

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b-6144/8-73a/I-08

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplanentwurf**

### **8-73a**

(„Harzer Straße / Geyer-Werke“)

für das Grundstück Harzer Straße 39  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln

Festsetzungsbegründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Inhaltsverzeichnis****Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4	Geltendes Planungsrecht	11
2.4.1	Baunutzungsplan	11
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	12
2.5	Verkehrerschließung	12
2.6	Technische Infrastruktur	12
2.7	Altlasten	14
2.8	Denkmalschutz	16
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>16</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2	Flächennutzungsplan	18
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	19
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	20
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	29
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	30
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	30
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	30
3.7.3	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	30
3.8	Masterplan	31
3.9	Verkehrstechnische Untersuchung	32
3.10	Schalltechnische Untersuchung	36
3.11	Niederschlagsentwässerungskonzept	42
<b>4</b>	<b>Entwicklung von Planungsüberlegungen</b>	<b>44</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>46</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>46</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	46
1.2	Bedarf an Grund und Boden	51
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	53

**Inhaltsverzeichnis**

1.3.1	Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes	53
1.3.2	Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes	58
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>64</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	64
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	64
2.1.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt	67
2.1.3	Schutzgut Fläche	78
2.1.4	Schutzgut Boden	79
2.1.5	Schutzgut Wasser	81
2.1.6	Schutzgutkomplex Klima / Luft	83
2.1.7	Wirkungsgefüge	84
2.1.8	Schutzgut Landschaft / Landschafts- und Ortsbild	84
2.1.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	86
2.1.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	86
2.1.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	86
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	87
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	87
2.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	94
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	96
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	97
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	98
2.2.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft	99
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	100
2.2.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	101
2.2.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	101
2.2.10	Wechselwirkungen	101
2.2.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	101
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	102
2.2.13	Darstellung von Plänen	102
2.2.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	102
2.2.15	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	103

**Inhaltsverzeichnis**

2.2.16	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	104
2.2.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	104
2.2.18	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	104
2.2.19	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	105
2.2.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	105
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	106
2.4	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	109
2.4.1	Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zur Wahrung des kulturellen Erbes	109
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelungen	110
2.4.3	Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	112
2.4.4	Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen sind	114
2.4.5	Maßnahmen zur Überwachung	116
2.5	Eingriffsbeurteilung	116
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	118
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>120</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	120
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	120
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>120</b>
<b>5</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen</b>	<b>124</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>126</b>
<b>1</b>	<b>Ziele und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>126</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>126</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>127</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	127
3.1.1	Urbane Gebiete	127
3.2	Maß der baulichen Nutzung	133
3.3	Verkehrsflächen	142
3.4	Immissionsschutz / Klimaschutz	142
3.4.1	Schallschutz	142
3.4.2	Verwendung bestimmter Brennstoffe	156
3.5	Grünfestsetzungen	156
3.6	Sonstige Festsetzungen	159
3.6.1	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	159

**Inhaltsverzeichnis**

3.7	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen	159
3.7.1	Altlasten	159
3.7.2	Nachrichtliche Übernahme	160
3.8	Städtebaulicher Vertrag	160
3.9	Flächenbilanz	162
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>163</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	163
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	165
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	165
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	200
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	216
4.6	Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	222
<b>5</b>	<b>Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>228</b>
5.1	Öffentliche Belange	228
5.2	Private Belange	233
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>234</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>234</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>234</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>236</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>236</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur</b>	<b>237</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>239</b>
<b>1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>239</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB</b>	<b>240</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>240</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>240</b>
<b>5</b>	<b>Änderung der Planinhalte sowie Reduzierung des Geltungsbereiches</b>	<b>241</b>
<b>6</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>241</b>
<b>7</b>	<b>Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht</b>	<b>241</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches</b>	<b>242</b>
<b>9</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>242</b>
<b>10</b>	<b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>242</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>11</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>242</b>
<b>12</b>	<b>Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB</b>	<b>243</b>
<b>13</b>	<b>Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>243</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>244</b>
<b>VII</b>	<b>ANHANG</b>	<b>245</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>245</b>
<b>2</b>	<b>Biotoptypenkarte</b>	<b>248</b>
<b>3</b>	<b>Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch</b>	<b>249</b>
<b>4</b>	<b>Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch</b>	<b>249</b>
<b>5</b>	<b>Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</b>	<b>249</b>

# **I            Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1            Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a für das Gelände zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße ist die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39 bedingt durch die Nutzungsaufgabe des ehemals dort ansässigen Filmkopierwerks in den historischen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken.

Die Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände kommt zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nachnutzung für die betreffenden Grundstücke nur in eingeschränktem Umfang möglich ist. So ist eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk aufgrund zwischenzeitlich angepasster und fort entwickelter Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht in Betracht zu ziehen. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich.

Diese bestehenden Rahmenbedingungen und die nur sehr eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit als Gewerbestandort erfordern daher eine grundsätzlich neue städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Ort und eröffnen gleichzeitig die Möglichkeit, das Areal in besonderem Maße perspektivisch weiter zu entwickeln und zu qualifizieren. Die Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Harzer Straße 39 gehen daher von einer gemischten urbanen Nutzung (Urbanes Gebiet, MU) aus. Diese gliedert sich in einen gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einen vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauungen. Ungeachtet des Entwicklungsziels der planungsrechtlichen Sicherung von neuen Wohnbaupotenzialen in innerstädtischer Randlage gilt es jedoch auch, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange der innerhalb des Geltungsbereichs und der an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen.

Da eine Wohnnutzung nach derzeitigem Planungsrecht (Baunutzungsplan) nicht zulässig ist, besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch erforderlich,

um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten und möglichen Konflikte, die sich aus der Planung ergeben, zu benennen und zu bewältigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Anfertigung eines Umweltberichts.

Mit der anfänglichen Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 wurden ursprünglich auch die südlichen Gewerbeflächen bis an das Kiehlufer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Da für diese Flächen jedoch keine unmittelbaren Änderungs- bzw. Entwicklungsabsichten bestehen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 in den 8-73a und 8-73b geteilt, so dass die jeweiligen Bebauungspläne fortan in gesonderten Aufstellungsverfahren fortgeführt werden.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 8-73a liegt innerhalb des S-Bahnringes im Berliner Stadtbezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln.

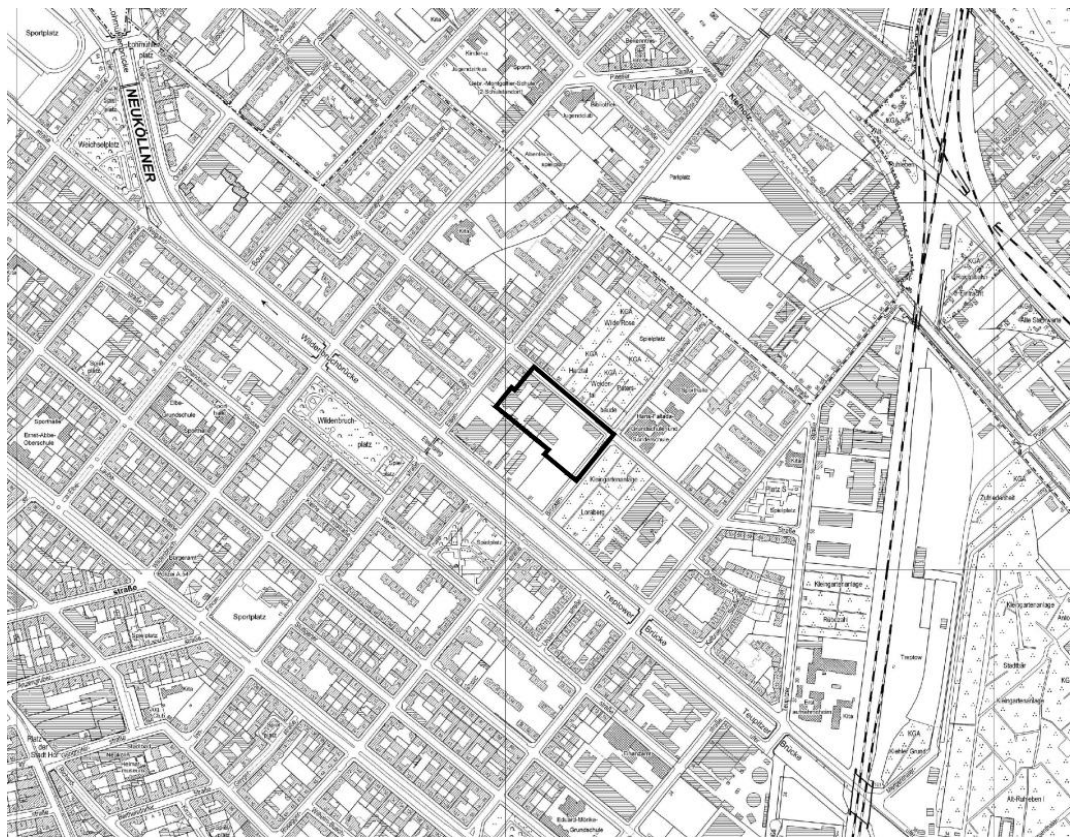
Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Ausprägungen. Auf dem Grundstück Kiehlufer 75-79 befindet sich eine Bebauung mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Auf den Grundstücken Kiehlufer 81-85 finden sich ein Metall verarbeitender Betrieb sowie ein Fleischproduzent. Auf den Grundstücken Kiehlufer 91-95 an der Ecke zur Brockenstraße sind noch die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen erkennbar, die als Flächen für die Kreativwirtschaft umgenutzt wurden. Aktuell befinden sich auf den entsprechenden Grundstücksteilen ver einzelte und z.T. freistehende Pavillonbebauungen. Die Höhen der Gebäude entlang des Kiehlufers reichen von ein bis drei Vollgeschossen. Südlich an diese Grundstücksflächen schließt die Straße Kiehlufer sowie daran angrenzend der Neuköllner Schifffahrtskanal an.

Die umliegenden Wohngebiete sind baustrukturell überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen gekennzeichnet. Auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen mit Wohnnutzung vorhanden.

Östlich des Plangebietes finden sich zudem vereinzelt aufgelockerte Baustrukturen bestehend aus vier- bis fünfgeschossigen Zeilenbauten sowie die Hans-Fallada-

Grund- und Sonderschule mit dazugehöriger Sporthalle. Auf den nördlich und östlich gegenüberliegenden Straßenseiten der der Harzer Straße und Brockenstraße befinden sich Kleingartenkolonien. An die Kolonie Loraberg anschließend bis zur Treptower Straße befinden sich gewerblich geprägte Hallen und Gebäude. Südlich des Neuköllner Schiffahrtskanals befindet sich entlang des Weigandufers der begrünte Wildenbruchplatz, welcher über den Elsensteg erreichbar ist, sowie der Trusepark zwischen Truseweg und Roseggerstraße.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das ca. 1,6 km westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm.



Übersichtsplan (o. M.)

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha die nordöstlichen Bestandteile des statistischen Blocks 644, welcher zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer gelegen ist. Ausgenommen sind die mit Wohnhäusern bereits bebauten nördlichen Grundstücksflächen der Elsenstraße 69, 71 und 72 sowie der

Harzer Straße 37 und 38 (im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen) als auch die südlich gelegenen Gewerbeflächen entlang des Kiehlufers. Zusätzlich werden Teilflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a liegenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Die anliegenden Straßen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-73a wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt, liegt jedoch in einem Bereich, der eine Gemengelage aus Einzelhandel, teils unterausgenutzten bzw. brachgefallenen Gewerbeflächen sowie ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen sowie aus Wohnen darstellt. Produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen sind südlich des Plangebiets nur auf den Grundstücken Kiehlufer 81-89 vorhanden.



Luftbild (ohne Maßstab) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Stand 02.04.2016

Städtebaulich dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks auf dem Grundstück Harzer Straße 39. In den Räumen der ehemaligen Geyer-Werke finden sich heute moderne Büronutzungen in Form von Co-Working-Spaces, Ingenieurbüros und eine Filmgesellschaft. Auch die freistehenden zweigeschossigen, zum Teil ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäude werden noch durch einen gewerblichen Betrieb in Form eines Ton- und Synchronisationsstudios genutzt.

Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden (im Luftbild von 2016 noch enthalten). Im Zuge der Planumsetzung sollen die letzten Garagengebäude entlang der Harzer Straße sowie Gebäudeteile entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, die nicht unter Denkmalschutz stehen und nicht für eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen sind, ebenfalls abgerissen werden.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1 Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBlN 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, beinhaltet für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung 1958 darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets sind nach der Bauordnung 58 nur Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, die bauplanungsrechtlich nicht mit einer „normalen“ Wohnnutzung zu vergleichen sind, so dass bislang keine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind

als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3 (IV Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise) ausgewiesen. Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Blockflächen entlang der Straße am Kiehlufer werden ebenfalls als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen.

#### **2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien**

Für die angrenzende Harzer Straße sowie die Brockenstraße existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahr 1883, die bis unmittelbar an die jeweiligen Straßenverkehrsflächen reichen. Darüber hinaus zieht sich in Verlängerung des Hüttenroder Wegs durch das Plangebiet eine weitere festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie aus dem Jahr 1929.

#### **2.5 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U7) ca. 1 km westlich des Plangebiets. Der S-Bahnhof Treptower Park liegt in ca. 1,3 km und der U-Bahnhof Boddinstraße der U8 liegt in ca. 1,6 km Entfernung. Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8, zum S-Bahn-Innenring sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.

#### **2.6 Technische Infrastruktur**

Bedingt durch die vormalige Nutzung des Geländes ist das Plangebiet an die bestehenden technischen Infrastrukturleitungen angeschlossen.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die aktuelle Planung wurden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben.

Nach Auskunft des IT-Dienstleistungszentrums Berlin (ITDZ) (Schreiben vom 22.02.2018) verläuft im Bereich des südwestlichen Gehweges entlang der Harzer

Straße eine Telekommunikationslinie des ITDZ. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wird auf die bestehenden Leitungen und Kabelanlagen sowie auf die zu berücksichtigende Richtlinie zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Mischwasserkanalisation. Zudem weisen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden und diese im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. An die vorhandenen Mischwasserkanäle ist der Anschluss von Schmutzwasserhausanschlüssen uneingeschränkt möglich, es sei denn, es werden Pumpenanlagen betrieben. Darüber hinaus weisen die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass bei Bauvorhaben das Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden soll. Neben der Versickerung sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Im Namen der Stromnetz Berlin GmbH teilt die Vattenfall Europe Services GmbH mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH befinden.

Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG sind aktuell im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Nächstgelegener Leitungsbestand befindet sich sowohl in im Bereich der Bouchéstraße sowie der Elsenstraße auf Höhe Nr. 86. In der Harzer Straße verläuft eine Leitung des Fernheizwerks Neukölln.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG teilt mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gas-Leitungsabschnitte mit  $< 0,1$  bar befinden. Hierbei handelt es sich um Zuleitungen für Gas-Straßenbeleuchtungen in der Harzer Straße sowie der Brockenstraßen, die noch in Betrieb sind. Die Zuständigkeit für diese Zuleitungen bzw. die Betreiberschaft liegt bei der Stromnetz Berlin GmbH. Zum Umgang mit den betreffenden Leitungen teilt die NBB mit: „Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei

Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“

## 2.7 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) ist im Plangebiet die BBK Fläche Nr. 13844 in der Harzer Straße 39 vermerkt. Das zuständige bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt teilt dazu in einem Schreiben vom 06.10.2016 mit: „Auf diesem Grundstück war neben anderen gewerblichen Nutzungen über mehrere Jahrzehnte ein Filmkopierwerk ansässig. In einem Gutachten zu Boden- und Grundwasserverhältnissen wurde beschrieben, dass im zweiten Weltkrieg die Gebäude an der Harzer Straße zerbombt wurden und teilweise ausbrannten. Bis ca. 1990 sollen in einem der Kellerräume Fixierbäder angemixt worden sein. Die Lagerung von gefährlichen Stoffen soll in Tongefäßen erfolgt sein. Es muss davon ausgegangen werden, dass Chemikalien über den Kellerfußboden in den Untergrund eingetragen wurden und zu Verunreinigungen geführt haben. Zur Überwachung wurde von 1999 bis 2003 ein Grundwassermontoring durchgeführt. Es wurden schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen. Ein Sanierungsbedarf wurde zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt. Die beiden bis 2003 genutzten Beobachtungspegel sollten vorsorglich im Keller VII bestehen bleiben und gesichert werden. Bei baulichen Veränderungen oder geplanten Vorhaben mit Grundwasserabsenkungen ist die frühzeitige Information des Umwelt- und Naturschutzamtes erforderlich.“

Hinsichtlich der Bodenbelastungen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 wurde darüber hinaus eine ergänzende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 durch die Firma Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH (29.12.2015) angefertigt. Das Gutachten kommt basierend auf 9 Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände heterogene bauschuttdurchsetzte Aufschüttungen in Mächtigkeiten von 1,0 - 2,6 m vorzufinden sind. Dabei schwankt die

Konzentration der Bauschuttbeimengungen zwischen 10 und 100 %. Zudem wurden an einer Bohrung sehr hohe Schlackebeimengungen festgestellt, so dass von einer vollständigen Sanierung der belasteten Bodenschichten in Form eines Abtrages der bauschuttdurchsetzten Auffüllungen unter fachlicher Begleitung auszugehen ist. Die Schichten unterhalb der Aufschüttungen weisen im Bereich des gewachsenen Untergrundes keine visuellen und geruchlichen Auffälligkeiten, die es zu sanieren gilt, auf. Damit werden im Wesentlichen die Ergebnisse einer zurückliegenden Untersuchung (Firma LOTOX Umwelt GmbH & Co. KG vom 17.12.2014) bestätigt, welches bereits auf mineralische Auffüllung in einigen Teilbereichen hinweist, die aufgrund der festgestellten Belastungen bei einem eventuellen Neubau gesondert entsorgt werden müssen. Abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können im Rahmen dieser Untersuchung nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sollte im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden.

Nach Auskunft des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (26.03.2018) wurden die bereits bestehende Verdachtsmomente basierend auf der Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 für dieses Grundstück bestätigt.:

„Es ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln. Wie bereits in der Begründung zum B-Plan ausgeführt, sind belastete Auffüllungsbereiche unter fachgutachterlicher Begleitung so zu beseitigen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die, Anfang der 2000er Jahre in einem Keller der Geyer-Werke festgestellte, vermutlich lokale Grundwasserunreinigung durch Cyanide und Ammonium hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserbelastung durch den Umgang mit Chemikalien zur Filmentwicklung im Keller von Gebäude VII, rechts der Durchfahrt von der Harzer Straße zum Hof der Geyer-Werke erfolgte. In diesem Keller waren die beiden untersuchten Pegel im Jahr 2003 noch erhalten. Bauarbeiten in diesem Grundstücksteil sind dem

Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig bekanntzugeben. Gleiches gilt bei ggfs. erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen, wo im Vorfeld aktuelle Messdaten für die Grundwasserqualität vom Pflichtigen zu erbringen sind. Es sind Beprobungen dieser 2 Altpegel vorzusehen, die Parameter für eine Grundwasseruntersuchung sind zuvor mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Ausgehend von den geplanten Nutzungen sind für sensibel genutzte Bereiche (Hausgärten, Spielflächen, Grünflächen u.ä.) Maßnahmen vorzusehen, um die Anforderungen nach dauerhaft gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Abdeckungen des belasteten Untergrundes, durch Aushub der belasteten Böden bis mindestens 1 m Mächtigkeit oder andere geeignete Maßnahmen erfolgen. Für alle sensiblen Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen.“

## **2.8 Denkmalschutz**

Die aus mehreren Gebäuden bestehende ehemalige „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 ist unter der Objektnummer 09090474 als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Zudem befinden sich ca. 270 m südlich des Geltungsbereichs der als Gesamtanlage und Baudenkmal geschützte Wohnhausblock an der Werrastraße südlich des Truseparks (Objektnummer 09090441) sowie ca. 380 m nordwestlich des Geltungsbereichs die Gesamtanlagen Wohnzeilenbauten mit Abstandsgrün zwischen der Bouchéstraße, Harzer Straße, Sülzhayner Straße und Wildenbruchstraße mit der Objektnummer 090900347 und die Wohnanlage Elbingeroder Weg zwischen der Bouchéstraße, dem Elbingroder Weg und der Harzer Straße mit der Objektnummer 09090423.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Verordnung über den LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit gleichzeitig außer Kraft gesetzt wurde.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte erstmals mit Schreiben vom 15.12.2015 mit, dass die Planungsabsicht zum Zeitpunkt der Stellungnahme keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 4 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern) ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Auch mit Schreiben vom 13.03.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird an der bisherigen Zustimmung zur Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung festgehalten. Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der zwischenzeitlich geltende LEP HR, der weitestgehend identische Zielstellungen aufweist, lässt ebenfalls keinen Widerspruch zu den Zielen der Planung des Bebauungsplanes 8-73a erkennen. Die grundsätzliche Zustim-

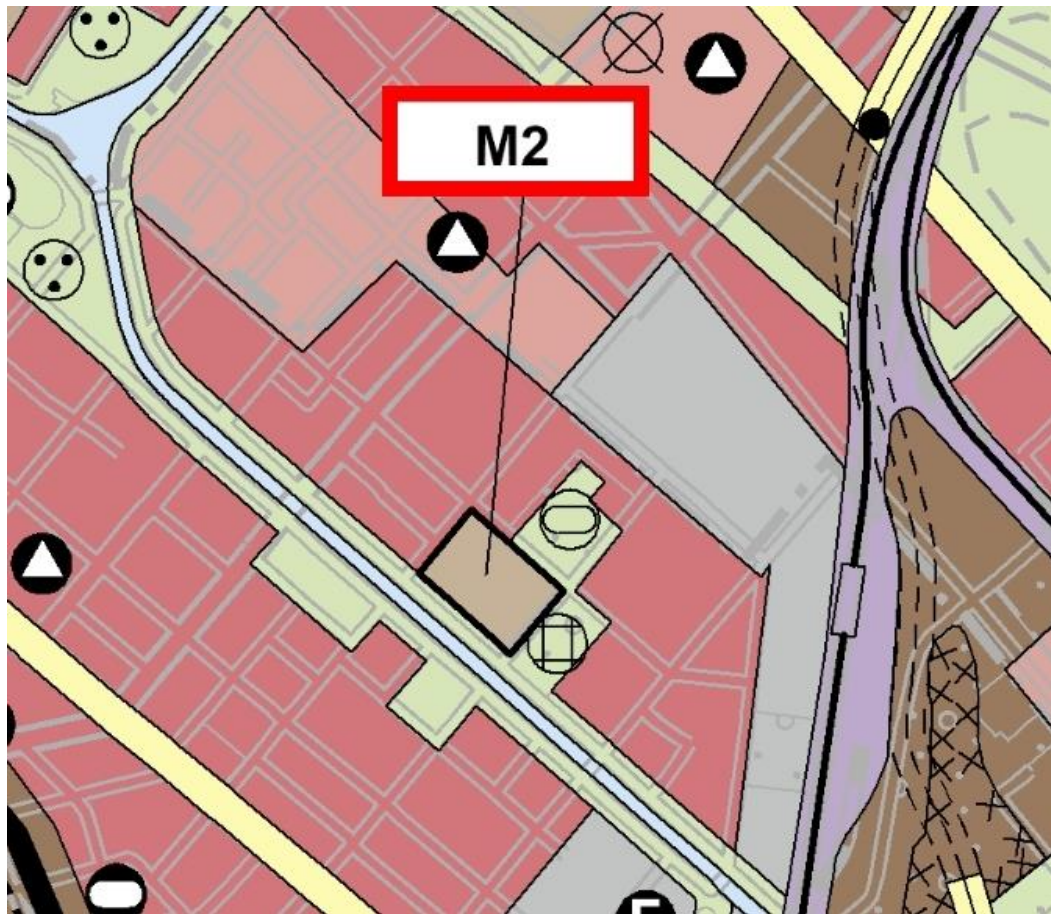
mung zur Planung wird mit Schreiben vom 23.10.2018 auch nach der Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung des ursprünglichen Bebauungsplans 8-73 aufrechterhalten.

Letztmalig teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-73a mit Schreiben vom 07.10.2020 mit, dass auch nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) geändert worden ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar. Nordwestlich grenzt eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) an. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wird eine derzeit als Kleingartenanlage genutzte Grünfläche mit dem Lagesymbol "ungedeckte Sportanlage" dargestellt. Südöstlich angrenzend wird die KGA Loraberg als Grünfläche mit dem Lagesymbol "Kleingärten" dargestellt. Die dargestellten Grünflächen "Kleingärten" und die "ungedeckte Sportanlage" bilden zusammen mit den südwestlich gelegenen Grünflächen entlang des Kiehlufers sowie des Neuköllner Schiffahrtskanals (dargestellte Wasserfläche) eine lineare Grünverbindung aus. Im Weiteren stellt der FNP den Geltungsbereich als Teil des Vorranggebietes für Luftreinhaltung dar.

Mit der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str./ Elsenstr.“ erfolgte eine Änderung des vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs zwischen Harzer Straße Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer in die Darstellung gemischter Bauflächen M2.



FNP Berlin aktuelle Arbeitskarte Dezember 2020 (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 8-73a entsprechen diesem Planungsziel und sind damit aus dem FNP entwickelbar.

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 ergänzt den Flächennutzungsplan (FNP) und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) (siehe dazu Kap II. Umweltbericht 1.2.2 Übergeordnete Fachpläne).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-6, aufgestellt am 20.12.1994 (BA-Vorlage Nr. 413/94). Planungsziel war hierbei die Festsetzung von grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktoren (BFF) im Neuköllner In-

nenstadtbereich innerhalb des S-Bahn-Rings. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 11 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln 1995) hat das Bezirksamt am 28.1.1997 beschlossen, dass das Planungsziel aufrechterhalten wird. Das Landschaftsplanverfahren wurde danach nicht weitergeführt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. 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 den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2030 werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 Wohneinheiten
- mittelfristiger Realisierungszeitraum – überwiegend nicht landeseigen
- überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum und / oder Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung.

### StEP Wirtschaft 2030

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Gemäß der Karte Räumliches Leitbild befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der dargestellten Fläche mit Erhalt der Berliner Mischung und im Randbereich der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung). Darüber hinaus stellt die Karte Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 den Geltungsbereich als Räumlichen Schwerpunkt des StEP Wohnen mit einem Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dar.

### StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen gemäß der Karte „Zentrenkonzept - Zentrenhierarchie“ sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration ist der Standort Grenzallee / Naumburger Straße in ca. 1,7 km Entfernung.

### StEP MoVe

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat als strategischer und verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis

2030 beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP MoVe ist, 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. Heute zeigen die Verkehrskennzahlen, dass Berlin diesem Ziel nähergekommen ist, aber noch nicht erreicht hat.

Der StEP Move definiert beispielsweise, wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des **Umweltverbundes** (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Dies soll zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs geschehen, weil nur so Berlins verkehrspolitischen Ziele erreichbar sind.

Weiterhin sind auch Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestandteil des StEP MoVe, welche im Rahmen von Anpassungen regelmäßig aktualisiert und forstgeschrieben werden.

In der Karte - Bestand 2017 (Stand Dezember 2017) ist die 200 m nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a verlaufende Wildenbruchstraße als übergeordnete Straßenverbindung (der Stufe II) gekennzeichnet.

Hinsichtlich der langfristigen Planung ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025 (Stand Dezember 2017) die Herabstufung der Wildenbruchstraße zu einer örtlichen Straßenverbindung (der Stufe III) vorgesehen (Quelle: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/> - Zugriff 18.02.2021).

### StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet mit Mischwasserkanalisation, das heißt, dass Regen- und Schmutzwasser gemeinsam abgeleitet werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale

zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Unmittelbare Aktionsprojekte werden innerhalb sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht angegeben.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Der Senat von Berlin hat die „Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ (Berliner Modell) am 16. Juni 2015 beschlossen. Eine Fortentwicklung und Aktualisierung des Modells erfolgte im November 2018. Das Modell ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies

auch im Übrigen angemessen ist. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht allein aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahren.

Da im Bebauungsplan 8-73a die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Durch den Eigentümer der Flächen liegt eine Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 *„die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“*. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Grundschulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen (siehe dazu auch Kap. II 3.8 städtebaulicher Vertrag).

#### Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der

Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 (vom Senat am 6. Januar 2015 beschlossen) bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Das nächstgelegene Konzeptgebiet Neukölln / Rixdorf schließt an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Neuköllner Schifffahrtskanals an. Es sind im Vorhabengebiet - mangels konkreter Maßnahmenvorschläge - die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Zwischenzeitlich fand mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplanes 2013-2018 statt. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. In dem vorliegenden Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden. Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebietes findet in dem Auswertungsbericht jedoch keine Erwähnung.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung

stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärmmin-  
derungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärmmin-  
derungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebau-  
ungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen  
an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärm-  
betroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden  
Lärmbelastungen sollten, mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung  
zum Bebauungsplan, integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung  
bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. ver-  
tieft werden. Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird  
insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingewiesen.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplan-  
verfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere  
Rechtssicherheit zu erzielen, wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwick-  
lung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros  
der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erar-  
beitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Be-  
wertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbe-  
dingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der  
Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73a findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Be-  
rücksichtigung.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden, auf Grundlage einer verkehrlichen und einer  
schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel I 3.9 und I 3.10), entsprechende Schall-  
schutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche der Urbanen Gebiete MU 1 und MU  
2 aufgenommen (siehe Kapitel II 3.4.1 Schallschutz). Darüber hinaus werden im Rah-  
men der Überprüfung der Kriterien für lärmrobuste Strukturen für die Bereiche entlang  
der Harzer Straße ergänzende Maßnahmen in Form von Baukörperfestsetzungen auf-  
genommen, die ebenfalls zu einer nachhaltigen Lärminderung beitragen.

#### Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortge-  
schrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt,  
das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätz-  
liche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung

der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrersparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 Szenarien NO<sub>2</sub> Kfz-Verkehr 2015 wird die Harzer Straße im Bereich der Grundstücke 37 - 39 mit einem Jahresmittelwert von 24,84 µg/m<sup>3</sup> und an der Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einem Jahresmittelwert von 19,97 µg/m<sup>3</sup> und damit als gering belastet sowie in der Karte zum PM<sub>10</sub> Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von 27,62 µg/m<sup>3</sup> bzw. 26,65 µg/m<sup>3</sup> und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018-2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtweit wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes (u.a. Flottenmodernisierung von Linienbussen und Kommunalfahrzeugen) werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmotoren ergriffen.

#### Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 / BerlinStrategie

Die am 11. November 2014 durch den Senat beschlossene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (BerlinStrategie / Stadtentwicklungskonzept 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, März 2015) führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Po-

litikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2016 ein Update der BerlinStrategie erarbeitet, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden (BerlinStrategie 2.0, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Juni 2016). Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume wurden inhaltlich modifiziert, zum Teil erweitert und es wurden neue Transformationsräume ausgewiesen.

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung. In Rahmen der Fortschreibung wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a ist dem Schwerpunktraum Südring Neukölln zuzuordnen. Der Schwerpunktraum liegt entlang des südöstlichen Abschnitts der Ringbahn zwischen Oberlandstraße und Ostkreuz, er erstreckt sich nach Südosten bis zur Kölnischen Heide. Der Schwerpunktraum wird im Kurzporträt wie folgt beschrieben: *„Heute liegen hier Quartiere und Arbeitsorte, die sich in den letzten Jahren stark verändert haben. Durch den Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur und die Umstrukturierung des öffentlichen Straßenraums sind 2030 und danach lebenswerte Kieze entstanden. Preisdämpfende öffentliche Maßnahmen im überhitzten Immobilienmarkt haben vielfältige urbane Wohn- und Arbeitsorte erhalten und verbessern können.“*

### **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln (EHK Neukölln) aus dem Jahr 2016 konkretisiert die Zielsetzungen des StEP Zentren 3 auf bezirklicher Ebene weiter. Das EHK Neukölln stellt den auf dem Grundstück Kiehlufer 75/79 vorhandenen Supermarkt, außerhalb des Plangebiets, als „strukturprägenden Lebensmittelbetrieb“ dar, der insbesondere für die fußläufige Nahversorgung eine wichtige Funktion einnimmt. Der Standort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

#### Konzept für die soziale Infrastruktur

Das Bezirksamt Neukölln hat am 27.02.2016 das Konzept für die soziale Infrastruktur – Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln) beschlossen. Das SIKo Neukölln soll vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 auf der kleinräumigen Ebene von Bezirksregionen und Prognoseräumen die demographische Entwicklung sowie die Wohnungsbauentwicklung darstellen, den Bestand und die Entwicklung der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und wohnumfeldbezogenen grünen Infrastruktur analysieren und die Handlungsbedarfe und deren Priorisierung aufzeigen. Untersuchungsgegenstand sind dabei öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Bezirksregion Rixdorf zugeordnet. Im Netzplan (Alle Einrichtungstypen – Bestand, Planung und Vorhaltestandorte) werden in der näheren Umgebung zum Plangebiet die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Grundschule mit gedeckter und ungedeckter Sportanlage im Bestand, als auch die im Bereich der derzeitigen Kleingartenanlage befindliche Vorhaltfläche für die ungedeckte Sportanlage dargestellt. Darüber hinaus werden nördlich des bestehenden Schulstandortes eine Vorhaltfläche für eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung dargestellt und es werden sowohl zwei bestehende Standorte von Kindertagesstätten entlang der Treptower Straße und einer an der Wildenbruchstraße (einschließlich einem pädagogisch betreutem Spielplatz) als auch geplante Standorte von Kindertagesstätten auf Höhe der Harzer Straße 52 (derzeit im Bau) sowie der Teupitzer Straße 39 (fertiggestellt) gekennzeichnet.

### **3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### **3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 07.05.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-20 und nordöstlich angrenzend der am 28.08.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-10. Der Bebauungsplan XIV-20 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauten, privater Grün- und Freiflächen sowie von Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan XIV-10 dient neben der Sicherung von Wohnbauten und Straßenverkehrsflächen auch der Sicherung des Schulstandortes sowie eines Sportplatzes. Weiter südöstlich befindet sich der am 13.04.2016 festgesetzte Bebauungsplan 8-70a (GVBl. S. 311), der das betreffende Grundstück Harzer Straße 51 als Mischgebiet festsetzt.

#### **3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Südwestlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf 8-73b, aufgestellt mit Beschluss vom 20.11.2018 über die Geltungsbereichsteilung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs 8-73 (ABl. S. 6547). Planungsziel ist ebenfalls die Entwicklung eines Urbanen Gebiets (MU).

Südöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-226, aufgestellt am 24.02.1987 (ABl. S. 393), zuletzt geändert am 09.09.2016 (ABl. S. 2333). Er dient der planungsrechtlichen Sicherung der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlage Loraberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

#### **3.7.3 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauO Bln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, hat für angrenzende Bereiche folgende Ausweisungen:

Die südwestlich angrenzenden Flächen entlang des Kiehlufers sowie die benachbarten Blockflächen zwischen Brockenstraßen und Treptower Straße werden als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen; hiervon ausgenommen ist das Grundstück Harzer Straße 51 (B-Plan 8-70a, siehe Kap. I 3.7.1). Im Eckbereich der Harzer Straße mit der Eisenstraße wird ein geringer Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 3.8 Masterplan

Der Eigentümer des Grundstückes Harzer Straße 39 hat in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln einen städtebaulichen Masterplan entwickeln lassen, welcher Aussagen zur zukünftigen städtebaulichen Gestaltung des Grundstückes der ehemaligen Geyerwerke trifft.

Das Baugrundstück liegt im gut erschlossenen und städtebaulich anspruchsvollen Quartier um die Harzer Straße in Berlin-Neukölln. Im Nordwesten wird die bestehende Gebäudestruktur von der unter Denkmalschutz stehenden, straßenbegleitenden Bebauung der ehemaligen „Geyer Werke“ begrenzt. Die Neubebauung umfasst eine Blockrandbebauung entlang der Harzer Straße / Brockenstraße sowie ein einzeln stehendes Gebäude im Hofbereich. Dabei rückt die neu geplante Blockrandbebauung etwa 10 m vom denkmalgeschützten Bestand bzw. 8,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze in der Brockenstraße ab und schafft auf diese Weise neue Zugänge zum Blockinnenbereich. Die Neubebauungen reichen im Bereich der Zugänge jeweils etwa 40 m tief, so dass im Inneren des Baugrundstücks im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden private und vom umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm weitgehend abgeschirmte Hofbereiche entstehen, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Der urbane Charakter der westlich angrenzenden Straßenblöcke wird aufgenommen und weitergeführt. Dafür wird die derzeit offene Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einer siebengeschossigen Wohnbebauung geschlossen. Als Übergang zur bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung wird die Höhe des angrenzenden Neubaus auf sechs Geschosse reduziert. Zu den südlich angrenzenden Grundstücken erfolgt ebenfalls eine Herabstufung der Geschossigkeit auf maximal sechs Vollgeschosse, so dass im Zusammenwirken mit dem Abstand von ca. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin entsteht im Hof ein 6-geschossiges Stadthaus, welches durch seine Stellung den Blockinnenbereich in drei Höfe unterteilt.

Zur Belebung des Straßenraums werden die Häuser des Blockrandes von außen erschlossen. Den Wohnungen zugeordnete Freibereiche werden je nach Ausrichtung und Lärmbetroffenheit als geschlossene Loggien oder als offene Balkone ausgebildet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten hofseitig Terrassen, auf straßenseitige Vorgärten wird

im Bereich der Harzer Straße verzichtet. In der Brockenstraße ist die Bebauung dagegen eingerückt und bildet gegenüber der gegenüberliegenden Kleingartenanlage eine gemeinschaftliche Vorgartenzone aus.

Die entstehenden Höfe werden als hochwertige und gemeinsam nutzbare Freibereiche ausgebildet, welche mit kleinteiliger Pflasterung sowie Rasenflächen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Der zentrale Bereich des Hofes erlaubt eine großkronige Baumbepflanzung unter denen Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen Raum finden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist im östlichen Grundstücksteil (MU 2) eine Tiefgarage geplant.

### **3.9 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin-Neukölln; Hoffmann-Leichter, 09.02.2021) angefertigt, welche die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die umgebenden Knoten und Straßenabschnitte benennt und bewertet. Dabei erfolgen verschiedene Arbeitsschritte von der Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Analyse-Nullfall), über die Analyse des zu erwartenden Verkehrs mit dem prognostizierten Verkehrszuwachs basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Analyse-Planfall und Prognose-Planfall) bis hin zur Auswertung der zu erwartenden Leistungsfähigkeit der geplanten Ein- und Ausfahrten sowie der umgebenden Knotenpunkte nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Die Aufkommensermittlung erfolgte auf Basis des Bestandes sowie anhand der zugrunde gelegten Nutzungsmaße für den ursprünglichen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73. Aufgrund der zwischenzeitlich vollzogenen Teilung des Geltungsbereiches in die Geltungsbereiche 8-73a und 8-73b werden die prognostizierten Verkehrsaufkommen für die beiden Teilgebiete getrennt betrachtet. Somit spiegelt die Untersuchung die Planungsauswirkungen auf den Verkehr bei einer perspektivischen Ausnutzung des gesamten Blockes zwischen Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer wider.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Knotenpunkte Wildenbruchstraße / Harzer Straße (KP 1), Harzer Straße / Elsen Straße (KP 2), Sonnenallee / Herzbergstraße - Treptower Straße (KP 3) sowie der Knoten Sonnenallee / Erkstraße - Wildenbruch-

straße (KP 4) untersucht. Darüber hinaus wurden Querschnittserhebungen zur Feststellung des werktäglichen Verkehrsaufkommens in der Harzer Straße, Brockenstraße, Kiehlufer, Elsenstraße, Wildenbruchstraße und Treptower Straße durchgeführt.

Ziel der Untersuchung ist es, zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes sowie der umgebenden Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion gewährleistet werden kann. Sollten bedingt durch die vorliegende Planung maßgebliche Einschränkungen festgestellt werden, sind entsprechende Empfehlungen bzw. Lösungsansätze zur Verbesserung der Verkehrsentwicklung in dem Gutachten abzuleiten.

Nach Ermittlung der Bestandszahlen sowie einem durch das Gutachterbüro prognostizierten Ansatz zur räumlichen Verteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens können für die das Plangebiet umgebenden Straßenabschnitte die zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen relevanten durchschnittlichen täglichen Verkehre (DTV) im Planfall ermittelt werden. Aufgrund der geplanten Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) erfolgt für den Geltungsbereich jeweils eine Ermittlung des anteiligen Gewerbeverkehrs (ca. 20 % an der Gesamtfläche) sowie des anteiligen wohnungsbezogenen Erschließungsverkehrs (ca. 80% an der Gesamtfläche), welche in den DTV-Wert einfließen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a (nördlicher Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-73) ergeben sich aus den geplanten Festsetzungen ca. 440 Kfz-Fahrten / Tag durch die zukünftig zulässige Wohnnutzung (einschließlich Bewohnerverkehr, Besucherverkehr und Wirtschaftsverkehr) und ca. 190 Kfz-Fahrten / Tag aus der Gewerbenutzung (einschließlich Beschäftigtenverkehr, Kundenverkehr und Wirtschaftsverkehr). Das Gutachten geht dabei noch von einer geringfügig höheren Geschossfläche für das Wohnen (angenommen wurden 24.600 m<sup>2</sup>) und für das Gewerbe (angenommen wurden 6.500 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereichs des 8-73a aus. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung liegt diese mit ca. 23.100 m<sup>2</sup> für das Wohnen und ca. 6.400 m<sup>2</sup> für die Gewerbenutzungen etwas unterhalb der im Gutachten angenommenen Werte. Die Verwendung des Gutachtens wird dennoch nicht in Frage gestellt, da die Untersuchung als worst-case-Szenario anzusehen ist und die tatsächlichen Verkehrszahlen sowie die Auswirkungen der Planung voraussichtlich geringer ausfallen werden.

Für die Beurteilung der verkehrstechnischen Auswirkungen sowie die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte ist aufgrund der ansteigenden Verkehrsbelastung in der

Verkehrsprognose grundsätzlich der Prognose-Planfall bei Überlagerung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens des Bauvorhabens mit der allgemeinen prognostizierten Verkehrsbelastung bezogen auf das Prognosejahr 2030 maßgebend.

Als Bewertungsgröße für die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) werden die Kapazitätsreserve und die daraus abgeleitete mittlere Wartezeit verwendet und nach den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) eingeteilt. Die QSV beschreiben zusammenfassend die Qualität des Verkehrsflusses aus Sicht des Verkehrsteilnehmers.

Fazit:

Im Gutachten wurde im Vergleich zwischen der planungsbedingten Verkehrszunahme und der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030 festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens im Verhältnis zum allgemeinen Prognoseanstieg bei den Knotenpunktbelastungen sehr gering ist und somit die Ergebnisse nach den HBS-Verfahren im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall unverändert bleiben. Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand bei den untersuchten Knotenpunkten werden somit vorrangig durch die allgemeine Verkehrszunahme verursacht und weniger bzw. nicht nachweisbar durch die vorliegenden Planinhalte. Die Zunahme an den Knotenpunkten in den Spitzenstunden liegt damit innerhalb der allgemein auftretenden tages- bzw. wochenzeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen.

Das Gutachten kommt bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung bezogen auf den Analyse Planfall (aktuelle Verkehrssituation mit geplanter Bebauung) zu dem Ergebnis, dass der übergeordnete Verkehrsablauf auf der Sonnenallee sowie der Wildenbruchstraße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst wird. Die Verkehrssituation entspricht im Wesentlichen dem heutigen Verkehrsgeschehen (Analyse-Nullfall). Demzufolge sind auch hinsichtlich verkehrsqualitativer Aspekte keine gesonderten Maßnahmen für den übergeordneten Straßenraum erforderlich. Teilweise sind noch Kapazitätsreserven vorhanden, so dass auch der zusätzliche Verkehr abgewickelt werden kann. Zusätzlich wurde auf Grundlage der übergebenen Prognosedaten für das Jahr 2030 untersucht, welche Auswirkung eine allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den übergeordneten Straßen hat. Es wird festgestellt, dass durch die vorhandene Signalisierung noch Kapazitäten zur Verfügung ste-

hen, um die hier allgemeine Zunahme im übergeordneten Verkehr bewältigen zu können. Bei einer Zunahme von 10 % der vorhandenen Verkehrsbelastung (der übergeordneten Verkehrsströme) wird teilweise die Kapazitätsgrenze erreicht, so dass die untergeordneten Verkehrsströme nicht mehr nach dem allgemeinen Qualitätsstandard abgewickelt werden. In der Untersuchung wurde jedoch aufgezeigt, dass in diesem Fall mithilfe der signaltechnischen Anpassung durch eine geringfügige (Um-) Verteilung der Freigabezeiten auf eine veränderte Verkehrssituation reagiert werden kann.

Die eigentliche, unmittelbare Erschließung des Grundstücks im Ein- und Ausfahrbereich sowohl in der Brockenstraße als auch der Harzer Straße ist unproblematisch, da die Verkehrsbelastungen hier vergleichsweise gering sind. In den betreffenden Straßenräumen sind noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden. Bezugnehmend auf die eigentliche Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der unmittelbar anliegenden (Wohn-)Straßen spielt die Leistungsfähigkeit, also die Frage nach der Qualität des Verkehrsflusses, in diesem Fall eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Verkehrsablauf sind daher vertretbar. Hier sind im Zuge der weiteren Planung die allgemeinen Anforderungen an die Dimensionierung und sicheren Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zu beachten.

Für das parallel anzufertigende Schallgutachten wird durch das Verkehrsgutachten ein zusätzlicher Hinweis gegeben. Die offiziellen Prognose-Zahlen 2030 werden nur für die übergeordneten Straßen (hier: Sonnenallee, Wildenbruchstraße und einen Teil der Erkstraße) ausgegeben. Aus dem Prognose-Modell des Landes Berlin heraus werden keine Prognose-Werte für die untergeordneten Straßen ausgewiesen. Die unmittelbar anliegenden Straßen des Plangebiets allerdings sind Bestandteil des untergeordneten Straßennetzes und haben vor allem eine Erschließungsfunktion - weniger eine Verbindungsfunktion. Der maßgebende Fall für die verkehrstechnische Beurteilung des untergeordneten Straßennetzes (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) und für die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens (Ermittlung der Schallpegelzunahme) bzgl. der direkt anschließenden Straßen ist daher der Analyse-Planfall. Vereinfacht dargestellt sind die übergeordneten Straßen viel zu weit weg, um einen maßgebenden Einfluss zu haben. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität der untergeordneten Straßen werden daher die Werte des Analyse-Planfalls herangezogen. Diese Angaben sind daher auch für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehen.

### 3.10 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die den Geltungsbereich umgebenden Straßen sowie die in den Baugebieten ansässigen bzw. geplanten Nutzungen sind lärmbedingte Auswirkungen nicht auszuschließen. Zusätzlich sind die schalltechnischen Auswirkungen des gesteigerten Erschließungsverkehrs durch die geplanten Urbanen Gebiete auf die benachbarten Baustrukturen zu berücksichtigen. Basierend auf der Verkehrserhebung durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (siehe Kap. 3.9 Verkehrstechnische Untersuchung) wurden daher die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms im Nullfall (ohne das Planvorhaben) als auch im Planfall (mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen) ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen vorgeschlagen. Darüber hinaus wurden sowohl die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche 8-73a und 8-73b als auch die Lärmauswirkungen durch eine nördlich des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesicherte Sportanlage im Rahmen des Schallgutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln von Berlin; ALB-Akustiklabor Berlin; 08.04.2021) ermittelt und beurteilt.

Die TA Lärm, welche zur Beurteilung des Gewerbelärms dient, und die 18 BImSchV, welche zur Beurteilung des Sportlärms herangezogen wird, definieren für den Baugebietstyp des Urbanen Gebietes einen Immissionsrichtwert (IRW) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dagegen wurde das für städtebauliche Planungen heranzuziehende Beurteilungskriterium in Form der DIN 18005 (u.a. zur Beurteilung des Verkehrslärms) noch nicht auf den neuen Baugebietstyp angepasst. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden für das Urbane Gebiet somit die Immissionsrichtwerte der bestehenden Rechtsgrundlagen für den Tag und die Nacht kombiniert angenommen. So wurden zur Beurteilung des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte von 63 dB(A) tags basierend auf der TA-Lärm sowie der 18. BImSchV und 50 dB(A) nachts basierend auf dem nächtlichen Immissionsrichtwert eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

#### Ergebnisse zum Gewerbelärm:

In der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob durch vorhandene Gewerbebetriebe oder durch planungsrechtlich zulässige (gemäß Bebauungsplanentwurf) störanfällige Nutzungen unzulässige Geräuschimmissionen an vorhandenen bzw. planungsrechtlich vorbereiteten schutzbedürftigen Nutzungen entstehen können. Im Rahmen

dieser Prüfung erfolgte auch eine Einschätzung, ob durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen, welche für die betreffenden Teile des Geltungsbereichs eine Umwandlung von eingeschränktem Arbeitsgebiet (gem. Baunutzungsplan) hin zum Urbanen Gebiet (MU) vorsehen, strengere Immissionsbegrenzungen einhergehen und damit ggf. zu Betriebseinschränkungen bestehender Gewerbebetriebe bedingt durch mögliche Lärmschutzaufgaben führen. Grundlage dafür ist die Ermittlung der derzeit maximal zulässigen Geräuschemissionen an den vorhandenen Nutzungen der Umgebung. Zur Ermittlung der Lärmwerte wurden an den bestehenden verarbeitenden Betrieben (Metallverarbeitungsbetrieb und Fleischverarbeitungsbetrieb) Schallmessungen vorgenommen. Für den bestehenden Verbrauchermarkt wurden anhand der bestehenden Stellplatzflächen, der Anlieferungen sowie der technischen Einrichtungen (u.a. Dachlüfter) Annahmen getroffen, die in die Berechnung der Lärmpegel eingeflossen sind.

Die Untersuchungen ergaben für die Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplans 8-73a, dass durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags an allen Stellen eingehalten bzw. sicher unterschritten wird. Der IRW nachts von 45 dB(A) wird an den nächstgelegenen Immissionsorten, welche für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, um bis zu 3,6 dB überschritten. Teile der ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich weisen nächtliche Werte bis zu 50,2 dB(A) auf, so dass der IRW an diesen Stellen um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die nächtlichen Überschreitungen werden wesentlich durch die Emissionen der nächtlichen Anlieferungen des südlich gelegenen Fleischgroßhandels sowie durch den Rückkühler des Fleischgroßhandels herbeigeführt. Die IRW für Maximalpegel (90/65 dB(A)) werden durch kurzzeitige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten: An der südwestlich im Geltungsbereich gelegenen Baugrenze um maximal 6,6 dB sowie an der westlichen Baugrenze bis zu 3,8 dB. Maßgeblich hierfür sind die Maximalpegel des Anlieferverkehrs des Fleischgroßhandels die durch die Lkw-Betriebsbremse als auch durch Fahrbewegungen mit einem Hubwagen über eine bestehende Schwelle auftreten können.

