergibt. Es ist nach Möglichkeit eine Minimierung der Pegelerhöhung bzw. eine Verringerung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosenullfall anzustreben. An allen übrigen untersuchten Immissionsorten liegen die Pegelerhöhungen in einem Bereich, der kein erhöhtes Abwägungserfordernis bedingt. Um die Beurteilungspegel an den o. g. Gebäuden zu mindern, kommen verschiedene verkehrsplanerische Maßnahmen in Frage, für die aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht. Die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation resultieren im Wesentlichen aus der prognostizierten allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2030. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung gering.

Um im Hinblick auf den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan XIV-132-1 Festsetzungen zu besonderen Fensterkonstruktionen und zum Schallschutz von Loggien, Balkonen und Terrassen getroffen, die an den straßenzugewandten Fassaden zu berücksichtigen sind.

Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses sind als Gewerbelärm einzustufen und in Anlehnung an die TA Lärm zu beurteilen. Für die schutzbedürftigen Nutzungen

„PFLEGEHEIM“ und „KLINIKGEBIET“ im sonstigen Sondergebiet wurde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und für die Nutzung „ÄRZTEHAUS“ innerhalb der Fläche B der Schutzanspruch eines Mischgebiets angenommen.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI zu erwarten sind. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergab sich, dass durch das Parkhaus erhöhte Geräuschemissionen hervorgerufen werden. Im städtebaulichen Vertrag wurden daher detaillierte Regelungen zum Schallschutz getroffen (u. a. schallgedämmte Fassaden, geschlossenes Dach), bei deren Berücksichtigung eine Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte (IRW) gewährleistet ist.

Bestandsbeschreibung (Freiraumversorgung)

Das Plangebiet selbst spielte für Erholungsfunktionen bislang keine Rolle. Gemäß der Umweltatlaskarte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ (Stand 2020) ist das Plangebiet nicht versorgt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine öffentlichen Grünanlagen und nur wenige private Spiel- und Erholungsangebote. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche ist der Britz-Buckow-Rudow-Grünzug (BBR-Grünzug), der rd. 400 - 500 m westlich und südwestlich des Plangebiets verläuft und den Park am Buschkrug im Norden mit der südlichen Stadtgrenze verbindet. Der rund 90 ha große Britzer Garten am Buckower Damm liegt etwa 1,7 km Luftlinie westlich des Plangebiets.

Prognose bei Durchführung der Planung (Freiraumversorgung)

Der Freiflächenanteil im Plangebiet wird sich durch die bauliche Verdichtung insgesamt reduzieren, wobei jedoch durch die vertragliche Sicherung der Freiflächenplanung eine Qualifizierung der Grün- und Freiflächen zu erwarten ist. Die zukünftig zur Fritz-Erler-Allee geschlossene Bebauung sorgt zudem für eine deutliche Lärmberuhigung im straßenabgewandten Hofbereich.

1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Bestandsbeschreibung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zunächst kartiert. Aus der Planunterlage, die im Oktober 2018 erstellt wurde, ergibt sich, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets rund 50 Bäume gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind. Ein Teil dieser Bäume wurde zwischenzeitlich im Zuge der bereits abgeschlossenen Abrissmaßnahmen eines Gebäudes und der Verlegung einer Fernwärmeleitung gefällt. Es liegen keine Anhaltspunkte für geschützte Biotopflächen innerhalb des Plangebiets vor.

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2019 faunistische Untersuchungen der Arten(-gruppen) Fledermäuse, Altholz-Käfer und Brutvögel (Ökoplan, Berlin, November 2019).

Für die Brutvögel fand eine flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet im Zeitraum Februar bis Juli 2019 mit fünf Morgen- bzw. Tag-Begehungen sowie einer Nachbegehung und einer jahreszeitlich frühen „Specht-Begehung“ statt. Insgesamt fanden für die Ermittlung der Brutvögel sieben Begehungen statt.

Zur Ermittlung der Fledermausarten im Plangebiet erfolgten zwischen Mai und September 2019 auf dem gesamten Gelände zzgl. der für den Fledermaus-Bestand essenziellen Bereiche (Quartiere, Jagdgebiete, Flugkorridore) fünf Begehungen

Im Bebauungsplangebiet fand im Februar 2019 eine Strukturkartierung zur Erfassung von Bäumen statt, die für Altholz-Käfer geeignet sind. Dabei wurde nach Hinweisen auf Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten Heldbock und Eremit gesucht.

Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Im Plangebiet konnte kein Habitatpotenzial für Altholzkäfer festgestellt werden. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die nachgewiesenen Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Die Kartierung des Gehölzbestandes erfolgte im Zuge der Erstellung der für den Bebauungsplanentwurf notwendigen Planunterlage. Der Feldvergleich durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) und damit auch die Erfassung der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume erfolgte im Oktober 2018.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume zunächst kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt. Eine abschließende Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume endgültig gefällt werden müssen oder ggf. erhalten bleiben können.

Hinsichtlich der Rodung von Bäumen und der damit beeinträchtigten Lebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln kann eine konkrete Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erst erfolgen, wenn eine verfestigte Planung vorliegt. Im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, August 2021) wird ein tabellarischer Überblick über die im Plangebiet nachgewiesenen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Brutvögel

und Fledermäuse) und eine Einschätzung zu ihrer möglichen Betroffenheit bei einer Nutzungsänderung bzw. Überbauung gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, durch die das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann, werden ebenfalls genannt. Bei der Einschätzung der Verbotstatbestände wird vom Worst-Case, d. h. von einer vollständigen Überbauung und dem Abriss aller Gebäude mit Ausnahme vom Betriebshaus 2 (Geriatric) ausgegangen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird durch den geplanten Abriss von Gebäuden der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Zwergfledermaus (und ggf. Breitflügelfledermaus) sowie für Haussperling und Mehlschwalbe erfüllt. Dementsprechend sind die Ausnahmevoraussetzungen gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu prüfen. Für alle weiteren untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht erfüllt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist mindestens von der Fällung eines Baumes mit natürlichen Strukturen mit Quartierseignung für Fledermäuse auszugehen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten sind Quartiershilfen in doppelter Anzahl (Verhältnis 1:2), d. h. mindestens 2 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebiets aufzuhängen. Durch den Abriss und die Sanierung von Gebäuden im Bebauungsplangebiet wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus erfüllt.

Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Gebäudeabriss gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zulässig, wenn ein geeigneter ökologischer Ausgleich erfolgt, der im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss an geeigneter Stelle umgesetzt wird.

Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss hat die Schaffung von Ersatzquartieren in doppelter Anzahl zu erfolgen. Durch den geplanten Gebäudeabriss ist der Verlust von etwa 15

Quartieren zu erwarten, sodass sich ein Ausgleichsbedarf von 30 Ersatzquartieren ergibt.

Durch die Fällung von Bäumen im Gebiet ist der mögliche Verlust von Brutplätzen von Blau- und Kohlmeise durch das Anbringen von Nisthilfen auszugleichen. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert, woraus sich ein maximaler Ausgleichsbedarf von 4 Ersatzniststätten ergibt (1x Blaumeise, 3x Kohlmeise). Entsprechend der Nistplatzverluste werden für den Haussperling 13 Nisthilfen und für die Mehlschwalbe 3 Nisthilfen an bestehenden und an den neu zu errichtenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet bzw. in den Fassaden angebracht. Die Maßnahme muss spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind somit erfüllt. Die gemäß Artenschutzfachbeitrag notwendigen Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

1.1.3 Schutzgut Boden

Der Schutz des Bodens wird durch eigenständige Gesetze und Verordnungen, wie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) geregelt. Damit ist der Bodenschutz in nahezu jeder Planungs- und Zulassungsentscheidung ein zu berücksichtigender Belang.

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgelände liegt auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Wechsellagerungen von Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden innerhalb des Plangebiets örtliche Bodenuntersuchungen durchgeführt und hierauf aufbauend ein Baugrundgutachten erarbeitet (BBiG, Potsdam, September 2019). Das Plangebiet ist bei eingemessenen Geländehöhen von rd. 41,5 m bis 42,2 m über NHN weitgehend eben.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sind neun Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 8,0 m geplant worden. Das vorgesehene Erkundungsprogramm konnte vor Ort weitgehend umgesetzt werden.

Anhand der durchgeführten Kleinbohrungen steht an allen Bohrstellen zunächst eine Schicht aus Auffüllungen an. Die Auffüllungen erreichen Schichtmächtigkeiten zwischen 0,8 m und 1,9 m und werden vorwiegend aus Sanden feiner und mittlerer Körnung gebildet. Diese Sande sind verbreitet schwach humos sowie schwach schluffig bis schluffig geprägt und besitzen häufig, in Form von Schuttresten, bodenfremde Anteile.

Der natürlich gewachsene Untergrund besteht erwartungsgemäß aus einer Wechsellagerung, die vorrangig aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie ansonsten aus verbreitet schluffig und mergelig geprägten Sanden gebildet wird. Sand ohne Schluff- und Mergelbeimengungen treten untergeordnet auf. Genauere Ergebnisse können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Für die Beurteilung der Altlastensituation sind aus den durchgeführten Bohrungen aus den Schichten der Auffüllungen sowie aus dem ersten Bodenmeter des natürlichen Baugrundes gesonderte Bodenproben entnommen worden. Angesichts fehlender organoleptischer Auffälligkeit (Farbe, Geruch) und der Bodenzusammensetzung wurden drei Mischproben gebildet und untersucht. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung der Mischproben, der fehlenden sensorischen Auffälligkeit und da für den vorliegenden Standort keine Verdachtsmomente für eine spezifische Bodenkontamination vorliegen, wurden die Mischproben nach LAGA Boden, Mindestuntersuchungsumfang, untersucht und bewertet. Es zeigt sich, dass in den untersuchten Schichten der Auffüllungen eine Bodenkontamination vorhanden ist, die als sogenannte Hintergrundbelastung eingestuft wird, jedoch keine gefährliche und vollständig zu sanierende Bodenaltlast darstellt. Es wird davon ausgegangen, dass primär die Bauschuttanteile in den Auffüllungen für die festgestellte Hintergrundbelastung ursächlich sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Planung ist mit Eingriffen in den Boden zu rechnen, wobei die vorhandenen Bodenbelastungen keinen Hinderungsgrund für die weitere Nutzung als Klinikstandort darstellen. Aus der vorliegenden Befundlage ergeben sich

lediglich bautechnische Empfehlungen (z. B. zur Wiederverwendung von Bodenaushub), die im Zuge der Baudurchführung zu berücksichtigen und für den Bebauungsplan ohne Belang sind. Um zu vermeiden, dass eine Versickerung von Regenwasser im Bereich belasteter Auffüllungen erfolgt, wurde die Baugrunduntersuchung im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.

Für den Fall, dass festgestellt wird, dass auf dem Baugrundstück mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wurde eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Klinikbetreiber wird in diesem Fall in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen sowie Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch das Umwelt- und Naturschutzamt festzulegenden Umfang durchführen.

1.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet findet sich gemäß Geoportal Berlin - Umweltatlas nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind.

Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 10 m und 15 m (Geoportal Berlin, Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert, Umweltatlas). Auf den Hochflächen außerhalb des Urstromtals kann kleinräumig Schichtenwasser auftreten, das geringere Flurabstände aufweisen kann. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering einzuschätzen.

Laut Bodenuntersuchung (BBiG, Potsdam, September 2019) ist der freie Grundwasserspiegel zwischen 34,0 m und 34,5 m über NHN zu erwarten, was bei Geländehöhen von rd. 41,5 m bis 42,2 m über NHN einem Abstand von rd. 7 bis 8 m entspricht. Unabhängig vom freien Grundwasserspiegel begünstigt die Wechsellagerung von wenig durchlässigen Lehm- und Mergelschichten mit durchlässigen Sandböden das witterungsbedingte

Auftreten von Stau- und Schichtenwasser. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt bei 35,5 m über NHN (rd. 6 m unter Gelände). Unter Berücksichtigung der festgestellten Grundwasserverhältnisse sollte bei der Bemessung von Verkehrswegebefestigungen von ungünstigen Wasserverhältnissen ausgegangen werden.

Die Grundwasserneubildung aus Versickerung im Plangebiet beträgt 85 mm (Geoportal Berlin, Grundwasserneubildung 2017 - Umweltatlas).

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation, so dass Schmutzwasser und Regenwasser getrennt entsorgt werden. Die Dachflächen der Gebäude, die Straßen und Parkplatzflächen entwässern gegenwärtig in die Regenwasserkanalisation; der übrige Teil versickert auf den Grundstücksflächen.

Der Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet im langjährigen Mittel 566 mm (Geoportal Berlin, Versickerung aus Niederschlägen 2017 - Umweltatlas).

Zur Beurteilung des Sickervermögens des anstehenden Bodens wurde die Kornverteilung ausgewählter Bodenproben mittels Siebung ermittelt. Laut Bodenuntersuchung stehen geeignete sickerfähige Schichten in relevanter Mächtigkeit nur bei zwei Bohrstellen an. Da die sickerfähigen Schichten bei diesen Bohrstellen nur ein begrenztes Reservoir bilden (Schichtdicke 1,3 m und 1,1 m), kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gezielte Beanspruchung dieser Sande zeitversetzt dazu führt, dass das Reservoir vollständig ausgelastet wird und die angeschlossene Versickerungsanlage versagt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht in dem rd. 15.885 m² großem sonstigen Sondergebiet eine Zunahme des durch bauliche Hauptanlagen erreichbaren Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,75. Für die bereits versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) und die Zufahrt zum Klinikum in Verlängerung des Juchaczwegs

sieht der Bebauungsplan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vor. Damit ist mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem Vorschläge für den Umgang mit dem Regenwasser unterbreitet wurden, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu beachten sind (Hoffmann-Leichter, Berlin, Dezember 2020). Aufgrund der relativ starken Einflüsse aus der Luft (Siedlungsbereich mit starkem Verkehrsaufkommen) ist eine Behandlung / Reinigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers erforderlich.

Für das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser reicht die Versickerung durch eine mindestens 10 cm mächtige Oberbodenschicht aus. Im Zuge der Geländehöhenplanung ist darauf zu achten, dass die befestigten Flächen in Richtung der unbefestigten Flächen geneigt werden.

Das auf den geplanten Gründächern anfallende Regenwasser wird bereits über die Versickerung durch den begrünten Dachaufbau ausreichend gereinigt, sodass es anschließend ohne weitere Behandlung einer Rigole im Grundstückszentrum zugeführt werden kann. Das auf den nicht begrünten Dächern anfallende Regenwasser ist vor Einleitung in die Rigole zu behandeln / reinigen. Aufgrund der relativ geringen Gesamtbelastung des abfließenden Regenwassers, ist ein kleiner Sedimentationsschacht ausreichend.

Der städtebauliche Vertrag nimmt Bezug auf das erstellte Regenentwässerungskonzept und sieht in einer Regelung vor, dass der Grundstückseigentümer / Klinikbetreiber eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Regenwassers einholt sowie die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abstimmt. Bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist zudem sicherzustellen, dass das Regenwasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird.

1.1.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Klimamodell Berlin (Geoportal Berlin, Planungshinweise Stadtklima 2015 - Block- und Blockteilflächen - Umweltatlas) als

Siedlungsgebiet (Krankenhaus) dargestellt. Die thermische Situation wird in der Gesamtbewertung als weniger günstig eingeschätzt. Die thermische Situation um 04:00 Uhr wird als weniger günstig, die thermische Situation um 14:00 Uhr als günstig eingeschätzt.

Die Vulnerabilität aufgrund klimasensibler Gebäude-/ Flächennutzung wird als gering eingestuft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht in dem rd. 15.885 m² großem sonstigen Sondergebiet eine Zunahme des durch bauliche Hauptanlagen erreichbaren Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,75.

Die bauliche Nachverdichtung wird aufgrund von Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Begrünung der Dachflächen) und der im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Verpflichtung zur Umsetzung des Freiflächenplans positive Auswirkungen auf das lokale Klima nach sich ziehen. Die zukünftig vollständig grundstücksbezogene Entwässerung von Niederschlägen wird sich z. B. durch die Verdunstung im Bereich der Gründächer im Vergleich zur bislang bestehenden Ableitung positiv auf die stadtklimatischen Bedingungen auswirken.

1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet ist vom Gebäudekomplex des Ida-Wolff-Krankenhauses geprägt. Im Umfeld des Plangebiets treffen unterschiedliche Bauungs- und Freiraumsituationen mit eigener Charakteristik aufeinander. So ist die Umgebung einerseits durch ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und andererseits durch das Gelände des Klinikums Neukölln, den Siedlungsbau der 1950er-Jahre und Ausläufer der Großwohnsiedlung Gropiusstadt (1960er und 1970er-Jahre) geprägt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Planung, die in der Gebäudetiefe eine gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht, liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das sich auf die Bestandsituation des Klinikums Neukölln und der baulichen Umgebung bezieht. Der Freiflächenanteil für dessen Gestaltung ein verpflichtend umzusetzendes Freiraumkonzept vorliegt, soll aufgewertet werden.

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, die in die Denkmalliste Berlin eingetragen sind.

Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187).

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Blickbeziehung vom Plangebiet zu den denkmalgeschützten Bereichen ist aufgrund der Entfernung und dazwischenliegenden Gebäuden stark eingeschränkt. Gleichwohl wird das Parkhaus in einer Flucht zu den nördlich gelegenen Denkmälern angelegt und absichtlich nicht parallel zum Juchaczweg, um die Bauflucht zu wahren und einzuhalten. Die unmittelbare Umgebung denkmalgeschützter Anlagen wird daher in keiner Weise derart verändert, dass deren Eigenart und Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden. Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

1.1.8 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung sind zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes keine Wechselwirkungen im Sinne einer sich selbst verstärkenden Dynamik zu erwarten, die einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt haben können. Grund hierfür ist das geringe Veränderungspotenzial

im Plangebiet aufgrund der bereits im Bestand gegebenen intensiven baulichen Inanspruchnahme sowie den bestehenden planungsrechtlichen Einschränkungen durch die Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan XIV-132.

1.1.9 Fazit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-132-1 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche in einer gut erschlossenen Lage im Interesse des Gemeinwohls (Gesundheitsversorgung) weiterentwickelt.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die Begrenzung der zulässigen Grundfläche. Damit wird der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel entsprochen, nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Nachfolgend werden weitere Schutz- / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt, die in den Bebauungsplan und den zugeordneten städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden. Aufgrund der geringen Betroffenheiten der Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und

Sachgüter werden diese Belange nicht erneut aufgeführt, sondern können den Abschnitten III / 1.1.6 und III / 1.1.7 entnommen werden.

Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiflächengestaltung werden unter Berücksichtigung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts folgende Maßnahmen ergriffen:

- Festsetzungen zu besonderen Fensterkonstruktionen und zum Schallschutz von Loggien, Balkonen und Terrassen an den straßenzugewandten Fassaden
- Vertragliche Regelungen zum Schallschutz im Bereich des Parkhauses (u. a. schallgedämmte Fassaden, geschlossenes Dach) zur Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte (IRW)
- Festsetzung einer lärmabschirmenden Gebäudefront entlang der Fritz-Erler-Allee und Ermöglichung geschützter Hofbereiche
- Festsetzung der Parkhauszufahrt in einem Bereich, der angrenzende Wohngebäude möglichst gering belastet
- Vertragliche Regelung zur verpflichtenden Umsetzung der Außenanlagengestaltung gemäß einer vorliegenden Freiflächenplanung

Über den städtebaulichen Vertrag, in welchem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Freiflächenkonzeptes und der Herrichtung der Freiflächen (§ 6) sowie zu Schallschutzmaßnahmen (§ 7) verpflichtet, ist das mit dem Bezirk Neukölln abgestimmte städtebauliche Konzept sichergestellt. Zusätzlich ist anzumerken, dass sich der lärmrobuste Städtebau nicht aus den Festsetzungen, sondern aus dem im städtebaulichen Vertrag verankerten Baukonzept ergibt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Folgende auf dem Artenschutzfachbeitrag basierenden Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden, zu mindern oder zu kompensieren:

- Vertragliche Regelung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung bei Baufeldräumung und Gehölzrodungen; Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle auf Fledermäuse und Vögel bei Gebäuden; Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz; Umhängen vorhandener Nisthilfen vor Baumfällungen)
- Vertragliche Regelung zum Schutz Glasflächen gegen Vogelschlag
- Vertragliche Regelung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Höhlen-/Nischenbrüter und Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden)
- Insgesamt sind 4 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Bäumen, 16 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden, 2 bis 8 Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen (je nach Erfordernis zur Fällung von Strukturbäumen) sowie 30 Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden notwendig. Diese Verpflichtungen finden sich in § 9 des städtebaulichen Vertrags wieder.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist zunächst auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu verweisen. Hinweise zur sachgerechten Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften ergeben sich aus der Veröffentlichung „Planungshinweise zum Bodenschutz - Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin“ (SenUVK, Berlin, Mai 2021). Davon abgesehen, ist folgende Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Vertragliche Regelung zum Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und zur engen Abstimmung erforderlicher Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen mit den betroffenen Fachbehörden

Schutzgut Wasser

Auf Basis der vorliegenden Bodenuntersuchung und des Entwässerungskonzepts wurden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Vertragliche Regelung zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers und zur Abstimmung der

baulichen Ausführung der Niederschlagsentwässerungsanlagen mit den zuständigen Fachbehörden

- Vertragliche Regelung zur Sicherstellung, dass Regenwasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird

Schutzgut Klima

- Zur Minderung der Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans auf die stadtklimatischen Bedingungen wurden folgende Regelungen getroffen:
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Dachflächen, Bäume)
- Vertragliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers
- Vertragliche Regelung zur verpflichtenden Umsetzung der Außenanlagengestaltung gemäß einer vorliegenden Freiflächenplanung

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkdeckgebäudes und eines Ärztehauses in verkehrlich gut erschlossener Lage geschaffen. Zudem werden die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen (z. B. Pflegeheim, Geriatrie) gesichert. Damit wird der wachsenden Bedeutung des Klinikums Neukölln bei der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Wohn- und Kliniknutzungen um Arztpraxen und Stellplätze und gewährleistet eine Weiterentwicklung des Pflegeheims, so dass neue Arbeitsplätze entstehen werden. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Gebietsentwicklung aus.

Die Festsetzungen sichern die weitere Ausübung der gegebenen Nutzungen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse vor Ort sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

3.1 Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens – einschließlich Gutachter- und

Erschließungskosten – erfolgt durch den Eigentümer / Klinikbetreiber, das Unternehmen Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung liegt vor.

3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist

Durch die erneute Festsetzung einer gewidmeten, allerdings noch nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Teilfläche des Juchaczweges (rd. 38 m²) besteht weiterhin ein Übernahmeanspruch gegenüber dem Land Berlin gemäß § 40 BauGB. Demgegenüber erlischt der Übernahmeanspruch für weitere Teilflächen des Juchaczweges, die bereits entwidmet wurden und nunmehr dauerhaft als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ festgesetzt und gesichert werden sollen.

4 Verkehrliche Auswirkungen

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben wurden (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-a). Ziel der Untersuchung war es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgte dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wurde im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet.

Als Grundlage zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden während der Hauptverkehrszeiten von 06:00 bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr an den Knotenpunkten

- Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring,
- Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und
- Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee

Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden Pkw, Krad, Lfw, Lkw (> 3,5 t) und Busse erfasst. Zusätzlich erfolgte eine 24 Stunden-Erhebung an den Querschnitten Grüner Weg, Kormoranweg, Zadekstraße (jeweils an der Einmündung in die Fritz-Erler-Allee und an der Einmündung in die Rudower Straße), Juchaczweg und der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets.

Der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets beträgt gemäß Hochrechnung der Zählung rund 19.500 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil ist gering und liegt bei etwa 3 Prozent.

Für das Plangebiet wird ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung an der bestehenden Stellplatzanlage des Klinikums werden in der Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 153 Kfz-Fahrten/h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 249 Kfz-Fahrten/h angesetzt. Ein maßgeblicher Einfluss auf das Verkehrsaufkommen durch die betrachtete Planung besteht nur am an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation und unter Berücksichtigung des aus dem Verkehrsprognosemodell 2030 des Landes Berlin (SenUMVK) abgeleiteten Aufschlages von 18 % auf das Verkehrsaufkommen auf der Fritz-Erler-Allee wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das bedeutet, dass zukünftig sowohl der übergeordnete Verkehr wie auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Untersuchung zeigt, dass nach verkehrsqualitativen Aspekten durch die Planungen keine Einschränkungen im Verkehrsverlauf zu erwarten sind.

Insgesamt wird zukünftig ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.

Als Grundlage für die schallschutztechnische Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ermittelt. Im Sinne einer Reduktion der Lärm- und Schadstoffemissionen im Plangebiet wird empfohlen, auf der Fritz-Erler-Allee die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren.

Sowohl bei der Verkehrsbeobachtung im Rahmen der Begehung des Plangebiets als auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorhaben stellte sich heraus, dass es im Kormoranweg häufig zu Konflikten zwischen dem MIV und den dort verkehrenden Bussen der MetroBuslinie M46 kommt. Begründet liegen die Konflikte in dem relativ engen Querschnitt des Kormoranwegs, der ein Begegnen von Bussen und anderen Kraftfahrzeugen erschwert. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sollte geprüft werden, ob die Befahrbarkeit dieses Straßenabschnitts zum Beispiel durch die Anordnung von (eingeschränkten) Halteverboten verbessert werden kann.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets durch medizinische Einrichtungen empfiehlt sich eine Optimierung der Bushaltestellensituation bzw. Verschiebung der Bushaltestellen. Laut Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 wird die Verlegung der Endhaltestelle der Linie M46 zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geprüft. Durch den sich daraus ergebenden direkten Verlauf dieser Buslinie entlang des Plangebiets würde sich dessen Anbindung an den ÖPNV verbessern. In der Fritz-Erler-Allee ist zudem der Neubau einer Straßenbahnstrecke geplant.

Mit Umsetzung der Planung werden mit dem Parkdeckgebäude zusätzliche Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer des Klinikums Neukölln geschaffen, so dass insgesamt von einer Entlastung öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Klinikums auszugehen ist.

Im Nachgang zur eigentlichen verkehrstechnischen Untersuchung wurde durch die für Verkehrsbelange zuständige Senatsverwaltung die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTV_w) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht veröffentlicht. Hierin sind auch Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 enthalten, die die vormals geltenden und im Verkehrsgutachten berücksichtigten Kenngrößen ersetzen. Um abzugleichen, inwieweit die Berücksichtigung der neuen Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren zu anderen Ergebnissen führt als die Beibehaltung der

bisherigen Berechnungsgrundlagen der verkehrstechnischen Untersuchung, wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (Hoffmann-Leichter, Berlin, August 2021-b). Im Ergebnis einer Neuberechnung des DTV unter Berücksichtigung der neuen Faktoren sind keine deutlichen Veränderungen feststellbar. Aufgrund der im Verfahren angelegten Vorgaben (insbesondere dem Aufrunden der Ergebnisse auf volle Hunderter) wirken sich die geringfügigen Änderungen der Hochrechnungsfaktoren nicht auf die Ergebnisse aus. Verkehrlich erhebliche Auswirkungen ergeben sich entsprechend der neuen Hochrechnung nicht, tendenziell sinkt der DTV sogar leicht.

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

Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Bewohnerinnen und Bewohner des im Plangebiet befindlichen Pflegeheims sowie für die Beschäftigten des Krankenhauses. Das Personal im Bereich des vom Abriss betroffenen achtgeschossigen Gebäudes ist vorab über das Bauvorhaben informiert worden. Auch die Bewohnerschaft des Pflegeheims wurde in Kenntnis gesetzt. Durch eine erfolgte Kapazitätserweiterung im Pflegebereich kann der Betreiber sicherstellen, dass im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Neukölln übernommen. Aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich im Übrigen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-132-1 („Juchaczweg / Zadekstraße“) aufzustellen, wurden gem. § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 durch Übersendung der BA-Vorlage mit Schreiben / E-Mail vom 11.09.2018 informiert.

2 Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Gemäß der Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IB 11 vom 13.09.2018 und II C 19 vom 27.09.2018 werden durch das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsstufe III aufgrund der überbezirklichen Verkehrsplanung sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 beschlossen (BA-Vorlage Nr.254/18). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.11.2018 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47, S. 6394. Das Projekt wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen in seiner Sitzung am 14.03.2019 vorgestellt.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ erfolgte am 30.11.2018 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Plakate mit Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und meinberlin.de Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.2.2019 (BA Vorlage Nr. 60/19) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 per E-Mail zur Stellungnahme aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen unter einem Link bis zum 11.03.2019 zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 30.04.2019 abgeschlossen.

6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Mit Schreiben vom 29.07.2020 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen mit einem Link zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 14.04.2021 abgeschlossen.

7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 09.07.2020 mit Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 03.08.2020 auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22

- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen im Zeitraum bis zum 10.09.2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 16.09.2020 abgeschlossen.

8 Planreife gem. § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch

Durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln vom 19.05.2021 wurde festgestellt, dass für den Bebauungsplan XIV-132-1 die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 33 Abs. 1 und 3 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung („Planreife“) – vorliegen. Vorausgegangen waren entsprechende Beratungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen am 20.04.2021 und 18.05.2021.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 durchgeführt. Innerhalb der Auslegungsfrist galten die Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 (SARS-CoV-2-Infektionsschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten. Gemäß § 3 Abs. 2 des Planungssicherstellungsgesetzes bestand darüber hinaus die Möglichkeit, die Unterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7002 einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 28.05.2021 auf den Seiten 1885 und 1886. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 04.06.2021 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 mit Schreiben vom 07.06.2021 per E-Mail über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-132-1 benachrichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 25.02.2022 abgeschlossen.

10 **Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im September 2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt und die erneute Einholung der Stellungnahmen deshalb gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die folgenden, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt:

- Bezirksamt Neukölln von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt
- Berliner Wasserbetriebe
- Berliner Verkehrsbetriebe
- Vattenfall Europe Business Services GmbH
- SenUVK – Referat I C -Immissionsschutz
- SenUVK – Referat II D Gewässerschutz
- SenUVK – Referat III B Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen
- SenUVK – Referat IV B Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr

Dies aufgeführten Stellen wurden per E-Mail mit Schreiben vom 07.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2021 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2020 geändert bzw. ergänzt wurde. Der Aufforderung zur Stellungnahme war ein Link zum Download des Bebauungsplanentwurfs nebst auszulegenden Unterlagen zu entnehmen.

Die Planunterlagen wurden im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin sowie <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, Rathaus einzusehen, aufgrund der Corona-Pandemie mit der Bitte um vorherige Terminvereinbarung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 25. 02.2022 abgeschlossen.

11 Anzeigeverfahren

Nach dem BA-Beschluss Nr. 65/22 vom 14.6.2022 über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ mit sämtlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen I C mit Schreiben vom 24.6.2022 zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB übersandt.

In dieser Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23.8.2022 vorgebracht.

Die daraus resultierenden Änderungen wurden vorgenommen und sind im Vermerk zur Auswertung der Hinweise vom 21.10.2022 aufgeführt.

12 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ wurde entsprechend der Hinweise des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Auf Grund der Änderungen wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, bei welcher ausschließlich der Grundstückseigentümer beteiligt wurde. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch die Änderung nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Der Grundstückseigentümer, als betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 28.10.2022 um Stellungnahme innerhalb einer Frist von zwei Wochen bis zum 14.11.2022 gebeten. Seine schriftliche Stellungnahme erfolgte fristgemäß am 07.11.2022. Es wurden keine Einwände oder Anmerkungen zu den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen. Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 9.11.2022 abgeschlossen.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. 1999 Seite 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. Seite 578) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057) geändert worden ist.

VI Anhang

1 Quellenverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; benannt werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 erstellten Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen)

- ALB Akustiklabor Berlin PartmbB (ALB), Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 01.07.2020
- Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG), Potsdam: Baugrundgutachten vom 03.09.2019
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter), Berlin: Regenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 15.12.2020
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter 2021-a), Berlin: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 19.08.2021
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter, 2021-b), Berlin: Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 19.08.2021
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom November 2019
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom August 2021

2 **Abkürzungsverzeichnis**

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

Abs.	-	Absatz
AGBauGB	-	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
AWO	-	Arbeiterwohlfahrt e. V.
BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauO Bln-	-	Bauordnung für Berlin
BGBI.	-	Bundesgesetzblatt
BImSchG	-	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	-	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	-	Dezibel (A - Kurve)
FFH-RL	-	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNp	-	Flächennutzungsplan
GFZ	-	Geschossflächenzahl
GRZ	-	Grundflächenzahl
GVBl.	-	Gesetz- und Verordnungsblatt
IRW	-	Immissionsrichtwert
i. V. m.	-	in Verbindung mit
Kfz	-	Kraftfahrzeug
LaPro	-	Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm
LEP HR	-	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg
LEPro 2007	-	Landesentwicklungsprogramm 2007
Lkw	-	Lastkraftwagen
Nr.	-	Nummer
NVP	-	Nahverkehrsplan
ÖPNV	-	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	-	Personenkraftwagen
SenStadtUm	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (bis 12/2016)

SenStadtWohn - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
(von 12/2016 bis 12/2021)

SenSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
(seit 12/2021)

SenUVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (von
12/2016 bis 12/2021)

SenUMVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher-
und Klimaschutz (seit 12/2021)

SOW - Schalltechnischer Orientierungswert

StEP - Stadtentwicklungsplan

3 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
- Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
- Seniorentagesstätten,
- sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 2

Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie

zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 12

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

4 Pflanzliste vom 31.03.2021

Die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Eine Berücksichtigung von gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen kommt dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (SenStadtUm, Berlin, Juni 2012) entgegen. Während der erste und kursiv angegebene Name die lateinische Bezeichnung wiedergibt, ist die deutsche Bezeichnung in Klammern aufgeführt.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Obstgehölze:

Malus 'Boskoop' (Apfel)

Malus 'Alkmene' (Apfel)

Pyrus com. 'Alexander Lucas' (Birne)

Prunus av. 'Burlat' (Süßkirsche)

Prunus dom. 'Hauszwetsche' (Hauszwetsche)

Juglans regia 'Lake' (Walnuss)

Rahmenbepflanzung / Sträucher:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)

Berberis thunbergii 'Atropurpurea' (Berberitze)

Buddleja davidii 'Royal Red' (Sommerflieder)

Cornus alba 'Sibirica' (Rotholz Hartriegel)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Deutzia x hybrida 'Mont Rose' (Sternchenstrauch)

Kerria japonica 'Pleniflora' (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Perovskia abrotanoides (Silberbusch)
Philadelphus 'Dame Blanche' (Gartenjasmin)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Spiraea x arguta (Braut-Spiere)
Spiraea x vanhouttei (Pracht-Spiere)
Weigela florida 'Purpurea' (Liebliche Weigelie)
Ribes sanguineum 'Atrorubens' (Blut-Johannisbeere)
Viburnum idaeus (Gemeiner Schneeball)

Heckenelemente / Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum ovalifolium (Ovalblättriger Liguster)

Obst-Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum 'Spätlese' (Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes sativa 'Weißer Versailler' (Weiße Johannisbeere)

Stauden:

Alchemilla mollis (Weicher Frauenmantel)
Anemone japonica 'Honorine Jobert' (Anemone)
Anemone japonica 'September Charme' (Herbstanemone)
Lavendula angustifolia 'Hidcote Blue' (Garten-Lavendel)
Salvia nemorosa 'Schneehügel' (Steppen-Salbei)

Kletterpflanzen:

Clematis montana 'Mayleen' (Waldrebe)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Lonicera henryi (Geißblatt)

Fallopia aubertii (Knöterich)

Gräser:

Pennisetum alopecuroides (Lampenputzergas)

Miscanthus sinensis 'Silberfeder' (Chinaschilf)

Bodendecker / flächige Begrünung:

Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Balkan-Storchnabel)

Geranium sanguineum album (Blut-Storchnabel)

Die Anhänge 5 bis 12 sind nachfolgend beigefügt.

- 5 Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 6 Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 7 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
- 8 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 9 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 10 Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 11 Auswertungsvermerk der Rechtsprüfung aus dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB**
- 12 Auswertungsvermerk über die eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Vermerk zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 3. Dezember 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:30 Uhr, Freitag von 8:30 bis 15:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90239-3283 bestand die Möglichkeit, die beiden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Plakate einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 30. November 2018 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Zudem erfolgten Hinweise auf das Beteiligungsverfahren im Zuge einer Informationsveranstaltung des Grundstückseigentümers am 10. Dezember 2018.

Die eingegangenen 4 schriftlichen Stellungnahmen wurden entsprechend Posteingang chronologisch nummeriert. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen. Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung:

1. Äußerung (14. Dezember 2018)

Die öffentliche Straße (Sackgasse) Juchaczweg ist für den krankenhäuslichen Liefer- und Besucherverkehr in der jetzigen Form viel zu schmal. Außerdem würden sich die Anwohner der Nrn. 14, 16 + 18 aufgrund des zu erwartenden noch höheren Verkehrsaufkommens nur noch sehr schwer oder gar nicht von ihrer Auffahrt in die Straße einfädeln können. Auch würden alle bestehenden Parkplätze aufgrund der Lastwagenabmessungen wegfallen müssen.

Die Zufahrt zum Krankenhausgelände muss m. E. nur über den Kormoranweg geleitet werden.

Abwägung

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgt dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wird im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und

Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird das Verkehrsgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Hinblick auf einen möglichen Fortfall öffentlicher Stellplätze im Juchaczweg ist darauf hinzuweisen, dass im Land Berlin außer den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen für Behinderte sowie den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht. Bei Umsetzung der Planung werden mit dem Parkdeckgebäude zusätzliche Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer des Klinikums Neukölln geschaffen, so dass insgesamt von einer Entlastung öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Klinikums auszugehen ist.

2. Äußerung (14. Dezember 2018)

Wir begrüßen den Ausbau der Gesundheits- und Pflegeversorgung im Bezirk Neukölln. In dem frühen Stadium der Planung möchten wir dennoch Hinweise bzw. Empfehlungen geben, welche in die weiteren Planungen einfließen sollten.

Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse und des Kleinklimas bietet es sich an Fassadenbegrünung und Dachbegrünung festzusetzen. Diese Maßnahmen dienen nicht nur der Anpassung an den Klimawandel, sondern sind auch ohne diesen Aspekt ökonomisch, ökologisch und sozial sinnvoll um lokal gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Gründächer kühlen in Hitzeperioden nur, wenn sie ausreichend mit Wasser versorgt sind. Bei extensiver Dachbegrünung kann es zur vorübergehenden Austrocknung kommen, so dass kaum noch eine kühlende Wirkung durch Verdunstung erreicht wird. Für die besonders sensiblen Bewohner von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen ist daher eine intensive Dachbegrünung oder die Anlage von blaugrünen Dächern (bewässerte Dächer) einer extensiven Dachbegrünung vorzuziehen. Siehe dazu das Stadtentwicklungsprogramm Klima konkret des Berliner Senats von 2016; Link:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf

ab Seite 23 bzw. Seite 30. Als Praxisbeispiel kann u. a. das Institut für Physik in Adlershof genannt werden. Link:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/download/modellvorhaben/faltblatt_institut_physik.pdf

Bei den verwendeten Materialien muss auf nachhaltige Materialien geachtet werden. So gibt es neueste Erkenntnisse darüber, dass bspw. Durchwurzelungsschutzmatten Schadstoffe, die messbar und z. T. nicht filterbar sind, enthalten können. Diese schädigen bei Auswaschung die Fassadenbegrünungen und können ins Grundwasser gelangen. Auch Fassadenfarbe bzw. -putz mit Algenschutz führt bei Abrieb zu Grundwasserverunreinigungen.

Abwägung

Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der

Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen. Für die Festsetzung bestimmter Materialien zur Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Regelungen im Chemikalienrecht (z. B. Europäische Chemikalienverordnung) und im Bauproduktrecht (z. B. Regelungen des Deutschen Instituts für Bautechnik) für Schadstoffe in Bauprodukten zu berücksichtigen. Zudem beeinflussen weitere Rechtsbereiche wie das Abfallrecht die Zusammensetzung und die Anwendungsmöglichkeiten von Bauprodukten.

Der Verzicht auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Vogelschlag ist in Zeiten des immensen Artenrückgangs, inzwischen sogar auch der verbreiteteren Arten, nicht mehr zu vernachlässigen und sollte bei Neubauten mit ggf. viel Glas in der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen daher die Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2012; Link:

https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf

Abwägung

Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Bei der Planung der Arbeiten sollte der vorhandene Altbaumbestand möglichst erhalten bleiben. Dabei stechen besonders die beiden prägenden Bäume im Innenbereich heraus, aber auch die Baumreihen entlang der Grenzlinien sind ein wertvoller Lebensraum für Vögel und Insekten. Baustelleneinrichtungsflächen und -wege sollten so gelegt werden, dass diese nicht beschädigt werden. Baumschutzmaßnahmen (Wurzel, Stamm, Krone) sollten für den Kronentraufenbereich (Kronenaußenrand + 1,5 m) vorgesehen werden. Im nahen Umfeld erhaltenswerter Bäume bietet sich zur besseren Schonung an, Bodeneingriffe per Handschachtung auszuführen.

Bei der Gestaltung von Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün sollte die Anpflanzung großkroniger Bäume im Vordergrund stehen, da kleinkronige Bäume (sog. Hochstämme) nur etwa ein Drittel der Leistungen an Sauerstoffproduktion, CO₂- und Feinstaubfilterung, Luftkühlung und Regenbindung erreichen. Für Neupflanzungen bei der Anlage der Grünanlagen empfehlen wir die Erstellung von verbindlichen Pflanzlisten mit standortheimischen Arten zertifiziert gebietseigner Herkunft.

Sowohl bei Abriss als auch Sanierung von Gebäuden und geplanten Baumfällungen sollten diese vorab von einem anerkannten Fachgutachter auf vorhandene Nist-, Brut- und Lebensstätten untersucht und vor Beginn der Arbeiten an gegebener Stelle ausgeglichen werden, damit es zu keine Beeinträchtigungen kommt.

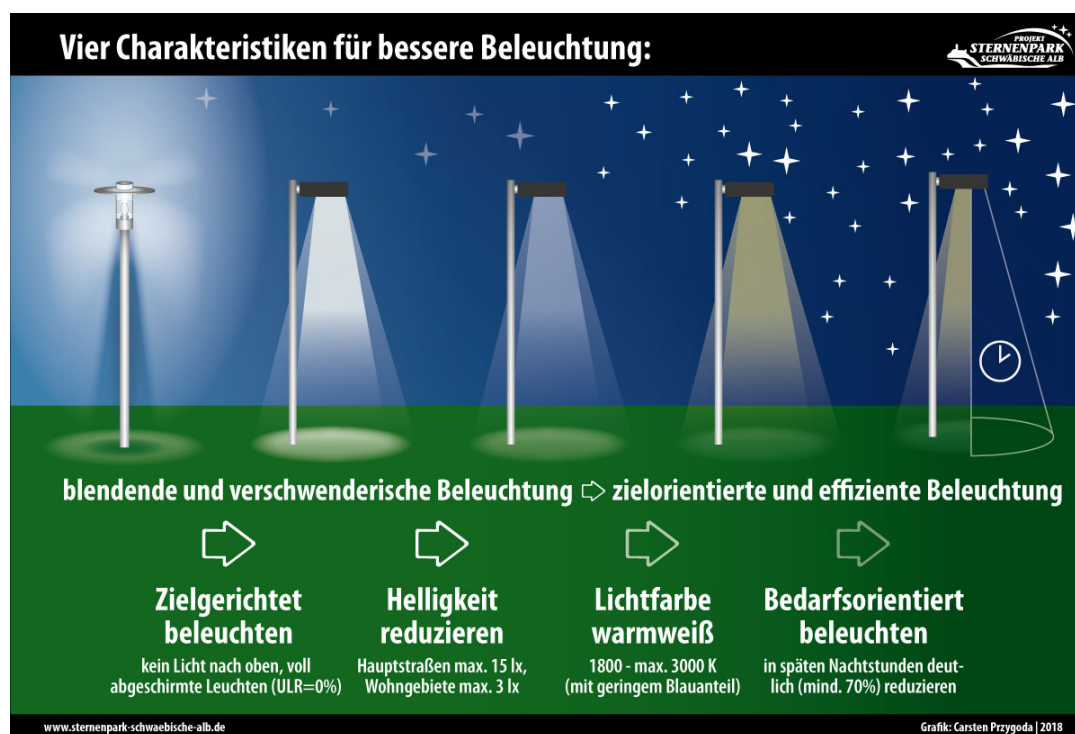
Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, so dass sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis ergibt, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Daher sollen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zunächst kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft werden. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt. Eine Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume eventuell gefällt werden müssen.

Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur soll die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Quartiers darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbelichtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbelichtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit kommen (NABU Natur in Berlin 1/18, Link: https://issuu.com/cbaden/docs/natur_in_berlin_1_18_online sowie Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb. Bspw.: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html>; aber auch: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten/lichtlenkung.html>).



Quelle: Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb.

Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.

Abwägung

Für die angeregte Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Abschließend sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus bietet sich ein individuelles Regenwasserkonzept an. Beispielhaft sei hier das Bewirtschaftungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH für das Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten genannt.

Abwägung

Für die angeregte Festsetzung energieeffizienter Technologien besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Energieeinsparverordnung) zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Äußerung (18. Dezember 2018)

1. Die Seite des Parkhauses, die zum Grundstück der Kindertagesstätte und Freifläche Juchaczweg 11 ausgerichtet ist, sollte unbedingt – ebenso wie die Rückseite – mit einer geschlossenen Fassade versehen werden.

Begründung: Die Kinder halten sich in der Regel zwischen 2 und 4 Stunden auf dem Freigelände auf und sollten nicht vom Publikumsverkehr beeinflusst werden (Abgase und Lärm).

2. Der Zugang / die Zufahrt zum Grundstück Juchaczweg 11 ist ununterbrochen zu gewährleisten, auch und vor allem während der Bauphase.

3. Grundsätzlich bestehen hohe Zweifel, wie die Sicherheit von Kindern und Eltern neben dem Betrieb des Parkhauses gewährleistet werden kann.

Abwägung

Die Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders bestehender und geplanter Nutzungen ist ein wesentliches Ziel von Bebauungsplanverfahren. Dabei sind unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Zu 1.:

In diesem Zusammenhang wird zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung ermittelt und im Hinblick auf die gesetzlichen Schutzanforderungen beurteilt werden.

An das Plangebiet angrenzende schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. die Kindertagesstätte, werden dabei berücksichtigt. Bei Erfordernis werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Lärmemissionen im Bebauungsplan getroffen.

Zu 2. und 3.:

Die Erschließung des Grundstücks Juchaczweg 11 ist auch während der Bauphase sicherzustellen; im Übrigen ist die Baustellenlogistik nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Hierbei werden auch Aussagen zur sicheren Wegeführung für die angrenzende Kindertagesstätte erwartet.

Vorrangiges Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bewerten sind. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird das Verkehrsgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

4. Äußerung (18. Dezember 2018)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 sieht die Festsetzung des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ vor.

Obwohl das Plangebiet im Norden an eine Kindertagesstätte „Schatzinsel“ (die von der Arbeiterwohlfahrt betrieben wird) und an das Gelände des Klinikums Neukölln (wo es auch eine Kinderklinik gibt) angrenzt, wurden keine Einrichtungen für Kinder und Jugendliche geplant.

Wir fragen, warum nur ein Pflegeheim für Senioren, ein Ärztehaus und ein Parkhaus auf dem großen Gelände geplant und für Kinder und Jugendliche, die zum Beispiel chronisch krank und pflegebedürftig sind, keine entsprechenden Einrichtungen von der Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH eingeplant wurden?

Wir sind eine Initiative für Eltern von chronisch kranken und pflegebedürftigen Kindern in Berlin. Kinder zu Hause zu pflegen, bedeutet körperliche, psychische und emotionale Schwerstarbeit rund um die Uhr. Um die Eltern vorübergehend zu entlasten, möchten wir eine heilpädagogische Kurzzeitpflegeeinrichtung für Kinder und Jugendliche in Berlin aufbauen.

Das Konzept Kurzzeitpflege für pflegebedürftige Menschen ist nicht neu.

Für ältere pflegebedürftige Menschen gibt es in Berlin zahlreiche Angebote für die Kurzzeitpflege. Auch für Kinder mit lebensverkürzenden Erkrankungen (z. B. wie Krebs) gibt es bereits Hospiz-Einrichtungen. Aber für pflegebedürftige Kinder, deren Erkrankung nicht unmittelbar lebensbedrohend ist (z. B. Autismus, Sauerstoffmangel bei der Geburt u. a.) und die lange pflegebedürftig bleiben, gibt es keine entsprechenden Angebote in Berlin.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie bzw. die Betreiber von diesem Gelände auch die Belange von und für chronisch kranke Kinder und Jugendliche berücksichtigen. Vielleicht gibt es eine Möglichkeit den Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 noch zu spezifizieren und eine Kurzzeitpflegeeinrichtung für etwa 12 Kinder einzuplanen.

Abwägung

Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets trifft keine Einschränkung hinsichtlich der Zielgruppe der klinischen Einrichtungen. Zur Klarstellung werden „Sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen“ in der Auflistung zulässiger Nutzungen ergänzt. Damit sind entsprechende Nutzungen grundsätzlich zulässig. Eine Entscheidung über deren Realisierung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. den Festlegungen des in Abstimmung mit allen an der Krankenhausversorgung Beteiligten aufgestellten Krankenhausplans des Landes Berlin, der eine patienten- und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sicherstellen soll. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2



Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 30.04.2019

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 05.02.2019 sind 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2019 aufgefordert worden. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 31.01.2019 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Stellungnahmen entspricht dem Verzeichnis der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange des Bezirksamtes Neukölln.

Es liegen 25 Stellungnahmen von 23 Stellen vor (je 2 Stellungnahmen von der Berliner Feuerwehr und der Wohnungsbauleitstelle):	Von 17 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
<ul style="list-style-type: none"> 2. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) 4. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen) 8. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Serviceeinheit Facility Management 13. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Gesundheitsamt 14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) 16. Berliner Wasserbetriebe (BWB) 17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) 18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 19. Berliner Feuerwehr 21. Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) 3. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) 5. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Vermessung und Geoinformation) 6. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Straßen und Verwaltung) 7. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Straßenverkehrsbehörde) 9. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Schulamt 10. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Sportamt 11. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Jugendamt 12. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Ordnungsamt 15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)

<p>23. Vattenfall Europe Business Services GmbH</p> <p>24. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)</p> <p>25. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)</p> <p>44. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)</p> <p>45. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL)</p> <p>46. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz)</p> <p>47. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Abteilung V (Tiefbau)</p> <p>48. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)</p> <p>49. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)</p> <p>50. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz)</p> <p>51. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)</p> <p>52. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)</p> <p>53. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Landesdenkmalamt (LDA)</p>	<p>20. Verkehrslenkung Berlin (VLB)</p> <p>22. Handwerkskammer Berlin (HWK)</p> <p>26. Bundesnetzagentur</p> <p>38. Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo)</p> <p>54. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Referat II B (Bauen und Liegenschaften)</p> <p>67. Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG)</p> <p>84. Landeskriminalamt (LKA)</p>
---	--

B. Stellungnahmen und Abwägung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>2. BA Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) Stellungnahme vom 28.03.2019</p>	<p><u>1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p><u>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</u> Es liegen keine Erkenntnisse zu früheren Nutzungen des Grundstückes vor. Es wird angeregt, nach den erforderlichen Abbrucharbeiten, im Zuge von Baugrunderkundungen orientierende Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Dies kann z. B. in Bereichen mit der späteren Nutzung zur Niederschlagsversickerung o. ä. erfolgen. Es wird auf die Berücksichtigung der Anforderungen zum vorsorgenden Bodenschutz verwiesen. Bei Einhaltung der v. g. Anforderungen bestehen gegen die Planungen keine Einwände.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wird zur Erstellung des Entwässerungskonzepts voraussichtlich eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse ebenfalls in der Begründung berücksichtigt werden.</p>
	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u> Es sind folgende Gutachten im Vorfeld anzulegen: - Gebäudebrütende Arten - Freibrütende Vogelarten</p>	<p>→ Keine Planänderung; Erstellung faunistischer Untersuchungen Eine faunistische Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna wurde bereits beauftragt. Deren Ergebnis sowie der darauf aufbauende Artenschutzfachbeitrag werden den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Die Umgebung hat einen relativ hohen Grünanteil. Eine Reduzierung der Fenster / Glasflächen ist trotzdem nicht notwendig, wenn die Gebäude so festgelegt werden, dass Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter fachgerecht gegen Vogelschlag geschützt sind (reduzierte Transparenz, Satinierung, Gravur oder Folien in entsprechend geringen Abständen).</p>	<p>→ Keine Planänderung Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Die gesetzlichen Bestimmungen</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie eine möglichst hohe funktionelle Vielfalt aufweist und die Arten unterschiedliche Phänologien besitzen. Bei 18 cm durchwurzelbarem Dachaufbau sollte eine Begrünung mit diversen, gebietsheimischen Wildstauden und kleineren Gehölzen angestrebt werden.</p>	<p>zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen des zu beauftragenden Entwässerungskonzepts konkretisiert.</p>
<p>4. BA Neukölln Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen) Stellungnahme vom 05.03.2019</p>	<p>Die vorhandenen Straßenbäume an der Fritz-Erler-Allee sind gegen bau- und betriebsbedingte Schäden mittels Baumschutz der Variante I o. ä. zu schützen (s. Ausführungsvorschriften zu § 12 des Berliner Straßengesetzes, Anlage 3, Anhang 1: Baumschutz auf Baustellen). Eventuell geplante Gehwegüberfahrten (temporär oder dauerhaft) sind in ausreichendem Abstand von vorhandenen Baumstandorten zu planen und in Abstimmung mit dem SGA festzulegen. Maßnahmen, die den gebäudenahen Straßenraum entlang der Fritz-Erler-Allee betreffen (z. B. Leitungstrassen, Gehwegüberfahrten, Auskragungen der Obergeschosse u. a.), sind so auszulegen, dass ausreichend Möglichkeiten zur Ergänzung des Straßenbaumbestandes verbleiben. Eingriffe sollen möglichst gering bleiben und die Bestände auch zukünftig nicht tangieren. Einwilligung: JA</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet; die Regelungen des Berliner Straßengesetzes sind grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>
<p>8. BA Neukölln SE Facility Management Stellungnahme vom 20.02.2019</p>	<p>Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Einwilligung: JA</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>13. BA Neukölln Gesundheitsamt Stellungnahme vom 11.03.2019</p>	<p>Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sich eine Kindertagesstätte und ein Krankenhaus in unmittelbarer Nähe befindet, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Lärm überschritten wird. In Anbetracht dieser Situation ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben erforderlich.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders bestehender und geplanter Nutzungen ist ein wesentliches Ziel von Bebauungsplanverfahren. Dabei sind unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung ermittelt und im Hinblick auf die gesetzlichen Schutzanforderungen beurteilt werden.</p> <p>An das Plangebiet angrenzende schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. die Kindertagesstätte, werden dabei berücksichtigt. Bei Erfordernis werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Lärmemissionen im Bebauungsplan getroffen.</p>
	<p>Bei einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sollte ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, so dass sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis ergibt, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen definiert. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages fließen in die Planung mit ein.
14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) Stellungnahme vom 28.02.2019	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
16. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Stellungnahme vom 11.03.2019	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. In der Umgebung des Bebauungsplangebietes sind derzeit von Seiten der BWB keine Baumaßnahmen vorgesehen. Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der Höhe der Bebauung kann der Betrieb privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerweiterungen) gehen zu Lasten des Veranlassers. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet. Die Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung werden in die Begründung übernommen. Mit Ausnahme einzelner Hausanschlussleitungen verlaufen die Leitungen der BWB innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Die weiteren Hinweise haben ausschließlich Relevanz im Rahmen der Genehmigungsplanung. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.
	Die in Punkt 2.6 der Begründung bezeichnete Trinkwasserhauptleitung entlang der Fritz-Erler-Allee verfügt über eine Nennweite von DN 400. Wir bitten um Korrektur.	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Die Begründung wird in Punkt 2.6 dahingehend korrigiert, dass für die Trinkwasserhauptleitung entlang der Fritz-Erler-Allee eine Nennweite von DN 400 angegeben wird.