Um den vorliegenden Immissionskonflikten zu begegnen, schlägt das Gutachten verschiedene Maßnahmen vor. Da ausgehend vom Verbrauchermarkt und vom metallverarbeitenden Betrieb an der geplanten Wohnbebauung keine Überschreitungen der Im-

missionsrichtwerte festgestellt werden, sind bezüglich dieser Lärmquellen keine Maßnahmen zu ergreifen. Um den Immissionsrichtwertüberschreitungen ausgehend von dem Fleischverarbeitungsbetrieb zu begegnen, schlägt das Gutachten unter anderem eine Kombination aus einer schallabschirmenden Bebauung des Anlieferbereichs (z.B. Schallschutzwand) sowie eine Ertüchtigung des vorhandenen Rückkühlers auf dem Dach des Gewerbebetriebes vor. Alternativ könnte auch auf eine Nachtanlieferung verzichtet werden, welche maßgeblich zur Überschreitung der IRW führt. Da im vorliegenden Fall aber von einer an die bestehende und genehmigte Gewerbenutzung heranrückenden sensible Nutzung auszugehen ist, besteht im planungsrechtlichen Sinne jedoch die Notwendigkeit, dass der Konfliktverursacher (hier die geplante MU-Nutzung) entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz ergreift. Auch für diesen Fall benennt das Gutachten entsprechende Maßnahmen. So ist durch einen Ausschluss von Aufenthaltsräumen zur Schallquelle oder durch alternative Maßnahmen sicherzustellen, dass kein maßgeblicher Emissionsort im Bereich der zum Gewerbe ausgerichteten Fassaden auftritt (z.B. Festverglasung oder Prallscheibe). Alternativ können durch bauliche Maßnahmen oder organisatorische Vorkehrungen Bedingungen erreicht werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt werden. So kann für Teile der betroffenen Fassaden bereits ein kleinerer Mauervorsprung die Ausbreitung des Gewerbelärms in der Art beeinflussen, dass an den dahinterliegenden Fassadenflächen die IRW eingehalten werden. Auch die Anwendung des Schöneberger Modells kann für den Geltungsbereich in Erwägung gezogen werden, da die festgestellten Richtwertüberschreitungen nur zu bestimmten Tageszeiten auftreten. Somit kann durch die Aufnahme von vertraglich gesicherten Nutzungszeiten in der Betriebsbeschreibung der betroffenen Wohnungen sichergestellt werden, dass das Öffnen und Nutzen von Fenstern und zu den Wohnungen zählenden Freiräumen zum relevanten Zeitpunkt des Auftretens von Lärmkonflikten unzulässig sind.

#### Ergebnisse zum Sportlärm:

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan XIV-10, welcher u.a. die planungsrechtliche Sicherung einer Sportanlage beinhaltet. Derzeit bestehen auf den entsprechenden Flächen Kleingärten und eine zeitnahe Realisierung der Sportanlage ist aktuell nicht geplant. Dennoch wurden zur Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen in der Begutachtung Annahmen getroffen, die von einem Fußballtraining von 6 bis 22 Uhr sowie von Fußball-Vereinsspielen an Sonn- und Feiertagen mit entsprechenden

Zuschauern und Schiedsrichterpfeifen ausgehen. Bedingt durch die vorhandene Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten östlich und westlich der zulässigen Sportanlage käme es bei Annahme der o.a. Trainings- und Spielansetzungen an der vorhandenen benachbarten Bebauung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, so dass der Betrieb der Sportanlage wochentags erst ab 7 Uhr und am Wochenende erst ab 8 Uhr zulässig wäre. Hinsichtlich der geplanten Festsetzung des MU innerhalb des Bebauungsplanes 8-73a ergeben sich durch die planungsrechtlich gesicherte Sportanlage keine Beeinträchtigungen, da die IRW in allen Beurteilungszeiten eingehalten werden.

#### Ergebnisse zum Verkehrslärm:

Das vorliegende Gutachten hat die Auswirkungen des Straßenverkehrs sowohl für den Nullfall (im Bestand) als auch für den Planfall (mit zusätzlichem Verkehr aus der Planung) ermittelt. In die Analyse sind dabei die umgebenden Straßenabschnitte basierend auf der verkehrstechnischen Erhebung (siehe Kap. 3.9) als auch die in der Planung durch den Bauherrn beabsichtigte Tiefgaragenzufahrt zum östlich an der Brockenstraße gelegenen Baugebiet des MU 2 mit eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die südlich gelegenen Flächen des Geltungsbereichs 8-73b und der Schiffsverkehr auf der Wasserstraße des Neuköllner Schifffahrtskanal berücksichtigt. Da die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne zu einer generellen Verkehrszunahme führen, sind auch die Auswirkungen durch die Planungen an den bestehenden Gebäuden in die Betrachtung mit einzubeziehen, auch wenn diese z.T. außerhalb der Geltungsbereiche liegen. Der Untersuchungsbereich des Gutachtens reicht somit über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-73a und 8-73b hinaus.

Im Vergleich des Planfalls mit dem Nullfall für die bestehenden Gebäude, welche westlich und nördlich des Geltungsbereichs 8-73a gelegen sind, wird deutlich, dass bereits im Nullfall an den vorhandenen Wohngebäuden im Untersuchungsbereich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags und nachts auftreten. Die höchsten Überschreitungen sind bis zu 62,9 dB(A) tags und 57,5 dB(A) nachts im Bereich der Harzer Straße 37 zu verzeichnen, so dass die SOW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 7,9 dB(A) bzw. 12,5 dB(A) überschritten werden. Auch im Bereich der Elsenstraße 72 kommt es noch zu Überschreitungen des SOW, die bis zu 8,2 dB(A) in der Nacht führen. Gründe für die sehr hohen Beurteilungspegel an

den Gebäuden sind grundsätzlich die Lage am Knoten Harzer Straße/Elsenstraße sowie die im Nullfall bereits vorhandenen hohen Verkehrsbelastungen auf der Harzer Straße vor allem durch Lkw- und Busverkehr, der Linien- und Reisebusse einschließt.

Für den am stärksten betroffenen Immissionsort in der Harzer Straße 37 werden im Planfall Beurteilungspegel von 63,0 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts ermittelt und somit eine zusätzliche Steigerung von jeweils 0,1 dB(A) am Tage und in der Nacht registriert. Am bestehenden Wohnhaus in der Harzer Straße 82 treten im Planfall am Tage max. 63,0 dB(A) und in der Nacht max. 57,6 dB(A), was eine Zunahme des täglichen und nächtlichen Pegels um jeweils 0,2 dB bedeutet. Reflexionsbedingte Steigerungen durch die Bebauungsplaninhalte im Bereich der bestehenden Wohnbebauungen können jedoch ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich lediglich denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Bebauungsplan gesichert werden. Da die geplanten Festsetzungen auf der Harzer Straße für den Planfall lediglich zu einer Zunahme von 200 Kfz/24h führen (DTVw im ohne Planung 7.500 Kfz/24h gegenüber 7.700 Kfz/24h mit Planung) liegen die Pegelerhöhungen gegenüber dem Nullfall nicht über 0,2 dB(A) und sind damit vernachlässigbar.

Zur östlich angrenzenden Kleingartenanlage entlang der Brockenstraße treten durch die Bebauungsplaninhalte des 8-73a neben der Verkehrszunahme und der Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrt auch reflexionsbedingte Steigerungen auf, die sich insgesamt auf bis zu 2,0 dB summieren. Die Immissionsrichtwerte für Kleingartenanlagen werden dabei jedoch um lediglich 0,3 dB (ermittelt 55,3 dB) überschritten. Anhand der in dem Gutachten enthaltenen Ausbreitungskarten ist erkennbar, dass der gutachterliche Immissionsort an der Gartenlaube mit Ausrichtung zur Brockenstraße platziert wurde. Der Raum zwischen den Lauben und der Straße beträgt hier weniger als 2,5 m und wird lediglich untergeordnet als Lagerfläche genutzt. Die zu diesen Gartenparzellen zählenden Freiflächen folgen erst nach den betreffenden Lauben von der Straße abgewandt und erstrecken sich in einer Tiefe von ca. 15 m, so dass für die weit überwiegend genutzten Freiflächen der Kleingartenanlagen die Immissionsrichtwerte von 55 dB eingehalten bzw. unterschritten werden. Die geringfügige Überschreitung der Beurteilungspegel in Straßennähe ist somit nur punktuell und stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Kleingartenanlagen dar. Die darüber hinaus in dem Gutachten untersuchten Immissionsorte im südlichen Bereich der Kleingartenanlage sowie südlich

des Neuköllner Schifffahrtskanals weisen ausgehend vom Nullfall Steigerungen der Beurteilungspegel von 1,5 dB(A) am Tage an der Gartenlaube im Bereich des Knotens Kiehlufer /Brockenstraße sowie 0,7 bzw. 0,6 dB(A) am Tage und in der Nacht für die Gebäude entlang des Weigandufers (Nr. 26 und Nr. 17) auf. Für die bestehende Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am Tage eingehalten, in der Nacht jedoch mit maximal 48,6 dB(A) um bis zu 3,6 dB(A) überschritten. Da eine wesentliche Verkehrserhöhung im Bereich des Weigandufers aufgrund der dortigen Verkehrsführung nicht maßgebend ist, wird der festgestellte Anstieg in erster Linie auf den zugrunde gelegten Schiffsverkehr sowie aufgrund der großen Entfernung nur untergeordnet durch die Verkehrszunahme auf dem Kiehlufer zurückgeführt. Dies lassen auch die Ausbreitungskarten mit den gekennzeichneten Emissionsquellen im Bereich des Wasserweges erkennen. Diese sind zudem nicht durch die vorliegende Planung verursacht, so dass keine planungsbedingten Beeinträchtigungen an den gegenüberliegenden Wohnbebauungen festzustellen sind.

Innerhalb der geplanten urbanen Gebiete (MU) treten im Planfall die höchsten Werte im Bereich des zulässigen Eckgebäudes der Harzer Straße / Brockenstraße mit bis zu 63,2 dB(A) tags und 57,8 dB(A) nachts auf. Damit liegen die Beurteilungspegel 0,2 dB(A) tags und 7,8 dB(A) nachts über den angenommenen schalltechnischen Orientierungswerten von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Urbane Gebiete (s.o.). Entlang der Brockenstraße kommt es an den kreuzungsnahen und zur Straße ausgerichteten Fassaden mit max. 54 dB(A) noch zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW mit max. 59,4 dB dagegen eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitungen in der Brockenstraße resultieren dabei zu einem großen Teil aus dem vorhandenen Straßenbelag mit Kopfsteinpflaster (Zuschlag von 2 dB(A)) und zu einem geringeren Teil aus der geplanten Lage der Tiefgaragenzufahrt, welche eine Verkehrszunahme um 500 Kfz/24h hervorruft. Die Überschreitungen der nächtlichen SOW entlang der Brockenstraße reichen bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der Ecke zur Harzer Straße.

Basierend auf den Berechnungen zur Verkehrslärm-Situation werden gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ grundrissregelnde Maßnahmen empfohlen. Explizite Festsetzung zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden sind fortan nicht mehr erforderlich, da die

Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2\_2018-01 gewährleistet ist. Grundlage bildet hierfür das Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17.09.2020.

### **3.11 Niederschlagsentwässerungskonzept**

Gemäß dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE, Stand Juli 2021) ist die Ableitung von Regenwasser auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Darüber hinaus wird mit dem Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ die Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Niederschlagswasserrückhaltung im Sinne des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) empfohlen.

Zur Sicherstellung und für den Nachweis, dass die vorliegende Planung gemäß den geltenden Bedingungen zu keinem Konflikt bei der Niederschlagsentwässerung führt, wurde ein ergänzendes Niederschlagsentwässerungskonzept (Geyer Werke Freianlagen - Niederschlagsentwässerungskonzept, Anlage zum B-Plan; Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten - KSP Architekten - IB Kleemann; Stand 11.08.2020) erstellt.

Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, sofern nicht für bereits bestehende und unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile anderweitige Einleitgenehmigungen für das anfallende Regenwasser bestehen. Für die Bemessung der Bauwerke zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Untersuchungsgelände wurden die maximal zulässigen Grundflächen gemäß den geplanten Baukörperfestsetzungen sowie die nach derzeitigem Planungsstand vorliegenden Freianlagenplanungen mit den entsprechend zulässigen und geplanten Versiegelungsgraden zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind in die Prüfungen auch ein Überflutungsnachweis für ein hundertjähriges Regenereignis eingeflossen.

Die Gutachter schlagen in dem erstellten Konzept verschiedene Maßnahmen auf den Dachflächen der Gebäude und der Tiefgarage vor, die im Zusammenspiel mit den verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen sowie ergänzenden Rigolen in drei Bereichen des Plangebietes eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung der Neubauten gemäß den o.g. Anforderungen ermöglichen. So sollen Teile der Dachflächen

der Neubauten extensiv und intensiv begrünt werden. Der jeweilige Anteil der zu begrünenden Fläche hängt von der beabsichtigten Nutzung der Dachflächen ab. Die Dachflächen, die lediglich mit technische Dachaufbauten versehen werden sollen, weisen einen höheren Anteil an extensiver Begrünung von bis zu 85 % auf. Dagegen sind bei den Dachflächen, die auch eine private Nutzung durch die Hausbewohner ermöglichen sollen, nur mit einem herab gesetzten Anteil von bis zu 40 % intensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen der Tiefgarage sind zu einem Anteil von mindestens 55 % zu begrünen. Die Höhe der Erdschicht über der Tiefgarage soll im Rahmen der Gestaltung zwischen 0,4 m - 0,8 m variieren. Alle zu begrünende Dachflächen werden zudem mit Dränmatten in einer Stärke von ca. 6 cm versehen, um das überschüssige Regenwasser in eine der drei vorzusehenden Rigolen abzuleiten. Die Rigolen mit Volumen von mindestens 14 m<sup>3</sup>, 16 m<sup>3</sup> und 33 m<sup>3</sup> sorgen für eine verzögerte Abgabe des Regenwassers in die aufnahmefähigen Bodenschichten. Da für die Bestandsgebäude - auch aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes - keine umfangreichen baulichen Umbauten der Dächer mit nachträglicher Begrünung vorgesehen sind, wird für diese Flächen auf die bereits bestehenden Einleitgenehmigungen des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation zurückgegriffen. Ein Nachweis bzw. eine Berücksichtigung für den Verbleib des Regenwassers dieser Flächen ist somit nicht erforderlich.

Zur Verbesserung der positiven ökologischen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung wurden nach der Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nach der Erstellung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 geändert. Bestandteil der Änderungen war die Aufnahme einer Mindestaufbauhöhe von 15 cm Substratstärke, was einer Erhöhung gegenüber der bislang angenommenen Höhe um 5 cm entspricht. Für die Ermittlungen des Niederschlagsentwässerungskonzeptes bedeutet das, dass sich der Abflussbeiwert dieser Flächen aufgrund der erhöhten Wasseraufnahmefähigkeit verändert und das erforderliche Volumen in den jeweiligen Rigolen geringer ausfallen wird als oben ausgeführt. Da die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ohne die Inanspruchnahme von Einleitungen in das Kanalnetz weiterhin gegeben ist, kann auf eine angepasste Bilanzierung jedoch verzichtet werden.

Aufgrund der derzeitigen Altlastensituation auf dem Grundstück (siehe Kap. I 2.7 Altlasten) sind für die Rigolenstandorte gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich,

da diese Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist dazu frühzeitig ein Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen. Für die übrigen Sickerflächen für die Notentwässerung von Dachflächen sind anhand der vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse Bereiche auszuweisen, welche überwiegend frei von Schadstoffbelastungen sind, so dass ein vermehrter Eintrag von Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten und damit ins Grundwasser vermieden werden. Die ausgewählten Flächen sind mit entsprechender Begründung mittels Übersichtsplan dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zur Einschätzung vorzulegen.

#### **4      Entwicklung von Planungsüberlegungen**

Nach der Nutzungsaufgabe der „CinePostproduction GmbH Geyer Berlin“ in den ehemaligen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken besteht eine Unterausnutzung des Grundstücks der Harzer Straße 39. Mit der Erarbeitung neuer Bebauungs- und Nutzungskonzepte für das Gelände an der Harzer Straße soll für das Areal eine städtebauliche Entwicklung initiiert werden, welche den in diesem Bereich bestehenden Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben und Wohnen miteinander vereinbart.

Aufgrund der anhaltend wachsenden Bevölkerungszahlen Berlins in Verbindung mit einer steigenden Anzahl an Single-Haushalten wird zunehmend mehr Wohnraum benötigt. Diesem Ziel nimmt sich der Bebauungsplan 8-73a mit der geplanten Festsetzung von Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO an. Neben dem Entwicklungsziel der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbaupotenzialen in innerstädtischen Randlagen gilt es jedoch auch, die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Der Bestand an gewerblichen Nutzungen soll durch den Bebauungsplan nicht über das derzeit bereits zulässige Maß hinaus eingeschränkt werden.

Am 30. August 2016 hat das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73 mit dem Ziel der Festsetzung von zunächst zwei Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet sowie von Straßenverkehrsflächen beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt noch sämtliche Grundstücke zwischen der Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie Teile der umgebenden Straßenverkehrsflächen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine Anpassung der Planungsziele dahingehend, dass die vormals als Mischgebiete vorgesehenen Grundstücksflächen entlang der Harzer Straße sowie entlang des Kiehlufers fortan als Urbane Gebiete festgesetzt werden sollen. Darüber hinaus erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, da diese Grundstücke bereits im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und vollständig bebaut sind und somit die planerische Erforderlichkeit für die Einbeziehung in die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen nicht besteht.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine weitere Anpassung bzw. eine Teilung des Geltungsbereichs in den nördlichen Teil 8-73a sowie den südlichen Teil 8-73b. Zwar besteht für die gesamte Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-73 weiterhin das Ziel, Urbane Gebiete und somit zu einem hohen Anteil Wohnraum zu schaffen; da bei der Entwicklung von neuem Wohnraum aber auch das Berliner Modell Anwendung finden muss, bestand gleichzeitig auch die Erforderlichkeit, vertragliche Vereinbarungen (Grundzustimmungen) mit den jeweiligen Eigentümern zur Durchführung des kooperativen Baulandmodells abzuschließen. Für die nördliche Fläche gibt es ein unmittelbares Entwicklungsinteresse, so dass entsprechende vertragliche Vereinbarungen geschlossen wurden. Im südlichen Bereich besteht eine heterogenere Eigentümerstruktur und darüber hinaus kein unmittelbares Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Grundzustimmungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen somit aktuell nicht vor, so dass die Teilung erforderlich wurde, um den nördlichen Teil zeitnah zu entwickeln und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Am 20.11.2018 wurde durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Teilung des Geltungsbereichs 8-73 in die Bebauungspläne 8-73a sowie 8-73b beschlossen.

## **II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend im Umweltbericht dargestellt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a ist die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39 nach der Nutzungsaufgabe des ehemals dort ansässigen Filmkopierwerks in den historischen, teilweise denkmalgeschützten Geyerwerken. Die Nutzungsüberlegungen für das Grundstück gehen von einer gemischten urbanen Nutzung aus, die sich in einen gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einen vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauungen gliedert. Bestandteile des Geltungsbereiches sind die Grundstücksflächen der Harzer Straße 39 sowie Teile der angrenzenden Harzer Straße und der Brockenstraße.

Die angestrebte urbane Mischnutzung auf Grundstücks- bzw. Blockebene soll zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen ehemaligen Stadtumbaugebiet „Neukölln-Südring“ beitragen. Dabei sollen auch Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ in Lagegunst zum Landschaftsraum des südwestlich gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanals ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom August 2019.

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

Die geplanten Baugrundstücke sollen als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dabei sollen die Baugrundstücke in zwei Baugebiete mit leicht abweichenden Nutzungsmaßen unterteilt werden. Innerhalb des MU 1 befindet sich neben den bestehenden Baudenkmalen, welche ausschließlich Gewerbe- und Büronutzung beherbergen sollen, ein geplanter Wohnungsneubau im Bereich des Hofes. Innerhalb des angrenzenden MU 2, welches den Eckbereich zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße markiert, sollen vorwiegend neue Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte sowie eine Tiefgarage entstehen.

Störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen in diesen Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden.

Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen keine Wohnnutzung zulässig.

Gemäß ergänzendem Hinweis erfolgt im städtebaulichen Vertrag eine Sicherung, dass in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 neben den Gewerbegebäuden nur Wohngebäude mit einem Anteil von mindestens je 30 % der zulässigen Geschossflächen errichtet werden, die als Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### **Festgesetztes Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan 8-73a mittels Baugrenzen sowie durch Festsetzungen von Geschossflächen (GF) geregelt werden. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen über NHN festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden Baukörperfestsetzungen getroffen, welche sich an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sowie an dem zugrundeliegenden abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept orientieren. Somit sind die in den Urbanen Gebieten dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in voller Fläche überbaubar. Die zulässige Grundfläche kann darüber hinaus gemäß der textlichen Festsetzung ausnahmsweise um weitere vortretende Gebäudeteile überschritten werden.

Im Urbanen Gebiet MU 1 beschreiben die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 3.058 m<sup>2</sup> und entsprechen damit bezogen auf die Größe des Baugebietes einer GRZ von 0,47. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 nehmen die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 2.806 m<sup>2</sup> ein und entsprechen damit einer GRZ von 0,46. Weil jedoch ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppen und Rampen aus den Baugrenzen herausragen, wird für diese baulichen Anlagen das Maß der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend textlich geregelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen kann insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> im MU 1 und bis zu 120 m<sup>2</sup> im MU 2 ausnahmsweise überschritten werden. Einschließlich den zulässigen Überschreitungen für Balkone u. ä. ergeben sich somit eine rechnerische GRZ von 0,49 im MU 1 und eine GRZ von 0,48 im MU 2. Die jeweils zulässigen über die Baugrenzen hinausragenden Tiefen und Breiten der Anbauteile werden ebenfalls festgesetzt.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 soll durch Festsetzung die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Dies ist im Urbanen Gebiet MU 1 nicht möglich, weil dort aufgrund der Restriktionen des Denkmalschutzes keine nachträglichen Unterbauungen der Bestandsgebäude erfolgen können. Auch entlang der Brockenstraße sollen zugunsten einer Vorgartenzone keine Stellplätze zulässig sein.

Um die geplante Bebauung einschließlich der Zufahrten und der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass in dem Urbanen Gebieten MU 2 durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden im MU 1 eine Geschossfläche (GF) von 11.400 m<sup>2</sup> und im MU 2 eine GF von 18.100 m<sup>2</sup> als Obergrenzen festgesetzt. Um eine zusätzliche bauliche Verdichtung über die festzusetzenden Geschossflächen durch Dach- oder Staffelgeschosse zu vermeiden, wird eine Festsetzung zur Einbeziehung aller als Aufenthaltsräume nutzbarer Flächen in die Ermittlung der GF aufgenommen.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten reichen von bestandsorientierten zwei Vollgeschossen im Innenhof des MU 1 bis zu sieben Vollgeschossen für Teile der Neubauten im Eckbereich der

Harzer Straße mit der Brockenstraße im MU 2. Sämtliche Bestandsgebäude sind entsprechend ihrer aktuellen baulichen Gestalt mit maximal zwei, drei, vier, fünf oder sechs zulässigen Vollgeschossen versehen. Ein bestehender Keller im MU 1 wird zudem mit einer Baugrenze in Verbindung mit einer maximalen Oberkante von 35,4 m im Bestand gesichert. Bauliche Erweiterungen oder Aufstockungen sind auch wegen des überwiegenden Denkmalstatus nicht vorgesehen. Für die geplanten Neubauten sind im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße sieben Vollgeschosse vorgesehen. Die in den Hofbereich hineinragenden Gebäudeflügel im MU 2 sowie das im Hofbereich des MU 1 geplante Gebäude soll dagegen sechs Vollgeschosse aufweisen.

Zusätzlich zu den festgesetzten zulässigen Vollgeschossen werden auch maximale Höhen baulicher Anlagen über Normal-Höhe Null (NHN) für die geplanten Neubauten festgesetzt. Diese reichen von einer maximalen Oberkante (OK) von 59,0 m über NHN für den 7-geschossigen Bauteil, über 56,1 m für die 6-geschossigen Teile im MU 2 bis zu einer OK von maximal 55,0 m für den 6-geschossigen Bauteil im MU 1. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35,5 m über NHN ergeben sich damit absolute Gebäudehöhen zwischen 23,5 m für den 7-geschossigen Teil und 20,6 m bzw. 19,5 m für die 6-geschossigen Teile der Neubebauung. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten um bis zu 2 m werden für technische Aufbauten zugelassen, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.

### **Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

### **Festsetzungen zum Immissions- und Klimaschutz**

Für die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm betroffenen Abschnitte der Gebäude- teile der Urbanen Gebiete erfolgen Grundrissbindungen und ergänzende Lärmschutz- maßnahmen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

### **Grünfestsetzungen**

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den im Plan dargestellten Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen mit einer Aufbauhöhe von 15 cm extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Einschränkung der Dachbegrünungen auf Neubauten im MU 1 ist durch den Denkmalschutz und die mangelnde Eignung der Dachflächen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude begründet.

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55% der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sollen die Dachflächen der Gebäude, hier finden sich ausschließlich Neubauten, begrünt werden. Bei den Gebäuden mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen sind mindestens 85 % der Dachflächen mit einer Aufbauhöhe von 15 cm extensiv zu begrünen. Bei den Gebäuden mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen sind mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Minimierung bzw. Ausgleich für Funktionsverluste verloren gegangener Grünflächen sowie als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geeignet sind.

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

Die geplanten Nutzungsmaße setzen sich wie folgt zusammen:

Geltungsbereich		14.874 m <sup>2</sup>
<b>Urbanes Gebiet MU 1</b>		6.479 m <sup>2</sup>
Davon: überbaubare Grundstücksfläche	3.058 m <sup>2</sup>	
Zusätzliche GR	180 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	11.400 m <sup>2</sup>	
<b>Urbanes Gebiet MU 2</b>		6.020 m <sup>2</sup>
Davon: überbaubare Grundstücksfläche	2.806 m <sup>2</sup>	
Zusätzliche GR	120 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	18.100 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen		2.375 m <sup>2</sup>

Die oben aufgeführten Werte für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 begründen sich wie folgt:

Bestandsbebauung, welche zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt wird: GR 2.225 m<sup>2</sup>, GF 6.400 m<sup>2</sup> (entspricht einem Anteil von 21,7 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

Künftige Neubebauung, welche im Wesentlichen zu Wohnzwecken (incl. Kita) genutzt wird: GR 3.639 m<sup>2</sup>, GF 23.100 m<sup>2</sup> (entspricht einem Anteil von 78,3 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

Im Urbanen Gebiet MU 1 wird eine überbaubare Fläche von insgesamt 3.238 m<sup>2</sup> zugelassen. Hier beträgt die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche für Nebenanlagen 50 %, so dass insgesamt eine Versiegelung bis zu 4.857 m<sup>2</sup> zulässig ist. Im Urbanen Gebiet MU 2 wird eine überbaubare Fläche bis 2.926 m<sup>2</sup> zugelassen. Hier darf gemäß Festsetzung durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht. Daraus erfolgt eine zulässige Versiegelung bis 4.816 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird somit in den

Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche bis 9.673 m<sup>2</sup> zugelassen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine Überbauung und Versiegelung von ca. 8.445 m<sup>2</sup> im derzeitigen Bestand auf den Flächen der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2. An Vegetationsflächen sind aktuell ca. 4.055 m<sup>2</sup> vorhanden. Im Vergleich zum Bestand kann somit durch den Bebauungsplan 8-73a eine Grundfläche von rund 1.230 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Die Straßenflächen (einschließlich der Gehwege, Baumscheiben und sonstigen unversiegelten Flächen) umfassen 2.375 m<sup>2</sup>. Hier entspricht die Planung dem Bestand.