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Fläche A (Textliche Festsetzung Nr. 8) ist nicht ausreichend, um die dort vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern. Entsprechend unserer Werksnorm Regelblatt 14 wird eine Schutzstreifenbreite von 5,30 m entlang der Trinkwasserleitung benötigt. Wir bitten darum, die Fläche A nach Westen auf eine Breite von mindestens 6,50 m zu erweitern.</p> <p>In den angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften.</p> <p>Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>→ Änderung des Planentwurfs</p> <p>Um die vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern, wird die Fläche A des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert.</p> <p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Aussagen zur Abwasserentsorgung werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geltenden Bestimmungen der Wasserbehörde und die Hinweise der BWB werden dabei beachtet. Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) Stellungnahme vom 18.03.2019</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus Sicht des LAGetSi keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Stellungnahme vom 01.03.2019</p>	<p><u>Stellungnahme Produktplanung</u></p> <p>Aus Sicht von VBA-P gibt es zu diesem Zeitpunkt keine Hinweise. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich, dass zur Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt werden soll. Wir hoffen, dass in dieser Untersuchung auch der durch die Buslinie M46 befahrene Kormoranweg einbezogen wird. Schon im Bestand kommt es dort durch den hohen Parkdruck in Verbindung mit der relativ schmalen Fahrbahn oftmals zu Behinderungen im Linienverkehr, welche durch eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in das neu im B-Plan Gebiet vorgesehene Parkhaus reduziert werden könnte.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus</u></p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir unterhalten Omnibusverkehr in der Fritz-Erler-Allee (Nachtbuslinie N7 (U Rudow - S+U Rath. Spandau)), die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 280 m in südöstlicher Richtung (Nähe Johannesthaler Ch.), bzw. in nordwestlicher Richtung die Haltestelle der Buslinie</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgt dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wird im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	M46 (S+U Zoologischer Garten - U Britz- Süd) im Kormoranweg (ca. 220 m).	<p>In der verkehrstechnischen Untersuchung werden auch Aussagen zum ruhenden Verkehr und der Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs getroffen.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wird den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>19. Berliner Feuerwehr Stellungnahmen vom 13./25.02.2019</p>	<p>Es sind keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorhanden.</p> <p>Das Klinikum Neukölln grenzt an. Die Feuerwehrezufahrt zum Klinikum Neukölln über Juchaczweg ist uneingeschränkt zu gewährleisten.</p> <p>Bei einer Neu-Planung / Bebauung ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen eines bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens zu den Themen: Löschwasserversorgung-Förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz zu beteiligen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise betreffen die Genehmigungsplanung, werden an den Krankenhausträger weitergeleitet und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Lage der Grundstücke an öffentlichen Straßen gewährleistet deren Zugänglichkeit. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie gesicherte Zufahrten sind nachzuweisen (z. B. Brandschutznachweis), aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Brandschutz ist über das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellende Brandschutzkonzept, das alle Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt und Bestandteil der Baugenehmigung wird, gewährleistet.</p>
<p>21. Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) Stellungnahme vom 07.03.2019</p>	<p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>23. Vattenfall Europe Business Services GmbH</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation 62640 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die betroffenen Trassen verlaufen überwiegend innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 11.03.2019	<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p>	Änderungen bezüglich der Übergabestation sind privatrechtlich zu regeln. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.
<p>24. NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) Stellungnahme vom 12.02.2019</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Gasversorgung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
<p>25. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) Stellungnahme vom</p>	<p>Es sind keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
11.02.2019		
<p>44. SenStadtWohn Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte) Stellungnahme vom 04.03.2019</p>	<p>Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.</p> <p>Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>45. SenStadtWohn Wohnungsbauleitstelle (WBL) Stellungnahmen vom 13.02./ 04.03.2019</p>	<p>Mit dem Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 soll entsprechend der Begründung die Wohnnutzung auf Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen beschränkt werden. Handelt es sich bei der Planung um Abriss des Bestandes und Neubau der Wohnnutzung? Um zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben sind, bitte ich Sie mir die Geschossfläche Wohnen mitzuteilen. Falls die GF Wohnen über 5.000 m² liegen sollte, bitte ich Sie zudem um Mitteilung wie das Betreibermodell ausgestaltet ist. Das heißt, ob es zwei Verträge zwischen Mieter und Vermieter für Raum und für Betreuung geben wird oder ob es sich um einen Vertrag handelt wird.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Das bestehende Pflegeheim soll aufgrund seines sehr hohen Sanierungsbedarfs langfristig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Für das <u>Pflegeheim</u> ist von einer Geschossfläche auszugehen, die 5.000 m² übersteigt. Die Geschossfläche für <u>Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen</u> wird hingegen weniger als 5.000 m² betragen. Im Hinblick auf das Betreibermodell wurden noch keine Festlegungen getroffen.</p>
	<p>Im vorliegenden Fall sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ festgesetzt werden. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Wohnnutzung auf Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen beschränkt werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand liegt noch</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Hinblick auf die zu berücksichtigende Geschossfläche Wohnen erfolgt eine Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle. Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen sollen voraussichtlich auf maximal 5.000 m² Geschossfläche beschränkt werden.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>keine Aussage über die Geschossfläche Wohnen vor, die planungsrechtlich neu geschaffen werden soll. Ich bitte dies im Verlauf des Verfahrens nachzuholen.</p> <p>Ob der Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p>	
<p>46. SenUVK Referat I C (Immissionsschutz) Stellungnahme vom 11.03.2019</p>	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p> <p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich der vom Verkehr verursachten Geräusche ist erforderlich. Insbesondere der Bereich an der Fritz-Erler-Allee ist durch den Verkehrslärm hoch belastet. Es ist zu berücksichtigen, dass Kranke und Rekonvaleszenten in Pflegeheimen oft auch längerfristig in Ein-Raum-Zimmern wohnen und prinzipiell ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben. Daher wird das Planungsziel, direkt an der Fritz-Erler-Allee ein Pflegeheim planungsrechtlich zu ermöglichen, aufgrund der Lärmsituation kritisch gesehen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse für das Pflegeheim zu erreichen sind. Die Prüfkaskade des Berliner Leitfadens 'Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung' ist zu berücksichtigen.</p> <p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:</p> <p>Die Absicht, ein Schallgutachten erstellen zu wollen, wird begrüßt. Dabei sind neben der umgebenden Bebauung auch die Bettenhäuser des Krankenhauses insbesondere unter dem Gesichtspunkt der durch das Parkhaus verursachten Immissionen zu betrachten. Auch der Hubschrauberlandeplatz ist in die Untersuchung einzubeziehen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Ergebnis einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung werden Aussagen zu eventuell erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen getroffen. Die schalltechnische Untersuchung wird den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Im Hinblick auf die Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich bereits ein Pflegeheim an der Fritz-Erler-Allee befindet und für die Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes unabhängig vom Bebauungsplan XIV-132-1 ein gesondertes Genehmigungsverfahren betrieben wird.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>47. SenUVK V Abteilung V (Tiefbau) Stellungnahme vom 22.02.2019</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V F 1, V OI, V OS, V OW, V PS A, V PS E, V PW, V PI A, V PI E.</p> <p>Von V OI gab es folgende Einwendungen oder Hinweise: SenUVK V OI hat keine Brücken- oder Ingenieurbauwerke innerhalb der Plangrenzen.</p> <p>Nach vorliegendem Planungsstand – bestehend aus der Planzeichnung vom 31.01.2019 einschließlich Begründung – sollen keine Ingenieurbauwerke im Sinne des Zuständigkeitskatalogs Nr. 10 Abs. 6 zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz entstehen, so dass SenUVK, V OI voraussichtlich von den Planungen nicht betroffen sein wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XIV-132 weder der Bau noch die wesentliche Erweiterung einer öffentlichen Straße vorgesehen ist, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Trägers der Straßenbaulast begründbar sind. Genaueres lässt sich erst feststellen, sofern die nach Begründung III.3.5 „Immissionsschutz“ angekündigte schalltechnische Untersuchung vorliegt.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die schalltechnische Untersuchung wird den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>48. SenUVK Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) Stellungnahme vom 24.04.2019</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu den Zielen des Bebauungsplans XIV-132-1.</p> <p>Die Grünfestsetzungen gehen soweit in Ordnung. Allerdings ist die Fassadenbegrünung nur auf das Parkhaus beschränkt. Dies ist aus den bekannten Gründen (klimatische Verbesserung und Schaffung von Nistmöglichkeiten) auf die anderen Gebäude auszuweiten.</p> <p>Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im B-Plan-Gebiet sind die Standardempfehlungen der SenUVK im städtebaulichen Vertrag oder in der Begründung aufzunehmen: https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/download/freiland/VogelGlasLicht_2012Berlin.pdf</p>	<p>→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung</p> <p>Vorrangig aus gestalterischen Gründen ist die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen. Bei den übrigen Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig, soll jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität des Krankenhausträgers nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll hier für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkünfte wird zur Kenntnis genommen und in die</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Auch bei den Grünfestsetzungen ist ein Hinweis auf die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen in der Begründung zu den Festsetzungen aufzunehmen: https://www.berlin.de/sen-uvk/natur_gruen/lb_naturschutz/download/publikationen/gebietseigene_pflanzen.pdf	Begründung aufgenommen. Dies betrifft auch die Empfehlungen von SenUVK zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.
<p>49. SenUVK Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) Stellungnahme vom 06.03.2019</p>	<p>Aus übergeordneter straßenplanerischer und organisatorischer Sicht werden im Rahmen des o. g. B-Planes folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</p> <p>Aufgrund der geplanten hohen Anzahl an Stellplätzen sind die verkehrlichen Auswirkungen und die verkehrliche Erschließung darzustellen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen.</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung werden auch Aussagen zum ruhenden Verkehr und der Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs getroffen.</p>
	Es bestehen Planungen zur Errichtung einer Straßenbahnstrecke, um den südlichen Bereich des Bezirkes Neukölln mit dem Bahnhof Schöneeweide zu verbinden. Auch wenn die derzeitigen planerischen Überlegungen eine Verbindung über die Stubenrauchstraße, Fritz-Erler-Allee und Johannisthaler Chaussee zum Gegenstand haben, ist die Festlegung einer endgültigen zu bevorzugenden Variante vertieften Untersuchungen vorbehalten, deren Ergebnis auch eine alternative Streckenführung bestimmen könnte.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Planung einer Straßenbahntrasse in der Fritz-Erler-Allee ist nicht hinreichend konkret, um im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 berücksichtigt werden zu können. Eventuell erforderliche Lärminderungsmaßnahmen sind insofern im entsprechenden Planfeststellungsverfahren zu ermitteln und sicherzustellen.</p>
	Für verkehrliche Untersuchungen weisen wir auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hin.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Leitlinien der Verkehrsbehörde des Landes Ber-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		lin erarbeitet und den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.
<p>50. SenUVK Referat II D (Gewässerschutz) Stellungnahme vom 21.03.2019</p>	<p>Gegen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, jedoch kann abschließend nicht beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen. Vorgesehen ist der Abriss bestehender Bebauung im Plangebiet und der Neubau eines Parkhauses, eines Ärzteentrums und perspektivisch eines Seniorenpflegeheims. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation, das erstaufnehmende Gewässer ist der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung).</p> <p><u>Wasserwirtschaftliche Grundlagen</u></p> <p>Es liegt bisher kein Entwässerungskonzept vor, ein solches soll aber gemäß der Begründung des B-Plans erstellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes kann bis zum Vorliegen des entsprechenden Konzeptes nicht bewertet werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Krankenhausträger weitergeleitet. Eine mit der Wasserbehörde abzustimmende Entwässerungskonzeption wird erstellt. Die Vorgaben an die Einleitung von Regenwasser sowie die Hinweise der Berliner Wasserbetriebe und die gängigen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik werden dabei berücksichtigt. Im Ergebnis des Entwässerungskonzepts werden Aussagen zu eventuell erforderlichen Maßnahmen getroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p><u>Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung</u></p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Nachteilige Veränderungen von Oberflächengewässern sind durch die Planung nicht zu erwarten, da Oberflächengewässer innerhalb sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden sind. Folgende Hinweise sind bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser zu beachten:</p> <p>Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fällt. Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z. B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Erlaubnis für die direkte Einleitung bzw. die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens und vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p><u>Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser können nicht beurteilt werden, da in der Begründung zum B-Plan nicht klar erkennbar ist, ob Niederschlagswasser versickert werden soll. Folgende Hinweise sind bzgl. einer Versickerung zu beachten:</p> <p>Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen. Bei Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und / oder der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.</p> <p>Ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde.</p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p>Es ist jedoch empfehlenswert, bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenver-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>fügbare und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen. Ein geeignetes Mittel kann dabei ein Entwässerungskonzept sein.</p> <p>Hinweise</p> <p><u>1. Niederschlagsentwässerung</u></p> <p>Für ein besseres Stadtklima ist es sinnvoll versiegelte Flächen, die nicht mehr als solche gebraucht oder genutzt werden, zu entsiegeln sowie anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen ortsnah zu behandeln. Hierfür eignen sich Verdunstung (z. B. über Gründächer, Grünflächen) oder Versickerung (u. a. über Mulden oder freiflächige Versickerung).</p> <p>Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes wird empfohlen. Dabei sind alle gängigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeits- und Merkblätter, DIN-Vorschriften, ...) zu beachten und einzuhalten.</p> <p><u>2. Grundwasserbenutzung</u></p> <p>Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.</p> <p>Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.</p> <p>Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.</p> <p>Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d. h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).</p> <p>In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.</p> <p>Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z. B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.</p> <p>In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und / oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).</p>	
51. SenFin	Im Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Bebauungsplan im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 03.03.2019		
52. SenWiEnBe Stellungnahme vom 12.02.2019	Gegen die mit dem Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 im Geltungsbereich verfolgte Neuausrichtung krankenhausesbezogener Nutzungen bestehen keine Bedenken.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
53. SenKultEuropa – LDA Stellungnahme vom 11.03.2019	Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

C. Fazit

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Lengerke

Stapl b2**16.9.2020****Vermerk zur Auswertung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 10. August 2020 bis einschließlich 10. September 2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:30 Uhr, Freitag von 8:30 bis 14:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90239-3283 bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 9. Juli 2020, die zugehörige Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden am 3. August 2020 per Anschreiben durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22
- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge konnte der im Anschreiben an die beteiligte Öffentlichkeit angegebene Raum der Offenlage jeweils nur einzeln betreten werden. Zudem wurde in den Beteiligungsschreiben vom 3. August 2020 darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Daten im Zeitraum bis zum 10. September 2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen. Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangene Stellungnahme mit Abwägung:

1. Äußerung (21. August 2020)

Laut ihrer Information haben wir (Grundstückseigentümer Fritz-Erler-Allee 34A, 34B und 34C in 12351 Berlin) erfahren, dass auch ein Parkhaus entstehen wird. Unsere Frage ist, ob Vivantes drei Stellplätze vermieten würde?

Abwägung

Im geplanten Parkdeckgebäude sollen die an der Rudower Straße entfallenen Parkplätze ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Das Parkhaus soll damit dem Klinikbetrieb dienen und Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln bieten. Inwieweit einzelne Stellplätze auch anderen Nutzungen aus der Umgebung zugeordnet werden können, ist im Bebauungsplan nicht regelbar und für die planungsrechtlichen Festsetzungen auch unerheblich. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2



Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 14.04.2021

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 29.07.2020 sind 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2020 aufgefordert worden. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 09.07.2020 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Stellungnahmen entspricht dem Verzeichnis der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange des Bezirksamtes Neukölln.

Es liegen 26 Stellungnahmen von 25 Stellen vor
(2 Stellungnahmen von Vattenfall):

2. BA Neukölln - Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat)
4. BA Neukölln - Straßen- und Grünflächenamt (FB Grünflächen)
6. BA Neukölln - Abt. Finanzen und Wirtschaft - Straßen- und Grünflächenamt
8. BA Neukölln - SE Facility Management
14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
16. Berliner Wasserbetriebe (BWB)
17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGeTSi)
18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)
19. Berliner Feuerwehr
- 22a. Vattenfall Europe Business Service

Von 14 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

1. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)
3. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Untere Denkmalschutzbehörde)
5. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Vermessung und Geoinformation)
7. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Straßenverkehrsbehörde)
9. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Schulamt
10. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Sportamt
11. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Jugendamt
12. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Ordnungsamt
13. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Gesundheitsamt
21. Handwerkskammer Berlin (HWK)
27. Bundesnetzagentur

-
- | | | | |
|------|--|-----|--|
| 22b. | Vattenfall Europe Business Service GmbH | 54. | Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Referat II B (Bauen und Liegenschaften) |
| 23. | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) | 52. | Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) |
| 24. | IT- Dienstleistungszentrum (ITDZ) | 67. | Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) |
| 25. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | | |
| 38. | Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) | | |
| 44. | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Referate I A (Stadtentwicklung) und I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte) | | |
| 45. | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL) | | |
| 46. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz) | | |
| 47. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Abteilung V (Tiefbau) | | |
| 48. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat III B ((Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)) | | |
| 49. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) | | |
| 50. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz) | | |
| 51. | Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) | | |
| 55. | Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) | | |
| 67. | Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) | | |

B. Stellungnahmen und Abwägung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>2. BA Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) Stellungnahme vom 25.08.2020</p>	<p><u>1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine Betriebe vorhanden, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p>Zur Errichtung des Parkhauses sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Berechnungsmodelle zum geplanten Parkhaus haben gezeigt, dass durch bauliche und technische Lärminderungsmaßnahmen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere zur Nachtzeit vermieden werden kann (Pkt. 7 der schalltechnischen Untersuchung „RUD 18.165.1 P Version 2“).</p>	<p>→ Keine Planänderung Maßnahmen zum Schallschutz vom Parkhaus werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>
	<p><u>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</u> <u>Einschätzung der Altlastensituation im B-Planbereich</u> Zum Planungsbereich lagen bislang kein Altlastenverdacht bzw. keine Untersuchungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser vor. In Vorbereitung des B-Planes wurde im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung über Mischproben eine Einschätzung des auszubauenden Bodens vorgenommen. Hierbei wurden lediglich geringe Belastungen an Schadstoffen (Schwermetalle und TOC) im Bereich der erbohrten Auffüllung gemessen. Der gewachsene Boden im Bereich der Erkundungsbohrungen war unbelastet. Diese orientierende Bodenuntersuchung und die gewonnenen Bodenmischproben stellen jedoch nur eine punktuelle Erkundung der Bodensituation im Planungsbereich dar. Außerdem erfolgten die Bodenuntersuchungen bisher nach der LAGA Richtlinie für Boden, welche üblicherweise zur Bewertung des Abfallinventars bei Aushubmassen angewendet wird. Ausgehend von den leicht mit Schadstoffen belasteten erkundeten Auffüllungsbereichen, wird auf den erforderlichen Aushub dieser Bereiche im Zuge der Errichtung von Versickerungsanlagen für den</p>	<p>→ Keine Planänderung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und auch Bodenuntersuchungen vorgenommen. Regelungen zum Bodenschutz und zur Entwässerung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert, die vorliegenden Gutachten werden als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Niederschlag, hingewiesen.</p> <p>Für derartige Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen, welche frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsparameter abzustimmen sind. Die Untersuchungsergebnisse wie z.B. für die geplanten Rigolen o.ä. sind dem Umwelt und Naturschutzamt zur Bewertung und Stellungnahme zu übergeben.</p> <p><u>Einschätzung zum vorsorgenden Bodenschutz</u></p> <p>Der gesamte Planungsbereich ist laut FIS Broker (Karte: Planungshinweise zum Bodenschutz) in die Kategorie „Mittlere Schutzwürdigkeit der Böden“ eingestuft. Danach sind Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen bzw. Planungen zu optimieren und der Nettoverlust an Fläche und Funktion weitgehend zu vermeiden oder auszugleichen.</p> <p>Der Einbau von Füllboden bzw. aufzubringendem Boden ist dem Umwelt- und Naturschutzamt mittels Mengenangaben und Deklarationsanalysen frühzeitig anzuzeigen und wird hier auf Einhaltung der standortbezogenen Anforderungen hin geprüft.</p> <p>Grundsätzlich sind alle weiteren Untersuchungen von Boden und Grundwasser frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen, die Untersuchungskonzepte sind rechtzeitig vorzulegen.</p>	
	<p>Hinsichtlich der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Bauvorhabens, wird um Vorlage des Teiles zu Boden und Altlasten gebeten.</p>	<p>Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags wird dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Kenntnis vorgelegt, das Untersuchungskonzept mit den durchzuführenden Maßnahmen zu Bodenschutz und Entwässerung wird mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p>
	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u></p> <p><u>Artenschutzrecht</u></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln erfolgte Forderung nach einer Festsetzung betreffend die Reduzierung des Vogelschlages wurde negativ abgewogen. Als Grund wird die fehlende städtebauliche Begründung für gestalterische Festsetzungen aufgeführt. Jedoch handelt es sich hier</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zum einen nicht um die Bebauungsweise (also gestalterisch Festsetzung, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), sondern um eine Festsetzung aus Gründen des Artenschutzes (=landschaftsplanerische Grundlage) gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG. Diese wird durch die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6, Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 4 BauGB ermöglicht.</p> <p>Zum anderen ist diese Festsetzung auch nach dem Gebot der Konfliktbewältigung notwendig, da es sich beim Schutz besonders geschützter Tiere bei Verwendung von transparenten oder spiegelnden Gebäudeteilen oder Bauelementen nicht um aufgedrängtes Recht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens handelt. Daher sollte dieser Konflikt bereits auf der Planungsebene geregelt werden.</p> <p>Eine Festsetzung, welche die genaue Gestaltung offenließe, könnte wie folgt aussehen: „Baukörper und andere Einrichtungen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Gefahr für besonders oder streng geschützte Arten ausgehen kann. Insbesondere sind großflächige Glasflächen nach dem Stand von Wissenschaft und Technik so zu gestalten, dass keine Gefahr des Vogelschlags besteht.“</p>	<p>Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. In § 9 Abs. 1 BauGB sind keine Maßnahmen vorgesehen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen.</p> <p>Architekten und Ingenieure müssen sich bei der Errichtung von Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und allen gängigen und notwendigen Regelungen des Bauens richten. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern sowie Vorgaben des nachhaltigen und umweltgerechten Bauens unter anderem auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden (Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Sicherung von Maßnahmen kann nur in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen. Um die geltend gemachten artenschutzrechtlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Hinweis in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>
<p>4. BA Neukölln Straßen- und Grünflächenamt (FB Grünflächen) Stellungnahme vom 03.08.2020</p>	<p>Gemäß den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms „Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände“ sollen am Juchaczweg (Verkehrsfläche) und seiner Fortsetzung (Gemeinbedarfsfläche) – wenn dies ein ausgedehnter Leitungsbestand nicht verhindert – Straßenbäume gepflanzt werden. Auf der Verkehrsfläche sind mindestens 6 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Auf der anschließenden Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 5 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Ein Erfordernis zur Festsetzung einer Pflanzbindung im Bereich des Juchaczweges und dessen nördlicher Verlängerung wird nicht gesehen, zumal im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine planbedingten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus befinden sich im Straßenland des Juchaczweges mehrere Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasserkanäle), die Baumpflanzungen einschränken. Die Möglichkeit zum Anpflanzen von Straßenbäumen durch das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt wird hierdurch nicht berührt; im Einzelfall wäre hierbei zu prüfen, ob bzw. inwieweit ein Anpflanzen von Bäumen auf Grund des vorhandenen bzw. geplanten Leitungsbestandes möglich</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>wäre.</p> <p>Ungeachtet dessen ist beabsichtigt, zur Minderung möglicher Ortsbildbeeinträchtigungen das Parkhaus durch geeignete Maßnahmen entlang des Juchaczweges, auf privaten Grundstücksflächen, „einzugrünen. Da eine Fassadenbegrünung mit Ausnahme der nördlichen Giebelseite auf Grund schallschutz- und belüftungstechnischer Maßnahmen ausscheidet, sollen vor dem Parkhaus in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse am Juchaczweg Bäume gepflanzt werden, die als Bestandteil der Freiflächenplanung im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Diese sind auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume anrechenbar.</p> <p>Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>
	<p>Das Vortreten von Gebäudeteilen für Balkone und Erker gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 muss im Einzelnen hinsichtlich möglicher Konflikte mit Bestandsbäumen entlang der Fritz-Erler-Allee überprüft werden. Entsprechende Auskragungen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu bestehenden Baumkronen aufweisen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Eine Prüfung ergab, dass keine Bestandsbäume dichter als fünf Meter an die geplanten Balkone heranreichen.</p>
<p>6. BA Neukölln Abt. Finanzen und Wirtschaft - Straßen- und Grünflächenamt Stellungnahme vom 11.08.2020</p>	<p><u>Wendehammer des Juchaczwegs</u> Zitat B-Planbegründung XIV-132-1 unter 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ... <i>„Seitens des Bezirks wird angestrebt, die Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen. Die entsprechende Grundlage kann sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Im Verfahrensverlauf haben Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bezirksamt zum weiteren Vorgehen stattgefunden. Die öffentlich zugänglichen Teilflächen der Flurstücke 184 (rd. 88 m²) und 213 (rd. 38 m²) sollen an das Land Berlin übertragen und für den Verkehr gewidmet werden (siehe Kapitel III./3.4.2).“</i> Es fällt auf, dass es sich hierbei vermutlich entweder um alte Flurstücksbezeichnungen handelt oder ein Fehler aufgetreten ist. Aktuell</p>	<p>→ Berücksichtigung Anpassung der Planunterlage und der Begründung</p> <p>Kürzlich erfolgte eine Flurstücksneugliederung im Bereich der Wendeanlage. Die Planunterlage und die Begründung werden entspre-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dürfte es sich um Flächen/ Teilflächen der Flurstücke 231 und 233 handeln. Dies sollte in der Begründung ggf. aktualisiert werden.</p> <p>Des Weiteren fällt auf, dass Teile des Wendehammers leider außerhalb des B-Plans liegen. Eine Widmung ist aber, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse nur möglich, wenn die zu widmende Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie liegt. Der o.g. B-Plan unterbricht lediglich die Straßenbegrenzungslinie in dem Bereich. Es ist zwar unwahrscheinlich, aber dennoch möglich, dass der an dieser Stelle eventuell angrenzende B-Plan hier eine Straßenbegrenzungslinie / Verkehrsfläche ausweist. Der B-Plan in seiner jetzigen Ausdehnung scheint nicht ausreichend, um eine Widmung der gesamten Wendekurve vorzunehmen.</p>	<p>chend den neuen Bezeichnungen angepasst.</p> <p>→ Keine Planänderung Das Bezirksamt strebt eine Widmung der Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung als öffentliche Verkehrsfläche an. Die entsprechende Grundlage kann entsprechend einer E-Mail des Straßen- und Grünflächenamtes vom 23.10.2018 sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Ein unmittelbares Erfordernis für eine Geltungsbereichserweiterung um Teilflächen des Wendehammers (ca. 88 m²), die im angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, wird daher nicht gesehen und zur Vermeidung möglicher Verzögerungen für das Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 auch nicht weiterverfolgt.</p>
<p>8. BA Neukölln – SE Facility Management Stellungnahme vom 31.07.2020</p>	<p>Aus grundstücksverkehrlicher Sicht sind weiterhin keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>14. Berliner Stadtreinigungs- betriebe (BSR) Stellungnahme vom 19.08.2020</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom</p>	<p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5,6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) 	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
03.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) – Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683) <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden, Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	
<p>16.</p> <p>Berliner Wasserbetriebe (BWB)</p> <p>Stellungnahme vom 07.08.2020</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Auf vom 11.03.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Der Punkt 2.6 in der Begründung wurde korrigiert sowie die Fläche A nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert. Unsere Hinweise zur Niederschlagsentwässerung wurden ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Die im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Entwässerungsanlagen, welche zum Eigentum der BWB gehören, befinden sich nur im öffentlich gewidmeten Straßenland. Die Entwässerungsanlagen, welche in der Verlängerung des Juchaczwegs liegen, befinden sich im Eigentum des Grundstückbesitzers. In der sonstigen Festsetzung unter Nr. 12 steht, dass die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Wir bitten darum diese Aussage auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger umfasst auch die Befahrung zur Wartung und Instandhaltung. Somit ist die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts nicht erforderlich.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zu erweitern. In der Fläche A befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 der BWB. Diese ist in Betrieb und auch weiterhin erforderlich. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p>	
	<p>Bei der Auswertung der BWB-Stellungnahme ist in der Abwägung vermerkt: "Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen". Leider findet sich zur Fassadenbegrünung im Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung. Wir bitten um Ergänzung.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es ist beabsichtigt, dass Parkhaus „einzugrün“, dies soll aber auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Fassadenbegrünung ist mit Ausnahme der nördlichen Giebelseite aus schallschutz- und belüftungstechnischen Gründen nicht umsetzbar, daher sollen nach Möglichkeit, in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse, Bäume gepflanzt und als Bestandteil des Freiflächenplans im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>
	<p>Die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 50 % gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Wir bitten zur Sicherung der Grünfestsetzung um eine gleichzeitige Begrenzung der technischen Einrichtungen auf einen maximalen Flächenanteil von 50 % der Dachfläche.</p>	<p>→ Planänderung Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 11 - jetzt textliche Festsetzung Nr. 10 - wird um folgenden Zusatz ergänzt: „Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Entwässerungskonzepts verbindlich festgelegt und geregelt werden. Ein Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist der Umfang der Dachbegrünung.“</p>
<p>17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) Stellungnahme vom 14.09.2020</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>18.</p>	<p>Vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass es Überlegungen und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Berliner Verkehrsbe- triebe (BVG) Stellungnahme vom 17.08.2020	<p>bereits eine Bestellung des Aufgabenträgers für den ÖPNV gibt, die Buslinie M46 vom Kormoranweg kommend über Fritz-Erler-Allee zum U Johannisthaler Chaussee zu führen. Das würde sogar die ÖPNV-seitige Anbindung des B-Plangebietes weiter verbessern. Die Umsetzung scheidet aktuell jedoch noch an einer fehlenden Wendemöglichkeit in der Johannisthaler Chaussee am dortigen U Bahnhof.</p>	<p>Die ÖPNV-Erschließung des Vorhabengebiets verbessert sich durch die Verlängerung der Metro-Bus-Linie. Die Begründung wird im Kapitel I.2.5 Verkehrserschließung ergänzt. Die weiteren Inhalte der Verkehrsuntersuchung sind von dem Hinweis unbeeinflusst.</p>
	<p>Es wird unter I.2.5 nur allgemein auf die Bushaltestellen und U-Bahnhöfe in der Nähe hingewiesen. Da aber bezüglich der Lärmemissionen in III.3.5.1 auch Tempo 30 in der Fritz-Erler-Allee diskutiert wird, würde dies sowohl für die heute dort verkehrende Linie N7 (künftig auch mit Funktion der Nachtanbindung zum Flughafen BER) und die geplante M46 negative Auswirkungen haben. Tempo 30 sollte daher durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verhindert werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Um die Schallimmissionen zu begrenzen, stellt die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h eine zielführende Maßnahme dar (vgl. Schallschutzuntersuchung). Die tatsächliche Länge des betroffenen Abschnitts kann derzeit jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Der Streckenabschnitt zwischen der Fritz-Erler-Allee zwischen Komoranweg und Zadakstraße hat eine Länge von rund 300 m; die Länge des Plangebiets selbst beträgt davon rund 160 m. Die Fahrzeitdifferenz zwischen einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beträgt im Vergleich zu 30 km/h rund 14 Sekunden (300 m) bzw. 8 Sekunden - jeweils ohne Einfluss von Lichtsignalanlagen, Ein- und Auspark- sowie Beschleunigungs- und Bremsvorgängen etc. -, die die erzielbare Geschwindigkeit verringern. Die tatsächlichen Fahrzeitdifferenzen dürften also in der Realität noch geringer ausfallen.</p> <p>Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen.</p>
	<p>Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vermissen wir in dem beigefügten Gutachten den Nachweis, dass auch der Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee die künftigen Kfz-Belastungen aufnehmen kann, obwohl dies in der textlichen Begründung (IV.4) angegeben wird. Dieser Knoten wird von den Linien M11, X11, 172, N7 sowie künftig auch vom M46 befahren und erfordert eine leistungsfähige und ÖPNV-bevorzugende Ampelschaltung (LSA-Beschleunigung). Im Gutachten wird eine Erhöhung der Knotenbelastung von 135 Kfz/Spitzenstunde genannt, ein Leistungs-</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring detailliert untersucht, da nur hier ein wesentlicher Einfluss des Vorhabens auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz zu erwarten ist. An den weiter entfernt liegenden Knotenpunkten verteilt sich das erzeugte Verkehrsaufkommen weiter, so dass am Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee - bezogen auf die am stärksten beeinflusste Fahrbeziehung – lediglich 20 Kfz/h am</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>fähigkeitsnachweis jedoch nicht erbracht.</p> <p>Den Hinweis auf die Problematik des Verkehrsablaufs im Kormoranweg begrüßen wir und hoffen, dass es auch durch die Umsetzung des B-Plans, hier künftig zu Verbesserungen kommt.</p>	<p>Vormittag und 27 Kfz/h am Nachmittag resultieren. Es wird also je Verkehrsstrom in der Hauptverkehrszeit durchschnittlich weniger als ein Kfz in 2 Minuten erzeugt. Eine derart geringe zusätzliche Verkehrsbelastung liegt im Spektrum ohnehin im Wochen-, Monats- und Jahresverlauf auftretender Schwankungen des Verkehrsaufkommens und hat im Allgemeinen keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen. Dabei unberücksichtigt ist außerdem die entlastende Wirkung des Entfalls der Stellplatzanlagen an der Rudower Straße. In der Realität ist also ein noch geringerer Einfluss auf die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee zu erwarten.</p> <p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>19. Berliner Feuerwehr Stellungnahme vom 03.08.2020</p>	<p>Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits ein geprüfter Brandschutznachweis durch uns, dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz, im Rahmen des bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens bearbeitet.</p> <p>Auch die umgebaute Brandmeldezentrale (BMZ) (jetzt in der Zadekstraße) ist bereits aufgeschaltet, inkl. Erneuerung des Feuerwehrplanes und der Feuerwehrlaufkarten. Daher gehe ich davon aus, dass aus diesem Grund ihr Bebauungsplanverfahren verspätet eingetroffen und somit hinfällig geworden ist.</p>	<p>→ Keine Planänderung Hierbei muss es sich um ein Missverständnis handeln. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und neu errichtet werden. Wahrscheinlich ist die Genehmigung des Abrisses des Ida-Wolff-Hauses gemeint, woraufhin die Brandmeldezentrale (BMZ) Ende 2019 verlegt wurde. Es bedarf hier keiner weiteren Aufklärung, da ein ausreichender Brandschutz durch die erforderlichen Brandschutznachweise (z. B. Löschwasserversorgung) im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zu belegen ist.</p>
<p>22a. Vattenfall Europe Business Service Stellungnahme vom 07.08.2020</p>	<p>Unsere Aussagen im Schreiben vom 10.07.2019 behalten ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens legen wir der Stellungnahme bei. Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG, deren Lage in dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist. Die Umlegung unserer Fernwärmetrassen erfolgt je nach Baufortschritt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Für erforderliche Abrissarbeiten auf dem Gelände erfolgten bereits erste Umlegungen von Fernwärmetrassen.</p> <p>Kopie Aussagen 10.07.2019: Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Vorhabenträgerin strebt eine Umverlegung der Fernwärmeleitung entlang der Grundstücksgrenzen an und befindet sich im Wesentlichen aufgrund der strittigen Kostenträgerschaft in juristischen Abstimmungen mit der Vattenfall Wärme Berlin AG.</p> <p>Da es bereits ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht gibt, ist die Frage, wer für die Kosten der Leitungsumverlegung aufkommt, planungsrechtlich nicht relevant.</p> <p>Von Seiten des Trägers der Fernwärmeleitung wurde zudem keine Forderung nach der Festsetzung eines Leitungsrechts erhoben. Die Festsetzung eines Leitungsrechts ist daher nicht zwingend erforder-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind. Es handelt sich um Versorgungstrassen verschiedener Gebäude des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Diese sind unterirdisch und im östlichen Teil des Gebiets als Heizkanal verlegt. Unsere Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) legen wir diesen Schreiben bei.</p>	<p>lich.</p>
<p>22b. Vattenfall Europe Business Service GmbH Stellungnahme vom 28.08.2020</p>	<p>Den Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Die gegenwärtigen Konzepte zur Versorgung des Plangebietes sind als Anlagen beigefügt (Netzauftrag 66912). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 11.03.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind weiterhin verbindlich. Die damals noch im Plangebiet befindliche Übergabestation 62640 wurde jedoch zwischenzeitlich ausgeschleift.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>
<p>23. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) Stellungnahme vom</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Gasversorgung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
04.08.2020	<p>Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
24. IT- Dienstleistungszentrum (ITDZ) Stellungnahme vom 10.08.2020	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
25. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 03.08.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hinweis: Sofern eine Höhe von 108 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
38. Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) Stellungnahme vom 27.08.2020	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Planungsverfahren in der vorgelegten Fassung geben. Aus gesundheitlicher Sicht möchte ich grundsätzliche Bedenken äußern, was die Beurteilung der Geräuschmissionen angeht: Hier wurde für die Beurteilung der Nutzungen im Sondergebiet „Pflegeheim“ und „Klinikgebiet“ der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes angenommen, da anderenfalls (laut Schallgutachten, s. Seite 19) „mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht lösbare Lärmkonflikte zwischen der sensiblen Nutzung“ gegeben wären und die vorgegebenen „45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können“.	→ Keine Planänderung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die vorab festgelegte Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes ist kritisch, da die Rechtslage hierzu ein uneinheitliches Bild gibt und daher auch anders interpretiert werden kann. Um hier eine genauere Einschätzung treffen zu können, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich geplante Nutzung an. Hierzu werden im Schallgutachten jedoch keine Angaben gemacht.</p> <p>Hinzu kommt die Tatsache, dass Pflegeheimbewohner in der Regel den ganzen Tag im Pflegeheim verbringen und nicht von einer täglichen mehrstündigen Abwesenheit von Wohnort ausgegangen werden kann, wie z.B. bei der arbeitenden Bevölkerung. Insofern ist die Einhaltung der Grenzwerte hier umso wichtiger.</p> <p>Trotz einer Einstufung des Vorhabens in den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit zulässigen Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und Maximalpegeln von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kommt es auf großen Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen um bis zu 12 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts. Generell wird bei einer Interpretation der Pegelskalen bei einer Erhöhung des Schalldruckpegels um 10 dB(A) von einer Verdopplung des Lautstärkeempfindens beim Menschen ausgegangen. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung von 12 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts im Hinblick auf die menschliche Gesundheit bedenklich.</p>	<p>Die Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für die Nutzung „Pflegeheim“ erfolgte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C und im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. I C (siehe Stellungnahme 46) und wird ausführlich im Schallgutachten beschrieben. Hierbei wird auch umfassend auf die derzeitige Rechtslage eingegangen. Im Fazit wird hierbei gutachterlich eingeschätzt, dass die Zuordnung des Schutzanspruchs angemessen ist und von SenUVK IC ausdrücklich erwünscht ist.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte (IRW) und die zulässigen Maximalpegel gelten ausschließlich für den Gewerbelärm. Für den Verkehrslärm gelten im Bebauungsplanverfahren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm kommt es regelmäßig vor, dass die SOW deutlich überschritten werden. Darauf wird durch Maßnahmen zum Schallschutz, die im B-Plan festgesetzt werden, reagiert.</p>
	<p>Auf Seite 42 der „Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-132-1“ gehen Sie darauf ein, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen ... höhere erforderliche Schalldämm-Maße verlangt werden könnten, als sie sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan ergeben würden.“ Aus den vorgenannten Argumenten heraus, empfehle ich von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und dabei ein besonderes Augenmerk auf die tatsächlich geplante Nutzung (Dauerpflege vs. temporäre Pflege mit dem Ziel der Gesundung) zu legen und im Zweifel von einem höheren Schutzanspruch auszugehen, um Lärmbelastung und auch -belästigung im Sinne des Gesundheitsschutzes der Bewohner deutlich zu mindern.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Der Hinweis, dass "im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen ... höhere erforderliche Schalldämm-Maße verlangt werden könnten, als sie sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan ergeben würden" bezieht sich lediglich darauf, dass im Baugenehmigungsverfahren auf die relativ neue eingeführte Norm DIN 4109-1:2018-01 abzustellen ist. Die Festsetzung zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan gemäß der Musterfestsetzung im Lärmleitfaden ist inzwischen überholt. Bei der konkreten Planung des Schallschutzes der Außenbauteile ist jedenfalls im Baugenehmigungsverfahren auf den Schutzanspruch entsprechend der geplanten Nutzung abzustellen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zudem rege ich an – auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanes rechtlich nicht umsetzbar – für die Fritz-Erler-Allee bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu erbitten, um eine weitere Minderung der Emissionspegel zu erwirken. Dies ist insbesondere für die Nachstunden wichtig (s. Maximalpegelbetrachtung und nächtliche, körperliche Regenerationsprozesse). Durch eine Geschwindigkeitssenkung von 50 km/h auf 30 km/h kann der Maximalpegel um 7 dB(A) gemindert werden, wenn Beschleunigungen vermieden werden. Aus diesem Grund rege ich auch eine Überprüfung der Ampelschaltungen auf der Fritz-Erler-Allee durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde an, um durch entsprechende Straßengestaltung eine langsame und gleichmäßige Fahrweise ohne störende Brems- und Beschleunigungsvorgänge mit hohen Drehzahlen zu erreichen und somit unnötigen Lärmemissionen entgegen zu wirken, besonders nachts.</p>	<p>→ Keine Planänderung Rechnerisch führt die Verringerung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu einer Minderung des mittleren Emissionspegels der Fritz-Erler-Allee um ca. 2,4 dB. Zur Bewertung der Maximalpegel des Straßenverkehrslärms liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse vor. Im einschlägigen Regelwerk existiert hierzu auch kein Bewertungskriterium. Die Höhe der Maximalpegel hängt bei Kraftfahrzeugen in hohem Maße vom Verhalten der Fahrer ab. Die Optimierung der Ampelschaltungen auf der Fritz-Erler-Allee durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist zu begrüßen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens kann darauf jedoch kein Einfluss genommen werden. Die Stellungnahme wird an die zuständige Verkehrsbehörde weitergeleitet.</p>
	<p>Zur Überschreitung der Maximalpegel zieht das Schallgutachten kein Fazit. Es wäre jedoch sinnvoll bei künftigen Bebauungsplanungen auch ein Augenmerk auf die Maximalpegel zu legen, da neue Forschungsergebnisse auf die besondere Bedeutung von Maximalpegeln für Erkrankungsrisiken hinweisen – Mittelungspegel sind hier weniger gut geeignet.</p>	<p>→ Keine Planänderung Rechnerisch führt die Verringerung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu einer Minderung des mittleren Emissionspegels der Fritz-Erler-Allee um ca. 2,4 dB. Zur Bewertung der Maximalpegel des Straßenverkehrslärms liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse vor. Im einschlägigen Regelwerk existiert hierzu auch kein Bewertungskriterium. Die Höhe der Maximalpegel hängt bei Kraftfahrzeugen in hohem Maße vom Verhalten der Fahrer ab.</p>
<p>44. SenStadtWohn Referate I A und I B Stellungnahme vom 14.08.2020</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt: Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):Es ist hierzu nichts vorzutragen. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) mit sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>45. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Sen-StadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL) Stellungnahme vom 11.08.2020</p>	<p>Im vorliegenden Fall sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ festgesetzt werden. Der Begründung ist zu entnehmen, dass mit der Textlichen Festsetzung 1 „<i>Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche BCDEB) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind und dies einer Geschossfläche Wohnen von 4.766 m² entspricht.</i>“</p> <p>Die Wohnungen für Senioren und betreutes Wohnen werden demnach eine Geschossfläche von 5.000 m² nicht überschreiten. Nach derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass dringende Gesamtinteressen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB nicht berührt sind. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt somit in der alleinigen Verantwortung des Planaufstellers.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird aufgrund des untergeordneten Umfangs zulässiger Wohnnutzungen abgesehen.</p>
<p>46. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat I C (Immissionsschutz) Stellungnahme vom 28.08.2020</p>	<p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Grundsätzlich ist dem Vorhabenplan weiterhin aus Sicht des vom Verkehr verursachten Lärms entgegen zu halten, dass durch den Verzicht die Gebäudestellung des Parkhauses und des Ärztehauses / Pflegeheims zu tauschen, die Bewältigung des Lärmproblems mit einer schalldämmenden Außenhülle erfolgen soll. Es bleibt somit ein Kerninstrument des lärmrobusten Städtebaus zur Unterstützung von Wohnnutzungen in verlärmten Gebieten weitgehend ungenutzt. Durch den Tausch der Baukörper ließen sich die Pflegezimmer zum erheblich leiseren Juchaczweg verlagern.</p> <p>Der Begründung, die Verortung des Parkhauses in den Juchaczweg wurde vorgenommen um den Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee zu mindern, kann hier nicht gefolgt werden. Der Juchaczweg ist eine Sackgasse, sodass zwangsläufig jeder Quell- und Zielverkehr des Parkhauses auch die Fritz- Erler-Allee passieren.</p> <p>Weiter ist es prinzipiell auch möglich ein Parkhaus so zu gestalten, dass die Fritz-Erler-Allee optisch aufgewertet wird. Entsprechend</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Verortung des Parkhauses an der Fritz-Erler-Allee wurde in Erwägung gezogen, jedoch aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wieder verworfen. Insbesondere die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee ist ausschlaggebend für die geplante Errichtung des Parkhauses, dessen Zufahrt über den Juchaczweg am Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee – Juchaczweg – Otto-Wels-Ring am idealsten ist. Weitere Gründe sind die zentrale Lage am Zugang zum Klinikum Neukölln, die die Akzeptanz des Parkhauses stärkt, sowie die beabsichtigte gestalterische Aufwertung der Fritz-Erler-Allee u. a. durch die Errichtung des markanten Ärztehauses als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbe- reich.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>wird nach wie vor empfohlen die Gebäudestellung zu überdenken.</p> <p>Weiter werden außerhalb des Plangebietes die Schwellen der Gesundheitsgefährdung durch planinduzierten Lärm weitergehend überschritten. Trotz der geringen Zunahme ist die Erhöhung kritisch zu bewerten. Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden von Gerichten als Schwelle eines enteignungs-gleichen Eingriffs definiert. Daher sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden. Der Einbau eines lärmarmen Asphalts auf der Fritz-Erler-Allee beispielsweise würde der Zunahme erfolgreich entgegenwirken. Dadurch könnten die Straßenverkehrsgeräusche um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Zuständig ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, welches beispielsweise im nächsten Sanierungszyklus den Einsatz einer lärmarmen Bauweise prüfen könnte. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmen Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenUVK I C 3. Vertiefende Informationen zur Bauweise enthält der Leitfaden für lärm-technisch optimierte Fahrbahndeckschichten.</p> <p>Zwar kann dies nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden, in einem städtebaulichen Vertrag bspw. können derlei Absichten verankert werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die geringen, jedoch abwägungsrelevanten vorhabeninduzierten Pegelerhöhung bei vorliegender Überschreitung der Schwellen der Gesundheitsgefährdung wurden im Schallschutzgutachten thematisiert. Den darin enthaltenen Argumenten hat SenStadtWohn II C im Ergebnis zugestimmt.</p> <p>Für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan besteht aufgrund der Lage der Fritz-Erler-Allee außerhalb des Plangebiets und mangelnder Rechtsgrundlagen keine Möglichkeit. So eine Maßnahme könnte lediglich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirk und dem Krankenhausträger geschlossen werden, dies ist jedoch nicht beabsichtigt.</p>
	<p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:</p> <p>Ich möchte zu diesem B-Plan anmerken, dass ich die Gebietseinstufung für das Heim als in einem allgemeinen Wohngebiet gelegen unterstütze.</p> <p>Zu der Aussage, dass es in der Umgebung des Standortes keine relevanten gewerblichen Schallquellen gibt, nehme ich eine kritische Stellung ein, weil sich nördlich des Plangebietes an der Zadekstraße eine Energieerzeugungsanlage befindet, deren Lüftungsöffnungen den Schluss zulassen, dass deren Emissionen nicht vernachlässigbar sind. Allerdings bleibt dieser Umstand ohne Folgen, weil in geringerem Abstand als zur nächsten schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet ein im allgemeinen Wohngebiet befindliches steht und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, daraus ergibt sich jedoch kein Handlungsbedarf.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	dieses noch eine ungünstigere Stellung zu den Lüftungsöffnungen aufweist. Dadurch sind keine zusätzlichen Einschränkungen für die Anlage durch die Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.	
<p>47. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Abteilung V (Tiefbau) Stellungnahme vom 27.08.2020</p>	<p>SenUVK, V D hatte bereits im Februar 2019 (Vorgangsnummer 2019/23) noch unter der alten Bezeichnung V OI keine Betroffenheit zu der vorgelegten Planung ausgesprochen, jedoch Hinweise geäußert. Diese Hinweise wurden in der Anlage 4 zur Begründung auf der Seite 15 zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Bezug auf die Auswertungen der schalltechnischen Untersuchungen stellt SenUVK, V D keine Betroffenheit fest. Sollten sich dennoch aktive Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände ergeben, ist SenUVK, V D umgehend zu beteiligen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>48. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Abteilung III (Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün) Stellungnahme vom 15.09.2020</p>	<p>Gegenüber meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen TÖB zum B-Plan XIV-132-1 bestehen folgende Ergänzungen:</p> <p><u>Zu Freiraumversorgung</u> (S. 55 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2020): Im Plangebiet spiele die Erholungsfunktion keine Rolle. Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen spielt insofern eine Rolle, weil im Rahmen der Seniorenversorgung nicht nur stationäre Pflegeplätze, Hospiz sondern auch ein Seniorenheim und -wohnungen angedacht sind (siehe Festsetzung Nr. 1). Insofern kommen natürlich die Parameter der Grünflächenversorgung im Landschaftsprogramm Berlin (6 m² je EW) zum Tragen und können nicht mit dem Verweis auf weit entfernte Grünflächen abgewogen werden.</p> <p>Die Verweise auf den Park am Buschkrug und den in 1,5 km entfernten Britzer Garten ist nicht hinnehmbar, da sie für die Zielgruppen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erreichbar sind. Neuere Untersuchungen zeigen, dass gerade im Bereich der Bewegungseingeschränkten Menschen die fußläufige Grünflächenversorgung für die Gesundheit von nachhaltiger Bedeutung ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans mit den Zielgruppen Senioren, Kranke, Sterbende und deren Besucher ist ein Freiflächenkonzept zu erarbeiten, das ggf. auch die Dachflächen effektiv nutzt und damit</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, beispielsweise die als Gartendenkmal unter Denkmalschutz stehenden zentralen Park- und Grünflächen, stehen grundsätzlich zur Erholung zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Grün- und Freiflächenplanung für das Plangebiet, dessen Realisierung im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auch die negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Flora/Fauna, Boden, Wasser) auffangen kann (siehe Ausführungen zu Dachbegrünungen unten).</p> <p><u>Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8:</u> Aus schalltechnischen Gründen ist die Verglasung von Loggien vorgeschrieben. Zudem gibt es umfangreiche technische Anforderungen an die Standards (Belüftung) von Fenstern und Außenbauteilen. Umso unverständlicher ist es, dass die Verwendung von Glas, das für Vögel wahrnehmbar ist, weiterhin nicht im Bebauungsplan Eingang findet. Es gibt zwar noch keine Rechtsgrundlage dazu im BauGB, jedoch ist die Begründung und Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, dass die Förderung der Artenvielfalt „im gesamtstädtischen Zusammenhang“ zu betrachten sei und nicht über „einzelne Bebauungsplanverfahren“ festgesetzt werden könne, so nicht richtig. Gerade die übergeordneten Ziele aus dem Berliner LaPro sind in den einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen und in den Bebauungsplänen umzusetzen.</p> <p>Maßnahmen zur Förderung von bestimmten Arten können zwar gesamtstädtisch und bezirklich initiiert (z.B. über Artenhilfsprogramme oder Dach- und Fassadenbegrünungen) werden, wenn jedoch in den einzelnen Bebauungsplänen weiterhin keine (einfachen) Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, dass die geförderte Fauna auch eine Umgebung erhält, die ihr Überleben – über Ansiedlungsmaßnahmen hinaus – weitgehend sichert, so sind diese gesamtstädtischen Maßnahmen letztendlich Verschwendung von Steuergeldern oder privaten Mitteln.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht immer die Möglichkeit im begleitenden städtebaulichen Vertrag oder Rahmenvertrag diese Regelungen zu vereinbaren:</p> <p>Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im B-Plan-Gebiet sind die Standardempfehlungen der SenUVK im städtebaulichen Vertrag oder in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><u>Zu den Grünfestsetzungen:</u> Zu Nr. 11 Dachbegrünung:</p>	<p></p> <p>→ Keine Planänderung Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im Plangebiet sollen die Standardempfehlungen der SenUVK Berücksichtigung finden. Dies wird in der Begründung ergänzt und als Hinweis im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>→ Keine Planänderung Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Es ist zu begrüßen, dass mind. 50 % der Dachflächen zu begrünen sind. Jedoch sollte hier eine größere Differenzierung vorgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hier können im Rahmen des Freianlagenkonzepts Flächen geschaffen werden, die als Dachgärten für die Bewohner oder Besucher nutzbar sind und somit ein gewisses Maß an Freiflächenversorgung in diesem Bereich erfüllen (siehe oben). – Ein stärkerer Dachaufbau kann zudem über eine extensive Dachbegrünung hinaus vielfältigere Vegetation für ein mehr an Artenvielfalt bringen. – Eine Kombination mit Regenwasserrückhaltung (Blau-Grüne-Dächer) ist ebenso zu prüfen. Bislang konnte ich keine Festsetzungen oder Ausführungen in der Begründung dazu finden, obwohl es in Berlin bereits gute Beispiele dazu gibt: Beispiel Wiegmann Klinik. 	<p>chen Vertrag geregelt. Mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von 18 cm wird hierbei bereits eine vielfältige Vegetation ermöglicht. Sonstige Dachnutzungen sind möglich, sollen aber nicht vorgeschrieben werden und sind – da nicht Bestandteil des Entwässerungskonzepts – auch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p>
	<p><u>Fassadenbegrünung:</u> Es fehlen immer noch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung. Die in der Begründung beschriebene Maßnahme zur Begrünung des Parkhauses ist in einer Festsetzung festzuschreiben. Darüber hinaus sind die weiteren Gebäude zu überprüfen. Die Fassadenbegrünung sollte nicht nur auf das Parkhaus beschränkt bleiben. Dies ist aus den bekannten Gründen (klimatische Verbesserung und Schaffung von Nistmöglichkeiten) auf die anderen Gebäude auszuweiten. Durch entsprechende Klettervorrichtungen z. B. zwischen den Fensterfronten und eine entsprechende Pflanzenauswahl sind auch punktuell Fassadenbegrünungen bis zum 4. bzw. 5. Stockwerk möglich.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es ist beabsichtigt, dass Parkhaus „einzugrünen“, dies soll aber auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Fassadenbegrünung ist außer an der nördlichen Giebelseite aus technischen Gründen (Schallschutzmaßnahmen und Belüftung) nicht umsetzbar, daher sollen nach Möglichkeit, in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse, Bäume gepflanzt und als Bestandteil des Freiflächenkonzepts im städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Bei den übrigen Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig, soll jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität des Krankenhausträgers nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll hier für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden.</p>
	<p><u>Pflanzenauswahl:</u> Ich bitte erneut darum bei Grünfestsetzungen den Hinweis auf die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen in Begründung und Vertrag aufzunehmen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Begründung wird um die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen ergänzt.</p>
	<p><u>Hinweise:</u></p>	<p>→ Keine Planänderung</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die vorwiegend alten, etablierten Bäume reagieren auf die Schwankungen in der Wasserversorgung während der Bauarbeiten. Die Dauerhafte Verschattung nach Herstellung der Baukörper wirkt sich auf Vitalität und Standfestigkeit der vorhandenen Bäume aus.</p> <p>Zu S. 64 der Begründung: Bei der Kontrolle zu fällender Bäume ist nicht nur auf den Fledermausbesatz zu achten, sondern auch auf alle anderen an Bäumen vorkommenden Arten (Höhlenbrüter andere Nester etc.). Dies ist in der Begründung und an den anderen Stellen (Gutachten) zu ergänzen.</p>	<p>Im Artenschutzfachbeitrag wurde dargestellt, dass bei der Baumstrukturkartierung alle Bäume und Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets auf ihre Habitateignung für Fledermäuse, Brutvögel (insbesondere Höhlenbrüter) und Holzkäfer hin untersucht wurden. Es wurde festgestellt, dass für Altholzkäferarten, die nach Anhang IV der FFH-RL geschützt sind, kein Habitatpotenzial vorhanden ist.</p> <p>Bzgl. Höhlenbrüter wird durch die Maßnahmen VASB 1 (Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit) sichergestellt, dass keine Gelege- und Individuenverluste erfolgen können. Durch Maßnahmen ACEF 1 wird zudem festgelegt, dass sofern Bäume mit geeigneten Höhlen und Nischen, die einen Brutplatz von Baumhöhlen- oder Nischenbrütern darstellen, gefällt werden sollten, dieser mögliche Verlust von Brutplätzen durch das Anbringen von Nisthilfen auszugleichen ist.</p> <p>Daher ergibt sich kein textlicher Ergänzungsbedarf sehen.</p>
<p>49. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) Stellungnahme vom 29.08.2020</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf XIV-132-1 („Juchaczweg / Zadekstraße“) bestehen aus Sicht von SenUVK, IV A keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise und Anmerkungen (hauptsächlich methodische) sind jedoch zu berücksichtigen.</p> <p>Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung lediglich mit Stand vom März 2011 enthalten (vgl. S. 9 der Verkehrstechnischen Untersuchung sowie S. 13 der Begründung). Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr aktualisiert und sind daher losgelöst vom StEP Verkehr zu betrachten. Als Quelle ist stattdessen die nachfolgende Website mit Datum zu zitieren: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/st_rassennetz/</p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.</p> <p>In Tabelle 2-2 und in den nachfolgenden Textabschnitten der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden für die Verkehrsstärkenkarte 2014 Schwerverkehrsanteile ausgewiesen, obwohl Busse in der</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Der Bericht der verkehrstechnischen Untersuchung wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verkehrsstärkenkarte nicht gesondert enthalten sind. Zudem ist es nicht sinnvoll, Verkehrszu- und abnahmen anhand der Differenz zwischen der Verkehrszählung und der Verkehrsstärkenkarte 2014 zu ermitteln. Die Verkehrsstärkenkarte 2014 stellt einen DTV_w dar, der auf Grundlage vorliegender Zählungen und eines manuellen Netzausgleiches erstellt wurde und somit nicht zwangsläufig einzelne Zählungen repräsentiert. Methodisch korrekt wäre an dieser Stelle entweder der Vergleich der Verkehrsstärkenkarten 2009 und 2014 oder einzelner Verkehrszählungen.</p>	
	<p>Die in Anlage 12 bis 19 der Verkehrstechnischen Untersuchung verwendeten Wochenfaktoren sind gemäß der „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen (SenUVK, 2017) ausschließlich auf den Kfz-Verkehr anzuwenden. Ebenso ist zu beachten, dass die Lkw-bezogenen Umrechnungsfaktoren im Leitfaden nicht pauschal auf den Busverkehr (Reise- und Linienbusse) bzw. gesamten Schwerverkehr übertragen werden können, sondern einer gesonderten Betrachtung erfordern. Für eine Abschätzung der relevanten Busverkehre kann beispielsweise auf Fahrpläne der BVG zurückgegriffen und mit vorliegenden Zählungen abgeglichen werden. Ein weiteres Hilfsmittel sind die Hochrechnungsergebnisse der SenUVK, Abt. I C im Umweltatlas („Verkehrsmengen 2014“, DTV 2014).</p>	
	<p>In Tabelle 3-3 der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Angaben zum Schwerverkehr aus Anlage 12 bis 19 fälschlicherweise als Lkw-Verkehr ausgewiesen. Die angegebenen Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren.</p>	
	<p>Die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den genannten Bushaltestellen (vgl. S. 7 der Begründung) liegt mit eher 200-300 Meter im oberen Bereich der durch den Nahverkehrsplan vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung durch medizinische Einrichtungen sollte dies ggf. geprüft werden.</p> <p>Bereits heute ist das B-Plangebiet XIV-132-1 sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen Kolibriweg (M46) und Johannes-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>thaler Chaussee/Fritz-Erler-Allee (172, M11, N7) sind innerhalb der im Berliner Nahverkehrsplan vorgegebenen Standards (Luftlinienentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle von 300m) vom B-Plangebiet erreichbar. Die Metrolinien M46 und M11 fahren jeweils im 10-Minutentakt, zusätzlich verkehrt die Linie 172. Mit den genannten Linien besteht eine Verbindung in die südlichen Berliner Bezirke, die City West und zu den nächstgelegenen U-Bahnstationen (U Britz Süd, U Johannisthaler Chaussee). Die U-Bahnstationen Britz Süd und Johannisthaler Chaussee sind darüber hinaus innerhalb von zehn Minuten fußläufig erreichbar. Langfristig ist auch der Neubau einer „Straßenbahnneubaustrecke Johannisthal-Johannisthaler Chaussee“ geplant. Darüber hinaus wird das Klinikumgelände vom Norden durch die Haltestelle „Klinikum Neukölln“ und „Zadekstraße“ erschlossen. Hier verkehren die Linie M46 (nur „Klinikum Neukölln“) und die Linie 171 im 10-20 Minutentakt.</p>	
	<p>Im Rahmen der geplanten Sanierung des Vivantes Klinikum Neukölln ist eine umfangreiche Neugliederung des B-Plangebietes geplant. Unter anderem ist zur Erschließung der Neubau eines Parkhauses mit 400-500 Kfz-Stellplätzen durch den Vorhabenträger geplant. Das Berliner Mobilitätsgesetz „sichert den Vorrang des Umweltverbundes“. Daher sind Maßnahmen zur Verkehrserschließung an dieser Vorgabe auszurichten. „Bei Erweiterung und Neubau [...] die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zu sichern.“ Der StEP-Verkehr konkretisiert die planerischen Ziele und sieht in der Gestaltung des ruhenden Verkehrs, auch abhängig von der Qualität der ÖPNV-Erschließung (die hier sehr gut ist), eine wichtige Maßnahme zur Förderung des Umweltverbundes.</p>	
	<p>Die Empfehlung zur Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Fritz-Erler-Allee auf 30 km/h zur Reduktion der Lärm- und Schadstoffemissionen (ggf. nur Nachts) wird nicht geteilt. Eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit hat negative Folgen für die Attraktivität, Umlaufplanung und Kosten der dort fahrenden Nachtbuslinie N7. Die Lärminderung kann auch, wie auf Seite 38 der Begründung vermerkt, nicht für das Planvorhaben angerechnet wer-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>den. Daher wird eine solche Maßnahme auch langfristig abgelehnt.</p> <p>Die zur Stellungnahme vorgelegte Verkehrstechnische Untersuchung von Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 18.06.2019 ist entsprechend den folgenden genannten Gegebenheiten anzupassen, da der Wegfall von Fahrstreifen außerhalb der Zeiten mit Halteverbotten nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Auf Seite 10 der VTU steht „ 19.200 Kfz/24h auf der <u>vierstreifigen</u> Fritz-Erler-Allee“, obwohl auf S. 6, Abbildung 2-2 und vor Ort zu erkennen ist, dass beidseitig auf dem rechten Fahrstreifen die überwiegende Zeit Halten/ Parken stattfindet.</p> <p>Auf S. 10, Tabelle 2-1 wird für Hochrechnung Fritz-Erler-Allee 19.200 Kfz/24h angegeben, in weiteren Text auf S. 11 in Tabelle 2-2 und S. 20, Tab. 3-2 abweichend Hochrechnung Fritz-Erler-Allee 19.500 Kfz/24h angegeben. Anlage 10 und 18 werden ebenfalls 19.519 Kfz/24h angegeben. Bitte Zahlenangaben auf Einheitlichkeit prüfen.</p> <p>Ebenso soll für Prognose Planfall angepasste Signalprogramme Früh- (Bestands SZPL 03 Früh) und Spätspitzenverkehre (Bestands SZPL 01 Tag) im Vergleich zu Prognose Nullfall zur Stellungnahme zugrunde gelegt werden.</p> <p>Die jeweils aktuell und zukünftig gültigen Halteverbote und daraus resultierende kurze Aufstellbereiche und einstreifige Zu-/ Ausfahrten sind bei der Annahme Anzahl der Fahrstreifen in der Berechnung Anlage 27 und 28 zu berücksichtigen.</p> <p>Eine abschließende Zuarbeit kann daher erst unmittelbar nach Vorlage der korrigierten VTU erfolgen. Ohne den Korrekturen vorgreifen zu wollen, kann aber schon aus der Erfahrung und den vorgelegten VTU gesagt werden, dass hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Fritz-Erler-Straße/ Juchaczweg – Otto-Wels-Ring keine Bedenken bestehen gegen die geplante Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses, eines Ärztehauses sowie eines Senioren-Pflegeheims im Plangebiet zwischen Juchaczweg, Fritz-Erler-Allee und Zadeckstraße.</p>	
50.	Zu dem o.g. Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des	→ Keine Planänderung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat II D (Gewässerschutz) Stellungnahme vom 28.08.2020	<p>Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die im vorliegenden Entwässerungskonzept (Gutachten Regenentwässerungskonzept mit Stand 14.02.2020) beschriebene Vorzugsvariante, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, bestehen aus technischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, solange alle anerkannten Regeln der Technik sowie die geltenden Gesetze/Rechtsnormen eingehalten werden.</p> <p>Die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen sollten im Bebauungsplan gesichert werden, um eine spätere Umsetzung des Entwässerungskonzeptes zu gewährleisten.</p> <p>Zur Umsetzung des Konzepts können Absprachen mit anderen Fachbehörden notwendig sein (u.a. bezirkliche Bodenschutzbehörde bzgl. Bodenaustauschs).</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Entwässerungskonzepts verbindlich festgelegt und geregelt werden. Ein Bestandteil des Entwässerungskonzepts sind die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen.</p>
	<p>Mulden sind gem. den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) standardmäßig mit einer mindestens 0,30 m mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.</p> <p>Der Anschluss von Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation bedarf einer Zustimmung der BWB. Zudem stellt das Einleiten von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation eine mittelbare Einleitung dar und bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung.</p> <p>Die Unterhaltung der vorgesehenen Behandlungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser muss sichergestellt werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.</p> <p>Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Genehmigung</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer wird verwiesen.	
51. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Stellungnahme vom 27.08.2020	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
55. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) Stellungnahme vom 09.09.2020	Die schulischen Belange werden aus den vorliegenden Planungen aktuell nicht unmittelbar berührt. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
67. Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) Stellungnahme vom 03.08.2020	Die vorgesehenen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung des Areals (Ida-Wolff-Krankenhaus) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“, die vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dient, stehen nicht im Widerspruch zu den fachlichen Belangen der Krankenhausbauplanung und Krankenhausplanung – daher keine Einwände.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

C. Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und die Fachgutachten, soweit erforderlich, aktualisiert. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und der Inhalt und Regelungsumfang des städtebaulichen Vertrags konkretisiert.

Göres

Vermerk zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 7. Juli 2021 durchgeführt. Innerhalb der Auslegungsfrist galten die Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 (SARS-CoV-2-Infektionsschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 des Planungssicherungsgesetzes im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten. Gemäß § 3 Abs. 2 des Planungssicherungsgesetzes bestand darüber hinaus die Möglichkeit, die Unterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7002 einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 28. Mai 2021 auf den Seiten 1885 und 1886. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 4. Juni 2021 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Es sind drei schriftliche Stellungnahmen eingegangen; zwei der Stellungnahmen stammen von der gleichen Person. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgebracht. Es folgt die konkrete Wiedergabe der eingegangenen Stellungnahmen mit in kursiver Schrift dargestellter Abwägung:

1. Äußerung vom 25. Juni 2021

Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) besagt auf S. 9, dass „Die Mehlschwalbe, [...] lediglich als überfliegende Art festgestellt wurde...“. In den Faunistischen Erfassungen steht auf S. 8 jedoch „Lediglich der Mauersegler wurde als überfliegende Art erfasst...“. Wir gehen davon aus, dass der Fehler im AFB besteht. Das muss korrigiert werden.

Abwägung

Im Hinblick auf die faunistischen Untersuchungen und den Artenschutzfachbeitrag ist der Mauersegler und nicht die Mehlschwalbe als überfliegende Art festgestellt worden. Der Artenschutzfachbeitrag wird entsprechend korrigiert; hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen.

Am 04.03.2021 hat der EuGH in seinem Urteil Rs. C-473/19 und 474/19 festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für sämtliche Arten gelten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen oder wie deren Erhaltungszustand ist. Demzufolge muss darauf geachtet werden, dass keine Verbotstatbestände eintreten. Für die Beseitigung der festgestellten Niststätten ist eine Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Abwägung

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigen bereits die Vorgaben von Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) bestätigt in dem benannten Urteil, dass die Verbotstatbestände für alle wildlebenden europäischen Vogelarten gelten. Daher werden im Artenschutzfachbeitrag alle im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten hinsichtlich der Verbotstatbestände geprüft. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang trotz des Verlusts von Niststätten gewahrt bleibt. Davon ist im Planfall bei den Vogelarten auszugehen, die aufgrund ihres Gefährdungs- oder Schutzstatus, ihrer Häufigkeit oder ihres Bestandstrends in Berlin nicht als planungsrelevant gelten (SenUVK 2020) und ihre Niststätten nicht wiederholt nutzen. Diese Beurteilung entspricht auch der Planungspraxis und den Aussagen im „Leitfaden Artenschutz Berlin“ (Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB, SenUVK Berlin, Dezember 2020). Für die Beseitigung von Niststätten dieser Arten ist demzufolge keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Für den Verlust von Niststätten von Baumhöhlenbrütern ist eine CEF-Maßnahme zur Vermeidung einer Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorgesehen; die entsprechende Maßnahme ist Bestandteil der Regelungen des städtebaulichen Vertrags. Für Niststätten von Gebäudebrütern, die durch Gebäudeabriss verloren gehen, wurden die Ausnahmeveraussetzungen im Artenschutzfachbeitrag geprüft.

Da die verloren gehenden Niststätten durch eine Vielfalt an Nistkästen ersetzt werden sollen, wäre es sinnvoll auch folgenden Kasten für den Specht anzubieten, https://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?products_id=372&cPath=21_136 auch wenn die Lieferzeit derzeit sehr lang ist. Aber bis zur Realisierung des Bauvorhabens ist ja noch länger Zeit.

Bei anzubringenden Nistkästen sollte nicht nur darauf geachtet werden, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist, sondern auch dass die Nistkästen nicht in der Nähe von Fenstern oder Balkonen angebracht werden, damit sie nicht wegen ggf.

störender Wirkungen (Lärm, Kot, Federn, etc.) wieder verschlossen werden müssen und verloren gehen.

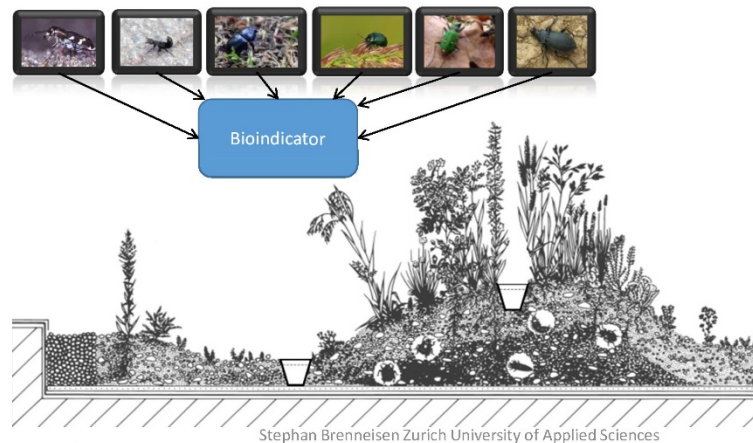
Abwägung

Im Hinblick auf die Betroffenheit dieser Vogelart ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Buntspecht seine Höhlen selbst baut. Der konkrete Brutstandort des im Plangebiet nachgewiesenen Buntspechts ist nicht bekannt; möglicherweise befindet sich der Höhlenbaum außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten. Doch auch beim Verlust eines Höhlenbaums des Buntspechts ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in Anbetracht des Baumbestandes auf dem gesamten Krankenhausgelände gewahrt bleibt.

Unter Bezugnahme auf den Artenschutzfachbeitrag umfasst der städtebauliche Vertrag Regelungen zum Umhängen und Anbringen von Nisthilfen. Die zu verwendenden Nistkastentypen werden dabei nicht vertraglich geregelt, allerdings beinhaltet der Artenschutzfachbeitrag Empfehlungen zu geeigneten Kastentypen. Im Artenschutzfachbeitrag wird die enthaltene Empfehlung zur Aufhängung der Nistkästen um die Einschränkungen in der Nähe von Fenstern und Balkonen ergänzt.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen (TF 10) ist zwar ein guter Schritt, jedoch praktiziert der Bezirk Lichtenberg bereits Dachgestaltungen in Form von Biodiversitätsdächern, indem zusätzlich pro 10 m² ein Totholzelement einzubringen, festgesetzt wird (siehe Bebauungsplan 11-118 VE). Eine Ergänzung mit sogenannten Sandarien stellt zudem Niststätten für Sandbienen u. a. sandnutzende Arten bereit, wie es das Bsp. von Prof. Brenneisen der ZHAW zeigt.

Bioindication – pitfall trapping of beetles



25

Quelle:

https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/wgic_vortraege/Brenneisen_Stephan.pdf

Der Verlust von Lebensraum kann nicht allein durch Stärkung der Freiflächen mittels Anpflanzung von Nährgehölzen und -pflanzen ersetzt werden, da diese nur Nahrung jedoch keinen Lebensraum bieten, da sie meist keine hohlen Stängel aufweisen. Die Anpassung der Pflanzliste mit Pflanzen für die Biodiversität von Dachflächen halten wir für erforderlich, z. B. *Achillea millefolium*, *Cichorium intybus*, *Hypochaeris radicata*, *Picris hieracioides*, *Tanacetum vulgare*, - für Trockenrasenvegetation: *Centaurea stoebe*, *Helichrysum arena-rium*, *Jasione montana*, *Knautia arvensis*, *Origanum vulgare*, *Thymus spec.*, *Anchusa officinalis*, *Reseda lutea*, sowie *Ballota nigra*, *Origanum vulgare*, *Odontites vulgaris*, aber auch Disteln, Kletten, Karden oder Königskerzen mit hohlen Stängeln.

Abwägung

Bei dem beispielhaft angeführten Bebauungsplanverfahren 11-118 VE handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, bei dem im Vergleich zu einem Angebotsbebauungsplan (wie im vorliegenden Fall) größerer Spielraum bei der Festlegung von Begrünungsmaßnahmen besteht. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird zudem gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und befindet

sich unmittelbar vor dem Abschluss des Verfahrens. Auf Basis einer sogenannten „Planreife“ gem. § 33 Abs. 1 BauGB wurden bereits zwei Baugenehmigungen für eine abschnittsweise Entwicklung der Neubebauung erteilt. Im Sinne rechtssicherer und einheitlicher Regelungen für das Plangebiet sowie eines zügigen Verfahrensabschlusses wird im vorliegenden Fall von einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zur Dachbegrünung abgesehen. Auch von einer Ergänzung der Pflanzliste wird abgesehen, da sich diese lediglich auf die textliche Festsetzung Nr. 9 bezieht und damit empfehlenden Charakter zu Umsetzung ebenerdiger Gehölzpflanzungen hat.

Die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird um die zur Förderung der Biodiversität von Dachflächen empfohlenen Pflanzentypen und sonstigen Maßnahmen wie z. B. Einbringen von Tothholzelementen und Sandarien ergänzt. Im Sinne rechtssicherer und umsetzbarer Regelungen für das Plangebiet wird hingegen kein Erfordernis für eine Änderung der textlichen Festsetzung gesehen.

Auf Basis einer sogenannten „Planreife“ gem. § 33 Abs. 3 BauGB wurden bereits zwei Baugenehmigungen für eine abschnittsweise Entwicklung der Neubebauung erteilt. Änderungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer Änderung der bereits beantragten und genehmigten Vorhaben.

Eine Pflanzliste hat darüber hinaus lediglich empfehlenden Charakter. Diese würde sich lediglich auf die textliche Festsetzung Nr. 9 beziehen und damit empfehlenden Charakter zu Umsetzung ebenerdiger Gehölzpflanzungen haben.

Bei dem beispielhaft angeführten Bebauungsplanverfahren 11-118 VE handelt es sich im Übrigen um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Dieser ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die gesetzlich vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten gebunden, sondern besitzt im Vergleich zu einem Angebotsbebauungsplan (wie im vorliegenden Fall) ungeachtet der erforderlichen städtebaulichen Begründung größeren Spielraum bei der Festlegung von Begrünungsmaßnahmen.

Fassadenbegrünungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textlich festgesetzt werden und haben viele positive Effekte. Neben der Feinstaub- und CO₂-Bindung, kühlen und befeuchten sie die Luft durch Verdunstung und produzieren Sauerstoff. Somit haben die Menschen neben dem verbesserten Kleinklima auch noch den Anblick von Grün, was der Seele gut tut, beruhigt und somit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse besonders für ältere Menschen leistet.

Abwägung

Für Fassadenbegrünungen eignen sich im Wesentlichen fensterfreie Abschnitte von Gebäuden, da hier ein dauerhafter Erhalt nicht durch notwendige Rückschnitte um die Fenster beeinträchtigt wird. Innerhalb des Plangebiets betrifft dies das geplante Parkhaus, dessen in Richtung Norden ausgerichtete Fassade gemäß des aufgrund von vertraglichen Regelungen umzusetzenden Freiflächenplans begrünt werden soll. In westliche und östliche Richtung wird das Parkhaus jedoch Fassadenöffnungen und eine schalldämmende Verkleidung aufweisen, die nicht mit einer Fassadenbegrünung vereinbar ist. Die südliche Fassade des Parkhauses schließt an das geplante Ärztehaus an. Damit besteht kein weiteres Regelungserfordernis.

Für die Gestaltung der Außenanlagen sollte die Broschüre des BfN „Animal-Aided Design im Wohnumfeld“ (AAD) Anwendung finden.