### **Geltendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein verbindlicher Bauleitplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt.

Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (ca. 12.500 m<sup>2</sup>) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8.

Aufgrund der Überleitung gemäß Textbebauungsplan XIV-A auf die Baunutzungsverordnung von 1968 können gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 68 Stellplätze und Garagen in Gewerbegebieten ohne Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden, so dass nach dem geltenden Planungsrecht das gesamte Plangebiet für Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt werden kann.

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

#### **1.3.1 Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes**

##### **Natur und Landschaft**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1166)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende beziehungsweise abweichende Regelungen treffen können, ist auch das NatSchG Bln zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB relevant. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. planungsrechtlich zulässig waren.

In vorliegenden Bebauungsplan wurde mittels einer Begehung des Plangebietes geprüft, ob geschützte Biotopbestände vorhanden sind bzw. ob das in dem in Betrieb

befindlichen Gebäude geschützte Arten vorkommen könnten. Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes.

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe der Verordnung geschützt. Nicht vermeidbare Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen erst bei Realisierung der Planung im Rahmen zu beantragender Fällungen geregelt werden.

### **Boden**

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2019 (GVBl. S. 554)

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Bebauungsplan 8-73a zielt neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 wurde eine ergänzende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 durchgeführt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten sind.

### **Wasser**

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Mit Hilfe des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer, zu denen auch das Grundwasser gehört, als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das Berliner Wassergesetz (BWG) konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 5 Abs. 1 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 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 geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Zum Bebauungsplan 8-73a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen ist davon auszugehen, dass auch Grundwasserbelastungen vorhanden sind. In der Begründung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten in dem betreffenden Grundstücksteil dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig bekanntzugeben sind. Gleiches gilt bei ggfs. erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen, wo im Vorfeld aktuelle Messdaten für die Grundwasserqualität vom Pflichtigen zu erbringen sind.

### **Immissionen**

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAVz AT 08.06.2017 B5) und
- DIN 18005-1 (Juli 2002)

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen (z. B. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern im Beiblatt 1 nur schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeht. Dies ist für den Bebauungsplan relevant, da im Plangebiet Gewerbebetriebe arbeiten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse zu Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen.

### **Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie**

Gemäß § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind darüber hinaus folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (GVBl. S. 989)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018 (GVBl. S 144)

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont

werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzziele für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.

Ziel der o.g. Gesetze sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans; Regelungen zur Energieerzeugung können im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine textliche Festsetzung erfolgt zur Verwendung bestimmter Brennstoffe zur Begrenzung der Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub.

### **Denkmalschutz**

Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu schützen und zu erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1167)

### **1.3.2 Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes**

Das LaPro in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formuliert Planungsgrundlagen und stadt- und umweltverträgliche Ziele, die für das gesamte Stadtgebiet gelten und in der räumlichen Planung zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele der vier Programmpläne zu beachten.

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich klassifiziert, für den folgende Forderungen von Bedeutung sind:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen

- Verwendung stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Fläche für Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Klimaanpassung. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung, mit den Zielen

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils

Da das Plangebiet auch im Vorsorgegebiet Klima liegt, gelten als Ziele:

- 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
- Dauerhafte Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ eingestuft. Es werden folgende Maßnahmevorschläge zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume genannt:

## Umweltbericht

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- 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

Erholungsrelevante Freiräume (Kleingärten) grenzen nördlich und östlich des Plangebiets an. Den Teltowkanal begleitende Grünflächen liegen südlich außerhalb des Plangebiets.

Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan (im Fall des Bebauungsplans Wohnungsnutzung im Kerngebiet) sind auch die Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete zu beachten:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als Innenstadtbereich aus. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Innerhalb der Darstellung zur **Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK)** ist der Geltungsbereich als Ausgleichssuchraum im inneren Parkring gekennzeichnet. Darüber hinaus liegt er innerhalb des Ausgleichsuchraums Innenstadt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den weiteren Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms nicht entgegen bzw. ermöglichen mit der Realisierung der Planung die Umsetzung einzelner Maßnahmen, insbesondere durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen.

### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima und StEP Klima KONKRET**

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern und Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen soll.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet mit Mischwasserkanalisation, in der Haushaltsabwässer und Fäkalien, aber auch Regenwasser aus Freiflächen wie Plätzen, Straßen und Hinterhöfe gesammelt und abtransportiert werden. Dieses Kanalisationssystem, das früher vom Ansatz her eine enorme technische Bereicherung für die Stadt war, führt bei Starkregen-Ereignissen, die mit der Klimaveränderung häufiger auftreten, zu Überlastungen im Kanalnetz, die dazu führen, dass ungeklärte Mischabwässer in die Spree eingeleitet werden und diese enorm verschmutzen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Unmittelbare Aktionsprojekte werden innerhalb sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht angegeben.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Zum Bebauungsplan 8-73a wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis erarbeitet. Der Abfluss wird durch Grünflächen auf nicht überbaubaren Flächen und zu begrünende Dach- und Tiefgaragenflächen gemindert. Der darüber hinaus anfallende Niederschlag soll über Rigolen auf dem Grundstück versickern.

### **Lärminderungsplanung Berlin**

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurde bereits ein Konzeptbaustein Stadtentwicklung erarbeitet, der eine frühzeitige und umfassende Berücksichtigung von Verkehrslärm in Planungen sowie die Entwicklung sinnvoller aktiver Lärminderungsmaßnahmen ermöglichte. Seit 2011 wird die Arbeitsgruppe Lärminderungsplanung der Senatsumweltverwaltung aktiv in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Im Jahr 2013 wurde die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ erarbeitet. Nachdem erste praktische Erfahrungen mit der Handreichung gesammelt wurden und um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, wurde 2017 gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht. Dieser Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärm Aspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grundlage einer verkehrlichen und einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 aufgenommen. Darüber hinaus werden im

Rahmen der Überprüfung der Kriterien für lärmrobuste Strukturen für die Bereiche entlang der Harzer Straße ergänzende Maßnahmen in Form von Baukörperfestsetzungen aufgenommen, die ebenfalls zu einer nachhaltigen Lärminderung beitragen.

## **Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung**

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist weiterhin der Straßenverkehr. Mit dem Luftreinhalteplan 2005-2010 und dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wurden bereits Maßnahmen umgesetzt, die zu einer Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) sind insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung zu nennen. Dennoch wird der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) an zahlreichen Straßen überschritten. Auch bei Feinstaub (PM<sub>10</sub>) besteht noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen.

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans beinhaltet für die Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung das Maßnahmenpaket MP 9. Dabei kommt der Berücksichtigung der Ziele der Luftreinhalteplanung bei der Stadtentwicklungsplanung eine besondere strategische Rolle zu, da die Raumstruktur langfristige Rahmenbedingungen schafft, die sich im Einzelfall kaum mit anderen Maßnahmen der Luftreinhaltung ausgleichen lassen. Dies zeigt sich deutlich an den derzeitigen Straßenabschnitten, für die mit diesem Luftreinhalteplan Fahrverbote vorgesehen sind. Alle Abschnitte weisen eine geschlossene und hohe Randbebauung und eine geringe Breite des Straßenquerschnittes auf. Für eine gute Ausbreitung und Verdünnung von Luftschadstoffen und die Zufuhr von weniger belasteter Luft in die innerstädtischen Zentren sollen Freiflächen und Schneisen vor allem dort erhalten bleiben, wo nachweislich Probleme auftreten können. Bei der Schließung von Lücken in einer bestehenden Randbebauung ist darauf zu achten, dass keine neuen Belastungsschwerpunkte mit Überschreitungen von Luftqualitäts-

grenzwerten entstehen. In einer wachsenden Stadt steigt auch die Nachfrage nach Mobilität und kann zu steigenden Verkehrsleistungen führen. Dem kann durch eine möglichst verkehrssparsame Raumentwicklung („Stadt der kurzen Wege“) entgegengewirkt werden. Hierzu kann eine Funktionsmischung für kürzere Arbeitswege und eine leistungsfähige Anbindung neuer Siedlungsgebiete mittels ÖPNV und Radverkehrsinfrastruktur beitragen.

Die geplante Intensivierung bzw. Wiederaufnahme der Nutzung mit Festsetzung von Urbanen Gebieten in der Innenstadt, die der Bebauungsplan 8-73a vorbereitet, entspricht grundsätzlich dem Ziel der verkehrssparsamen Raumentwicklung. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen (Harzer Straße und Brockenstraße) erschlossen. Die gewerblichen Bestandsnutzungen sind über eine Einfahrt an der Harzer Straße erschlossen. Durch die geplante Neugestaltung von Teilflächen des Geltungsbereichs ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen zu erwarten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-73a wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt, liegt jedoch in einem Bereich, der eine Gemengelage aus Einzelhandel, teils unterausgenutzten bzw. brachgefallenen Gewerbeflächen und ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen sowie aus Wohnen darstellt.

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der ehemaligen Geyer-Werke, die durch moderne Büronutzungen, u. a. von einer Filmgesellschaft, genutzt werden. Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden. Entlang der Harzer Straße und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind noch Garagengebäude und Gebäudeteile vorhanden, die ebenfalls abgerissen werden sollen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich nördlich des Kiehlufers Gewerbebetriebe unterschiedlicher Ausprägungen mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung. Südöstlich an der Ecke zur Brockenstraße sind noch die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen erkennbar, die als Flächen für die Kreativwirtschaft umgenutzt wurden. Aktuell befinden sich auf den entsprechenden Grundstücksteilen vereinzelt und z. T. freistehende Pavillonbebauungen. Südlich der Straße Kiehlufer grenzt der Neuköllner Schifffahrtskanal an. Südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals befindet sich entlang des Weigandufers der begrünte Wildenbruchplatz, welcher über den Elsensteg erreichbar ist, sowie der Trusepark zwischen Truseweg und Roseggerstraße. Auf den nördlich und östlich gegenüberliegenden Straßenseiten der der Harzer Straße und Brockenstraße befinden sich Kleingartenkolonien.

Die umliegenden Wohngebiete sind baustrukturell überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen gekennzeichnet. Auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen mit Wohnnutzung vorhanden.

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U7) ca. 1 km westlich des Plangebiets. Der U-Bahnhof Boddinstraße der U8 liegt in ca. 1,6 km Entfernung. Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen gemäß der Karte „Zentrenkonzept - Zentrenhierarchie“ des Stadtentwicklungsplans sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration ist der Standort Grenzallee / Naumburger Straße in ca. 1,7 km Entfernung.

### **Vorhandene und mögliche Vorbelastungen durch Lärm**

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr der angrenzenden Straßen ein. Aus der von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erstellten verkehrstechnische Untersuchung geht hervor, dass für die Harzer Straße die maximale durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 6.800 Kfz/24 h beträgt. Die anderen umliegenden Straßen weisen geringere Verkehrsmengen auf. Für die Brockenstraße werden im Ist-Zustand 400 Kfz/24 angegeben.

Stärker frequentierte Straßen wie die Wildenbruchstraße mit 11.900 Kfz/24 h bzw. die Treptower Straße mit 8.500 Kfz/24 h sind mehr als 200 bzw. 230 m entfernt und durch die Bebauung abgeschirmt.

Eine weitere maßgebliche Geräuschquelle südlich angrenzend an das Plangebiet ist der Gewerbelärm der vorhandenen Gewerbebetriebe (u. a. Verbrauchermarkt, Metallverarbeitendes Gewerbe, Döner-Produktion) entlang des Kiehlufers. Eine zusätzliche künftige Lärmquelle ist nördlich der Harzer Straße durch eine gemäß Bebauungsplan XIV-10 zulässige Sportanlage planungsrechtlich möglich.

### **Vorhandene Bodenbelastungen**

Gemäß Bodenbelastungskataster (BBK) ist im Plangebiet in der Harzer Straße 39 eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt, deren Verdachtsmomente basierend auf einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 bestätigt worden sind (s. Kapitel 2.1.4). Zur Überwachung der Grundwassergefährdung wurde bereits von 1999 bis 2003 ein Grundwassermonitoring durchgeführt, bei dem schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen wurden. Eine weitere Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2015 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass auf dem Gelände heterogene bauschuttdurchsetzte Aufschüttungen mit Schlacke Beimengungen vorzufinden sind. Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde jedoch bisher keine Gesundheitsgefährdung über den Boden-Luft- bzw. Boden-Wasser-Pfad festgestellt.

### **Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk ist aufgrund anderer Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht mehr ohne

weiteres möglich. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich. Eine Wohnnutzung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts trotz des hohen Bedarfs überhaupt nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher eine gewerbliche Nachnutzung für das Grundstück und den denkmalgeschützten Gebäudebestand nur in eingeschränktem Umfang möglich, so dass weiterhin eine Unternutzung dieses innerstädtischen Areals bestehen bleibt.

## **2.1.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **Biotopbestand**

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurden am 29.10.2016 und 08.06.2017 Begehungen der Fläche des damals für den Bebauungsplan 8-73 vorgesehenen Geltungsbereichs durchgeführt. Dieser umfasste den gesamten Block zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie das Kiehlufer zwischen Brockenstraße und der südöstlichen Grenze des Grundstücks Kiehlufer 97 im Bezirk Neukölln. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt. Eine weitere Begehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a erfolgte am 27.02.2019. Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die ca. 1,485 ha umfassende Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a mit den darin vorkommenden Biotoptypen (Stauch, J: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln 30.06.2017; erneute Begehung und Biotoptypenkarte (mit redaktioneller Bearbeitung) 22.02.2019).

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin. Die ökologischen Funktionsbeziehungen des Bestandes zur Umgebung des Plangebiets werden auf der Grundlage des Umweltatlas und des LaPro eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erfassten Biotoptypen werden zunächst in der folgenden Tabelle in der Reihenfolge der Code-Nummern der Biotoptypen dargestellt und nachfolgend beschrieben.

*Tabelle: Biotoptypenbestand und Bewertung*

<b>Biotop-code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Schutz-status</b>
02152	Teiche und kleine Staugewässer, naturnah, beschattet	mittel	(§)
03120	vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen	mittel	-
0324211	Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, typische Ausprägung	mittel	-
0324912	sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, verarmte Ausprägung	gering	-
0324922	sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung	gering	-
051611	artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	mittel	-
051622	artenarmer Zier-/Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	gering	
0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)	mittel	
07150	Solitärbäume (Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung)	mittel - hoch, ohne Einzelbewertung	Baumschutz-VO
07322	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung	mittel	
101712	Sportplatz, gering versiegelt (hier: Sandplatz)	gering	
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen)	gering	
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (hier: nur Gebäudeflächen)	sehr gering	
12611	Pflasterstraßen	sehr gering	

<b>Biotop-code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Schutz-status</b>
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	sehr gering	
12642	Parkplätze, teilversiegelt (z. T. nicht mehr genutzt, mit Spontanvegetation)	sehr gering - gering	
12750	sonstige versiegelte Flächen	sehr gering	
12920	Fassadenbegrünung	mittel	

*02152 Teiche und kleine Staugewässer, naturnah, beschattet*

Im Hof des Grundstücks Harzer Straße 39 ist in einer Senke ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Folienteich mit geringer Tiefe vorhanden, der im Winter abgedeckt wird. In der Vegetationsperiode wird der Teich mit einer Umwälzpumpe betrieben und mit Frischwasser versorgt. Die Ränder des Beckens und ein außerhalb des Beckens an der Böschung liegender Wasserzulauf sind gärtnerisch gestaltet und mit Natursteinen eingefasst. In ca. 1/3 der Teichfläche ist Wasser- und Ufervegetation mit einigen gewässertypischen Arten vorhanden, z. B. Seggen (*Carex spec.*), Schwimmblattpflanzen, vermutlich Teichrose (*Nuphar lutea*), Ross-Minze (*Mentha longifolia*) sowie einzelne Exemplare der Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*). Am Gewässerrand steht eine Hybrid-Pappel in einer Gruppe mit jungem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), wodurch das Gewässer teilweise beschattet wird.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (Juni 2017) war das Kleingewässer mit Zierfischen (Goldfischen) besetzt. Eine Besiedlung durch Amphibien konnte zu keinem Zeitpunkt festgestellt werden und wurde auch bei der Befragung von Beschäftigten, die den Hof in der Pause nutzen, verneint.

Naturnahe Teiche und kleine Staugewässer sind in Berlin in bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen geschützt. Die gesetzliche Grundlage bilden § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 und §§ 29 - 32 NatSchG Bln. Gemäß § 30 BNatSchG gehören naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation zu den geschützten Biotopen. Nach § 28 NatSchG Bln gehören auch Röhrichtbestände zu den geschützten Biotopen, deren Schutz sich auf die Gewässer nach § 1 des BWG einschließlich ihrer Ufer erstreckt.

Schutz und Pflege des Röhrichtbestandes sind in §§ 29 - 32 BNatSchG detailliert geregelt. Als Röhricht im Sinne des § 29 NatSchG Bln gelten: Bestände von Schilf (*Phragmites australis*), beider Rohrkolbenarten (*Typha angustifolia* und *Typha latifolia*) und der Gemeinen Teichbinse (*Schoenoplectus lacustris*) sowie weitere krautige oder grasartige Pflanzen, wenn diese am Ufer mit den anderen genannten Arten eine Lebensgemeinschaft bilden. Ein den genannten Arten vorgelagerter oder allein vorkommender Schwimmblattpflanzengürtel ist ebenfalls Bestandteil des Schutzgegenstands. Schwimmblattpflanzen im Sinne des Gesetzes sind Teichrose (*Nuphar lutea*), Seerose (*Nymphaea alba*) und die Krebschere (*Stratiotes aloides*).

Bei den vorgefundenen gewässergebundenen Arten handelt es sich nach der Begutachtung über einen längeren Zeitraum hinweg um eine stabile Lebensgemeinschaft, so dass dieses Kleingewässer anhand der aktuellen Ausprägung den geschützten Biotopen zugeordnet wird. Der Biotopwert (Grundwert) wird jedoch wegen der geringen Flächengröße, des Besatzes mit Zierfischen und der relativ geringen Artenvielfalt nur mit mittel eingestuft. Der Risikowert für die Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps wird ebenfalls mittel und das Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen als gering bewertet.

#### *03120 vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen*

Im Plangebiet sind zwei kleine Kiesflächen vorhanden. Bei der einen handelt es sich um eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Steinkies-Fläche, auf der kaum Vegetation vorhanden ist. Bei der anderen Fläche handelt es sich um einen nicht mehr benutzten Gebäudezugang (Fläche ca. 40 m<sup>2</sup>) mit Grobkiesdecke, auf der sich nach Aufgabe der Nutzung als Zugang eine lückige Spontanvegetation angesiedelt hat.

Die Erstbesiedlung von Rohbodenstandorten erfolgt durch unterschiedliche Pionierpflanzen; auf Kies ohne Grundwasserbeeinflussung sind dies extrem trockenheitsresistente und an Nährstoffarmut angepasste Arten. Es handelt sich um einen kurzlebigen Biotoptyp, der sich sukzessiv weiterentwickelt. Unter günstigen Bedingungen werden solche Flächen von spezialisierten Laufkäfern, Kurzflügelkäfer, Bodenwanzen, Heuschrecken und anderen Wirbellosen besiedelt. Die aktuelle Bedeutung der kleinen Flächen wird mit mittel bewertet.

*0324211 Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, typische Ausprägung*

Dieser Biotoptyp ist typisch für relativ stickstoffreiche Ruderalstandorte der Stadtbrachen, auf denen sich nach einer Pionierbesiedlung mehr oder weniger geschlossene Staudenbestände mit zwei- und mehrjährigen Arten einstellen. Bei länger anhaltender Brache kommt Gehölzaufwuchs hinzu, der sich bis hin zu geschlossenen Gehölzbeständen entwickeln kann. Der Biotoptyp findet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten des Grundstücks, wo er verzahnt ist mit brachliegenden, teilversiegelten Parkplatzflächen, einem Sandplatz sowie sonstigen ruderalen Staudenfluren und Gehölzbiotopen. Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: Bleiche Segge (*Carex pallescens*), Saat-Luzerne (*Medicago x varia*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thrysiflorus*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Weiße Lichtnelke (*Lilene latifolia* subsp. *alba*), Indische Scheinerdbeere (*Potentilla indica*). Die Artenliste ist nicht vollständig, sondern bildet hauptsächlich den jahreszeitlich erfassten Aspekt ab (Frühsommer). Es zeigt sich jedoch eine relativ große Artenvielfalt, die gewöhnlich ihre Entsprechung in einer artenreichen Wirbellosenfauna findet. Durch die Verzahnung mit versiegelten und teilversiegelten, teils überwachsenen aber auch sandigen Flächen und Gehölzbiotopen ist der Biotoptyp relativ trocken geprägt und strukturreich. Eine Wertminderung stellt der hohe Anteil der Kanadischen Goldrute dar. Die Flächen des Biotoptyps werden daher mit mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere bewertet.

*0324912 / 0324922 Sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne (Gehölzdeckung <10% / mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung*

Der Biotoptyp weist nur wenige ruderale Staudenarten auf. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist auf nährstoffreichem, überwiegend schattigem Standort entlang der Brockenstraße ein von Brennnesseln (*Urtica dioica*) dominierter Saum vorhanden; es handelt sich jedoch nicht um eine Brennnesselflur feuchter Standorte. Bei den übrigen

ruderalen Staudenfluren dominiert junger Aufwuchs des Götterbaums (*Ailanthus altissima*). Die Bedeutung dieser Flächen für Tiere und Pflanzen ist gering.

051611 / 051622 Artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume und artenarmer Zier-/ Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen

Eine ca. 140 m<sup>2</sup> große, artenreiche Rasenfläche befindet sich im Hof des Grundstücks, angrenzend an die oben beschriebene Steinkiesfläche. Die Rasenfläche ist eben und relativ trocken, aber Bewuchs und Zusammensetzung der Pflanzenarten entsprechen nicht der Ausprägung von Trockenrasengesellschaften. Der Bestand hat sich vermutlich aus einer kürzer zurückliegenden Ansaat entwickelt, so dass sich noch keine stabile Pflanzengesellschaft entwickelt hat, wobei die Pflegeintensität Einfluss auf die weitere Entwicklung hat. Im Frühsommeraspekt wurden erfasst: Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*) und einige Gräserarten. Die Artenliste ist hier ebenfalls nicht vollständig, sondern bildet den jahreszeitlichen Moment ab. Die relativ große Artenvielfalt, die gewöhnlich ihre Entsprechung in einer artenreichen Wirbellosenfauna findet, führt zu einer mittleren Bewertung.

Bei den übrigen Rasenflächen unterscheidet sich die Artenzusammensetzung teilweise kleinräumig je nach Standort (z. B. Exposition, Beschattung). Die hauptsächlich vorkommende Pflanzenarten sind neben Rasengräsern Löwenzahn (*Taraxacum*), Gewöhnliches Ferkerkraut (*Hypochaeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*); vereinzelt findet sich Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*); in der Nachbarschaft von Gehölzen kommen an einigen Stellen Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) oder Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) vor. Nahe der älteren Hybridpappel kommen zahlreiche Pappelkeimlinge oder Wurzelschößlinge empor, deren weitere Entwicklung durch Mahd der Rasenfläche zurückgedrängt wird. Diese Rasenflächen werden mit gering bewertet.

*0710221 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)*

Zwischen den Stellplätzen im nordöstlichen Teil des Grundstücks haben sich ehemals gepflanzte Gehölzpflanzungen zu dichten Laubgebüschern entwickelt, die sowohl heimische als auch nicht heimische Arten aufweisen. Neben den gepflanzten Arten treten als Spontanbewuchs vor allem Götterbaum (*Ailanthus altissima*) als Aufwuchs sowie Ahorn (*Acer spec.*), stellenweise auch Brombeere / Kratzbeere (*Rubus spec.*) auf. Dem Alter und Entwicklungsstand entsprechend werden die Bestände mit mittel bewertet.

*07150 Solitärbäume und Straßenbaumreihen*

Der Baumbestand wurde auf der Grundlage des Vermessungsplans zeichnerisch übernommen. Angaben zu den Stammumfängen der Bäume der Privatgrundstücke liegen zum Zeitpunkt der Kartierung nicht vor. Bei den dargestellten Bäumen handelt es sich um ältere Bäume, die nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Gemäß Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Stammumfang von jeweils 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Ersatzpflanzungen sind unabhängig von ihrem Stammumfang geschützt. Eine Einzelbewertung nach den Kriterien der BaumSchVO wurde zu diesem Zeitpunkt nicht durchgeführt, sondern sie wird erst im Einzelfall bei erforderlichen Baumfällungen erfolgen.

Bei einem Großteil der Bäume auf dem Grundstück handelt es sich um Säulenpappeln und andere Hybridpappeln (*Populus*). Weitere vorkommende Arten bzw. Gattungen sind Ahorn (*Acer*), Eiche (*Quercus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*). Aufgrund des Alters und Zustandes sind die meisten Bäume mittel bis hoch zu bewerten. Eine besonders prägende ältere Pappel (Schwarzpappel oder Hybrid) befindet sich im Hof des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes.

Im Plangebiet befinden sich ferner Straßenbäume entlang der Harzer Straße und der Brockenstraße. Bei den Bäumen handelt es sich gemäß Baumkataster des Landes Berlin überwiegend um Linden-Arten und Sorten, meist mit Stammumfängen ca. zwischen 150 und 200 cm, aber auch Nachpflanzungen.

*07322 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung*

Die Fläche zwischen älteren Bäumen ist durch Aufwuchs von Götterbaum (*Ailanthus altissima*) geprägt. In der Krautschicht findet sich hauptsächlich Brennnessel (*Urtica dioica*). Obwohl sich der Bestand auf wenige, überwiegend nicht heimische Arten beschränkt, ist der Bestand aufgrund der Mehrschichtigkeit und des unterschiedlichen Alters der Gehölze relativ strukturreich und wird mit mittel bewertet.

*101712 Sportplatz, gering versiegelt*

Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Sandplatz (Beach-Volleyballplatz), der zumindest gelegentlich genutzt wird. Die bespielte Fläche ist frei von Vegetation, jedoch an den Rändern mit Sandeintrag entwickelt sich Ruderalvegetation. Der Fläche wird daher eine geringe Bedeutung eingeräumt.

*10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen)*

Eine kleine, gärtnerisch gestaltete Freifläche war vor einem eingeschossigen Gebäude vorhanden, das mittlerweile leer steht. Die Entwicklung hängt von der weiteren Pflege der Fläche ab, aktuell ist die angelegte Fläche von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

*12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)*

Unter dem Biotoptyp wurden ebenfalls nur die Gebäudeflächen mit sehr geringem Biotopwert dargestellt. Es handelt sich hier zum einen um den denkmalgeschützten Gebäudebestand der ehemaligen Geyer-Werke, an die sich im Osten nicht geschützter Baubestand anschließt. Innerhalb der Gebäude werden teilweise Sanierungsarbeiten durchgeführt. Ganz leerstehender oder verfallender Gebäudebestand befindet sich nicht darunter.

Die Gebäude entlang des Kielufers werden ebenfalls gewerblich genutzt. Lediglich in den Gärten an der Brockenstraße sind einige sehr kleine Nebengebäude vorhanden, die ggf. noch aus der ehemals kleingärtnerischen Nutzung verblieben sind. Diese sind als Gebäudeflächen zeichnerisch dargestellt, aber nicht gesondert als Biotoptyp gekennzeichnet. Die gesamten Gebäudeflächen haben sehr geringe Bedeutung für den Biotopbestand.

*12611 / 12612 Pflasterstraßen und Straßen mit Asphalt- oder Betondecken*

In den Straßenflächen sind auch die Gehwege enthalten. Die Gehwege sind meist mit Pflaster oder Gehwegplatten befestigt, so dass sich dort auch etwas Fugenvegetation ansiedeln konnte. Der Biotopwert ist dennoch sehr gering, wobei der Straßenbaumbestand gesondert dargestellt und zu bewerten ist.

#### *12642 Parkplätze, teilversiegelt*

Die Stellplatzflächen des Privatgrundstücks sind teilversiegelt. Aufgrund geringer Nutzung konnte sich in den Fugen Spontanvegetation ansiedeln, die mit den angrenzenden Grünflächen verzahnt ist. Den Flächen wird deshalb ein geringer Biotopwert beigemessen.

#### *12750 Sonstige versiegelte Flächen*

Als sonstige versiegelte Flächen wurden alle weiteren, meist mit Asphalt oder Beton befestigten Freiflächen innerhalb des Privatgrundstücks bezeichnet, die als Zufahren, Rangierflächen oder ähnliches genutzt werden und weitgehend ohne Vegetationsbedeckung sind. Ihr Biotopwert ist sehr gering.

#### *12920 Fassadenbegrünung*

Die südliche Seite eines eingeschossigen, mittlerweile leerstehenden Gebäudes des Gewerbehofs ist dicht mit älterem Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Der Biotopwert ist mittel. Weiterer Efeubewuchs findet sich an der Rückseite des Gebäudes der ehemaligen Geyerwerke im Übergang zu dem eingeschossigen Gebäude, der jedoch weniger ausgeprägt ist und nicht in der Karte dargestellt ist.

#### Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der dargestellte Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt (s. Biotoptyp 07150 Solitärbäume).

Ferner ist das oben dargestellte Kleingewässer (Biotopcode 02152) anhand der aktuellen Ausprägung mit gewässertypischer Pflanzenartenzusammensetzung den geschützten Biotopen gemäß 30 § BNatSchG bzw. § 26a § NatSchG Bln zuzuordnen.

#### **Tiere / Besonders geschützte Arten**

##### *Amphibien/Reptilien*

Der vorhandene Zierteich scheidet anhand der Begutachtung im Rahmen mehrerer Begehungen und Befragungen als Laichgewässer von Amphibien aus. Eine Nutzung angrenzender Flächen als Sommer- oder Winterlebensräume von Amphibien ist somit auch nicht gegeben.

Die trocken geprägten Sand- und Ruderalflächen im östlichen Teil des Grundstücks wurden von Ende April bis Anfang Juni 2018 in mehreren Begehungen auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Zur Kontrolle möglicher Zuwanderungswege wurde auch der Randstreifen am Nordost-Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals in die Untersuchungen einbezogen. Eidechsen konnten dabei nicht festgestellt werden.

#### *Europäische Vogelarten*

Zur Ermittlung der Nist- und Lebensstätten wurden die Gebäude und der Efeubewuchs am Gebäude durch drei Begehungen im Februar 2018 gutachterlich untersucht (Saling, S.: Artenschutz-Gutachten, Baumaßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin, 21.02.2018). Dabei wurden folgende Vogelarten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Elster, Eichelhäher, Haussperling und Kohlmeise. In dem Efeubewuchs befanden sich zwei Amselnester und drei Nester des Haussperlings. An den Gebäuden entlang der Harzer Straße wurden keine Niststätten festgestellt; jedoch wurde in der straßenseitigen Fassade der Geyerwerke der Einflug von Haussperlingen gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 26.03.2018 beobachtet.

Alle genannten Vogelarten gehören zu den europaweit und gemäß § BNatSchG § 7 besonders geschützten Vogelarten. Die geltenden Vorschriften zu den Zugriffsverboten – wie zum Beispiel Tötungsverbote, Entnahmeverbote, Verletzungsverbote – für besonders geschützte Arten sind in § 44 BNatSchG festgelegt.

#### *Weitere besonders oder streng geschützte Arten*

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 26.09.2016 mit Vorkommen von Fledermäusen (streng geschützt nach FFH-Anhang IV) sowie Igel und Fuchs (beide national besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG) zu rechnen.

Bei der Begehung im Februar 2019 im Rahmen des Umweltberichts wurde ferner ein Eichhörnchen (Europäisches Eichhörnchen - *Sciurus vulgaris*) beobachtet und dessen

Kobel festgestellt (ebenfalls nach Bundesartenschutzverordnung bzw. BNatSchG besonders geschützt).

Im Juni 2018 wurde noch eine Untersuchung der Freiflächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchgeführt (Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in 12059 Berlin-Neukölln, Artenschutzgutachten vom 06.06.2018).

Weitere besonders oder streng geschützte Arten können anhand der Lage des Geltungsbereichs und der vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend sicher ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit der im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Arten wurde 2020 in einem weiteren Fachgutachten geprüft (Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020).

### **Biologische Vielfalt**

Unter biologischer Vielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten zu verstehen. Mit der „Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt“ gemäß Beschluss des Senats vom 13. März 2012 soll die Grundlage für eine zielgerichtete Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt in Berlin geschaffen werden.

Zur biologischen Vielfalt Berlins tragen alle Lebensräume und die dort lebenden Tiere und Pflanzen bei. Die „Berliner Strategie ...“ zielt damit auch auf die anthropogen geprägten Kulturlandschaften und die spezifisch urbanen Lebensräume. Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird auf der Grundlage der Biotopstrukturen und der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen innerhalb einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) als mittel bewertet.

### **Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann auf der Basis des geltenden Planrechts in den Biotopbestand eingegriffen werden. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Funktionen für Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

### 2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte. Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der ehemalige Geyer-Werke, die derzeit durch moderne Büronutzungen genutzt werden. Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden.

Mit der bereits im Parallelverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str. / Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung als gemischte Baufläche M2 für den vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße Elenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine Überbauung und Versiegelung von ca. 8.445 m<sup>2</sup> im derzeitigen Bestand auf den Flächen des zu überplanenden Bereichs (ohne Straßenflächen). An Vegetationsflächen sind aktuell ca. 4.055 m<sup>2</sup> vorhanden.

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein verbindlicher Bauleitplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt. Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (ca. 12.500 m<sup>2</sup>) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8. Ferner kann auf der Grundlage des bestehenden Planrechts eine Nutzung der nicht bebaubaren Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten ohne Anrechnung der Grundfläche zugelassen werden.

### **Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann auf der Basis des geltenden Planrechts bis zu 100 % der Fläche versiegelt werden. Da jedoch die bereits zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Fläche auszugehen, so dass eine gut erschlossene Fläche in der Innenstadt trotz dringenden Flächenbedarfs weiterhin untergenutzt bleibt.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

##### **Bodenart, Bodengesellschaften**

Bei den Böden des Plangebiets handelt es sich um Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt mit langjähriger Industrie- und Gewerbenutzung sowie Straßenflächen. Die in dem Bereich vorhandenen Bodengesellschaften (Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina) sind überwiegend versiegelt (FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ (Umweltatlas), Zugriff am 18.02.2019).

##### **Bewertung**

Nach den Kriterien des Umweltatlas Berlin sind die Bodenfunktionen auf dem Baugrundstück wie folgt zu bewerten:

- Lebensraumfunktion des Bodens für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften gering,
- Ertragsfunktion für Kulturpflanzen gering,
- Puffer- und Filterfunktion gering,
- Regelungsfunktion für das Wasser gering und auch die
- Archivfunktion für die Naturgeschichte gering.

Insgesamt hat der Boden hier also eine geringe Schutzwürdigkeit und es gelten die allgemeinen bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine ca. 8.445 m<sup>2</sup> überbaute und versiegelte Flächen und ca. 4.055 m<sup>2</sup> unversiegelte Freiflächen im derzeitigen Gewerbegebiet, d. h. es besteht ein Versiegelungsgrad von ca. 67,6 % in dem zu überplanenden Bereich (ohne Straßenflächen).

### **Vorbelastung durch Altlasten**

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts (Um Nat III 1) vom 06.10.2016 ist das Grundstück Harzer Straße 39, auf dem neben anderen gewerblichen Nutzungen über mehrere Jahrzehnte ein Filmkopierwerk ansässig war, als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. In der Stellungnahme wird ein Gutachten zu Boden- und Grundwasserverhältnissen benannt, in dem beschrieben ist, dass im zweiten Weltkrieg die Gebäude an der Harzer Straße zerbombt wurden und teilweise ausbrannten. Bis ca. 1990 sollen in einem der Kellerräume Fixierbäder angemixt worden sein. Die Lagerung von gefährlichen Stoffen soll in Tongefäßen erfolgt sein. Es muss davon ausgegangen werden, dass Chemikalien über den Kellerfußboden in den Untergrund eingetragen wurden und zu Verunreinigungen geführt haben. Durch eine erneute Stellungnahme vom 26.03.2018 (Um Nat II 3) wurde der aktuelle Sachstand mitgeteilt. Demnach wurden bei Erkundungsarbeiten (im Auftrag der Cinema Immobilienverwaltungs GmbH) im Jahr 2014 durch Rammkernsondierungen und Baggerschürfe bis zu 4 m mächtige Auffüllungen mit unterschiedlichem Abfallinventar (Ziegel, Keramik, Kabel, Metall, Kunststoff, Filmrollen, Schlacke) erkundet. Vom Gutachter wurde die Auffüllung als Trümmerschutt beurteilt.

Die Untersuchung der entnommenen Bodenproben erfolgte hinsichtlich der Feststellung möglicher Entsorgungskosten im Falle von Bauvorhaben mit Bodenaushub. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte nach der LAGA und wurde nach Z 1.2 bis Z 2 bzw. einmal nach Z 3 eingestuft.

Der Altlastenverdacht wurde somit bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln.

### **Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Inanspruchnahmen des nicht überbauten Bodens auszugehen.

Eine unmittelbare Gefährdung durch die vorhandenen Altlasten wurde nicht festgestellt, so dass bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht mit einer Sanierung des belasteten Bodens zu rechnen ist.

## **2.1.5 Schutzgut Wasser**

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone (FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“ (Umweltatlas)).

### **Überschwemmungs-/ Risikogebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos und der Risikogebiete in Berlin Zweiter Zyklus, Lageplan potenzieller signifikanter Ereignisse 13.07.2018).

### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zur Uferlinie des Neuköllner Schifffahrtskanal, einem Gewässer 1. Ordnung mit der Gewässernummer 582962. Der ca. 9,5 km lange Kanal verbindet den Landwehrkanal mit dem Teltowkanal bzw. über den Hafen Britz Ost / Britzer Verbindungskanal mit der Spree.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines kleinen angelegten Zierteichs keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Kleingewässer ist in der Gewässerkarte des Umweltatlas nicht dargestellt.

### **Oberflächenabfluss**

Der Oberflächenabfluss liegt im Plangebiet im langjährigen Mittel bei 200 - 250 mm/a und damit im mittleren Bereich (FIS-Broker Kartenanzeige „Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2012“ (Umweltatlas)).

### **Grundwasser**

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt gemäß Umweltatlas im Plangebiet 32,9 m NHN (FIS-Broker Kartenanzeige „zu erwartender höchster Grundwasserstand“ (Umweltatlas)), was im östlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs einem Flurabstand von ca. 3 - 4 m entspricht. Im mittleren Teil des Grundstücks ist eine

Senke vorhanden, in der sich der Flurabstand auf 0,5 - 1m verringert (FIS-Broker Kartenanzeige „Flurabstand des Grundwassers 2009“ (Umweltatlas)).

Die Grundwasserneubildung liegt mit einem langjährigen Mittelwert von 150 - 200 mm/a im mittleren Bereich (FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwasserneubildung 2012“ (Umweltatlas)).

#### Belastung des Grundwassers durch Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts (Um Nat III 1) vom 06.10.2016 ist das Grundstück Harzer Straße 39 als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet (s. auch Kapitel II 2.1.3). Zur Überwachung wurde von 1999 bis 2003 ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Es wurden schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen. Ein Sanierungsbedarf wurde zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt. Die beiden bis 2003 genutzten Beobachtungspegel sollten vorsorglich im Keller VII bestehen bleiben und gesichert werden. Auf diese vermutlich lokale Grundwasserunreinigung wurde mit Stellungnahme vom 26.03.2018 (UmNat II 3) noch einmal hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserbelastung durch den Umgang mit Chemikalien zur Filmentwicklung im Keller von Gebäude VII, rechts der Durchfahrt von der Harzer Straße zum Hof der Geyer-Werke erfolgte. Zur Vermeidung von Gefährdungen und weiterer Grundwasserbelastungen sind nach weiteren Beprobungen der Altpegel ggf. weitere Maßnahmen vorzusehen (s. Kap. II 2.2.5 und II. 2.4.1).

#### **Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig, die ohne Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung zu einer Verringerung der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Erhöhung des Abflusses führen kann. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.1.6 Schutzgutkomplex Klima / Luft

### Klimasituation

Das Plangebiet befindet sich in einer stadtklimatischen Zone (FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtklimatische Zonen“ (Umweltatlas)) mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die Klimaanalysekarte (FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte“ (Umweltatlas)) bildet den planungsrelevanten Ist-Zustand der Klimasituation in Berlin ab. Dargestellt werden Ausmaß der städtischen Überwärmung, Ausgleichsleistungen kaltluftproduzierender Flächen und räumliche Beziehungen zwischen Ausgleichs- und Wirkungsräumen. Entsprechend dieser Darstellung gehört das Plangebiet mit Ausnahme der Brockenstraße zu den Siedlungsräumen mit „schwachem Wärmeinseleffekt“ im Siedlungs- und Straßenbereich. Die Brockenstraße gehört zu den Straßenbereichen mit „geringem „Wärmeinseleffekt“. Der östliche Teil des Grundstücks und die Brockenstraße sind dabei als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen gekennzeichnet (beeinflusst von den benachbarten Kleingartenanlagen). Luffleitbahnen sind nicht vorhanden.

Nach den Planungshinweisen Stadtklima gehört der Siedlungsblock zwischen Kiehlufer, Elsenstraße, Harzer Straße und Brockenstraße zu den ungünstigen Siedlungsräumen bezüglich der thermischen Situation (FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte“ (Umweltatlas)).

### Luftbelastung

Gemäß Kartenanzeige „Kernindikator Luftbelastung“ (FIS-Broker Kartenanzeige „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung“ (Umweltatlas)) ist die Luft des Plangebiets insgesamt mittel belastet. Als Indikatoren gelten die berechneten Jahresmittelwerte  $PM_{2,5}$  und  $NO_2$  des Jahres 2009. Harzer Straße und Brockenstraße gelten mit  $PM_{10}$  und  $NO_2$  als gering belastete Straßen.

Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone Berlin, in der nur gekennzeichnete schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen.

### Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig, die ohne Maßnahmen zur

Vermeidung oder Minderung zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation führen kann. Da aber die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima im Plangebiet auszugehen.

### **2.1.7 Wirkungsgefüge**

Die vorhandenen Flächennutzungen stehen in einem Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, dessen Komponenten im Plangebiet aufgrund der Lage in der Innenstadt und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung eingeschränkt sind. Damit in Verbindung steht insbesondere die stadtklimatische Situation, die sich besonders im Zuge des Klimawandels auch belastend auf das Wohlbefinden der Bewohner auswirken kann.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Funktionen innerhalb des Wirkungsgefüges, die sich bei Nichtdurchführung der Planung verstärkt auf einzelne Schutzgüter oder die Funktionsbeziehungen zwischen ihnen auswirken können (z. B. Erlöschen von Tierpopulationen), sind anhand der Bestandssituation nicht zu erkennen.

### **2.1.8 Schutzgut Landschaft / Landschafts- und Ortsbild**

Das Schutzgut Landschaft ist anhand seiner Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild, aber auch hinsichtlich seiner Funktion für die Erholung zu beurteilen. Kriterien für die Beurteilung des Landschafts- und Stadtbildes sind der Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie störender Elemente. Im städtischen Raum ist eher der Anteil quartierstypischer Bauungs- und Freiraumstrukturen und der störenden Elemente zu beurteilen.

Städtebaulich dominieren im Geltungsbereich die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks (im westlichen Teil des Geltungsbereichs / Grundstück Harzer Straße 39). Es handelt sich somit bei dem Plangebiet um einen städtischen Bereich, der hauptsächlich durch die Bebauung geprägt ist. Der Gesamteindruck des Baugrundstücks ist zweigeteilt. Während sich im westlichen Teil durch die denkmalgeschützte Bebauung eine gärtnerisch anspruchsvoll gestaltete Hofsituation abbildet, wirkt der östliche Teil mit

Parkplatznutzung, extensiver Pflege und einem wohl sporadisch als Pausenplatz genutzten Sandplatz auf ebener Fläche eher wenig strukturiert. In den Straßenabschnitten des Geltungsbereichs ist regelmäßiger Baumbestand vorhanden.

Zu den prägenden Elementen der Freiräume im Geltungsbereich gehört vor allem der Baumbestand. Eine besonders prägende ältere Pappel befindet sich im Hof des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes. Ältere Säulen- und andere Hybridpappeln befinden sich an der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze. Im Hof des westlichen Gebäudekomplexes liegt ferner eine gepflegte Grünanlage mit einem Zierteich. Dieser Teil dieser Freiflächen weist auch Unterschiede im Höhengniveau auf.

Die Qualität des Stadtbildes wird hier nach den Kriterien des Berliner Leitfadens zur Eingriffsregelung für die beiden Teilräume des Baugrundstücks getrennt vorgenommen:

Der westliche Teil ist im mittleren Bereich einzustufen, d. h. der Anteil der quartierstypischen Freiraumstrukturen/Grünflächen im gesamten Geltungsbereich liegt über 25 bis 50 Prozent, und bei wenig störenden Elementen ist die quartierstypische Charakteristik in einem ehemals bedeutenden Gewerbehof noch erkennbar.

Im östlichen Teil des Baugrundstücks löst sich die quartierstypische Freiraumstruktur auf und ist nur noch in bestimmten Strukturen und Bereichen erkennbar. Die Qualität des Stadtbildes ist somit gering.

Die Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes sind ferner für die Erholung zu bewerten. Da es sich jedoch hier um eine Gewerbefläche handelt, sind die Freiflächen grundsätzlich nicht öffentlich nutzbar, sondern gehören zum Arbeitsumfeld der Betriebsangehörigen. Eine Bewertung hinsichtlich der landschafts- und freiraumbezogenen Erholung entfällt deshalb.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts prinzipiell ein kompletter Verlust der Grünflächen möglich, wobei im Einzelfall bei einer Bebauung nur die gesetzlich geschützten Elemente (Baumschutz, Biotopschutz) zu berücksichtigen wären. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden

kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von einer wesentlichen Änderung des Stadtbildes an dem Standort auszugehen.

### **2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten werden nicht berührt.

Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung anzuwenden.

Im Geltungsbereich ist ein künstliches Kleingewässer vorhanden, das aufgrund seiner Ausprägung zu den geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG gehört (s. II 2.1.2).

### **2.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 befindet sich das aus mehreren Baukörpern bestehende Baudenkmal „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ (Objektnummer 09090474).

Der vom Architekten Otto Rudolf Salvisberg entworfene drei- bis viergeschossige Gebäudekomplex an der Harzer Straße mit Backstein-Klinker-Fassade und Stilelementen der Neuen Sachlichkeit wurde 1927-1928 errichtet. Zum denkmalgeschützten Gebäudebestand gehört auch ein zweigeschossiges Gebäude im Hof.

Das Gebäudeensemble ist Zeugnis der Berliner Filmgeschichte, die 1911 mit der von Karl August Geyer in Berlin-Lankwitz gegründeten Kino-Kopier-Gesellschaft m.b.H. begonnen hat und mit der Geyer den Grundstein für das Entstehen eines neuen Dienstleistungszweigs in der Filmindustrie legte. Das Unternehmen wurde 1926 in Geyer-Werke AG umbenannt, mit Sitz im Stadtteil Berlin-Neukölln (<https://filmlexikon.uni-kiel.de/index.php?action=lexikon&tag=det&id=9192> Lexikon der Filmbe-griffe).

### **2.1.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung wird hier noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk ist aufgrund anderer Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht mehr möglich. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich. Wohnnutzung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts trotz des dringenden Bedarfs nicht möglich. Eine gewerbliche Nachnutzung für das Grundstück und den denkmalgeschützten Gebäudebestand ist daher nur in eingeschränktem Umfang zu realisieren, so dass die Unternutzung des innerstädtischen, gut erschlossenen Areals bestehen bleibt.

Rein planungsrechtlich können aufgrund des geltenden Bebauungsplans (XIV-A) die aktuell nicht bebauten Flächen versiegelt werden. Damit wären im Vergleich zum aktuellen Bestand Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierlebensräumen verbunden. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Funktionen der biotischen und abiotischen Funktionen des Naturhaushalts zu rechnen. Die gesetzlich geschützten Elemente (Baumschutz, Biotopschutz) wären auch im Fall von Einzelgenehmigungen zu beachten.

Eine unmittelbare Gefährdung des Menschen durch nachgewiesene Altlasten wurde nicht festgestellt, so dass bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht mit einer Sanierung des belasteten Bodens zu rechnen ist.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden die Auswirkungen für jedes Schutzgut und Ziel nach den Punkten 2.b) aa) bis hh) der Anlage 1 zum BauGB beschrieben, soweit sie relevant sind.

### **2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

#### **Verkehrs- und gewerbebedingte Lärmbelastungen**

Die vorhandenen und bei Realisierung der Planung zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.9.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV

sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen. So wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Nachts sollen jedoch die Ansprüche bezüglich der Lärmbelastung wie im Mischgebiet gelten. So wird am Tage der Wert der TA-Lärm von 63 dB(A) zugrunde gelegt und für die Nacht der Orientierungswert eines Mischgebietes MI mit maximal 50 dB(A).

Von der nördlich angrenzenden Sportfläche gehen für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen aus. Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigen jedoch, dass aufgrund der hohen Frequentierung der Harzer Straße durch den Kfz-Verkehr an den bestehenden Gebäuden sowie an den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen Beurteilungspegel erreicht, die für den Planfall am Tage Werte von bis zu 63,2 dB(A) und in der Nacht Werte bis zu 57,8 dB(A) erreichen. Damit liegen die Beurteilungspegel entsprechend 0,2 dB(A) bzw. 7,8 dB(A) über den für Urbane Gebiete zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Auch entlang der Brockenstraße kommt es mit 54,0 dB(A) an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW entlang der Brockenstraße jedoch eingehalten.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen erzeugen mit den derzeit festgestellten und genehmigten Nutzungsszenarien an Teilen der geplanten Baugrenzen der Urbanen Gebiete ebenfalls Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nacht. Am Tage werden die definierten Grenzwerte der TA-Lärm von 63 dB(A) eingehalten. Dagegen weisen die nächtlichen Beurteilungspegel und vor allem die nächtlichen zulässigen Spitzenpegel an Teilen der festgesetzten Baugrenzen Überschreitungen der Grenzwerte vom 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 3,6 dB für den Beurteilungspegel und bis zu 6,6 dB(A) für den Spitzenpegel auf. Für diese Fassadenabschnitte sowie die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenbereiche entsprechende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen sind.

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen gemäß Festsetzung Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (sog. „Grundrissbindung“). Dies wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse aus, da in den Wohnungen ruhige Bereiche gesichert werden, die zudem eine natürliche Lüftung durch ein Öffnen der Fenster ermöglicht. Somit erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2.