Abwägung

Im vorliegenden Fall ist die Umsetzung der mit dem Bezirksamt abgestimmten Freiflächenplanung im städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Als Teil des Klinikums Neukölln werden für das Plangebiet die sich aufgrund der spezifizierten Nutzungen (Ärztehaus, Parkhaus, Pflegeheim) ergebenden besonderen Anforderungen an die Freiflächengestaltung berücksichtigt. Der Ansatz, die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren in die Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung zu integrieren, kann nicht die alleinige Prämisse bei der Planung der Außenräume sein. Die im Hinblick auf den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen sind durch Grünfestsetzungen des Bebauungsplans und ergänzende Regelungen des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt worden.

Bei der Planung „verglaster Vorbau / verglaste Loggia“ sind die Vorgaben des Senats bzgl. vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht zu beachten.

Abwägung

Die dem Bebauungsplan und den Regelungen des städtebaulichen Vertrags zugrunde liegende Projektplanung sieht eine überwiegend kleinteilige Fenstergestaltung ohne Durchsichtmöglichkeiten durch ein zweites Fenster an der Rückwand der Gebäude vor. Ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko ist daher nicht zu erwarten. Großflächig verglaste Hausfronten betreffen vorrangig die obersten Geschosse des geplanten Ärztehauses.

Gleichwohl können detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag erst in Abhängigkeit von der konkreten Vorhabenplanung festgelegt werden. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer ausreichend bestimmten Festsetzung nicht möglich und aus den folgenden Gründen auch nicht erforderlich: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind durch den Bauherren zwingend zu beachten. Hierzu gehört auch die Vermeidung von Vogelschlag.

Architekten und Ingenieure müssen sich bei der Errichtung von Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und allen gängigen und notwendigen Regelungen des Bauens richten. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern sowie Vorgaben des nachhaltigen und umweltgerechten Bauens unter anderem auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden (Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“).

Durch die ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag ist ausreichend gesichert, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden. Die vertragliche Regelung in § 8 Abs. 2 besagt, dass Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter fachgerecht gegen Vogelschlag geschützt werden sollen. Zudem wird hierzu auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Mitherausgeber), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage 2012, hingewiesen. Es besteht kein weiteres Regelungserfordernis.

Ein angepasstes Lichtkonzept zu Gunsten der Gesundheit der Menschen, der Insekten und anderer Tiere kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden. Dabei sollte auf folgende Parameter geachtet werden:

- 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.

Abwägung

Obwohl dem Bebauungsplan XIV-132-1 eine konkret mit dem Bezirksamt abgestimmte Projektplanung zugrunde liegt, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, dessen Regelungen nicht frei bestimmt werden können. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beziehen sich insbesondere auf den Schutz vor erheblichen Lärmemissionen oder die Gefährdung durch Störfallbetriebe. Für die angeregte Einschränkung von Lichtemissionen besteht im vorliegenden Fall keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2. Äußerung vom 07. Juli 2021

Das Land Berlin hat die Leitentscheidung getroffen, den Bau von Stellplätzen für PKW in das Ermessen der Bauherren bzw. Grundeigentümer zu stellen. In diesem Zusammenhang wurde die Pflicht zur Erstellung einer Mindestzahl an PKW-Stellplätzen aufgehoben, wie sie sich früher aus der Stellplatzverordnung bzw. der Landesbauordnung ergab.

Mit der Reservierung eines bestimmten Bauvolumens für Parkplätze (Gemeinschaftsgarage mit 5 oder 6 Etagen) würde der Bebauungsplan nun aber eine Stellplatzpflicht durch die Hintertür einführen, denn eine andere wirtschaftliche Nutzung dieser Fläche wäre nicht zulässig.

Stattdessen sollte es durch geeignete Festsetzungen ermöglicht werden, hier nach Wahl der Bauherren Stellplätze oder andere Nutzungen – seien es Krankenhausnutzflächen oder beispielsweise Büro- oder Wohnungsbau – im Rahmen der vorgesehenen Baugrenzen und mit ebenfalls 5 bzw. 6 Etagen zu errichten.

Zulässig wären dann in Anbetracht der Gebäudetiefe von bis zu 35 Metern bei einer reinen Nicht-Stellplatznutzung u. a. ein Gebäude mit schmaleren Gebäudezeilen um einen kleinen Innenhof, ein innerhalb der Baugrenze mäandrierender Baukörper oder natürlich auch ein Gebäude mit wohnüblicher Gebäudetiefe (z. B. die westlichen 16,50 m) bei Verzicht auf das übrige Baurecht. Bei anteiliger Stellplatznutzung könnte u. a. ein Gebäudekern mit Stellplätzen und seitlich angrenzenden anderen Nutzungen oder einige Garagendecks mit aufgesattelten Wohnebenen geschaffen werden.

Eine Begründung, warum hier ausschließlich ein Parkhaus möglich sein sollte, wird nicht gegeben. Insbesondere leitet die verkehrstechnische Untersuchung lediglich her, dass der mit Parkhaus entstehende Verkehr abgeführt werden könnte, aber nicht, dass es eine entsprechende Notwendigkeit gäbe.

Abwägung

Die Planung entspricht einem Gesamtkonzept zur langfristigen Entwicklung des Klinikums Neukölln, welches über den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 hinausreicht. Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, soll das mehrgeschossige Parkdeckgebäude ermöglicht werden, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße weggefallenen Stellplätze angemessen kompensieren zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das gesamte Gelände des Klinikums weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, um hier die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu steigern. Die durch das Parkhaus ermöglichte Konzentration des ruhen-

den Verkehrs sorgt zudem für eine Reduzierung des Parksuchverkehrs durch Beschäftigte und Besucher in der Umgebung des Klinikums und eine Minderung der damit einhergehenden Störungen.

Obwohl dem Bebauungsplan XIV-132-1 eine konkret zwischen dem Klinikbetreiber und dem Bezirksamt abgestimmte Projektplanung zugrunde liegt, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, so dass keine „Bauverpflichtung“ besteht. Gleichwohl beinhaltet der städtebauliche Vertrag eine Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 400 und maximal 500 Stellplätzen.

Der Bebauungsplan bildet nach Durchlaufen umfassender Beteiligungsverfahren die rechtliche Grundlage zur Umsetzung eines konkreten Planungsziels. Die Verortung des Parkhauses und dessen Zufahrt durch eine Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen erfolgt insbesondere, um die schalltechnischen Auswirkungen dieser Nutzung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sachgerecht einschätzen und bei Erfordernis Schutzmaßnahmen festlegen zu können. Sollte sich dieses Planungsziel ändern, z. B. aufgrund eines Verzichts auf Stellplatzflächen zugunsten von Krankenhaus- oder Wohnnutzungen, bedarf es zu gegebener Zeit einer Prüfung der hierdurch hervorgerufenen Auswirkungen (z. B. Parksuchverkehr in der Umgebung, Lärmschutz, Wohnfolgebedarfe) im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens. In bestimmten Fällen kann auf Basis von § 31 BauGB auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Für eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs besteht derzeit kein Bedarf.

Die baurechtliche Festsetzung hat natürlich auch Auswirkungen auf den Grundstückswert und damit die Kosten der Gebäude. Wird die derzeit als GGa festgesetzte Fläche ohne Festlegung zur Bebauung freigegeben, wird auf sie auch ein entsprechender Anteil des Grundstückswerts entfallen. Das gilt auch für den Fall, dass sich der Bauherr weiterhin zum Bau von Garagen entschließt. Blicke es bei der gegenwärtigen Festsetzung, käme es dagegen zu einer versteckten Subvention der Garagen und damit der Autonutzung, weil dann kein oder ein wesentlich niedrigerer Grundstückswert für die Garagenplätze zu verbuchen wäre. Das Maß der Bebauung (0,5 / 2,4) ist entsprechend anzupassen.

Abwägung

Die Stellungnahme ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. So ist der Grundstückswert für die Baukosten im vorliegenden Fall nachrangig, da sich das Plangebiet bereits im Eigentum

des landeseigenen Klinikbetreibers befindet. Die seitens des Klinikbetreibers und des Bezirks angestrebte Konzentration des ruhenden Verkehrs im Bereich des Klinikums Neukölln stellt zudem einen hinlänglichen städtebaulichen Grund zur getroffenen Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit einer Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen dar. Die festgesetzten Nutzungsmaße liegen innerhalb der für sonstige Sondergebiete festgelegten Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO. Es werden keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Vor allem aber spricht die Wohnungsknappheit in Berlin gegen die baurechtliche Festsetzung von Garagengebäuden ohne zulässige Alternativnutzung für Wohnungsbau.

Abwägung

Der hohe Wohnraumbedarf schlägt sich bereits in einer erheblichen Ausweitung der Neubautätigkeit im Land Berlin nieder. Dabei sind in der wachsenden Stadt jedoch auch zwingend die aus dem Wohnungsneubau resultierenden Folgebedarfe zu berücksichtigen. Neben Kindertagesstätten und Grundschulen zählen hierzu unter anderem auch Einrichtungen der Gesundheitsversorgung. Die vorliegende Planung basiert auf einem Gesamtkonzept zur zukünftigen Strukturierung des Klinikums Neukölln. Mit den Abriss- und Neubaumaßnahmen soll vorrangig die funktionale Eingliederung des Ida-Wolff-Krankenhauses in das Klinikum verbessert werden. Ziel ist die langfristige Sicherung als Krankenhausstandort um die Versorgung der Bevölkerung mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen dauerhaft gewährleisten zu können. Darüber hinaus tragen die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Pflegeeinrichtungen sowie (in begrenztem Umfang) die Seniorenwohnungen / betreuten Wohnformen den aus dem demografischen Wandel resultierenden Bedarfen Rechnung. Das Parkhaus ist essenzieller Bestandteil des Gesamtkonzepts. Es werden keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Die Photovoltaik-feindliche Festsetzung zu den Dachflächen in der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist abzuwandeln. Stattdessen sollte eine Festsetzung getroffen werden, wonach die nicht für Photovoltaik genutzte Dachfläche zu mindestens 50 % zu begrünen wäre. Einer besonderen Festsetzung für (andere) technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen bedarf es dann nicht mehr.

Im Übrigen ist die Festsetzung unklar. Sind mind. 50 % zu begrünen, bliebe die Bedeutung der Festsetzung in Satz 2 unklar, denn das ergibt sich bereits aus mind. 50 % Begrünungsanteil. Ist gemeint (aber nicht so formuliert), dass der nicht bereits für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen genutzte Dachflächenanteil zu 50 % begrünt werden soll, wären die Anforderungen bereits mit 25 % Begrünung zu erfüllen (50 % technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, die Hälfte der verbleibenden Fläche begrünt).

Abwägung

Die Dachbegrünung stellt nur eine Nutzungsmöglichkeit der sogenannten „5. Fassade“ dar. Zudem sind hier je nach Bauvorhaben ggf. Bedarfe der Haustechnik, der Photovoltaik, des Aufenthalts und der Regenrückhaltung / -verdunstung zu berücksichtigen. Die gewählte textliche Festsetzung gewährleistet die Umsetzbarkeit dieser unterschiedlichen Dachnutzungen. So sind beispielsweise im Hinblick auf das am 16. Juli 2021 in Kraft getretene Solargesetz Berlin bei nicht-öffentlichen Neubauten, deren Errichtung / Umbau nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird, mind. 30 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen zu bedecken.

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen orientiert sich an der gängigen Formulierung für Berliner Bebauungspläne. Gemeint ist, dass mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen sind, auf denen sich keine technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen befinden. Dadurch, dass diese Nutzungen maximal 50 % Fläche einnehmen dürfen, beträgt der zu begrünende Anteil des Daches mindestens 25 %; die Begründung wird diesbezüglich klargestellt.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung wird nicht vorgenommen.

Neben betreutem Wohnen und Seniorenwohnungen sollten auch Wohnangebote für Klinikmitarbeiter zulässig sein. Das gilt mindestens für die bislang ausschließlich für Garagen vorgesehene Fläche (soweit diese nicht für Wohnungsbau zu Gunsten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird, also aus dem Sondergebiet Klinik ausgenommen wird).

Abwägung

Wie vorstehend beschrieben, berücksichtigt die Planung die drängendsten Bedarfe zur Weiterentwicklung des Klinikstandorts. Wohnnutzungen für Beschäftigte des Klinikums werden dabei durch den Betreiber nicht innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Es werden keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Darüber hinaus führt die Planung einer Garage mit einer Tiefe von 35 Metern zur Anordnung von Stellplätzen für „lange“ PKW mit rund 5 Metern Länge und gibt keinerlei Vorzug im Fall von Parkplätzen, die vorrangig für kleinere Autos (z. B. bis 3,50 m Länge) geeignet wären. Im Übrigen ist damit zu rechnen, dass mit zunehmend autonomem Fahren zuerst die Parkplätze dichter belegt werden, weil z. B. Autos in mehreren Reihen hintereinander parken und bei Bedarf wegfahren können.

Selbst, wenn der Bauherr derzeit die Anlage der Garage in den festgesetzten Abmessungen plant, stellt die Festsetzung ausschließlich für Garagen, die ja dauerhafte Wirkung entfaltet, eine unbillige Einschränkung der Baufreiheit dar.

Wegen der Nähe zur U-Bahn-Station Britz-Süd ist das Gelände auch ohne Auto gut erreichbar.

Abwägung

Für eine Regelung der Tiefe der Stellplätze innerhalb des Parkhauses oder eine Einschränkung der hier zulässigen Fahrzeuge besteht keine Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan XIV-132-1 gibt allerdings die maximale Ausdehnung des Parkhauses vor; zugrunde lag eine Projektplanung für die Schaffung von 400 bis 500 Stellplätzen mit bis zu 5 m tiefen Stellplätzen. Diese Ausdehnung ist unter anderem aufgrund der Anforderungen an den ruhenden Verkehr im Bereich des Klinikums Neukölln gerechtfertigt. So ist die Größe von Parkplätzen beim barrierefreien Bauen in der DIN 18040 geregelt; hierbei sind Pkw-Stellplätze für Rollstuhlfahrer mit einer Mindestlänge von 5 m vorzusehen. Diese Ausdehnung ergibt sich auch aus den „Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder“ (AV Stellplätze) vom 16. Juni 2021.

In direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich Bushaltestellen der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), durch die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist. In etwas weiterer Entfernung (ca. 700 m) befindet sich der U-Bahnhof Britz-Süd. Das Plangebiet liegt damit innerhalb des Einzugsbereichs der Haltestellen gemäß den im Berliner Nahverkehrsplan definierten Erschließungsstandards. Mit dem U-Bahnhof ist außerdem eine gute Verbindung in Richtung des Berliner Stadtzentrums gewährleistet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet unter Berücksichtigung seiner Lage gut mit dem ÖPNV erreichbar ist. Gleichwohl unterscheiden sich die Anforderungen der Besucher eines Klinikums an die Anordnung und Ausdehnung von Stellplätzen sowie die

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr von anderen Nutzungen. Daher berücksichtigt der Bebauungsplan die sich aus dem Gesamtkonzept zur Entwicklung des Klinikums Neukölln ergebende Ausdehnung des Parkhauses.

Die Festsetzung im Flächenteil A (verlängerter Juchaczweg) als Krankenhausfläche verstehe ich so, dass dort gerade keine Zufahrt mit übergroßer Wendeschleife (mehr) geplant ist; andernfalls wäre das abzulehnen.

Abwägung

Die Fläche A betrifft lediglich das innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger. Der nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Bereich, war im ursprünglichen Bebauungsplan XIV-132 (festgesetzt 1974) als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen worden. Die damalige Verkehrserschließung / Wendeanlage ist jedoch nicht mehr vorhanden und soll auch nicht wieder angelegt werden, da die Fläche für den öffentlichen Verkehr entbehrlich geworden ist (Entwidmung 2004). Daher wird die betroffene Fläche fortan der Nutzung „Krankenhaus“ zugeordnet. Die Zufahrt dient somit nicht dem öffentlichen Verkehr, sondern ausschließlich der Erschließung des Klinikums. Eine Wendemöglichkeit besteht weiter südlich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bzw. gewidmeter Flächen im Juchaczweg.

3. Äußerung vom 07. Juli 2021

Die Begründung nennt das Argument: „Durch die Ausweitung der Anzahl und Konzentration der Stellplätze in einem Parkdeckgebäude mit fünf bis sechs Ebenen soll die Umgebung des Klinikums Neukölln von Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden.“

Dasselbe Ziel ließe sich jedoch auch mit Anwohnerparkrechten erreichen, ggf. auch Kurzparkzonen oder Parkuhren im Bereich der Fritz-Erler-Allee.

Zudem ist anzunehmen, dass ein generell vermehrter Verkehr (als Folge der baurechtlich unterstützten Verbilligung der Parkflächen) gerade zu mehr Immissionen führt.

Autofahrer mit Ziel im nördlichen Teil des Klinikums (näher zur Rudower Straße) lassen sich erfahrungsgemäß von einem weit entfernten Parkhaus nicht davon abhalten, in Nähe ihres Ziels einen Parkplatz zu suchen.

Ein Abbau von Stellplätzen in Krankenhausteilen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird vom Bebauungsplan auch nicht verfolgt.

Abwägung

In der Begründung finden sich im Hinblick auf den ruhenden Verkehr auch Aussagen zum planerischen Hauptziel: „Im Auftrag des Klinikbetreibers wurde eine Gesamtkonzeption zur zukünftigen Strukturierung des Klinikums erstellt, die auch den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses umfasst. So sollen die an der Rudower Straße entfallenden Parkplätze durch den Neubau eines Parkdeckgebäudes am Juchaczweg ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. (...) Das städtebauliche Konzept für das Ida-Wolff-Krankenhaus sieht vor, das Klinikgelände zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. (...) Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln sollen stattdessen in einem Parkdeckgebäude mit insgesamt rd. 400 bis 500 Pkw-Stellplätzen, verteilt auf fünf bis sechs Ebenen, konzentriert werden.“ Die vormals über die Rudower Straße erreichbare Stellplatzanlage ist zwischenzeitlich abgebrochen worden, da hier ein Erweiterungsbau des Klinikhauptgebäudes entsteht; es bedurfte hierzu keiner Änderung des im betroffenen Bereich rechtswirksamen Bebauungsplans XIV-96.

Die Nutzung des am Juchaczweg neu geplanten Parkhauses am südlichen Hauptzugang zum Klinikum Neukölln soll über entsprechende Beschilderungen gefördert werden. Die Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftung, die bislang im Land Berlin vorrangig innerhalb des S-Bahn-Rings umgesetzt wird, ist über einen Bebauungsplan nicht regelbar.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Verkehrslärms grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation im Wesentlichen aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 resultieren. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung gering. Zur Vermeidung von Konflikten durch die Geräuschemissionen umfassen der Bebauungsplan und der zugeordnete städtebauliche Vertrag Festsetzungen bzw. Regelungen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Hilfsweise schlage ich auch vor, für die Fläche der Gemeinschaftsgarage explizit eine andere bauliche Nutzung festzuschreiben. Vorzugsweise soll die Festsetzung aber dem Bauherren bzw. der Bauherrin eine Wahlmöglichkeit lassen, bei der ein weniger an Stellplätzen ein gleich großes Mehr anderer Nutzungen bedeutet.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie oben bereits beschrieben, bildet der Bebauungsplan nach Durchlaufen umfassender Beteiligungsverfahren die rechtliche Grundlage zur Umsetzung eines konkreten Planungsziels. Die Verortung des Parkhauses und dessen Zufahrt durch eine Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen erfolgt insbesondere, um die schalltechnischen Auswirkungen dieser Nutzung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sachgerecht einschätzen und bei Erfordernis Schutzmaßnahmen festlegen zu können. Sollte sich dieses Planungsziel ändern, z. B. aufgrund eines Verzichts auf Stellplatzflächen zugunsten von Krankenhaus- oder Wohnnutzungen, bedarf es zu gegebener Zeit einer Prüfung der hierdurch hervorgerufenen Auswirkungen (z. B. Parksuchverkehr in der Umgebung, Lärmschutz, Wohnfolgebearbeitungen) im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2



Stand: 24.05.2022

Auswertung und Ergebnis

der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1

A. Art und Weise der Beteiligung

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im September 2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt und die erneute Einholung der Stellungnahmen deshalb gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die folgenden, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt:

- Bezirksamt Neukölln von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat)
- Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)
- Vattenfall Europe Business Services GmbH
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat I C (Immissionsschutz)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat II D (Gewässerschutz)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)

Diese Stellen wurden per E-Mail mit Schreiben vom 7. Juni 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 7. Juli 2021 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2020 geändert bzw. ergänzt wurde. Der Aufforderung zur Stellungnahme war ein Link zum Download des Bebauungsplanentwurfs nebst auszulegenden Unterlagen zu entnehmen.

Ferner wurden diese Stellen sowie die 33 weiteren generell zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 mit Schreiben vom 7. Juni 2021 per E-Mail von der im Zeitraum 7. Juni 2021 bis einschließlich 7. Juli 2021 erfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-132-1 benachrichtigt. Die Planunterlagen wurden gemäß Planungssicherungsgesetz im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin sowie <https://mein.berlin.de/projekte> bereitgehalten.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit die Unterlagen im Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, Rathaus einzusehen; aufgrund der Corona-Pandemie mit der Bitte um vorherige Terminvereinbarung.

Bis zum 30. August 2021 lagen von neun der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen vor. Von Seiten Vattenfall gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abschnitt aufgeführt und finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