Weil es jedoch gerade in Eckbereichen von Gebäuden mit zwei belasteten Fassaden unter Umständen schwierig sein kann, eine Grundrissbindung zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung formuliert. Diese lässt ein Abweichen von der Regelung zu, wenn sichergestellt wird, dass über alternative Maßnahmen der erforderliche Innenpegel für die Wohn- und Schlafräume erreicht wird. Da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch im Bereich der Blocköffnung an der Harzer Straße bis in einer Tiefe von ca. 14 m wirken, wird die Ausnahmeregelung mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in diesem Bereich des Plangebietes Anwendung finden. Auf eine explizite Festsetzung zur Grundrissbindung entlang der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes wird jedoch verzichtet, da diese Gebäudeteile gemäß Festsetzung nicht für eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Im Bereich der Brockenstraße liegen ebenfalls Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude an, die im Regelfall eine ergänzende Festsetzung zur Grundrissbindung erfordern würden. Im Gegensatz zu den Beurteilungspegeln entlang der Harzer Straße sind die Emissionen in der Brockenstraße mit Überschreitungen des zu Vergleichszwecken herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes eines Mischgebietes von 50 dB(A) aber deutlich geringer, so dass für diese Fassade auf eine Grundrissbindung verzichtet werden soll. So werden im Eckbereich in der Nacht zwar bis zu 54,0 dB(A) und somit eine Überschreitung um ca. 4,0 dB(A) ermittelt, da sich dieser Immissionsort jedoch im Bereich der Blockecke befindet, ist hier eine Grundrissbindung konstruktiv nicht anwendbar. Im weiteren Verlauf der Brockenstraße werden 3 weitere Immissionsorte untersucht, die noch nächtliche Überschreitungen des SOW zwischen 0,4 dB(A) bis 1,5 dB(A) ergeben, so dass für diese Bereiche eine alternative Vorgehensweise gewählt wird. Für diesen Teil des Plangebietes entlang der Brockenstraße sind

überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragt sind. Darüber hinaus liegen den geplanten Festsetzungen der Baugrenzen Gebäudetiefen von ca. 16 m zugrunde, so dass sich kleinere Wohnungen lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren lassen und die verbleibenden Wohneinheiten durch einen sehr hohen und unwirtschaftlichen Anteil an Erschließungsflächen gekennzeichnet wären. Dadurch müssten die Wohnungen auch größer gebaut werden als sie derzeit am Markt nachgefragt werden. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte soll daher lediglich durch technische und bauliche Vorkehrungen gesichert werden, dass ein Innenpegel von 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen bei teilgeöffnetem Fenster erreicht wird. Dies ermöglicht die Realisierung einer hohen Anzahl von kleinen Wohneinheiten unter Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung können aufgrund der Lage an der intensiver frequentierten Harzer Straße die für das Urbane Gebiet angenommenen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nicht eingehalten werden. Grund hierfür ist vor allem der Lärm, welcher durch den Kfz- und Lkw-Verkehr hervorgerufen wird. Dennoch soll die innerstädtisch liegende, in Teilen brachgefallene ehemalige Gewerbefläche - vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquellen wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen (v. a. die Harzer Straße) herandrücken. Dies ist jedoch mit Blick auf eine verkehrsvermeidende gesamtstädtische Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Die prognostizierten Überschreitungen der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der Harzer Straße und in Teilen der Brockenstraße sollen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden bewältigt werden.

Wenn die angenommenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel  $L_r$  ca.  $\geq 58$  dB(A) tags/  $\geq 53$  dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten

bzw. 63 dB(A) tag in Büroräumen erreicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies kann entlang der Harzer Straße vor den Fassaden der geplanten Gebäude im MU 1 gemäß Gutachten mit einem Tages-Beurteilungspegel von über 63 dB(A) der Fall sein.

Im MU 2 sind Wohnnutzungen zulässig, so dass entlang der Fassaden der Harzer Straße und der Brockenstraße die Auslösekriterien von  $\geq 58$  dB(A) tags/  $\geq 53$  dB(A) nachts zur Umsetzung einer Fassadenschalldämmung zugrunde zu legen sind. Diese Werte liegen vollständig entlang der Harzer Straße sowie bis in einer Tiefe von 15 m in die Brockenstraße hinein an. Auch entlang der Blocköffnung an der Harzer Straße werden bis in einer Tiefe von 4,0 m noch die Auslösebedingungen für eine Fassadenschalldämmung festgestellt, so dass auch hier entsprechende Mehraufwendungen für den baulichen Schallschutz einzukalkulieren sind. Explizite Festsetzung zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden sind jedoch nicht erforderlich, da die Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2\_2018-01 gewährleistet ist.

Die nächtliche Nutzung der gewerblichen Flächen südlich des Geltungsbereichs führt zu Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte (IRW) sowie der Maximalpegel für einzelne Fassadenteile der geplanten Urbanen Gebiete. Für die untersuchten Immissionspunkte entlang der südlichen und westlichen Gebäudefassaden werden nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 48,6 dB(A) an den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie bis zu 50,2 dB(A) an einem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude festgestellt, so dass der zulässige IRW der TA-Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die IRW für Maximalpegel (65 dB(A)) werden durch kurzfristige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten und reichen bis zu 71,6 dB(A) an wohngenutzten und bis zu 75,1 dB(A) an gewerblich genutzten Gebäuden. Da die neuen auch wohngenutzten Gebäude als eine an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückende schutzwürdige Bebauung zu betrachten sind, wird für das Urbane Gebiet MU 2 eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz vor Gewerbelärm aufgenommen. Zwar treten auch Überschreitungen an den gewerblich genutzten Gebäuden im MU 1 auf, da diese Gebäude jedoch bereits im Bestand

genutzt werden und eine nächtliche Nutzung hier nicht stattfindet, soll auf eine entsprechende Regelung im MU 1 verzichtet werden.

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z. B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen des Urbanen Gebiets vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener Laubengang zu errichten ist, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm, welcher 0,5 m vor den teilgeöffneten Fenstern verortet wird, innerhalb des geschlossenen Laubengangs gelegen ist und durch dessen schallabschirmende Wirkung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten, so dass eine auf die Tageszeit beschränkte Nutzung bei entsprechender vertraglicher Sicherung der Nutzungszeiten nicht zu einem Konflikt führen würde und daher ohne eine Schallschutzmaßnahme zulässig wäre. Es sind zudem auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig, zum Beispiel die Errichtung eines Mauervorsprungs an bestimmten Abschnitten der Fassaden oder die Anwendung des „Schöneberger Modells“ (näheres dazu siehe Kap III 3.4.1).

Bedingt durch den Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt es auch zu verlärmten Freibereichen der Urbanen Gebiete. Diese sind in ihrer jeweiligen Ausdehnung jedoch räumlich begrenzt. Aufgrund der Größe und geplanten Bebauung in den Urbanen Gebieten mit blockartigen Gebäudestrukturen werden abgewandt liegende Freibereiche geschaffen, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Urbane Gebiete einhalten.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets im BauGB wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Durch die geplanten Festsetzungen können die Lärmbelastungen auf ein Maß begrenzt werden, das für ein Mischgebiet gelten würde, so dass die Planung bezüglich der Lärmbelastungen mit den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vereinbar ist.

### **Verschattung (anlagebedingt)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind so angeordnet, dass für alle Wohnungen eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt werden kann. Zwar weisen die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Harzer Straße weite Bereiche mit einer Nordfassade auf, für Wohngebäude im MU 2 gilt aufgrund des festgestellten Verkehrslärms jedoch eine Grundrissbindung, so dass ein „Durchstecken“ von Wohnungen und damit für mindestens einen Wohn- und Aufenthaltsraum die Besonnung sichergestellt wird. Entlang der Brockenstraße sollen wegen der geringeren Lärmwerte zwar auch einseitig zum Innenhof oder zur Straße ausgerichteten Wohnungen zulässig sein, eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine dauerhafte Verschattung der einseitig ausgerichteten Wohn- und Aufenthaltsräumen ist aber auch hier nicht zu befürchten, da die jeweiligen Ausrichtungen der Wohnungen nach Osten oder Westen je nach Tageszeit (Vormittag oder Nachmittag) ebenfalls eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen ermöglicht.

### **Baubedingte Lärm- und Schadstoffbelastungen**

Während der Bauphasen ist mit Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffen (Abgase, Staub) zu rechnen. Da ein Bebauungsplan keine detaillierten Regelungen über Ablauf und Lärmintensität von Baumaßnahmen trifft, können Auswirkungen durch Baulärm nur überschlägig dargestellt werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass Auswirkungen durch Baulärm im Wesentlichen tagsüber zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr vorkommen werden. Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind gemäß Nr. 3.1.2 AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschmissionen vom 19. August 1970 (Beilage zum Banz Nr. 160 vom 1. September 1970)) als Ruhestörung zu bewerten. Die

Nachtruhe der Anwohner kann daher als gewahrt angesehen werden. Durch Baustellenlogistik (z. B. anliefernde Kfz, Entsorgung von Bauschutt) können auch die benachbarten Kleingärten beeinträchtigt werden. Diese Vorgänge sind jedoch zeitlich begrenzt und von daher zumutbar.

### **Gesundheitliche Gefährdung durch Altlasten (bau- und betriebsbedingt)**

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Von den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können darüber hinaus nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Deshalb soll im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Im Rahmen der vorliegenden Sanierungsempfehlung kann somit davon ausgegangen werden, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Da die Umsetzung der Altlastensanierung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, wird auf eine Kennzeichnung der Altlasten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verzichtet.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt**

Im Urbanen Gebiet MU 1 bleiben die Biotopstrukturen aufgrund der Baukörperfestsetzungen weitestgehend erhalten. Sehr geringe Veränderungen erfolgen lediglich durch die Veränderung der Gebäudekubatur im südwestlichen Bereich. Im Urbanen Gebiet MU 1 werden deshalb allenfalls temporäre, baubedingte Beeinträchtigungen der Freiflächen stattfinden, die nach der Bauzeit wiederhergestellt werden, wobei der geschützte Baumbestand erhalten bleiben und vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen geschützt werden kann, ebenso das vorhandene Kleingewässer. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutkomplexes sind hier nicht zu erwarten.

Im Urbanen Gebiet MU 2 kann ebenfalls ein Großteil der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände erhalten bleiben. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand können einzelne Baumverluste nicht ausgeschlossen werden. Eine Vermeidung ist jedoch auch im Rahmen der Realisierung zu prüfen. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung, nach der die unvermeidbaren Baumverluste auszugleichen sind. Eine Kompensation der übrigen Vegetationsbestände ist nicht erforderlich (s. Kap. II 2.4.2), es gelten jedoch die allgemeinen Naturschutzziele sowie ggf. besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn im Zusammenhang mit Baumfällungen dauerhaft geschützte Niststätten für Vogelarten oder Fledermaushabitate, d. h. geeignete Baumhöhlen betroffen sind.

Auf Dächern und auf der Tiefgarage werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 ist eine Dachbegrünung nur auf dem geplanten Neubau möglich. Dort sollen gemäß Festsetzung 85 % der Dachfläche extensiv begrünt und mit einem mind. 15 cm durchwurzelbarem Dachaufbau versehen werden, was einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> entspricht.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird eine extensive Dachbegrünung von 85 % (mit einem mind. 15 cm durchwurzelbarem Dachaufbau) der Dachflächen des VII-geschossigen und eine intensive Begrünung von 40 % der Dachflächen der VI-geschossigen Gebäude festgesetzt, was insgesamt einer begrünter Fläche von ca. 1.830 m<sup>2</sup> (1.350 + 480) entspricht.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird außerdem eine Begrünung auf 55 % der nicht überbaubaren Fläche der Tiefgarage TGa 1 durchgeführt (ca. 1.035 m<sup>2</sup>) Diese wird auf einer Erdschicht mit 0,8 m, 0,6 m bzw. 0,4 m Höhe angelegt, so dass eine differenzierte Bepflanzung erfolgen kann.

Diese geplanten Grünflächen stehen dem realen Verlust von ca. 1.230 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen gegenüber. Zu berücksichtigen ist jedoch nicht nur die reine Grundfläche, die durch Versiegelung dauerhaft verloren geht, sondern auch die bauliche Verdichtung, die zu einer Beeinträchtigung der aktuell vorhandenen Biotopqualität der Freiflächen führt. Durch die Grünfestsetzungen werden Lebensräume geschaffen, wie sie für den Innenstadtbereich auch im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) gefordert wer-

den. Die Festsetzungen ermöglichen eine differenzierte Grüngestaltung mit Verwendung stadttypischer Pflanzen und langfristige Bestandssicherung urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt, z. B. durch Schaffung von Lebensräumen für die Insektenfauna auf extensiv und intensiv begrünten Dächern.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind die anlagebedingten Auswirkungen auf den Boden durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung aufgrund der Baukörperfestsetzungen und der zusätzlich zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen (50 % der festgesetzten Grundfläche) weitestgehend erhalten. Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überbauung und Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Insgesamt beträgt die Netto-Neuversiegelung des gesamten Baugrundstücks rund 1.230 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bestand. Betroffen ist davon ausschließlich Boden mit allgemeiner Funktion für den Naturhaushalt.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung einschließlich der Tiefgarage werden Bodenfunktionen mit unterschiedlichem hohem Aufbau wiederhergestellt:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf 85 % der Dachfläche des Neubaus, d. h. eine Substratschicht von 15 cm Höhe erfüllt Bodenfunktionen (Teilfunktionen) mit geringer Bedeutung auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf 85 % der Dachfläche des VII-geschossigen und eine intensive Begrünung von 40 % der Dachflächen der VI-geschossigen Gebäude, d. h. eine Substratschicht von 15 cm Höhe erfüllt Teilfunktionen auf einer Fläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup>. Mit der Höhe der Erdschicht nimmt die Bedeutung der Bodenfunktionen zu, was für ca. 480 m<sup>2</sup> intensiven Dachbegrünung gilt.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird außerdem eine differenzierte Begrünung der nicht überbaubaren Fläche der Tiefgarage TGa 1 auf 55 % durchgeführt (1.036 m<sup>2</sup>). Diese wird mit einer Höhe der Erdschicht von 0,8 m auf 35 % (363 m<sup>2</sup>), einer Höhe von 0,6 m auf 40 % (414 m<sup>2</sup>) und einer Höhe von 0,4 m auf einer 25 % (259 m<sup>2</sup>) der zu begrünenden Fläche der TGa 1 angelegt.

Die Maßnahmen erfüllen entsprechend ihrer Flächengröße und Substrathöhe folgende Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen und Bodenlebewesen, Puffer-/Filterfunktionen und eine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Je höher die durchwurzelte Erdschicht, umso wirksamer können sich die Bodenfunktionen einstellen.

### **Auswirkungen auf die Altlastensituation**

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Für alle sensiblen Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen. Dabei können die bei den Bauarbeiten auftretenden Bodenschadstoffverhältnisse von den bisherigen Untersuchungsergebnissen abweichen. Da Schadstoffverfrachtungen oder sonstige Risiken im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten vermieden werden müssen, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Sanierung erforderlich (s. Kap. II 2.4.1).

### **2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Insgesamt wird somit in den Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von ca. 9.673 m<sup>2</sup> zugelassen, davon entfallen 4.875 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 1 und 4.816 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 2. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt (inkl. Balkonen und anderen Bauteilen, die die maximale überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen) 6.164 m<sup>2</sup> innerhalb des gesamten ca. 12.500 m<sup>2</sup> großen Baugebiets (MU 1 und MU 2). Bezogen auf die jeweiligen Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 entsprechen die zulässigen Überbauungen einschließlich der zulässigen Überschreitungen einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2, so dass die nach § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 0,8 mit den geplanten Maßen der baulichen Nutzung deutlich unterschritten werden.

Basierend auf den festgesetzten Geschossflächen in Höhe von 11.400 m<sup>2</sup> im MU 1 und 18.100 m<sup>2</sup> im MU 2 ergeben sich rechnerische GFZ-Werte von 1,75 im MU 1 und 3,0 im MU 2, so dass mit diesen Festsetzungen die Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung ebenfalls unterschritten bzw. eingehalten werden.

## 2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### Niederschlag

Anlagebedingt wird durch die künftige Überbauung und Versiegelung die aktuell vorhandene Versickerungsfläche um ca. 1.230 m<sup>2</sup> reduziert. 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. Aus diesen Gründen wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Zur Verzögerung und Minderung des Oberflächenabflusses sollen Begrünungen von Dach- und Tiefgaragenflächen mit unterschiedlichem Aufbau der Erdschicht erfolgen. Alle zu begrünende Dachflächen werden zudem mit Dränmatten in einer Stärke von ca. 6 cm versehen, um das überschüssige Regenwasser in eine der drei vorzusehenden Rigolen abzuleiten. Die Rigolen mit Volumen von mindestens ca. 14 m<sup>3</sup>, ca. 16 m<sup>3</sup> und 33 m<sup>3</sup> sorgen für eine verzögerte Abgabe des Regenwassers in die aufnahmefähigen Bodenschichten. Da für die Bestandsgebäude – auch aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes – keine umfangreichen baulichen Umbauten der Dächer mit nachträglicher Begrünung vorgesehen sind, wird für diese Flächen auf die bereits bestehenden Einleitgenehmigungen des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation zurückgegriffen. Hinsichtlich des anlagebedingten Oberflächenabflusses und der Grundwasserspeicherung werden daher keine Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet.

### Grundwasser

Baubedingt wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes ein Grundwassermanagement erforderlich werden, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Die

erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Realisierung zu beachten (s. Kap. II 2.4.1).

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht das Risiko, dass im Rahmen von Entsiegelungen und Bodenarbeiten Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Es sind daher Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig, auch um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden (s. Kap. 2.2.3 und 2.4.1).

### **2.2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft**

Das gegenüber Freilandverhältnissen veränderte Stadtklima wird sowohl durch natürliche als auch durch anthropogene Faktoren bestimmt. Zu den anthropogenen Faktoren gehören vor allem Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. Eine sehr dichte Bebauung und Verringerung der Vegetation und die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme können in Städten zu einer höheren Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten führen, als im ländlichen Umland vorherrschen. Folge davon können gesundheitliche Schäden und Veränderungen der Flora und Fauna sein, ebenso Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse zu, so dass sich o.g. Faktoren noch verstärken können und vermehrte Hitze, Trockenheit oder Starkregenereignisse mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden sind.

Der Bebauungsplan 8-73a trägt trotz Zunahme der Bebauungsdichte im Geltungsbereich zu einer Realisierung der lokalen Klimaziele bei. Es erfolgt zwar eine zusätzliche Versiegelung von 1.230 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bestand und eine Zunahme der Bebauungsdichte durch Neubauten. Zulässig sind gemäß Festsetzungen bis zu 29.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche in dem ca. 12.500 m<sup>2</sup> großen Baugebiet. Den damit verbundenen Beeinträchtigungen wird jedoch durch die Begrünung von Dach- und Garagenflächen und durch Anlagen zur Versickerung von Niederschlägen entgegengewirkt. Insgesamt werden 2.050 m<sup>2</sup> Dachflächen extensiv und 480 m<sup>2</sup> intensiv begrünt. Die nicht überbaubaren, begrünter Flächen über der Tiefgarage umfassen 1.036 m<sup>2</sup> mit unterschiedlich hohem Bodenauftrag von 0,4 bis 0,8 m. Das Speichervermögen pro Flächeneinheit nimmt mit der Höhe der Bodenschicht zu. Die begrünter Dachflächen werden noch zusätzlich als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlägen ausgeführt. Der

darüber hinaus entstehende Niederschlagsabfluss der Neubebauung soll über Rigolen versickert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen 3.566 m<sup>2</sup> neue klimatisch wirksame Grünflächen, die dem Realverlust von 1.230 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen gegenüberstehen. Der klimatisch wirksame Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben, ggf. nicht vermeidbare Verluste sind gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Zur Minimierung der Emissionen erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen.

Bedeutende Luftströme werden nicht unterbrochen. Bezogen auf den Anteil von klein-klimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Plangebiet erfolgt eine Verbesserung, so dass die Zunahme von Baumassen an diesem Standort nicht als wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft bewertet wird.

### **2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Urbanen Gebiet MU 1 bleiben die städtebaulich dominierenden historischen Gebäude erhalten. Auch die Freiraumsituation mit Innenhof verändert sich wenig. Der geplante sechsgeschossige Neubau ersetzt die nicht erhaltenswerten Bestandsgebäude im südwestlichen Bereich.

Im Urbanen Gebiet MU 2 erfolgt eine weitgehende Neugestaltung durch eine sechs- bis siebengeschossige Neubebauung, die einen nicht vollständig geschlossenen Block mit einer Hofsituation über der Tiefgarage bildet. Entlang der Brockenstraße entsteht durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der Nichtzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ein Vorgartenbereich.

Prägender Baumbestand und eine Grünanlage mit Kleingewässer kann im Plangebiet erhalten bleiben.

Da künftig auch Wohnen in dem Gebiet Teil der Nutzung ist, haben die erhaltenen und neu gestalteten Freiräume einschließlich begrünter Tiefgaragenflächen mit ruhigen Hofbereichen wesentliche Bedeutung als wohnraumbezogene nutzbare Freiflächen.

Insgesamt ist eine Aufwertung des Stadtbildes infolge der Planung und Neugestaltung festzustellen, die nördlich und östlich des Urbanen Gebiets MU 2 auch von den benachbarten Flächen wahrgenommen werden kann.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Gebiet zum Schutz von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht berührt.

Die Fällung einzelner Bäume im geplanten MU 2 kann nicht ausgeschlossen werden. Der dafür notwendige Ersatz soll zeitnah zur Realisierung der Bauvorbereitung auf der Grundlage der Baumschutzverordnung geregelt werden. Dabei ist auch zu überprüfen, ob feste Niststätten (Höhlenbäume) betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In den denkmalgeschützten Gebäuden wird eine Nutzung geregelt, die mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

### **2.2.10 Wechselwirkungen**

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Risiko, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen oder Menschen bei Bauarbeiten oder durch sensible Nutzungen damit in Berührung kommen. Sanierungsmaßnahmen und ein entsprechender Umgang mit dem Boden bei den Bauarbeiten, um Grundwasserbelastungen oder Gesundheitsgefährdungen auszuschließen, sind vorgesehen.

### **2.2.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Planung eines Urbanen Gebiets an dem Standort ist grundsätzlich geeignet, im Sinne „kurzer Wege“ für fußläufige oder Fahrrad-Verbindungen oder durch Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs verkehrsbedingte Emissionen zu vermeiden.

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

Der Umgang mit Abfällen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Umgang mit Abwässern (hier Regenwasser) findet in dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen

zur Begrünung von Dachflächen, welche einen Verbleib und die Verdunstung des Niederschlagswasser gewährleisten, entsprechende Berücksichtigung.

### **2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit dem Bebauungsplan begünstigt, indem die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen u.a. auch für Solaranlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden können.

### **2.2.13 Darstellung von Plänen**

Mit der im Parallelverfahren bereits durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 07/17 „Harzer Str. / Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung von gemischter Baufläche M2 für den vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer.

### **2.2.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten**

Das Plangebiet liegt in der Umweltzone Berlin, in der nur schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen, um die Luftbelastung durch Dieselruß (Feinstaub) und Stickoxide zu reduzieren. Diese Fahrzeuge müssen mit einer grünen Plakette gekennzeichnet sein. Für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß gilt ein Verkehrsverbot. Die Umweltzone erstreckt sich über die Innenstadt innerhalb des inneren S-Bahnringes. Die Verkehrsbeschränkungen der Umweltzone gelten ohne zeitliche Einschränkungen und sind unabhängig davon, ob die aktuelle Luftbelastung hoch oder niedrig ist.

Die Festlegung der Umweltzone erfolgte durch das Land Berlin auf der Grundlage des Luftreinhalteplans, da die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte überschritten wurden. Die Kennzeichnung von Fahrzeugen nach Schadstoffgruppen mit Plaketten ist in der Kennzeichnungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (35. BImSchV) geregelt. Sie definiert vier Schadstoffgruppen, die sowohl für Pkw als auch für Lkw gelten.

### **2.2.15 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

In einer Verkehrsmengenermittlung für den zunächst vorgesehenen größeren Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet 8-73 wurde das künftige Verkehrsaufkommen untersucht (Hoffmann/Leichter: Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin Neukölln, 9. Februar 2021).

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.9.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen.

Mit der Neubebauung und künftigen Nutzung ist zwar ein höheres Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, verbunden. Die Planung führt aber nicht zu einer Überlastung dieser Straßen. Außerdem bestehen für die Mobilität künftiger Bewohner und Beschäftigte diverse Möglichkeiten, sich im Stadtgebiet zu bewegen. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr kann dies auch ohne eigenes Auto geschehen, so dass durch die vorliegende Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beigetragen werden kann.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist im östlichen Grundstücksteil (MU 2) eine Tiefgarage geplant, so dass zusätzlicher Parkplatz-Suchverkehr auf den angrenzenden Straßen vermieden wird.

Weitere betriebsbedingte Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Belästigungen im Sinne des BImSchG führen können, sind mit den im Bebauungsplangebiet zulässigen Vorhaben nicht verbunden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund bestehender Gesetze und Verordnungen zu begrenzen.

### **2.2.16 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Basierend auf der Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 für das Grundstück Harzer Straße 39 ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln. Belastete Auffüllungsbereiche sind deshalb unter fachgutachterlicher Begleitung so zu beseitigen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen.

### **2.2.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den fachgerechten Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen (Altlasten) sind keine weiteren besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt gegeben.

Schwere Unfälle oder Katastrophen als Auswirkungen der Planung sind nach Lage, Art und Maß der Nutzungen oder deren Zuordnung zueinander nicht wahrscheinlich, zumal Tankstellen in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung) durch Festsetzung ausgeschlossen sind.

### **2.2.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Die Bebauungsplan 8-73a steht gemäß Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL 5.31 - vom 23.10.2018 sowie vom 07.10.2020 nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 07.05.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-20 und nordöstlich der am 28.08.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-10. Der Bebauungsplan XIV-20 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauten, privater Grün- und Freiflächen sowie von Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan XIV-10 dient neben der Sicherung von Wohnbauten und Straßenverkehrsflächen auch der Sicherung des Schulstandortes sowie eines Sportplatzes unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a.

Südöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-226, aufgestellt am 24.02.1987 (ABl. S. 393), zuletzt geändert am 05.04.2011 (ABl. S. 700). Er dient

der planungsrechtlichen Sicherung der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlage Loraberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“. Durch den bisherigen vollständigen Einbezug der Brockenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-226 wurde dort eine Geltungsbereichsreduzierung erforderlich; diese wurde parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-73 beschlossen (ABl. Nr. 38 vom 09.09.2016, Seite 2333).

Für die benachbarten Blockflächen zwischen Brockenstraßen und Treptower Straße gilt derzeit der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958. In dem Plan wird ein beschränktes Arbeitsgebiet dargestellt. Im Eckbereich der Harzer Straße mit der Elsenstraße wird ein geringer Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auswirkungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben dieser benachbarten Plangebiete sind weder erkennbar noch zu erwarten.

### **2.2.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus werden die klimatischen Auswirkungen der Planung und des Klimawandels durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen mit Retentionsdächern und der vorgesehenen Ableitung des Niederschlags in Rigolen weitgehend minimiert.

### **2.2.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Angaben zu den Techniken und Stoffen, die bei Realisierung der Planung, insbesondere beim Betrieb der Gewerbebetriebe oder bauzeitlich, eingesetzt werden, liegen nicht vor. Es gibt keine Anhaltspunkte für den Einsatz von Techniken und Stoffen, die nicht dem allgemeinen Stand der Technik entsprechen, so dass nicht von dadurch entstehenden erheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

## 2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

### Vogelarten und Fledermäuse

Aufgrund des geplanten Abrisses mehrerer Gebäude auf dem Grundstück Harzer Straße 39 wurde ein Fachgutachten erstellt (Salinger, S.: Artenschutz-Gutachten Bau- maßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin - Abriss mehrere Gebäude auf dem Grund- stück - 21.02.2018). Dabei wurden folgende Niststätten festgestellt:

- 2 Amselnester im Efeubewuchs am Gebäude sowie
- 3 Nester des Haussperlings ebenfalls im dichten Efeubewuchs,
- 5 Öffnungen im Dachkasten, die als Niststätte genutzt werden am zweige- schossigen Gebäude am Übergang zum fünfgeschossigen Gebäude am west- lichen Gebäudekomplex.

Ob sich in vorhandenen Spalten zumindest zeitweise im Sommer Fledermäuse aufhal- ten, konnte zu dem Zeitpunkt nicht geklärt werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG wurde folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Der Rückbau sollte vor dem Beginn der Brut- und Vegetationsperiode durch- geführt werden. Ist dies nicht möglich bzw. soll der Rückbau erst im Sommer durchgeführt werden, so müssen Nester und potentielle Niststätten vorab ver- schlossen werden.
- Der Efeubewuchs darf nur in der Zeit zwischen dem 31. Oktober und 28. Feb- ruar entfernt werden. Dies gilt auch für eventuelle Fällmaßnahmen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken, wie zur Harzer Straße 38, stehen dicht an den abzureißenden Gebäuden alte Pappeln. Wenn einige der Bäume gefällt werden müssen, so ist ein Fällantrag bei der UNB zu stellen und eine Artenschutzuntersuchung vorzunehmen. Sollen die Bäume erhalten werden, sind ent- sprechende Baumschutzmaßnahmen nötig. Die Grünanlage im Hof sollte ebenfalls nicht von den Arbeiten tangiert werden.

Im Jahr 2020 wurde erneut eine Begutachtung der ehemals gewerblich genutzten Bau- lichkeiten im Hinterhof mit artenschutzrechtlicher Prüfung wegen des bevorstehenden

Abrisses durchgeführt (Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020). Untersuchungen fanden am Haus 3, an den außerhalb der Baukörperausweisungen gelegenen bestehenden grenzständigen Gebäudeteilen im MU 1 mit fünf und sechs Vollgeschossen, sowie am Haus 4, an den unmittelbar daran anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen im Hof, statt. Dabei wurden die Gebäude sowohl von außen als auch von innen untersucht. Diese Untersuchung zeigte folgende Ergebnisse:

- Die Gebäude waren über Löcher in den Fenstern und ein offenstehendes Fenster für Vögel und Fledermäuse zugänglich. An Fassade und Dach gibt es wenige Nischen (z. B. Dachkästen an einem Haus), die für Vögel und/oder Fledermäuse geeignet wären.
- Am Gebäude wurden keine Niststätten, Kot, Nistmaterial von Brutvögeln und an der Fassade kein Kot oder Nutzungsspuren von Fledermäusen gefunden.
- Brutvögel (Haussperlinge) wurden am Gebäude / Dach beobachtet. Ein Haussperling konnte beim Einflug in einen Träger des Vordachs beobachtet werden. Von einer Niststätte im Träger wurde ausgegangen.
- Im Haus 3, 2. OG wurde die Niststätte eines Vogels (vermutlich Hausrotschwanz) in der Zwischendecke gefunden. Die Fortpflanzungsstätte war aktuell nicht besetzt.
- Im Treppenhaus wurden einzelne Kotkrümel von Fledermäusen (klein) gefunden. Der Kot weist auf einen gelegentlichen Beflug des Gebäudes hin.
- Es wurden keine Hinweise auf sommerlich genutzte Quartiere durch Fledermäuse gefunden.
- Ein Potenzial für eine Nutzung als Winterquartier war in Teilen von unterkellerten Gebäuden gegeben.
- Für die Gebäude konnte eine Besiedlung durch Waschbären nachgewiesen werden.
- Es gab keine Hinweise auf ausfliegende Tiere aus den beiden Gebäuden.

- Die erste Zwergfledermaus wurde um 21.45 Uhr im Innenhof erfasst. Aufgrund ihres zeitigen Auftretens wurde von einem Tagesversteck in der Nähe ausgegangen.
- Im weiteren Verlauf jagten 3 bis 5 Zwergfledermäuse im Innenhof sowie entlang der Gebäudefassaden.

### **Zauneidechse**

Auf der Untersuchungsfläche Harzer Straße / Brockenstraße wurde von Ende April bis Anfang Juni in mehreren Begehungen auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Zur Kontrolle möglicher Zuwanderungswege wurde der Randstreifen am Nordost-Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals in die Untersuchungen einbezogen. Dabei konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden (Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in Berlin-Neukölln Artenschutz-Gutachten. Untersuchung der Freifläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen 06.06.2018).

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der Ergebnisse der Erfassung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Feststellung der Betroffenheit der entscheidungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

#### *Fledermäuse*

- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Die erfassten Tiere nutzen den Innenhof als Jagdhabitat. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein zeitnahes Verschließen der vorhandenen Öffnungen wird empfohlen.

#### *Brutvögel*

Der **Hausperling** brütet im Plangebiet. Die Brutzeit ist von Ende März bis Anfang September eines Jahres.

- Für den Dachkasten des Hauses 4 ist zu prüfen, ob sich hier Nistmöglichkeiten für den Sperling befinden. Hierfür werden die Dachkästen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres nach unten geöffnet. Sofern sich hier Niststätten befinden, sind diese im Verhältnis 1:1 durch Ersatzniststätten zu kompensieren.
- Die Niststätte des Haussperlings am Vordach Haus 3 steht unter dem Schutz des § 44 BNatSchG. Für ihre Beseitigung ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Der Rückbau des Vordaches Haus 3 muss außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres erfolgen.

Der **Hausrotschwanz** nutzt Nischen in und an Gebäuden zur Anlage seiner Niststätte.

- Die Niststätte des Hausrotschwanzes im Gebäude 3 steht unter dem Schutz des § 44 BNatSchG. Für ihre Beseitigung ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Um eine erneute Nutzung der Niststätte auszuschließen, wurde ein zeitnahes Verschließen aller Öffnungen / Zugänge empfohlen, nachdem keine Nutzung zum Zeitpunkt der Untersuchung festgestellt wurde (siehe hierzu Kap. II 2.4.3).

## **2.4 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.4.1 Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zur Wahrung des kulturellen Erbes**

#### **Immissionsschutz - Schutz vor Lärm**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch textliche Festsetzung in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ausgeschlossen.
- Grundrissbindungen: Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
- Festsetzung von zu errichtenden geschlossenen Laubengängen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen gegenüber auftretendem Gewerbelärm; es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, die eine Einhaltung der IRW der TA Lärm gewährleisten.

Explizite Festsetzungen zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden aufgrund des auftretenden Verkehrslärms sind fortan nicht mehr erforderlich, da die Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2\_2018-01 gewährleistet ist.

#### **Immissionsschutz - Luft / Klima**

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff bzw. Brennstoffe mit vergleichbaren Emissionswerten zugelassen.

#### **Denkmalschutz**

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die geplanten Nutzungen wurden auf die Anforderungen des Denkmalschutzes abgestimmt.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelungen**

Um einen Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung zu erreichen und eine optische und städtebauliche Aufwertung zu erzielen, wird eine Bepflanzung über den nicht überbaubaren unterirdischen Garagen festgesetzt. Diese Maßnahme führt gleichzeitig zu

einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimafunktionen und zur Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55% der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen.

Mit den unterschiedlichen Aufbaustärken wird sichergestellt, dass auf der Tiefgarage auch in Teilen Bäume sowie Hecken gepflanzt werden können. Darüber hinaus erhöhen die entsprechenden Bodenaufbauten auch das Speichervermögen für anfallendes Regenwasser, welches zeitversetzt verdunsten oder über entsprechende Drainagematten für eine Ableitung in die entsprechend vorzusehenden Rigolen weitergeleitet werden kann. Gemäß Niederschlagskonzept ist die Versickerung über Rigolen vorgesehen.

Neben der Begrünung der Tiefgaragendachflächen sollen auch die Dachflächen der Gebäudeneubauten begrünt werden:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linien t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen

intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

### **Landschaftsbild/Stadtbild**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Festsetzung Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass die entlang der Brockenstraße vorgesehenen Vorgartenzonen als auch die Innenhöfe frei von Stellplätzen bleiben.

### **2.4.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

Zum Ausschluss von Verbotsverletzungen des besonderen Artenschutzrechts dürfen Baumfällungen nicht in der Nist-/Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln durchgeführt werden (in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September des Jahres durchgeführt werden analog § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Bei vorgesehenen Baumfällungen ist im Rahmen des Fällantrags zu prüfen, ob ortsfeste Niststätten betroffen sind. Daraus leiten sich ggf. weitere Maßnahmen ab, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzfachgutachtens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Für den Dachkasten des Hauses 4 gem. Karten zum Artenschutzgutachten ist zu prüfen, ob sich hier Nistmöglichkeiten für den Sperling befinden. Hierfür werden die Dachkästen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres nach unten geöffnet. Sofern sich hier Niststätten befinden, sind diese im Verhältnis 1:1 durch Ersatzniststätten zu kompensieren.
- Für ihre Beseitigung einer Niststätte des Haussperlings am Vordach Haus 3 gemäß Artenschutzgutachten ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Der Rückbau des Vordaches Haus

3 muss außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres erfolgen.

- Für die Beseitigung der Niststätte des Hausrotschwanzes im Gebäude 3 ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Um eine erneute Nutzung der Niststätte auszuschließen, wurde ein zeitnahes Verschließen aller Öffnungen / Zugänge empfohlen, nachdem keine Nutzung zum Zeitpunkt der Untersuchung festgestellt wurde.

Nach Erfassung der Fledermäuse im Sommer 2020 (mit Registrierung von Zufallsbeobachtungen zu Brutvögeln) wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgewiesen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. So wurden vorhandene Öffnungen an Fenstern, Dachkästen, Enden von Metallträgern etc. in und an den Gebäuden und Gebäudeteilen erneut auf noch bewohnende Arten und Niststätten hin untersucht und fachgerecht verschlossen. Mit dem Verschließen ist eine Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen und eine erneute Brut ab dem Frühjahr 2021 kann in den Gebäuden nicht stattfinden. Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen verhindern eine mögliche Tötung von europäischen Brutvogelarten oder Fledermäusen durch den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Um darüber hinaus das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu verhindern, wurden vor Zerstörung bzw. Unbrauchbarmachen der Niststätten Ersatzniststätten an einem benachbarten Gebäude angebracht. So wurden 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz und ein Sperlingskoloniehaus mit 4 Nistplätzen der Fa. Strobel angebracht.

Die Ergebnisse wurden sowohl der unteren als auch der oberen Naturschutzbehörde vorgelegt und mit diesen abgestimmt. Die obere Naturschutzbehörde stimmte der im Ergebnisprotokoll vom 15.06.2020 dargelegten Vorgehensweise mit Mail vom 11.09.2020 zu. Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen erfolgte am 28.01.2021, die Dokumentation erfolgte durch das Ingenieurbüro Kramer & Partner

(Begutachtung/ Kontrolle der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF); Stand 29.01.2021).

#### **2.4.4 Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen sind**

##### **Grundwasserschutz / Altlasten**

Zu den Abriss- und Bodenarbeiten soll ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind deshalb auch die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

##### **Grundwasserbenutzungen**

Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:

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.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/ s x 1.000 m<sup>2</sup> der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

In einem eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d. h. unterhalb des HGW/ zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).

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.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z. B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

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).

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten empfohlen.

### **„Vogelfreundliche“ Gestaltung von verglasten Balkonen**

Wenn eine Verglasung von Balkonen vorgesehen ist, wird empfohlen, die Seitenflächen durch geeignete Markierungen oder durch Verwendung von nicht transparentem Material für die Vögel sichtbar zu gestalten. Es gibt eine Vielzahl von Markierungen, z. B. Punkte, Raster, Linien. Außenseitig angebrachte Markierungen sind wirkungsvoller, weil sie Spiegelungen brechen. Die Markierungen müssen einen geeigneten Deckungsgrad aufweisen.

## **Regelungen für den Baubetrieb**

Die einschlägigen Regelungen und DIN-Normen für den Baubetrieb zum Schutz von Vegetationsflächen, Baumschutz, Umgang mit Oberboden etc. sind einzuhalten.

### **2.4.5 Maßnahmen zur Überwachung**

Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben vertraglich zu vereinbaren und zu prüfen. Bei der Anlage von Grünflächen und der Pflanzung von Gehölzen ist dabei auch eine angemessene Entwicklungspflege zu berücksichtigen.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung werden ggf. im Rahmen der Altlastensanierung erforderlich. Dies werden jedoch erst konkrete Ergebnisse im Rahmen von Entsiegelungsarbeiten und Bodenaushub zeigen.

## **2.5 Eingriffsbeurteilung**

Die vorhandenen Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft und die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wurden in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein Bebauungsplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt.

Der Geltungsbereich wird darin als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (12.500 m<sup>2</sup>) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8.

Aufgrund der Überleitung gemäß Textbebauungsplan XIV-A auf die Baunutzungsverordnung von 1968 können gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO von 1968 Stellplätze und Garagen in Gewerbegebieten ohne Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden, so dass nach dem geltenden Planungsrecht das gesamte Plangebiet für Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt werden kann. Hinsichtlich der zulässigen Bodenversiegelung wäre somit kein Ausgleich erforderlich. Nach dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprechen die Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2 und liegen damit unter der bisher zulässigen GRZ von 0,5. Die Bebauungsdichte wird jedoch höher als die bisher zulässige GFZ von 1,2. Nach dem Bebauungsplan 8-73a liegt sie bei durchschnittlich 2,36 für beide Baugebiete. Eine konkrete Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen ist für die Erhöhung der Bebauungsdichte nicht möglich. Tendenziell führt sie zu einer Erhöhung der kleinklimatischen Belastungen durch Erhöhung der Baumassen und zu einem erhöhten Nutzungsdruck, der sich auf verbleibende Grünflächen und damit zu Lasten des Naturhaushalts auswirken kann. In jedem Fall gilt das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder weit möglichst zu minimieren und die in übergeordneten Fachplänen formulierten Ziele und Maßnahmenvorschläge zu beachten. Einschlägige lokale Ziele formuliert das Landschaftsprogramm in vier Programmplänen.

Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Überbauung (einschließlich zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen) verbleiben nicht überbaute (auch nicht unterbaute) Flächen von insgesamt 2.827 m<sup>2</sup> in dem 12.500 m<sup>2</sup> umfassenden Baugebiet, die gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan aufgrund hoher Anforderungen an den Klimaschutz und an ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld, in Übereinstimmung mit den Zielen des Berliner Landschaftsprogramms, umfangreiche Grünfestsetzungen vor, die durch ein

Entwässerungskonzept ergänzt werden. Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes sind insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Dachflächen extensiv, 480 m<sup>2</sup> intensiv und mindestens 1.036 m<sup>2</sup> Tiefgaragenflächen intensiv mit unterschiedlicher Auftragshöhe des Bodens (ca. 360 m<sup>2</sup> mit 0,8 m, 415 m<sup>2</sup> mit 0,6 m, 260 m<sup>2</sup> mit 0,4 m Höhe) zu begrünen.

Darüber hinaus sind keine naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird stadtbildgerecht neugestaltet. Die denkmalwürdigen Strukturen bleiben dabei erhalten.

## **2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Nutzungsalternativen**

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz wird durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit relativiert.

Dem Trennungsgrundsatz folgend müsste man weiterhin aufgrund des Verkehrslärms eine rein gewerblich geprägte Nutzung an der Harzer Straße ansiedeln. Auch gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbenutzung sollte die Ausweisung von Wohnnutzungen vermieden und stattdessen die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden. Eine ausschließliche Gewerbeplanung würde jedoch dazu führen, dass die umgebenden Wohnnutzungen entlang der Harzer Straße und der Elsenstraße durch Betriebsgeräusche der gewerblichen Tätigkeiten sowie den durch die Gewerbenutzungen erzeugten Verkehre beeinträchtigt werden könnten. Sie würde auch eine Beibehaltung des faktischen Status Quo der teilweise ungenutzten und brachgefallenen Grundstücksflächen der ehemaligen Geyerwerke aufrechterhalten.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung verzichtet werden. Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde zudem eine Nutzungskategorie

geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

### **Aktiver Schallschutz**

Im Rahmen der Maßnahmenprüfung wird eine Unterscheidung zwischen den Immissionsverursachern getroffen. Dabei findet eine differenzierte Betrachtung zwischen dem untersuchten und bewerteten Verkehrslärm ausgehend von der Harzer Straße sowie dem zu erwartenden Lärm bedingt durch die gewerblichen Nutzungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe statt. Trotz der ermittelten Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Straßen- und Erschließungsverkehr ausgehend von der Harzer Straße kommen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z. B. Lärmschutzwände oder -wälle, nicht zum Einsatz.

Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Harzer Straße ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle nicht möglich. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellt. Ein urbaner und belebter Straßenraum könnte so nicht entstehen. Zusätzlich muss die Öffnung zur Harzer Straße als Zugang zum Plangebiet erhalten bleiben, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für den Geltungsbereich nicht realisiert werden sollen.

Grundsätzlich wäre die Errichtung einer Schallschutzwand nah an der Schallquelle auch für den auftretenden Gewerbelärm möglich. Dies müsste jedoch außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gewerbenutzung erfolgen. Hierzu liegen derzeit jedoch keine Einwilligung bzw. vertragliche Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer vor. Da zudem auch die Nutzung der Gewerbefläche durch

eine ergänzende Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle eingeschränkt werden könnte, wird dies im vorliegenden Fall nicht in Erwägung gezogen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Methodik der im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführten Untersuchungen (z. B. Altlasten, Schall, Fauna) wird in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Zu den Abriss- und Bodenarbeiten soll ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind deshalb auch die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts gelten unmittelbar und sind weiterhin in jeder Planungs- und Realisierungsphase zu prüfen. Bei vorgesehenen Baumfällungen ist im Rahmen des Fällantrags zu prüfen, ob ortsfeste Niststätten betroffen sind. Daraus leiten sich ggf. weitere Maßnahmen ab, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

### **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### **Wesentliche Planinhalte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 Hektar das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich wegen der Erschließungsfunktion für das Baugrundstück im Bebauungsplan dargestellt. Eine Veränderung ist hier nicht vorgesehen.

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 soll als Art der Nutzung ein gemäß Baunutzungsverordnung definiertes „Urbanes Gebiet“ (abgekürzt MU) festgesetzt werden. Dieses Urbane Gebiet wird aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße zweigeteilt. Die Trennung verläuft entlang der im Plan dargestellten Knotenlinie.

Im westlichen MU 1 liegen die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Geyer-Werke, die auch als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Der prägende vier- bis sechsgeschossige Gebäudekomplex an der Harzer Straße bleibt erhalten, ebenso ein zweigeschossiges Gebäude im Hof, das auch unter Denkmalschutz steht. Der nicht denkmalgeschützte Gebäudekomplex am westlichen Rand soll abgerissen und durch einen Neubau mit veränderter Lage und Geschossigkeit ersetzt werden. Gemäß Plan ist hier ein sechsgeschossiger Neubau zulässig.

Im östlich liegenden MU 2 ist eine sechs- bis siebengeschossige Neubebauung zulässig, die eine neue Hofsituation bildet. Entlang der Brockenstraße wird die Baugrenze zurückgesetzt, so dass dort (mit Ausnahme der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage) Vorgärten angelegt werden können.

Der nicht überbaubare Hof des MU 2 soll zur Nutzung als Tiefgarage (TGa) unterbaut werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Der Bebauungsplan beinhaltet zahlreiche Bestimmungen zum Lärmschutz, insbesondere dort, wo Wohnungen errichtet werden sollen. Er beinhaltet auch verschiedene Festsetzungen zur Bepflanzung von Dach- und Tiefgaragenflächen. Dachbegrünungen sind auf allen Neubauten vorgesehen, nicht aber auf den denkmalgeschützten Gebäuden, da diese dafür nicht ausgelegt sind.

### **Derzeitiger Umweltzustand**

Das Baugrundstück Harzer Straße 39 wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt. Im westlichen Teil dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der damaligen Geyer-

Werke, die derzeit moderne Büronutzungen beherbergen. Der Innenhof wird als Grünfläche von Betriebsangehörigen genutzt und ist mit Bäumen, Sträuchern, einem Zierteich und Rasenflächen abwechslungsreich gestaltet.

Im östlichen Teil befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch einige kleinere, nicht denkmalgeschützte Gebäude wie Garagen und kleine Gewerbehallen, ein Parkplatz mit Grünflächen, ein Sandplatz und leicht verwilderte Bereiche. Ältere Bäume und Gehölze befinden sich vor allem an den Grundstücksgrenzen.

Besonders schützenswerter Boden ist gemäß Umweltatlas Berlin im Geltungsbereich nicht vorhanden, sondern Aufschüttungsboden, der aufgrund der früheren Nutzungen zumindest teilweise auch durch Altlasten beeinträchtigt ist.

Mit Ausnahme eines kleinen Zierteichs sind im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Oberflächengewässer – der Neuköllner Schifffahrtskanal – befindet sich südlich des Blocks, südlich der Straße Kiehlufer.

Der Grundwasserstand befindet sich überwiegend ca. 3 – 4 Meter unter Flur, wobei sich der Flurabstand im mittleren Teil des Grundstücks im Bereich einer Senke auf 0,5 – 1 Meter verringert.

Die Schutzgüter Klima und Luft stehen miteinander in enger Verbindung, da beispielsweise der Austausch belasteter Luft durch bestimmte klimatisch wirksame Flächen beeinflusst wird. Im Geltungsbereich ist die Situation gemäß Umweltatlas Berlin gekennzeichnet als ein mäßig belasteter Bereich in Innenstadtlage, der im Vergleich zum Umland durch höhere Durchschnittstemperaturen und Beeinträchtigung der Luft, ausgehend vor allem durch den Straßenverkehr, beeinträchtigt ist. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wirken sich die benachbarten Kleingartenanlagen mit ihrer Frischluftbildung günstig aus. Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone Berlin, die den inneren S-Bahnring umfasst und in der nur gekennzeichnete, schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen. Die Harzer Straße und Brockenstraße gelten als gering belastete Straßen.

Städtebaulich prägen besonders die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks im westlichen Teil des Geltungsbereichs das Stadtbild. Der Hof ist als gestaltete Freifläche geprägt von einem großen Pappelbaum und einer mit Rasen bewachsenen Senke, in der ein

Zierteich angelegt wurde. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wirkt dagegen mit einem Parkplatz und sporadisch gepflegten Grünflächen weniger attraktiv. Da die vorhandenen Freiflächen dem Gewerbe zuzuordnen und grundsätzlich nicht öffentlich nutzbar sind, haben sie derzeit keine Funktion als wohnungsnaher Erholungsflächen.

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets im Baugesetzbuch wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht wird. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden diverse textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet, um die Schallwirkungen so zu begrenzen, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Beschäftigten durch Lärm zu erwarten sind.

Mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Altlasten müssen im Rahmen der Realisierung durch weitere Begutachtung und Sanierung in sensiblen Bereichen sowie fachgerechte Verbringung von belastetem Bodenaushub ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch die Vergrößerung der über- und unterbaubaren Flächen zu erwarten. Bei Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung ist mit einer Netto-Neuversiegelung von ca. 1.230 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die negativen Wirkungen betreffen sowohl Pflanzen/Tiere als auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft.

Auf der Grundlage des bisher für das Baugrundstück geltenden Planungsrechts wäre theoretisch eine 100-prozentige Versiegelung ohne verpflichtende Ausgleichsmaßnahmen möglich. Aufgrund der allgemeinen Umweltsituation, insbesondere durch die bereits stark belastete klimatische und lufthygienische Situation in der Innenstadt, hat Berlin Umweltschutzziele in Programmen und Plänen formuliert, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Um diesen lokalen Umweltschutzziele zu entsprechen, sind Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in den Plan aufgenommen worden. Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes sind insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Dachflächen extensiv, also auf einer dünnen Bodenschicht mit trockenheitsverträglichen, nicht pflegeintensiven Pflanzen, zu begrünen sowie weitere 480 m<sup>2</sup> Dachflächen intensiv zu begrünen. Mindestens 1.036 m<sup>2</sup> Tiefgaragenflächen sind intensiv mit unterschiedlicher

Auftragshöhe des Bodens (ca. 360 m<sup>2</sup> mit 0,8 m, 415 m<sup>2</sup> mit 0,6 m, 260 m<sup>2</sup> mit 0,4 m Höhe) zu begrünen. Die Dachbegrünungen werden kombiniert mit Regenrückhaltesystemen und Versickerung über Rigolen in den Untergrund. Dadurch wird den Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung entgegengewirkt. Gleichzeitig erfolgt eine Neugestaltung dieses Stadtraums mit Erhalt und Nutzung der denkmalgeschützten Bebauung.

### **Fazit**

Durch den Bebauungsplan wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt vorbereitet. Dabei können nicht alle Risiken durch Festsetzungen im Plan ausgeschlossen werden. Unter den durchzuführenden Maßnahmen sind deshalb auch die im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung des Plans zu beachtenden Maßnahmen dargestellt, beispielsweise der Umgang mit Altlasten und der auf jeder Planungsebene und bei der Realisierung zu beachtende Artenschutz.