B. Stellungnahmen und Abwägung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
BA Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt (Um-Nat) Stellungnahme vom 06.07.2021	<u>1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum Vorhaben.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
	<u>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</u> Einschätzung der Altlastensituation im Bebauungsplanbereich In die aktuell vorgelegte Begründung wurden alle bisher geäußerten Anmerkungen und Hinweise aufgenommen. Gleiches trifft für die Abwägung aus der Beteiligung der Behörden zu. Neue Erkenntnisse zu Altlasten liegen im Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
	Einschätzung zum vorsorgenden Bodenschutz Anmerkungen zur Niederschlagsversickerung auf dem Planungsgelände: Hinsichtlich der geplanten Niederschlagsversickerung bestehen aus Altlastensicht keine über die dargelegten Vorgaben hinausgehenden Anforderungen. Zum derzeitigen Bearbeitungsstand liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt keine neuen Erkenntnisse zu Altlasten bzw. neuere Bodenuntersuchungsergebnisse vor. Es ist daher in jeder zur Ausführung kommenden Variante sicherzustellen, dass in allen Versickerungsbereichen sämtli-	→ Keine Planänderung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Entwässerungskonzept erarbeitet und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Der städtebauliche Vertrag umfasst unter § 10 Abs. 5 Regelungen zum Umgang mit Bodenbelastungen. Demnach ist die Vorhabenträgerin zu Detailerkundungen und Sanierungsmaßnahmen des Bodens in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt verpflichtet, sobald im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>che Auffüllungen entfernt werden und die Bereiche der Mulden und Rigolen vor Herstellung der Sickerbereiche hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht werden. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Amt zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Der Einbau von Füllboden bzw. aufzubringender Boden ist dem Umwelt- und Naturschutzamt mittels Mengenangaben und Deklarationsanalysen frühzeitig anzuzeigen und wird im Amt auf Einhaltung der standortbezogenen Anforderungen hin geprüft.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin unter § 11 Abs. 1 zudem dazu, eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Regenwassers einzuholen und die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abzustimmen. Bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass das Regenwasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird.</p>
	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u></p> <p>Der Abwägung des Stadtplanungsamtes bzgl. der Prävention von Vogelschlag an Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes wird weiterhin nicht gefolgt.</p> <p>Zum einen ist die Vermeidung von Vogelschlag an reflektierenden oder durchsichtigen Scheiben auf vielfältige Art möglich und bei Weitem nicht auf die Reduzierung von Fensterflächen beschränkt. Möglich sind auch die Sichtbarmachung von Glasflächen mittels diverser hoch wirksamer Maßnahmen, die Verwendung alternativer lichtdurchlässiger Materialien, die Vermeidung von Durchsichten (Gebäudeecken und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die dem Bebauungsplan und den Regelungen des städtebaulichen Vertrags zugrunde liegende Projektplanung sieht eine überwiegend kleinteilige Fenstergestaltung ohne Durchsichtmöglichkeiten durch ein zweites Fenster an der Rückwand der Gebäude vor. Ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko ist daher nicht zu erwarten. Großflächig verglaste Hausfronten betreffen vorrangig die obersten Geschosse des geplanten Ärztehauses.</p> <p>Gleichwohl können detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag erst in Abhängigkeit von der konkreten Vorhabenplanung festgelegt werden. Im Bebauungsplan ist eine</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verbindungskorridore) sowie der Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad.</p> <p>Zum anderen wird die Argumentation gerade durch Festsetzung Nr. 8 ad absurdum geführt, welche verglaste (!) Vorbauten und Loggien aus Immissionsschutzgründen vorschreibt. Der Konflikt zwischen Artenschutz und Immissionsschutz wird hierdurch sogar durch die Bauleitplanung provoziert. Es ist daher von hohem städtebaulichen Interesse, dass er durch die Auflage (nicht definierter) entschärfender Maßnahmen bereits auf dieser Ebene umgangen wird. Ein Hinweis im städtebaulichen Vertrag fängt diesen Konflikt nicht genügend auf. Die Rechtsgrundlage findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme des Naturschutzes ohne explizite Nennung der Vogelschlagvermeidung. Dort kommen als Maßnahmen neben flächigen Festsetzungen auch anlagenbezogene Maßnahmen in Betracht. Diese sind eigenständige städtebauliche Maßnahmen, die sich aus § 1 Abs. 1 BNatSchG ableiten lassen: Danach sind naturschutzrechtliche Maßnahmen solche, die Natur und Landschaft schützen, pflegen, entwickeln und wiederherstellen. Zur Vermeidung oder Verminderung von Risiken und Gefahren durch Glas für Vögel kommen vorrangig Schutzmaßnahmen in Betracht. Zu schützen bedeutet, störende Einflüsse auf Natur und Landschaft zum Erhalt des Status quo abzuwehren. Der Einsatz von Glas kann</p>	<p>ausreichend bestimmte Festsetzung nicht möglich und aus den folgenden Gründen auch nicht erforderlich: Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind durch den Bauherren zwingend zu beachten. Hierzu gehört auch die Vermeidung von Vogelschlag.</p> <p>Architekten und Ingenieure müssen sich bei der Errichtung von Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und allen gängigen und notwendigen Regelungen des Bauens richten. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern sowie Vorgaben des nachhaltigen und umweltgerechten Bauens unter anderem auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden (Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ https://www.berlin.de/sen/uvk/service/rechtsvorschriften/natur-und-gruen/stadtgruen/ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“).</p> <p>Durch die ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag ist ausreichend gesichert, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden. Die vertragliche Regelung in § 8 Abs. 2 besagt, dass Glasflächen mit Ab-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>das Schutzgut des Naturhaushalts (Vögel, unbeschadeter Vogelzug) beeinträchtigen.</p> <p>Der Einwand, es genüge nicht dem planerischen Bodenbezug, greift nicht durch. Dieses Argument rekurriert auf den verfassungsrechtlichen Begriff des Bodenrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Denn das BauGB wird auch auf die Kompetenztitel Energiewirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG), die Luftreinhaltung (Art. 74 Abs. 1 Nr. 24 GG) und insbesondere den Naturschutz (Art. 74 Abs. 1 Nr. 29 GG) gestützt (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB!), sodass neben bodenrechtlichen auch weitere Gründe eine städtebauliche Festsetzung rechtfertigen können. Insoweit muss eine Festsetzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwar einen räumlichen, aber keinen ausschließlich bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Entscheidend ist vielmehr die Verfolgung der in den §§ 1 Abs. 5 bis 7, 1a BauGB genannten Ziele.</p> <p>Die Richtigkeit bestätigt auch beim Vergleich zum Immissionsschutzrecht. Auch der Begriff der „Vorkehrung“ des § 9 Abs. 1 Nr. 24 verweist ähnlich dem Maßnahmenbegriff des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in ein fremdes Rechtsregime (hier BImSchG). Es ist unstrittig, dass in Bebauungsplänen auch technische Vorkehrungen wie Lärmschutzfenster festgesetzt werden können. Im Falle der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden sogar die Verglasungen von Balkonen und Terrassen festgelegt. Es ist nur konsistent und daher überzeugend, auch bei</p>	<p>messungen von über 2 x 2 Meter fachgerecht gegen Vogelschlag geschützt werden sollen. Zudem wird hierzu auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Mitherausgeber), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage 2012, hingewiesen. Es besteht kein weiteres Regelungsbedürfnis.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Nr. 20 anlagenbezogenen Maßnahmen in die Bebauungsplanung zu integrieren; d. h. Fenster nicht nur lärmschutzbezogen sondern auch artenschutzrechtlich konfliktschonend festzusetzen. Entscheidend kommt es darauf an, dass räumliche Nutzungskonflikte (vgl. § 1 Abs. 5, 6 BauGB) adressiert werden. Das ist bei Festsetzungen zugunsten des Vogelschlags durch Glasnutzungen der Fall, da hier konkurrierende Raumnutzungen vorliegen (Naturschutzbelange sowie Wohn- und Arbeitsbelange und Immissionsschutz), die hier vorbeugend planerisch bewältigt werden sollen.</p> <p>Unterstützt wird diese Rechtsauffassung auch von Benedikt Huggins, u.a. in Huggins/Schlacke, Schutz von Arten vor Glas und Licht, S. 180 ff.</p>	
	<p>Pflanzliste:</p> <p>Die Auswahl größtenteils bienenfreundlicher Gehölze ist loblich, jedoch wäre eine Durchmischung der fast ausschließlich amerikanischen und asiatischen Pflanzenarten und -sorten mit gebietseigenen oder zumindest heimischen Pflanzen wünschenswert und würde dem Ziel Nr. 16 der Berliner Strategie für biologische Vielfalt entgegenkommen (Die Liste der Baumarten ist von dieser Bemerkung ausgenommen).</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und befindet sich unmittelbar vor dem Abschluss des Verfahrens. Auf Basis einer sogenannten „Planreife“ gem. § 33 Abs. 1 BauGB wurden bereits zwei Baugenehmigungen für eine abschnittsweise Entwicklung der Neubebauung erteilt. Im Sinne rechtssicherer und einheitlicher Regelungen für das Plangebiet sowie eines zügigen Verfahrensabschlusses wird im vorliegenden Fall von einer Ergänzung der Pflanzliste abgesehen, da sich diese lediglich</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>auf die textliche Festsetzung Nr. 9 bezieht und damit empfehlenden Charakter zu Umsetzung ebenerdiger Gehölzpflanzungen hat.</p> <p>Gleichwohl wird die Begründung der Pflanzliste um einen Hinweis ergänzt, wonach eine Berücksichtigung von gebiets-eigenen oder zumindest heimischen Pflanzen wünschenswert sei und dies dem Ziel Nr. 16 der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ entgegenkomme.</p>
<p>Berliner Wasserbetriebe (BWB) Stellungnahme vom 06.07.2021</p>	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 11.03.2019 und Schreiben vom 07.08.2020 Stellungnahmen abgegeben. Diese haben auch weiterhin Bestand.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p>Folgende Hinweise möchten wir Ihnen ergänzend geben.</p> <p>Wie wir Ihnen in o. g. Schreiben schon mitteilten, befindet sich in der Fläche A eine Trinkwasserleitung DN 100 der BWB. Diese ist in Betrieb und auch weiterhin erforderlich. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.</p> <p>Laut textlicher Festsetzung Nr. 11 ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Um die Zugänglichkeit zu der in Fläche A</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Der Hinweis war bereits Gegenstand der Abwägung. Das Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für die Fläche A umfasst auch die Befahrung zur Wartung und Instandhaltung. Somit ist die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts nicht erforderlich.</p> <p>Davon abgesehen, bereitet der Bebauungsplan die Belastung durch ein Leitungsrecht nur aus städtebaulichen Gründen vor; für den Vollzug bedarf es einer dinglichen Sicherung.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>vorhanden Trinkwasserleitung zu gewährleisten, benötigen wir für die Fläche A auch ein Geh- und Fahrrecht. Wir bitten um Ergänzung unter Nr. 11.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Krankenhausträger weitergeleitet. Die Begründung wird um nähere Angaben zum festgesetzten Leitungsrecht ergänzt.</p>
	<p>Im Hinblick auf die Grünfestsetzungen haben sich unsere Belange erübrigt. Das Parkhaus wird nicht mehr errichtet. Somit wird die Festsetzung nicht mehr benötigt. Die technischen Aufbauten wurden auf 50 % begrenzt.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Errichtung eines Parkhauses ist nach wie vor Planungsziel und wird vom Krankenhausträger aktiv betrieben. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Stellungnahme vom 07.06.2021</p>	<p>Unser Schreiben vom 01.03.2019 behält weiterhin seine Gültigkeit: <u>Stellungnahme Produktplanung</u></p> <p>Aus Sicht von VBA-P gibt es zu diesem Zeitpunkt keine Hinweise. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich, dass zur Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt werden soll. Wir hoffen, dass in dieser Untersuchung auch der durch die Buslinie M46 befahrene Kormoranweg einbezogen wird. Schon im Bestand kommt es dort durch den hohen Parkdruck in Verbindung mit der relativ schmalen Fahrbahn oftmals zu Behinderungen im Linienverkehr, welche durch eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in das neu im Bebauungsplangebiet vorgesehene Parkhaus reduziert werden könnte.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die entsprechende Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB war bereits Gegenstand der Abwägung. In der Folge wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können. Darin finden sich auch Aussagen zum ruhenden Verkehr und der Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wieder.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wurde den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Behördenbeteiligung sowie (in leicht überarbeiteter Fassung) im erneuten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Von der BVG ergingen hierzu keine Hinweise oder Anregungen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus</u></p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir unterhalten Omnibusverkehr in der Fritz-Erler-Allee (Nachtbuslinie N7 (U Rudow - S+U Rath. Spandau)); die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 280 m in südöstlicher Richtung (Nähe Johannesthaler Chaussee), bzw. in nordwestlicher Richtung die Haltestelle der Buslinie M46 (S+U Zoologischer Garten - U Britz-Süd) im Kormoranweg (ca. 220 m).</p>	
<p>Vattenfall Europe Business Services GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 06.07.2021</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen und umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind derzeit keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant. Es wurde eine Anfrage bezüglich der zukünftigen Versorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestellt. Die Konzepte zur Versorgung sind bereits erstellt und der Stellungnahme beigelegt. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die betroffenen Trassen verlaufen überwiegend innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen im Zusammenhang mit den geplanten Neubauvorhaben sind privat rechtlich zu regeln. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise wurden an den Krankenhaussträger weitergeleitet.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Unsere Stellungnahme vom 28.08.2020 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die entsprechende Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB war bereits Gegenstand der Abwägung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise wurden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>
Vattenfall Wärme Berlin AG Stellungnahme vom 30.08.2021	Unsere Aussagen in den Schreiben vom 01.07.2019 und vom 07.08.2020 behalten ihre Gültigkeit.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits hinsichtlich der Umlegung von Fernwärmeleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet in § 10 Abs. 3 eine Regelung zur auf dem Vertragsgebiet lastenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die Vattenfall dazu berechtigt, auf dem Vertragsgebiet Fernwärmeleitungen zu betreiben und zu unterhalten.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
SenStadtWohn Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und	<p>Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.</p> <p>Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Stadtplanerische Konzepte) Stellungnahme vom 28.06.2021		
SenUVK Referat I C (Immissionsschutz) Stellungnahme vom 05.07.2021	<p>I. Lärminderungsplanung und Berliner Lärmleitfaden</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung sowie in der Begründung wird auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) und dessen Prüfkaskaden eingegangen. Dieser Leitfaden befindet sich aktuell in der Fortschreibung, welche im 2. Quartal 2021 abgeschlossen sein soll. Je nach zeitlichem Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist der aktualisierte Leitfaden zu verwenden.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Die Fortschreibung des sogenannten „Lärmleitfadens“ wurde zwischenzeitlich mit Stand vom September 2021 veröffentlicht. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und befindet sich unmittelbar vor dem Abschluss des Verfahrens. Auf Basis einer sogenannten „Planreife“ gem. § 33 Abs. 1 BauGB wurden bereits zwei Baugenehmigungen für eine abschnittsweise Entwicklung der Neubebauung erteilt. Im Sinne rechtssicherer und einheitlicher Regelungen für das Plangebiet sowie eines zügigen Verfahrensabschlusses wird im vorliegenden Fall von einer Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte insbesondere zu den schalltechnischen Belangen unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden und wurde durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro begleitet. Die vorab bereits teilweise absehbaren Inhalte aus der Fortschreibung des „Lärmleitfadens“ wurden dabei berücksichtigt.</p> <p>Gleichwohl wird in der Begründung des Bebauungsplans zur Vermeidung von Missverständnissen klargestellt, dass sich</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>II. Verkehrsgeräusche</p> <p>Kritisch wird die Argumentation bezüglich der Gebäudeanordnung gesehen.</p> <p>Die Begründung, „<i>die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee war ausschlaggebend für die Verortung des Parkhauses am Juchaczweg</i>“ (Begründung zum Bebauungsplan, Seite 41) geht meines Erachtens fehl. Zum einen muss zwangsläufig jedes Fahrzeug, welches das Parkhaus über den Juchaczweg erreichen will, über die Fritz-Erler-Allee anfahren und zum anderen war das Argument bzw. das Ziel des Verkehrslärm-Immissionsschutzes ein anderes:</p> <p>Durch eine mögliche geänderte Gebäudeanordnung könnten zumindest Teile des Ärztehauses und/oder Teile der besonders sensiblen Pflegebereiche von der Fritz-Erler-Allee abrücken. Zusätzlich wären diese durch (zumindest eine teilweise) Abschirmung des Parkhauses geschützt.</p> <p>Weiter könnten die Gebäude außerhalb des Plangebiets gegenüber (im Bereich des derzeit geplanten Ärzte- und Pflegehauses) teilweise vor Reflektionen an der - nach hiesiger Sicht - dort besser positionierten Parkhausfassade geschützt</p>	<p>die Bezüge auf den „Lärmleitfaden“ auf die Fassung vom Mai 2017 beziehen.</p> <p>→ Keine Planänderung</p> <p>Zu der „<i>angestrebten Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee</i>“ ist anzumerken, dass bei einer Parkhauszufahrt zwischen Zadekstraße und Juchaczweg aus Richtung Westen kommende Fahrzeuge an der Zadekstraße wenden müssten. Dadurch würde zusätzlicher Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee hervorgerufen werden. Die Schaffung einer Quermöglichkeit des begrünten Mittelstreifens zur Ermöglichung eines direkten Einbiegens von der Fritz-Erler-Allee in eine potenzielle Parkhauseinfahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht sachgerecht.</p> <p>Eine Änderung der Gebäudeanordnung ist aufgrund der in der Begründung dargelegten Abfolge zur Neustrukturierung des Klinikstandorts nicht möglich. Für die Verortung des Parkhauses am Juchaczweg spricht dabei neben der oben genannten verkehrlichen Erschließung auch dessen direkte Zuordnung zum südlichen Haupteingang des Klinikgeländes.</p> <p>Bei der Planung wurden die Grundsätze des „lärmrobusten Städtebaus“ berücksichtigt, auch wenn es u. a. aufgrund des bereits bebauten und genutzten Plangebiets sowie der zeitlich gestaffelten Neustrukturierung einer Berücksichtigung der</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>werden, da diese durch die mögliche teiloffene Fassade einen Teil der Schallleistung des Verkehrs auf der Fritz-Erler-Allee „schlucken“ könnte.</p> <p>Die gewählte Gebäudekubatur wird hier weiterhin kritisch gesehen, da ein Kerninstrument eines lärmrobusten Städtebaus an hoch verlärmten Verkehrswegen unberücksichtigt bleibt. Grundsätzlich sind die kritischen Punkte abgewogen worden. Ob die Abwägung trägt, kann hier nicht beurteilt werden.</p>	<p>individuellen Gegebenheiten bedurfte. Im Vergleich zur vor-maligen Bebauungssituation wird zukünftig die gesamte Länge des Grundstücks entlang der Fritz-Erler-Allee durch einen Bauriegel geschlossen und damit vor Verkehrslärm geschützt. Auf der straßenabgewandten Seite sichert ein geschützter Hofbereich ruhige Aufenthalts- und Wohnverhältnisse. Da durchgesteckte Aufenthaltsräume / Wohnungen aufgrund der vorgegebenen Nutzungsart voraussichtlich nicht möglich sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durch die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen für straßenzugewandte schutzbedürftige Räume gewährleistet.</p>
	<p>III. Anlagenbedingter Lärm</p> <p>Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt ist erneut am Bebauungsplanverfahren beteiligt worden. Laut Stellungnahme vom 06.07.2021 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>
<p>SenUVK Abteilung V (Tiefbau) Stellungnahme vom 07.07.2021</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D, V E.</p> <p>Von den Fachbereichen gab es keine weiteren Einwendungen oder Hinweise.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>SenUVK Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) Stellungnahme vom 29.06.2021</p>	<p>Entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2021 wurde auf unsere Stellungnahme vom 29.08.2020 geantwortet, dass keine abwägungsrelevanten Belange betroffen sind und der Bericht der verkehrstechnischen Untersuchung entsprechend unserer Stellungnahme angepasst wird.</p> <p>Dies ist nicht in Gänze erfolgt. Folgende Belange sind weiterhin aufzunehmen und zu berücksichtigen:</p> <p>Die derzeit aktuellsten Karten zum übergeordneten Straßennetz (neu abrufbar über: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/) stellen den Zustand für den Bestand 2017 und die Planung 2025 dar. Die Aussage, dass es sich um den Bestand 2011 handelt, ist in der Begründung im Kapitel 3.4.1 entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Die Aussagen zu den Karten des übergeordneten Straßennetzes werden entsprechend korrigiert.</p>
	<p>Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTV_w) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht liegt mittlerweile vor und kann unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung.</p> <p>Die Karte kann ebenso im FIS-Broker unter der Bezeichnung „Verkehrsmengen DTV_w 2019“ eingesehen werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Erstellung einer verkehrstechnischen Stellungnahme und Überarbeitung der Begründung</p> <p>Um abzugleichen, inwieweit die Berücksichtigung der Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 aus der neuen Verkehrsmengenkarte 2019 zu</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Das in der verkehrstechnischen Untersuchung verwendete Dokument „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“, welches u. a. Hochrechnungsfaktoren für Kfz-Verkehr von 12h-Zählung auf DTV_w enthält, befindet sich derzeit in Überarbeitung und ist auf der Internetseite bis auf Weiteres nicht abrufbar. Wann genau die Veröffentlichung erfolgen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Es wird zumindest darauf hingewiesen, dass im Ergebnisbericht Teil A der neuen Verkehrsmengenkarte 2019 auch Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 enthalten sind und zunächst die bisherigen Kenngrößen ersetzen.</p>	<p>anderen Ergebnissen führt als die Beibehaltung der bisherigen Berechnungsgrundlagen der verkehrstechnischen Untersuchung, wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.</p> <p>Im Ergebnis einer Neuberechnung des DTV unter Berücksichtigung der neuen Faktoren sind keine deutlichen Veränderungen feststellbar. Aufgrund der im Verfahren angelegten Vorgaben (insbesondere dem Aufrunden der Ergebnisse auf volle Hunderter) wirken sich die geringfügigen Änderungen der Hochrechnungsfaktoren nicht auf die Ergebnisse aus. Verkehrlich erhebliche Auswirkungen ergeben sich entsprechend der neuen Hochrechnung nicht, tendenziell sinkt der DTV sogar leicht. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen ergänzt.</p>
	<p>In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (vom 29.08.2020) wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den genannten Bushaltestellen mit eher 200-300 Meter (statt 150-200 Meter wie auf S. 7 der Begründung angegeben) im oberen Bereich der durch den NVP vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards liegt. Ebenso wurde bereits angemerkt, dass vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung durch medizinische Einrichtungen ggf. eine Optimierung/Verschiebung der Haltestellensituation geprüft werden sollte. Es wird</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Die in Abschnitt I.2.5 enthaltenen Aussagen zur Entfernung der bestehenden Bushaltestellen zum Plangebiet werden entsprechend korrigiert. Im Abschnitt IV.4 „Verkehrliche Auswirkungen“ erfolgt eine Ergänzung der empfohlenen Optimierung / Verschiebung der Bushaltestellen.</p> <p>Darüber hinaus wird das Kapitel I.3.4.1 zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) um Aussagen zur möglichen Straßenbahnverbindung zwischen Schöneweide und Neukölln ergänzt.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>erneut auf die im ÖPNV-Bedarfsplan als Teil des Nahverkehrsplans Berlin 2019 bis 2023 als dringlicher Bedarf vorgesehene Straßenbahnverbindung zwischen Schöneweide und Neukölln (Johannisthal - Johannisthaler Chaussee) mit einer Realisierung bis 2028 ein hingewiesen. Mit Inbetriebnahme werden Anpassungen am Busnetz vorgenommen. Dies kann die Haltestelle „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Straße“ mit der Buslinie M11 betreffen.</p>	
	<p>In der verkehrstechnischen Untersuchung sollte sowohl im Text (S. 7) als auch in der Abbildung (S. 8) der U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ mit aufgenommen werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wird um entsprechende Aussagen zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ ergänzt.</p>
	<p>In der Begründung wird auf Seite 7 darauf hingewiesen, dass zukünftig die Linie M46 zum U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geführt werden soll. Grundsätzlich sieht der Nahverkehrsplan Berlin (2019-2023) eine solche Möglichkeit vor, jedoch müssen dafür die infrastrukturellen Voraussetzungen am U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ geschaffen werden. Eine Klärung der dortigen Endstellensituation als Voraussetzung für die Umlegung der Buslinie M46 steht noch aus.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Überarbeitung der Begründung</p> <p>Die Abschnitte I.2.5 (Verkehrerschließung) und I.3.5.1 (Nahverkehrsplan) in denen die Buslinie M46 erwähnt wird, werden entsprechend zu ausstehenden Klärung der Endstellensituation am U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ ergänzt.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Bei Berücksichtigung der genannten Anmerkungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken zum Bebauungsplanverfahren.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
SenWiEnBe Stellungnahme vom 16.06.2021	Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 bestehen weiterhin keine Anmerkungen oder Bedenken.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

C. Fazit

Die Auswertung der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB haben zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst und aktualisiert. Die Ergebnisse der im Zuge der Auswertung erstellten verkehrstechnischen Stellungnahme werden dabei berücksichtigt. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Festsetzung vorbereitet.

Lengerke

Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Umgang mit den Hinweisen der Rechtsprüfung aus dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB

Schreiben von SenSBW I C 33 vom 23.08.2022

I. Beanstandungen

Nr.	Ergebnis der Rechtsprüfung	Einschätzung und weiteres Vorgehen
1.	<p><u>Gemeinschaftsgarage</u></p> <p>Gemeinschaftsanlagen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB müssen nach „anderen Vorschriften“ erforderlich sein. An dieser Erforderlichkeit ist auch der Umfang der Fläche zu messen.</p> <p>Der Bebauungsplan muss die Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinreichend bestimmt festsetzen, indem er sie „parzellenscharf“ einem bestimmten räumlichen Bereich - einem „Versorgungsbereich“ beziehungsweise „Bedarfsgrundstücken“ - zuordnet, dem sie dienen soll. Durch diese Zuordnung wird auch der Kreis der Beteiligten - die „Gemeinschaft“ - bestimmt, der die Gemeinschaftsanlage zur (privaten) Nutzung zur Verfügung stehen soll. Dies ist hier nicht erfolgt.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinschaftsgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB halte ich hier aber grundsätzlich für nicht notwendig. Prinzipiell ist eine Gemeinschaftsanlage eine Anlage, die von mehreren Eigentümern errichtet wird, weil sie alle grundsätzlich dazu verpflichtet sind bzw. den Bedarf an Stellplätzen auslösen. Die Anlage selbst befindet sich aber auf nur einem der Grundstücke.</p>	<p>Auf dem Gelände des Vivantes Klinikums Neukölln, zu dem auch der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses zählt, sind unter dem Dach der Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH mehrere Tochter-Gesellschaften tätig. So soll auch das Parkhaus beispielsweise sowohl von Beschäftigten und Besuchern des Klinikums, als auch von Mitarbeitern und Besuchern des Ärztehauses, des Pflegeheims und des Seniorenheims genutzt werden. Gleichwohl soll und kann das geplante Parkhaus nicht einzelnen Gesellschaften oder Grundstückseigentümern, sondern allgemein der Nutzung im Bereich des Klinikgeländes zugeordnet werden.</p> <p>Daher wird anstelle einer Gemeinschaftsgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB fortan eine Fläche für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu werden Planzeichnung und Zeichenerklärung unter Berücksichtigung der gleichbleibenden Geschossanzahl von „GGa“ in „Ga“ geändert. Zudem wird die textliche Festsetzung Nr. 4 angepasst und hier nicht mehr auf „Gemeinschaftsgaragen“, sondern auf „Garagen“ Bezug genommen.</p>

<p>Beim hier festgesetzten Sondergebiet in dem die Fläche für eine Gemeinschaftsgarage festgesetzt werden soll, handelt es sich zwar um mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen die den Bedarf an Stellplätzen auslösen, allerdings gibt es hier einen einzigen Eigentümer. Hier reicht die übliche Festsetzung einer Garage nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aus.</p> <p>Bitte prüfen Sie die Notwendigkeit der getroffenen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. In jedem Fall ist eine auf die Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 bezogene Begründung erforderlich und eine Zuordnung der Gemeinschaftsanlage zu den begünstigten Grundstücken. Alternativ kann eine Festsetzung als (herkömmliche) Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen.</p>	<p>Aufgrund dieser Änderung bedarf es gem. § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten Einholung der Stellungnahmen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.</p> <p>→ Änderung des Planentwurfs</p>
--	---

II. Hinweise

<p>2. <u>Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 4</u></p> <p>Bitte berücksichtigen und ergänzen: Wenn in einer Fläche für Gemeinbedarf weder Maß der Nutzung, noch überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind, richtet sich die Zulässigkeit alleine nach der Zweckbestimmung.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 bezieht sich auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Da die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf nach ihrer Zweckbestimmung vollständig überbaubar ist und es hier demnach keine nicht überbaubare Grundstücksfläche gibt,</p>	<p>Zur Klarstellung, dass sich die entsprechende Regelung ausschließlich auf das sonstige Sondergebiet und nicht auf die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf bezieht, erfolgt folgende Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Änderungen aus Beanstandung Nr. 1 bereits berücksichtigt):</p> <p><i>„Im sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dies gilt</i></p>
--	---

	<p>kann die textliche Festsetzung Nr. 4 sich nicht auf die Fläche für Gemeinbedarf beziehen. Es ist in der Begründung klarzustellen, dass diese Festsetzung sich nur auf das Sondergebiet bezieht.</p>	<p><i>nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.“</i></p> <p>→ Änderung des Planentwurfs</p>
<p>3.</p>	<p><u>Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung</u></p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-132-1 hat vom 07.06.2021 bis einschließlich 07.07.2021 stattgefunden. Gemäß § 25e BauNVO ist die Verordnung in der bis zum 23.06.2021 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 23.06.2021 nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuches oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist. Für diesen Bebauungsplan bedeutet dies, dass die bis zum 23.06.2021 geltende Fassung maßgeblich ist, da die öffentliche Auslegung am 07.06.2021 begonnen hat. Dementsprechend sind hier zum Maß der baulichen Nutzung die Werte des § 17 BauNVO als Obergrenzen zu berücksichtigen und nicht wie in der neuen Fassung als Orientierungswerte für Obergrenzen. Bei einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO müssen die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt werden (städtebauliche Begründung, ausgleichende Umstände und Maßnahmen etc.). Diese wären entsprechend in der Begründung darzulegen.</p> <p>Da hier aber die Obergrenzen bzgl. der GRZ und GFZ eingehalten werden, sind hier lediglich die Ausführungen bzgl. den maßgeblichen (Rechts-) Grundlagen umzuformulieren.</p>	<p>Die in den Abschnitten III / 3.2.1 zur Grundflächenzahl und III / 3.2.2 zur Geschossflächenzahl getroffenen Aussagen zu § 17 BauNVO werden überarbeitet. Dabei wird auf die Fassung der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Bezug genommen. Auch die in Abschnitt VI aufgeführten Rechtsgrundlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>

<p>4. <u>Baumassenzahl (BMZ)</u></p> <p>Für das sonstige Sondergebiet muss eine Prüfung hinsichtlich der Nutzungsmaße der mittelbaren BMZ erfolgen. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, die Obergrenzen nicht überschritten werden, bzw. müssen bei einer Überschreitung die Anforderungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt werden (städtebauliche Begründung, ausgleichende Umstände und Maßnahmen etc.).</p> <p>Die BMZ wird im vorliegenden Fall durch § 21 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO darf, wenn im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt wird, bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossfläche beträgt, nicht überschritten werden.</p> <p>Da hier keine Höhe baulicher Anlagen und keine Baumassenzahl festgesetzt wird, ist § 21 Abs. 4 BauNVO heranzuziehen, so dass hier eine Baumassenzahl von 8,4 (3,5 x 2,4) nicht überschritten werden darf, und somit die BMZ von 10,0 gem. § 17 BauNVO eingehalten wird.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung sind zu ergänzen.</p> <p>Zudem wird empfohlen zu überprüfen, ob die im Genehmigungsverfahren anzuwendende Vorschrift des § 21 Abs. 4 BauNVO bzw. die daraus resultierende BMZ von 8,4 nicht zu einer unbeabsichtigten Beschränkung der Baumasse führt.</p>	<p>In der Begründung werden in Abschnitt III / 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ Ausführungen zur mittelbaren Baumassenzahl (BMZ) ergänzt und darauf hingewiesen, dass eine BMZ von 8,4 gem. § 21 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf.</p> <p>Der Bestimmung der Nutzungsmaße im Bebauungsplan liegt ein mit dem Bezirksamt abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde. Aus den daraus abzuleitenden Grundflächen und Gebäudehöhen ergibt sich folgende überschlägige Berechnung der Baumasse:</p> <p>Geriatrisches Krankenhaus: $2.000 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 18,5 \text{ m} = 37.000 \text{ m}^2$ Ärztehaus: $500 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 26,0 \text{ m} = 13.000 \text{ m}^2$ Parkhaus: $2.300 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 15,5 \text{ m} = 35.650 \text{ m}^2$ Pflegeheim: $2.650 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 18,5 \text{ m} = 49.025 \text{ m}^2$ Insgesamt: 134.675 m^2</p> <p>Bei einer Baugebietsgröße von rd. 15.885 m^2 entspricht dies einer BMZ von 8,47. Da in der vorgenannten Berechnung vereinfachend jeweils die höchste Oberkante angenommen und niedrigere Gebäudeteile, wie beispielsweise beim höhenmäßig abgestuften Parkhaus und Pflegeheim nicht berücksichtigt wurden, ist davon auszugehen, dass eine BMZ von 8,4 im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren eingehalten werden kann.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
---	---

<p>5. <u>Textliche Festsetzung Nr. 1</u></p> <p>Bitte ergänzen: Für jede in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannte im SO zulässige Nutzung muss eine städtebauliche Begründung erfolgen.</p>	<p>Der Abschnitt III / 3.1.1 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Da innerhalb des Plangebiets die Errichtung und der Betrieb eines Ärztehauses vorgesehen sind, sind Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen allgemein zulässig.</p> <p>Zudem soll das Gebäude des innerhalb des Plangebiets bereits seit vielen Jahren bestehende Pflegeheim zukünftig durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Insofern zählen auch Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize zu den Nutzungen, die allgemein zulässig sind. Aufgrund schalltechnischer Belange ist hiervon der Bereich des sonstigen Sondergebiets ausgenommen, der sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee befindet und am stärksten von Verkehrslärm betroffen ist. In begrenztem Umfang sind auch Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen zulässig, da sich hierdurch eine sinnvolle Erweiterung des Nutzungsspektrums im Plangebiet ergibt und der demografische Wandel die entsprechende Bedarfslage verschärft. Vor diesem Hintergrund sind auch Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen worden, da hierdurch bestehende Engpässe in der Pflege gemindert werden können.</p> <p>Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Geriatriezentrum, das weiter bestehen und ggf. durch einen Anbau ergänzt werden soll. Sowohl im Ärztehaus als auch im Bereich des Pflegeheims und der vorgenannten Geriatrie sollen Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich zulässig</p>
---	---

		<p>sein, da diese elementarer Bestandteil des Betriebs der entsprechenden Einrichtungen sind. Dies gilt ebenso für Anlagen der medizinischen Forschung, für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie für den Klinikeinrichtungen zugeordneten Büronutzungen. Das am Juchaczweg geplante Parkhaus, das dem gesamten Klinikum Neukölln zugeordnet werden soll, findet sich ebenfalls in der Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen wieder.</p> <p>Die Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe), müssen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Hierzu zählen beispielsweise Friseure, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die als untergeordnete Nutzungen im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb zugeordnet werden können.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
6.	<p><u>Verkehrslärm, Begründung S. 49 ff.</u></p> <p>Bitte klarstellen und ergänzen: Auf S. 50 ist deutlich zu trennen zwischen den Ergebnissen der Lärmuntersuchung für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets. Ebenso sind der Prognosenullfall und Prognoseplanfall deutlicher darzulegen.</p>	<p>Abschnitt III / 3.5.1 zum Verkehrslärm wird dergestalt unterteilt, dass planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen (außerhalb des Plangebiets) sowie Ergebnisse für die innerhalb des Plangebiets möglichen Nutzungen deutlich unterschieden werden können. Zudem wird konkreter dargelegt, welcher Einfluss sich durch die Realisierung des Vorhabens (Prognoseplanfall) im Vergleich zur allgemein prognostizierten Entwicklung ohne Projektumsetzung (Prognosenullfall) ergibt.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
7.	<p><u>Textliche Festsetzung Nr. 7, Begründung S. 55</u></p>	<p>Zu den schalltechnischen Belangen und den erforderlichen Regelungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte Ende 2019</p>

	<p>Die Aussage „Neben besonderen Fensterkonstruktionen sind auch technische Lüftungen (z. B. schallgedämmter Außenwandluftdurchlass) möglich“ ist mit der aktuellen Formulierung der TF nicht vereinbar. Richtig ist, dass derartige Lüftungseinrichtungen zusätzlich zu den besonderen Fensterkonstruktionen eingebaut werden können, jedoch nicht anstelle dieser. Die Anforderung von 30 dB(A) nachts muss nach dem Wortlaut der TF in teilgeöffnetem Zustand der Fenster erreicht werden. Lüftungseinrichtungen allein sind keine Maßnahmen gleicher Wirkung, da hierbei eine wesentliche Komponente – die Außenwahrnehmung – fehlt. Nicht zuletzt bei der Neufassung des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 wurden die Anforderungen, die ein teilgeöffnetes Fenster im Sinne der Festsetzung erfüllen muss, geschärft. Da schallgedämmte Lüftungseinrichtungen hier aber ausdrücklich ermöglicht werden sollen, bitte ich dringend um eine klarstellende Ergänzung in der textlichen Festsetzung. Dies kann redaktionell erfolgen, da Sie bisher davon ausgegangen sind, dass derartige Möglichkeiten von der aktuellen Formulierung abgedeckt sind, und dies auch so in der Begründung dargelegt ist. Im Zuge der Klarstellung der Festsetzung ist bitte auch eine Klarstellung in der Begründung vorzunehmen.</p>	<p>/ Anfang 2020 ein intensiver Austausch mit dem seinerzeit für Bauplanungsrecht zuständigen Referat II C. Dabei war es für SenStadt-Wohn II C im vorliegenden Fall inhaltlich nachvollziehbar, neben besonderen Fensterkonstruktionen auch technische Lüftungen (z. B. schallgedämmter Außenwandluftdurchlass) zu ermöglichen. Es bedurfte einer Darlegung in der Begründung. Weiterer Handlungsbedarf bestand nicht.</p> <p>In der Begründung wurde daher auf diese weitergehende Definition besonderer Fensterkonstruktionen Bezug genommen. Um Missverständnisse im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung auszuräumen, wird die textliche Festsetzung Nr. 7 um folgenden dritten Absatz ergänzt:</p> <p><i>„Anstelle besonderer Fensterkonstruktionen sind hier ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Außenbauteilen der vorgenannten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Bettenräume zulässig.“</i></p> <p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>→ Änderung des Planentwurfs</p>
<p>8.</p>	<p><u>Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden, Begründung S. 57</u></p> <p>Durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 wird nun geregelt, dass der Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist. Auf Grund dieser Sach- und Rechtslage kann auf Re-</p>	<p>Der Textabschnitt zu Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden in Abschnitt III / 3.5.1 der Begründung wird wie folgt überarbeitet:</p> <p><i>„Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten, durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Der Schallschutznachweis ist</i></p>

<p>gelingen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile (Rundschreiben Nr. 3/2020) verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.</p> <p>Eine uneingeschränkte Nachweispflicht besteht mit der VV TB Bln vom 25.04.2022 allerdings nicht mehr (s. hierzu Anlage A 5.2/1 Pkt. F der VV TB Bln oder Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022).</p> <p>Bitte ergänzen: Nach den Ausführungen im Lärmleitfaden (Kapitel V.3.5.4 S. 99) soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ermittelt werden, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Dazu zählt auch, ob durch die passive Lärmschutzmaßnahme „baulicher Schallschutz“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Diese Maßgabe gilt nur noch für die Planungssituationen, in denen bestimmte Außenlärmpegel (s. hierzu Anlage A 5.2/1 Pkt. F der VV TB Bln oder Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022) erreicht oder überschritten werden und demzufolge die Lärmbelastung ein höheres Dämmmaß erfordert, als es sich nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung ergibt.</p>	<p><i>im Land Berlin im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Bei der konkreten Planung des Schallschutzes der Außenbauteile ist daher im Baugenehmigungsverfahren auf den Schutzanspruch entsprechend der geplanten Nutzung abzustellen.</i></p> <p><i>Insbesondere bei Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung (hier also insbesondere Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen) ergeben sich nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 an den zur Fritz-Erler-Allee ausgerichteten Fassaden einzuhaltende Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von mehr als 35 dB für Bettenräume, die über die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 hinausgehen und nicht per se bei Erfüllung der Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz gewährleistet sind. Auch für Büroräume, Praxisräume und Ähnliche sind an bestimmten Fassadenbereichen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen.</i></p> <p><i>Aus der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 lässt sich ableiten, dass für Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen bei Beurteilungspegeln des Verkehrslärms nachts von ≥ 53 dB(A) (maßgeblicher Außenlärmpegel $L_o \geq 66$ dB(A)) und bei Büro-, Praxisräumen oder Ähnlichen, tags von ≥ 68 dB(A) ($L_o \geq 71$ dB(A)) erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen sind.</i></p> <p><i>Aus den in der Abbildung 26 des Schallgutachtens (ALB, Berlin, Juli 2020) dargestellten Pegeltabellen lassen sich je nach Lage und</i></p>
---	--

	<p>Ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans anzunehmen, dass aus der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung bereits ein ausreichender baulicher Schallschutz für die ermöglichten Nutzungen resultiert, genügt in der Begründung ein schlichter Hinweis darauf.</p>	<p><i>Ausrichtung der Fassaden und Nutzung der Räume folgende gesamte bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ableiten:</i></p> <p><i>Raumart Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen (mit Ausnahme der Teilfläche B):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 42 bis 44 dB</i> • <i>Fassaden entlang der Zadekstraße: 36 bis 38 dB</i> <p><i>Raumart Büro-, Praxisräume und Ähnliche (in der Teilfläche B):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee: 36 bis 38 dB</i> <p><i>Für die nicht genannten Fassadenbereiche ergeben sich keine erhöhten Anforderungen.“</i></p>
<p>9.</p>	<p><u>Rechtsverordnung</u> Bitte ergänzen: In der Einleitungsformel ist ein Hinweis auf § 11 Abs. 1 AGBauGB aufzunehmen, da der rechtskräftige Bebauungsplan XIV-132 überplant wird. Des Weiteren ist hier auch das Zitat des BauGB zu aktualisieren.</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht den Bebauungsplan und dessen Begründung, sondern den Entwurf der Rechtsverordnung. → Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Rechtsverordnung</p>
<p>10.</p>	<p><u>Landschaftsprogramm, Begründung S. 15 ff.</u> Bitte ergänzen: Wie wird mit den für das Plangebiet gestellten Entwicklungszielen und Maßnahmen aus dem LaPro umgegangen? Welche Maßnahmen werden im Plangebiet getroffen um die Ziele zu erreichen?</p>	<p>In Abschnitt I / 3.3 der Begründung wird ergänzt, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Fachuntersuchungen erstellt wurden, um die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange zu untersuchen. Die entsprechend getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag kommen auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm zugute. So sieht der Bebauungsplan unter anderem Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets sowie eine Dachbegrünung und starke Einschränkungen zur Ausbildung ebenerdiger</p>

		<p>Stellplatzanlagen vor. Durch eine vertragliche Regelung zur Herichtung der Freiflächen gemäß eines mit dem plangebenden Bezirksamt abgestimmten Freiflächenplans wird eine qualitative Außenraumgestaltung gefördert. Ferner sind verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz vereinbart worden, die auf umfassenden faunistischen Untersuchungen und einem Artenschutzfachbeitrag basieren. Die in einem Regenentwässerungskonzept aufgeführten Maßnahmen stellen zudem sicher, dass das vor Ort anfallende Niederschlagswasser nicht in den anliegenden Regenwasserkanal eingeleitet, sondern vor Ort verdunstet bzw. versickert wird.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
11.	<p><u>Überschrift Umweltbericht, Begründung S. 36</u></p> <p>Hinsichtlich der Gliederung der Begründung ist das Kapitel II. Umweltbericht unglücklich gewählt, da kein Umweltbericht erstellt wurde. Für zukünftige Fälle bitte eine andere Systematik wählen.</p>	<p>Um klarzustellen, dass zum im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan XIV-132-1 kein Umweltbericht notwendig war und auf eine Erstellung verzichtet wurde, wird die Gliederung der Begründung entsprechend geändert. Auf das Kapitel II (Umweltbericht) wird fortan verzichtet. Der entsprechende Textinhalt wird in Abschnitt I / 1 (Veranlassung und Erforderlichkeit) verschoben, um hier bereits am Anfang der Begründung auf diesen wichtigen Sachverhalt hinzuweisen.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>

12.	<p><u>Begründung S. 23</u></p> <p>Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist keine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sondern eine Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge. Ich bitte, es zukünftig nicht mehr unter dieser Überschrift aufzuführen.</p>	<p>Die in der Begründung bislang in Abschnitt I / 3.5.2 enthaltenen Aussagen zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ werden zu Abschnitt III / 3.9 verschoben, in welchem die Regelungen des städtebaulichen Vertrags erläutert werden.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
13.	<p><u>Textliche Festsetzung Nr. 2, Begründung S. 44</u></p> <p>Es sollte in der Begründung noch deutlich dargelegt werden, dass an einer Stelle gem. TF 2 weitere Ausnahmen als nach § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 6 BauO Bln bereits zulässige Vorbauten (Bagatellklausel) zugelassen werden sollen und für den übrigen Bereich die allgemeine Regelung bzw. der Bagatellklausel gilt.</p>	<p>In Abschnitt III / 3.3 der Begründung wird zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche bereits aufgeführt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden kann. Es wird ergänzt, dass für alle übrigen Bereiche die sogenannte „Bagatellklausel“ gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 6 BauO Bln gilt. Demnach kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze zugelassen werden. Unter die Begrifflichkeit der Geringfügigkeit fallen im Land Berlin Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten sowie mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
14.	<p><u>Textliche Festsetzung Nr. 3</u></p> <p>Die Regelung ist erforderlich, wenn die Gebäude zwar grundsätzlich, wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen, jedoch keine oder eine von der offenen Bauweise abweichende Längenbegrenzung vorgegeben werden soll.</p>	<p>Im vorliegenden Fall ist bis auf den ermöglichten Anbau an die nordöstliche Grundstücksgrenze eine Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vorgesehen. Um neben dieser Vorgabe klarzustellen, dass die Gebäudelängen keinen Beschränkungen unterworfen sind, wurde die abweichende Bauweise</p>

	<p>Da hier keine Längenbegrenzung vorgegeben werden soll, wäre eine Erwähnung nicht explizit in der textlichen Festsetzung erforderlich gewesen.</p>	<p>entsprechend definiert. Es besteht kein Änderungsbedarf an der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 3.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs</p>
15.	<p><u>Begründung S. 56</u></p> <p>Bitte korrigieren: Folgender Text passt hier nicht zur textlichen Festsetzung Nr. 7; der Text ist in den Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 8 aufzunehmen (s. auch Lärmgutachten S. 85 ff.): <i>„Die Forderung nach einer Ausführung als „verglaster Vorbau / verglaste Loggia“ schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs zulässig ist (sieht auch Kapitel VI.7 im „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“).</i></p> <p><i>Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche. Die Terrasse einer Cafeteria o. Ä. sind darin nicht eingeschlossen.“</i></p>	<p>Im Abschnitt III / 3.5.1, in dem es um den Verkehrslärm geht, wird der entsprechende Textabschnitt von der textlichen Festsetzung Nr. 7 zur textlichen Festsetzung Nr. 8 verschoben.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
16.	<p><u>Außenwohnbereiche, Begründung S. 56 f.</u></p> <p>Bitte ergänzen: In der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 sollte noch ausgeführt werden, dass es nach der Projektplanung keine Außenwohnbereiche geben wird, die zur Hofseite oder lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, bzw. dass die Wohnungen oder Bettenräume entlang der Fritz-Erler-Allee aufgrund ihrer Größe und Ausrichtung lediglich einen Außenwohnbereich haben werden, sodass demzufolge alle lärmzugewandten Außenwohnbereiche verglast auszuführen sind.</p>	<p>Im Abschnitt III / 3.5.1 wird folgender Textabschnitt zur Erläuterung der textlichen Festsetzung Nr. 8 ergänzt:</p> <p><i>„Gemäß der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Projektplanung wird es entlang der Fritz-Erler-Allee keine Wohnungen oder Bettenräume geben, die über zur Hofseite bzw. lärmabgewandten Seite sowie zusätzliche zur straßenzugewandten Seite ausgerichtete Außenwohnbereiche verfügen. Sollten Außenwohnbereiche für die Wohnräume entlang der Fritz-Erler-Allee angelegt werden, sind diese daher aufgrund der Größe und Ausrichtung der anliegenden Räume verglast auszuführen.“</i></p>

	Um diese Klarstellung wird gebeten, da es bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen, als ausreichend angesehen wird, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist.	→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung
17.	<p><u>Eingrünung Parkdeckgebäude, Begründung S. 60, 70, 141, 164, 167, 179</u></p> <p>Bitte prüfen und korrigieren: In der Begründung wird mehrmals dargelegt, dass das Parkdeckgebäude eingegrünt wird. Allerdings gibt es hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Die in der Begründung vorhandenen unterschiedlichen Aussagen sind zu prüfen und zu korrigieren.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag verpflichtet die Vorhabenträgerin unter § 6 zur Herrichtung der Freiflächen gemäß der mit dem plangebenen Bezirksamt abgestimmten Freiflächenplanung, die dem Vertragswerk beigefügt ist. In dem entsprechenden Plan sind neben einer Begrünung der nördlichen Fassade des Parkhauses auch die am Juchaczweg vorgesehenen Baumpflanzungen verzeichnet.</p> <p>Die Begründung wird in Abschnitt III / 3.6.2 um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
18.	<p><u>Abwägung von Stellungnahmen, Begründung S. 65 ff.</u></p> <p>Bitte korrigieren: Die in Kapitel III.4 dargestellte Abwägung von Stellungnahmen ist bitte in Kapitel V. Verfahren zu verschieben. In Kapitel V. Verfahren ist eine Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen einschließlich der Auswirkungen auf den Planentwurf, d. h. der entsprechenden Abwägung, darzulegen.</p>	<p>Ein Erfordernis zur Änderung der Gliederung wird nicht gesehen. Die Abwägung wird nachvollziehbar in den Abschnitten III / 4.1 bis III / 4.6 dargelegt, eine Verschiebung in die den jeweiligen Beteiligungsverfahren zugeordneten Abschnitte des Kapitels V (Verfahren) ist nicht erforderlich.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; keine Änderung der Begründung</p>
19.	<p><u>Auswirkungen auf die Umwelt, Begründung S. 85 f.</u></p> <p>Bitte korrigieren: Unter Punkt IV.1 wird dargelegt, dass die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden müssen. Bei § 1 Abs. 6 Nr. 5 handelt es sich aber nicht um umweltrelevante Aspekte.</p>	<p>Die Gliederung des Abschnitts IV / 1 (Auswirkungen auf die Umwelt) orientiert sich an den üblicherweise in einem Umweltbericht zu untersuchenden Schutzgütern. Da hierzu auch das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ zählt, erfolgte in der Einleitung auch eine Bezugnahme auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der</p>

		<p>Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Auf die hier missverständliche Nennung dieses Rechtsbezugs wird fortan verzichtet.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
20.	<p><u>Erfassung der geschützten Arten, Begründung S. 89 ff.</u></p> <p>Bitte ergänzen: Es sollte dargelegt werden, wie viele Begehungen zur Ermittlung der geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten stattgefunden haben.</p>	<p>Im Abschnitt IV / 1.1.2 (Schutzgut Tiere und Pflanzen) werden zur Bestandsbeschreibung nähere Angaben zur Kartiermethodik von Flora und Fauna ergänzt.</p> <p>Die flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet fand im Zeitraum Februar bis Juli 2019 mit fünf Morgen- bzw. Tag-Begehungen sowie einer Nachtbegehung und einer jahreszeitlich frühen „Specht-Begehung“ statt. Insgesamt fanden also sieben Begehungen statt.</p> <p>Zwischen Mai und September 2019 erfolgten auf dem gesamten Gelände zudem fünf Begehungen zur Erhebung der Fledermausarten und der für den Fledermaus-Bestand essenziellen Bereiche (Quartiere, Jagdgebiete, Flugkorridore).</p> <p>Für Altholzkäfer wurden bei der Strukturkartierung im Februar 2019 keine geeigneten Strukturen an Bäumen festgestellt, so dass sich die Erfassung auf diesen einen Termin beschränkte.</p> <p>Die Kartierung des Gehölzbestandes erfolgte im Zuge der Erstellung der für den Bebauungsplanentwurf notwendigen Planunterlage. Der Feldvergleich durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) und damit auch die Erfassung der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume erfolgte im Oktober 2018.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>

21.	<p><u>Begründung S. 90 f.</u></p> <p>Bitte ergänzen: Wie viele Nisthilfen sind erforderlich und werden aufgehängt? Alle Ausgleichsmaßnahmen die getroffen werden sind hier (detaillierter) darzulegen.</p>	<p>Die gemäß Artenschutzfachbeitrag erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen finden sich in Abschnitt IV / 1.2. Hier wird zum Schutzgut Tiere und Pflanzen ergänzt, dass 4 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Bäumen, 16 Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden, 2 bis 8 Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen (je nach Erfordernis zur Fällung von Strukturbäumen) sowie 30 Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Diese Verpflichtung findet sich im Übrigen auch in § 9 des städtebaulichen Vertrags.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
	<p>Folgender Satz ist zu prüfen: <i>„Eine Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume eventuell gefällt werden müssen.“</i> Allerdings werden im Artenschutzfachbeitrag und auch im städtebaulichen Vertrag schon konkrete Anzahlen genannt und wurde im Artenschutzfachbeitrag für die Beurteilung der Verbotstatbestände und die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Freiflächenplanung vom 27.11.2019 herangezogen.</p>	<p>Im Artenschutzfachbeitrag, auf den im städtebaulichen Vertrag Bezug genommen wird, wird auf die im Jahr 2019 genehmigte Fällung von insgesamt 14 Bäumen eingegangen. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge des weiteren Planungsprozesses weitere Baumfällungen erforderlich werden, wurde bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung vorsorglich der Verlust sämtlicher potenzieller Habitatbäume berücksichtigt.</p> <p>Gleichwohl kann u. a. aufgrund der abschnittsweise geplanten Entwicklung der Neubebauung nicht abschließend eingeschätzt werden, welche gem. BaumSchVO geschützten Bäume ggf. erhalten werden können.</p> <p>Die Begründung wird in Abschnitt IV / 1.1.2 (Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgut Arten und Biotope) wie folgt klargestellt:</p>

		<p>„Eine abschließende Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume endgültig gefällt werden müssen oder ggf. erhalten bleiben können.“</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
<p>22.</p>	<p><u>Begründung S. 99</u></p> <p>Bitte korrigieren: Es wird dargelegt, dass zur Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm die Festsetzung einer lärmabschirmenden Gebäudefront entlang der Fritz-Erler-Allee als Maßnahme ergriffen wird. Dies ist aber so nicht richtig. Es wird im Bebauungsplan ein Baufenster festgesetzt. Es wird keine Baukörperfestsetzung vorgenommen und es werden auch keine Baulinien an welche herangebaut werden muss, festgesetzt. Somit ist hier die Errichtung einer (lückenlosen) Gebäudefront nicht sichergestellt. Der Planung liegt aber ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses Konzept könnte hier herangezogen werden.</p>	<p>In der Begründung wird in Abschnitt IV / 1.2 zum Schutzgut Mensch klargestellt, dass sich der lärmrobuste Städtebau nicht aus den Festsetzungen, sondern aus dem im städtebaulichen Vertrag verankerten Baukonzept ergibt.</p> <p>Zudem wird in Abschnitt III / 3.5.1 zum Verkehrslärm ergänzt, dass für das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses ein städtebauliches Konzept erarbeitet und mit dem Bezirksamt Neukölln abgestimmt wurde, welches die Grundlage für den Bebauungsplan XIV-132-1 bildet. Wesentliches Ziel dieses Konzepts ist die Schaffung eines ruhigen Hofbereichs durch eine lärmabschirmende Bebauung insbesondere entlang der Fritz-Erler-Allee. Obgleich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zwingenden Ausbildung einer geschlossenen Gebäudefront getroffen werden, ist von der Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus auszugehen. So nimmt der städtebauliche Vertrag in § 1 ausdrücklich Bezug auf das Baukonzept und sichert in § 6 die Umsetzung der entsprechenden Freiflächenplanung sowie in § 7 die Realisierung der spezifisch aus dem städtebaulichen Konzept abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen. Dadurch ist die Ausbildung einer lückenlosen Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße sichergestellt.</p>

		→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung
23.	<p><u>Rechtsgrundlagen, Begründung S. 111</u></p> <p>Bitte korrigieren: Da für den Bebauungsplan immer die jeweils geltenden Fassungen der BauNVO und PlanZV zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung maßgeblich sind, ist hier die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zu zitieren.</p> <p>Bitte korrigieren: Das Zitat des BauGB ist bitte zu aktualisieren.</p>	<p>Die in der Begründung und den anhängenden Auswertungsvermerken angegebenen Rechtsgrundlagen werden im Hinblick auf die BauNVO und die PlanZV überarbeitet.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
24.	<p><u>Anhänge</u></p> <p>Bitte korrigieren: Die Nummerierung der Anhänge geht etwas durcheinander, ebenso gibt es zwei Anhänge mit der Nummer „7“. Die Nummerierung ist grundsätzlich zu prüfen und ggf. zu korrigieren.</p>	<p>Die in der Begründung aufgeführte Nummerierung und Bezeichnung der Anhänge wird geprüft und richtiggestellt.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; Änderung der Begründung</p>
25.	<p><u>Begründung S. 190 f.</u></p> <p>Der Text ist hier doppelt aufgeführt. Bitte kürzen.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf die Auswertung der im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Äußerung vom 25. Juni 2021. Die teilweise doppelt ausgeführten Formulierungen zur Festsetzungssystematik von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden überarbeitet und gekürzt.</p> <p>→ Keine Änderung des Planentwurfs; redaktionelle Änderung des Auswertungsvermerks zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p>

Der Bebauungsplan wird gemäß der genannten Punkte geändert, die Begründung wird angepasst und die eingeschränkte Beteiligung wird vorbereitet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2

9.11.2022
3283

Vermerk zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ wurde nach dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB geändert bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Auf Grund der Änderungen wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, bei welcher ausschließlich der Grundstückseigentümer beteiligt wurde. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch die Änderung nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Mit Schreiben vom 28.10.2022 wurde der Grundstückseigentümer als betroffene Öffentlichkeit um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen bis zum 14.11.2022 gebeten. In diesem Zusammenhang ist fristgemäß am 07.11.2022 eine schriftliche Stellungnahme eingegangen, in welcher keine Einwände oder Anmerkungen zu den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen wurden.

Wortlaut: „für die Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH haben wir Ihr Schreiben zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 zur Kenntnis genommen.

Es gibt unsererseits keine Einwände oder Anmerkungen zu den Änderungen und Ergänzungen Bebauungsplanentwurfs.“

Es ist keine weitere Änderung vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.