## **5 Referenzliste der verwendeten Quellen**

Abfrage von Geodaten (einschließlich Landschafts- und Artenschutzprogramm) über das Geoportal Berlin: [www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/)

ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73a "Harzer Straße / Elsenstraße" im Bezirk Neukölln von Berlin 08.04.2021

Atelier Loidl: Niederschlagentwässerungskonzept Anlage zum B-Plan 11.08.2020

Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“, Beiratsbeschluss - NL-39-08-18b, 05.11.2018

Blessing / Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. 2. Aufl. 2012

Busse / Dirnberger / Pröbstl-Haider / Schmid: Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2013

Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020

Hoffmann/Leichter: Ergebnisdokumentation zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin Neukölln, 9. Februar 2021

Salinger, S.: Artenschutz-Gutachten Baumaßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin 21.02.2018

Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in Berlin-Neukölln Artenschutz-Gutachten. Untersuchung der Freifläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen 06.06.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg):

- Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern August 2011
- Klimaanpassung für Berlin - Maßnahmen und Beispiele 2014
- Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, Broschüre 2016
- Stadtentwicklungsplan Klima Karten 1 - 12
- Klimafolgenmonitoring des Landes Berlin Sachstandsbericht 2016
- Klimaneutrales Berlin 2050, Empfehlungen für ein Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2016

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz:

- Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023
- Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung 2019
- Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030

Stauch, J: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln 30.06.2017, Biotoptypenkarte (mit redaktioneller Bearbeitung nach erneuter Begehung 22.02.2019

### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele und wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan 8-73a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier geschaffen werden.

Bestandteile des Geltungsbereiches sind die Grundstücksflächen der Harzer Straße 39 sowie Teile der angrenzenden Harzer Straße und der Brockenstraße. Die aufgrund der Planungen zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrswege sowie die vorhandenen Baustrukturen wurden im Rahmen des Verfahrens mit ergänzenden Gutachten ermittelt und bewertet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-73a basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom August 2019.

Der Bebauungsplan 8-73a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan soll vorrangig Urbane Gebiete gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen. Ergänzend sollen bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Aufgrund der vormaligen Darstellung Gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan (zum Zeitpunkt der Neubekanntmachung im Januar 2015) wären die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in Form der Urbanen Gebiete im Grundsatz nur im Einzelfall und bei untergeordneten Grenzkorrekturen möglich. Da es sich bei der vorliegenden geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete jedoch nicht nur um untergeordnete Grenzkorrekturen, sondern um eine vollständige Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in gemischt genutzte urbane Bauflächen handelt, wurde eine Anpassung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung in urbaner Mischung im Rahmen eines Parallelverfahrens notwendig. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str./ Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung von gemischter Baufläche M2 für den

vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer. Die Offenlage für die Änderung erfolgte im Zeitraum vom 28.05.-29.06.2018, der Senatsbeschluss erfolgte am 11.12.2018 und die Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.01.2019, so dass die Änderung des FNP - hin zu einer gemischten Baufläche M2 - rechtswirksam ist. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 8-73a entsprechen somit diesem Planungsziel und sind damit aus dem FNP entwickelbar.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

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

##### **3.1.1 Urbane Gebiete**

Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sollen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mit der Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau geschaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe erreicht werden.

Besonders bei innerstädtischen Gemengelagen bieten die bislang vorhandenen Gebietskategorien der BauNVO keine ausreichenden Möglichkeiten, um den bestehenden Problemlagen, die sich aus dem engen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung ergeben, zu begegnen. Dabei steht bislang vor allem die hohe Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung aber auch die niedrigere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen einer stärkeren Durchmischung der Nutzungen entgegen. Aus diesen Gründen wurde durch den Gesetzgeber die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes geschaffen. Hierfür wurden u.a. die Lärmschutzanforderungen gegenüber den bisherigen Wohngebietskategorien verringert und das zulässige Nutzungsmaß in Anlehnung an Kern- und Gewerbegebiete erhöht. Diese Maßnahmen zielen neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten finden darüber hinaus auch die Belange des kulturellen und künstlerischen Bereichs Berücksichtigung. So dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In diesem Sinne sind auch Ateliers und Produktionsräume für Kunstschaffende zulässig.

Zwar werden die im Geltungsbereich geplanten Urbanen Gebiete gegenwärtig an zwei Seiten von Kleingartenanlagen umgeben, dennoch ist im vorliegenden Fall von einem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich auszugehen. So ist zum einen für die nördlich angrenzende Kleingartenanlage bereits ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung eines von Siedlungsflächen und einer Schule umgebenden Sportplatzes geplant und festgesetzt. Der Bebauungsplan XIV-226 mit dem Planinhalt der Sicherung einer Kleingartenanlage im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist mit einem Aufstellungsdatum aus dem Jahre 1987 bis zum heutigen Tage nicht festgesetzt worden, so dass aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich die übergeleiteten Darstellungen des Baunutzungsplanes - hier eingeschränktes Arbeitsgebiet - weiterhin Bestand haben. Aus diesen Gründen wird aus Sicht des Bezirksamtes kein Widerspruch in der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes für die Flächen des Geltungsbereiches gesehen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke sollen in zwei Baugebiete unterteilt werden. Diese weisen leicht abweichende Nutzungsmaße auf. Innerhalb des MU 1 befinden sich neben den bestehenden Baudenkmalen, welche ausschließlich Gewerbe- und Büronutzung beherbergen sollen, ein geplanter Wohnungsneubau im Bereich des Hofes. Innerhalb des angrenzenden MU 2, welches den Eckbereich zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße markiert, sollen vorwiegend neue Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte sowie eine Tiefgarage entstehen.

*In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1).*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, um störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen zu können. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und ergänzende Servicebereiche aufweisen. Zusätzlich findet eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in überwiegend wohngeprägte Gebiete integrieren. Eine bestehende Tankstelle befindet sich zudem in weniger als einem Kilometer Entfernung in südlicher Richtung in der Sonnenallee, so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines

Umfeldes durch Tankstellen in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Vergnügungsstätten, die ebenfalls einen erhöhten Kundenverkehr vor allem in den Nachtstunden mit sich bringen, bergen darüber hinaus Konfliktpotenzial, da sie durch erhöhte Lärmentwicklung (Musik und feiernde Menschen) den sozialen Frieden stören und die Identifikation mit der Nachbarschaft beeinträchtigen können. Aus diesen Gründen sollen diese möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

In Anlehnung an die historische Nutzung der bestehenden Gebäude soll in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen der ehemaligen Geyer-Werke weiterhin ausschließlich eine Gewerbenutzung Platz finden. Neben diesen Gebäudeteilen wird jedoch auch der nicht unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Anbau an das im Hof befindliche Ateliergebäude derzeit durch das dort ansässige Tonstudio genutzt. Auch für dieses Gebäude soll langfristig die Wohnnutzung unterbunden werden, um den gewerblichen Charakter dieser Gebäude und des Baugebietes zu unterstreichen und der bestehenden gewerblichen Nutzung die Grundlage für den Fortbestand zu sichern. Der Bebauungsplan 8-73a setzt daher fest:

*Im Urbanen Gebiet MU 1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**).*

Mit dieser Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird zum einen den denkmalpflegerischen Belangen gefolgt, da umfangreiche Umbaumaßnahmen an der historischen Bausubstanz mit dem Denkmalstatus nicht vereinbar sind. So wären für eine gemischte Nutzung der Gebäude mit integrierten Wohneinheiten starke Veränderungen und Eingriffe in die Grundriss- und Gebäudestruktur erforderlich. Um z.B. in den einzelnen Wohneinheiten entsprechende Nass- und Sanitärzellen anbieten zu können, wären zusätzliche technische Erweiterungen in der Ver- und Entsorgung nötig. Zum anderen würden stärkere Durchmischungen von Wohn- und Gewerbenutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden die Anfälligkeit für Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche (u.a. Dienstleistungs- und Kundenverkehr) erhöhen, so dass in den Baudenkmalen auf eine Durchmischung verzichtet werden soll. Der Ausschluss für die Wohnnutzung greift auch für den im MU 1 gesicherten Kelleranbau des Hauptgebäudes (Baugrenze mit OK=35,4 m ü. NHN), auch wenn dieser nicht explizit als Baudenkmal gekennzeichnet ist. So ist dieser aufgrund des weitgehend unterirdischen Verbaus und der

bestandsbezogenen Höhenbegrenzung nicht zur Wohnnutzung geeignet sowie durch die maßgeblich zum Baudenkmal zählende Bausubstanz im Sinne des Denkmal- und Umgebungsschutzes vor einem wesentlichen Umbau zu Wohnzwecken geschützt, da ein baulicher Eingriff in den Kellerbereich nicht ohne Baumaßnahmen am Baudenkmal möglich wäre. Innerhalb der Neubauten kann dagegen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen auf die Nutzungsmischung gezielt reagiert werden. So lassen sich durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen und durch Grundrissgestaltungen (u.a. separate Zu- und Ausgänge) verschiedene Nutzungen miteinander in Einklang bringen, so dass für diese Gebäude ein genereller Ausschluss etwaiger Nutzungen nicht erfolgen muss. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen damit weiterhin ausreichend Geschossflächen für eine urbane Nutzungsmischung zur Verfügung, um die Zweckbestimmung der Urbanen Gebiete - trotz der punktuellen Nutzungsbeschränkung - zu gewährleisten. Ein „Etikettenschwindel“ bzw. ein Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauNVO liegen nicht vor. Das geplante Urbane Gebiet, das im Bebauungsplanentwurf in zwei Teilflächen unterteilt wird, ist als ein zusammenhängendes, einheitliches und gegliedertes urbanes Gebiet zu beurteilen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich planungsrechtlich um zwei voneinander unabhängige, eigenständige urbane Gebiete handeln könnte. Die Teilflächen liegen unmittelbar benachbart und werden weder durch umfangreiche öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen noch durch andere Baugebiete gemäß BauNVO voneinander getrennt. Die Trennung der Teilflächen erfolgt lediglich durch eine Flurstücksgrenze sowie einen zur inneren Erschließung des urbanen Gebiets erforderlichen Fußweg, der keine Verkehrsfunktion für Dritte hat oder gar der Erschließung anderer Baugebiete dienen würde. Darüber hinaus befanden sich die Flächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Eigentum eines einzelnen Eigentümers, der eine zusammenhängende Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage der Ergebnisse eines zu diesem Zwecke durchgeführten Workshopverfahrens anstrebt. Gemäß einem aktuellen Urteil des Obergerichtes Niedersachsen steht der Unterteilung einer zusammenhängenden Fläche in Gebiete mit gleichem Baugebietstyp, aber unterschiedlichen Bezeichnungen und ggf. auch unterschiedlichen Detailfestsetzungen der Annahme eines Baugebiets nicht entgegen (OVG Niedersachsen, Beschluss vom 21.02.2020 - 1 MN 147/19). Somit ist die Zweckbestimmung des Gebiets eindeutig über beide Teilflächen hinweg zu betrachten und mit einem gewerblichen Nutzungsanteil von 22 % und einem Wohnanteil von 78 % gewährleistet. Damit ist auch gewährleistet, dass beide Hauptnutzungsarten das urbane Gebiet städtebaulich mitprägen.

Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im Urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung. Die Nutzungsmischung kann dabei in unterschiedlicher Körnigkeit erfolgen. Eine kleinräumige Nutzungsmischung ist nicht erforderlich (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 135. EL September 2019, BauNVO, § 6a, RN 15).

Die angestrebte urbane Mischnutzung auf Grundstücks- bzw. Blockebene soll zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen Stadtumbaugebiet „Neukölln-Südring“ beitragen. Die geplante Festsetzung fördert darüber hinaus mögliche Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ in Lagengunst zum qualitativ hochwertigen Landschaftsraum des südwestlich gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanals.

Die geplanten Festsetzungen stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete wirken bedingt durch die Lage an der Harzer Straße sowie der Brockenstraße Schallemissionen ein. Bei der Umsetzung von schallmindernden Maßnahmen in Form von Grundrissbindungen und / oder baulichen Vorkehrungen, wie Fassadendämmungen und besondere Fensterkonstruktionen, können jedoch gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, so dass die zu erwartenden Schallemissionen der abwägungsgerechten Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht im Wege stehen. Auch hinsichtlich der südlich der Urbanen Gebiete angrenzenden bestehenden Gewerbenutzungen wurden in dem schalltechnischen Gutachten die maximal zu erwartenden Lärmbelastungen festgestellt und es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vorgeschlagen, um den auftretenden Immissionskonflikten wirksam zu begegnen. Näheres kann dem Kapitel II 3.4.1 Schallschutz entnommen werden.

### **Flächen für soziale Wohnraumförderung**

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten

einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Die Entwicklung des Planungsgebiets wird daher nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die vormals in der **textlichen Festsetzung Nr. 3** erfolgte Regelung zur Sicherung der Errichtung förderfähiger Wohnungen wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB entsprechend dem Rundschreiben 1/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref I C auf Grund einer bereits bestehenden vertraglichen Regelung **gestrichen**. In dem städtebaulichen Vertrag wird hierbei der konkrete Anteil des förderfähig zu errichtenden Wohnraums bestimmt, der einem Mindestanteil von 30 % der für Wohngebäude zu errichtenden Geschossflächen entspricht. Dabei ergibt sich die konkrete Fläche aus der festgesetzten maximalen Geschossfläche in den urbanen Gebieten abzüglich der ausschließlich als Gewerbe nutzbaren Gebäudeteile im MU 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) sowie abzüglich der im MU 2 im Erdgeschoss vorgesehenen Kindertagesstätte und Gewerbeeinheit. Somit besteht kein Erfordernis, im Bebauungsplan eine flächenmäßige Verortung des zu sichernden Mindestanteils der Geschossfläche für den förderfähigen Wohnraum in den geplanten Urbanen Gebieten vorzunehmen; die Zulässigkeit wird allein im städtebaulichen Vertrag, welcher mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wurde, bestimmt. Ergänzend dazu wird auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

*Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.*

Ein Abweichen von der oben genannten Quote von 30 % ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung

der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a liegt nicht in dem beschriebenen Planungsraum. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 ein Quartiersmanagement eingerichtet. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan 8-73a mittels Baugrenzen sowie durch Festsetzungen von Geschossflächen (GF) erfolgen. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen über NHN gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

#### Grund- und Geschossflächen

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden Baukörperfestsetzungen getroffen, welche sich an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sowie an dem zugrundeliegenden abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept orientieren. Somit sind die in den Urbanen Gebieten dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in voller Fläche überbaubar. Zur Verdeutlichung, dass es sich hierbei um eine ausdrückliche Festsetzung handelt, wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauNVO die **textliche Festsetzung Nr. 5** aufgenommen. Die zulässige Grundfläche kann darüber hinaus gemäß der textlichen Festsetzung jedoch um weitere Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden. Mit der Errichtung von z.B. Balkonen oder anderen hervortretenden Gebäudeteilen, wie Treppen, Rampen oder Mauervorsprüngen, wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche erhöht. Um eine Erhöhung nur in einem vorher bestimmten Umfang als Ausnahme vorzusehen, wird das Maß der zulässigen Überschreitung ebenfalls textlich festgesetzt.:

*In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

*Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8 durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppe und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> im MU 1 und bis zu 120 m<sup>2</sup> im MU 2 überschritten werden.*

Die Festsetzung ist erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche bei Baukörperfestsetzungen lediglich durch die Baugrenzen bestimmt wird. Im Urbanen Gebiet MU 1 beschreiben die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 3.058 m<sup>2</sup> und entsprechen damit bezogen auf die Größe des Baugebietes einer GRZ von 0,47. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 nehmen die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 2.806 m<sup>2</sup> ein und entsprechen damit einer GRZ von 0,46.

Weil jedoch ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen, die aus den Baugrenzen herausragen, wie Balkone und nicht privilegierte Treppen und Rampen, ebenfalls mit in die GR nach § 19. Abs. 2 BauNVO zu zählen sind, ist für diese baulichen Anlagen das Maß der ausnahmsweisen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend textlich zu regeln. Berücksichtigt mit diesen Zuschlägen werden neben Balkonen der Neubauten z.B. auch Mauervorsprünge, Eingangstreppe und Rampen an den Bestandsgebäuden, die zum überwiegenden Teil auch unter Denkmalschutz stehen, jedoch nicht vollständig von den Baukörperfestsetzungen erfasst werden, aber in der derzeitigen Form und Erschließung erhalten bleiben sollen. Mit dem zweiten Teil der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird daher die absolute Höhe der zusätzlichen Grundflächen jeweils für das MU 1 (bis zu 180 m<sup>2</sup>) und MU 2 (bis zu 120 m<sup>2</sup>) geregelt. Einschließlich den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen für Balkone u. ä. ergeben sich somit eine rechnerische GRZ von 0,49 im MU 1 und eine GRZ von 0,48 im MU 2. Eine über die beiden Baugebiete hinausgehende Gliederung des Überschreitungsmaßes ist trotz der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen nicht erforderlich, da die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für Neubauten in den beiden Baugebieten jeweils nur durch einen Bauträger bzw. Eigentümer errichtet werden sollen und somit ein sogenanntes „Windhundrennen“ bei der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Nutzungsmaßes nicht zu befürchten ist. Darüber hinaus ist im Bereich der Baudenkmale nur ein sehr geringer Anteil an zusätzlichem Überschreitungspotential (z.B. für Kellerschächte etc.) notwendig, da diese Gebäude gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Ergänzende Anbauten wie Balkone

und Terrassen werden hier somit nicht nachgefragt und sind auch aufgrund der denkmalrechtlichen Restriktionen nur sehr eingeschränkt umsetzbar.

In den darauf folgenden textlichen Festsetzungen 6 bis 8 werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die jeweils ausnahmsweise zulässigen, über die Baugrenzen hinausragenden Tiefen und Breiten der Anbauteile festgesetzt:

*Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).*

Dieses Maß entspricht gemäß der Berliner Bauordnung (BauO Bln) zwar der zulässigen Privilegierung, so dass die Überschreitungen der Baugrenzen gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den angestrebten Balkonen aber dennoch erhöht, so dass die zusätzliche Regelung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan erforderlich wird.

Im Rahmen der geplanten Umsetzung der Planung sind darüber hinaus jedoch auch Balkone und somit Überschreitungen der Baugrenzen vorgesehen, die über das Maß der Privilegierung hinausgehen, so dass für diese Fassadenflächen in jedem Fall ergänzende Regelungen erforderlich werden. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sind demnach gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgende weitere ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen zulässig:

*Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20% der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (textliche Festsetzung Nr. 7).*

*Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linie f-g ausnahmsweise*

*zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (**textliche Festsetzung Nr. 8**).*

Die Regelungen der textlichen Festsetzungen 7 und 8 sind erforderlich, da die Privilegierung untergeordneter Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 Berliner Bauordnung (BauO Bln) mit einem Maß bis 1,5 m über der Baugrenze um weitere 0,5 m überschritten werden soll und somit gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO einer zusätzlichen Regelung und Zulassung im Bebauungsplan bedarf.

Ein umfangreicher Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs fällt unter die Restriktionen des Denkmalschutzes. Nachträgliche Unterbauungen der Bestandsgebäude für benötigte Stellplätze sind somit nicht möglich. Darüber hinaus sind im Rahmen der Neuplanungen viele zusätzliche Wohneinheiten geplant, die ihrerseits durch entsprechende Pkw-Stellplätze versorgt werden sollen. Da auch die bestehenden Stellplätze im Bereich der umgebenden Straßenverkehrsflächen sehr begrenzt sind, soll innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Der Bebauungsplan nimmt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO die **textliche Festsetzung Nr. 4** auf:

*Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen.*

Darüber hinaus sichert die Festsetzung, dass die entlang der Brockenstraße vorgesehenen Vorgartenzonen als auch die Innenhöfe der Baugrundstücke frei von Stellplätzen bleiben. Durch den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes sowie die bauliche Ergänzung mit überwiegend wohngenutzten Gebäuden wird bereits eine höhere Versiegelung und Überbauung der Grundstücke eingeplant. Um die Auswirkungen der höheren Dichte zu reduzieren, sollen die Dachflächen der Gebäude und Tiefgaragen anteilig begrünt werden. Dies ermöglicht eine umfangreiche Gestaltung des Freiraums sowie der Tiefgargendächer, die neben ökologischen Gesichtspunkten in erster Linie auch der Aufwertung sowie dem Schutz des Wohnumfeldes dienen. Zusätzlich versiegelte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten in den Innenhöfen, die neben einer möglichen Gefährdung von spielenden Kindern auch Schallemissionen in den geschützten Hofbereichen erzeugen, sollen aus diesen Gründen ausgeschlossen werden.

Um die geplante Bebauung einschließlich der Zufahrten und der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan 8-73a gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fest:

*Im Urbanen Gebiet MU 2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht (textliche Festsetzung Nr. 9).*

Damit wird der Rahmen, welcher die Baunutzungsverordnung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, vollständig ausgeschöpft. Neben den dringend benötigten Wohngebäuden werden mit der zulässigen Überschreitung auch die Tiefgaragen gesichert, die eine Versorgung mit Stellplätzen sicherstellen. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation in dicht bebauten Gründerzeitvierteln und dem hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum als auch den begrenzten Stellplatzflächen im Straßenraum ist eine entsprechende Regelung gerechtfertigt. Vertretbar ist sie auch vor dem Hintergrund, dass für die neugeschaffenen Wohnbauflächen keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt bzw. hergestellt werden müssen und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gehandelt wird. Zusätzlich wird mit der ausschließlichen Beschränkung der Überschreitung der GRZ auf den § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass die Hauptanlagen (Wohngebäude) weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugrenzen ergänzende und nutzbare Freiräume ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Teile der Tiefgaragen, die oberirdisch nicht als Wegeflächen dienen, mit einer zusätzlichen Pflanzschicht von zwischen 40 und 80 cm versehen und bepflanzt werden, so dass der erhöhte zulässige Anteil der Versiegelung optisch nicht in Erscheinung tritt und im Sinne einer Freiraumnutzung als Grünfläche weiterhin nutzbar ist. Die Bepflanzung der Decken von Tiefgaragen unterstützt ökologische Funktionen, wie z.B. die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Bildung von klimatisch wirksamen Verdunstungsflächen sowie die Schaffung von Lebensräumen für Insekten, Kleintiere und Vögel (siehe Kap. III 3.5 Grünfestsetzung).

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden für die Baugebiete ergänzend maximale Obergrenzen für die Realisierung von Geschossflächen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO wird im MU 1 eine Geschossfläche (GF) von 11.400 m<sup>2</sup> und im MU 2 eine GF von 18.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Trotz der festgesetzten Geschossflächen, Geschossigkeiten sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestünde die Möglichkeit, weitere Geschossflächen zu realisieren, die nicht im Bereich von Vollgeschossen liegen. Vorstellbar wären z.B. Staffelgeschosse, die noch unterhalb der festgesetzten Oberkante angeordnet werden und somit zu einer weiteren Erhöhung des Nutzungsmaßes führen. Um eine zusätzliche bauliche Verdichtung über die festzusetzende Geschossflächen GF von 11.400 m<sup>2</sup> bzw. 18.100 m<sup>2</sup> im MU 2 in Form von Dach- oder Staffelgeschossen zu vermeiden, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Festsetzung zur Einbeziehung aller als Aufenthaltsräume nutzbarer Flächen aufgenommen:

*Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 10).*

Ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse gelten bei entsprechender Ausführung nicht als Vollgeschosse, können aber, sofern sie nicht explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen realisiert werden und dann bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ausmachen. Dies würde zu zusätzlichen Bedarfen an sozialen Infrastruktureinrichtungen und zusätzlichem Anwohnerverkehr führen, welche in der standardmäßigen Betrachtung der Auswirkungen basierend auf den Geschossflächen in den Vollgeschossen nicht berücksichtigt werden würden. Ebenso wären die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht bei der Berechnung des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen zu berücksichtigen. Mit der textlichen Festsetzung wird somit sichergestellt, dass Nicht-Vollgeschosse sowohl bei der Berechnung des Nutzungsmaßes als auch bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe und des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen gleich behandelt werden wie Vollgeschosse

#### Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten reichen von bestandsorientierten zwei Vollgeschossen im Innenhof des MU 1 bis zu sieben Vollgeschossen für Teile der Neubauten im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße im MU 2.

Der überwiegende Teil der Bestandsgebäude wird entsprechend der aktuellen baulichen Gestalt mit zwei, drei, vier, fünf oder sechs zulässigen Vollgeschosse versehen.

Lediglich der an das Hauptgebäude der ehemaligen Geyer-Werke angrenzende Kellerbestandteil, welcher ausgehend von der rückwärtigen Fassade ca. 10 m in den Innenhof hineinragt und aufgrund des dort abfallenden Geländes zum Teil auch optisch in Erscheinung tritt, wird mit einer zusätzlichen Baugrenze in Verbindung mit einer maximalen Oberkante von 35,4 m über NHN im Bestand gesichert. Da es sich hierbei um ein unterirdisches Geschoss handelt, dessen Oberkante das Niveau des höheren Hofgeländes aufweist und im Mittel auch nicht über 1,4 m über dem tiefer gelegenen Hofniveau liegt, wirkt sich der bestehende Keller nicht auf die zu sichernden Geschossflächen aus. Bauliche Erweiterungen oder Aufstockungen an den Bestandsgebäuden sind wegen des überwiegenden Denkmalstatus nicht vorgesehen.

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine bestehende Gebäudekombination mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Zwar steht der südöstlich an das Baudenkmal angrenzende Bestandsbau selbst nicht unter Denkmalschutz, grenzt aber unmittelbar an den denkmalgeschützten Baukörper mit der gleichen baulichen Höhe und Geschossigkeit an, so dass bei einem etwaigen Abriss und Neubau hier die denkmalrechtlichen Bestimmungen für den Umgebungsschutz eingehalten werden müssen. Da in dem Bebauungsplan analog zum Baudenkmal die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen erfolgt, ist für diesen Baukörper die städtebauliche Wirkung auch ohne Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante dahingehend vorbestimmt, dass ein davon abweichend wesentlich höherer Bauteil neben dem Denkmal nicht genehmigungsfähig wäre.

Für die geplanten Neubauten sind im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße sieben Vollgeschosse vorgesehen. Die in den Hofbereich hineinragenden Gebäudeflügel im MU 2 sowie das im Hofbereich des MU 1 geplante Gebäude soll dagegen sechs Vollgeschosse aufweisen.

Zusätzlich zu den festgesetzten zulässigen Vollgeschossen werden auch maximale Höhen baulicher Anlagen über Normal-Höhe Null (NHN) für die geplanten Neubauten festgesetzt. Diese reichen von einer maximalen Oberkante (OK) von 59,0 m über NHN für den 7-geschossigen Bauteil, über 56,1 m für die 6-geschossigen Teile im MU 2 bis zu einer OK von maximal 55,0 m für den 6-geschossigen Bauteil im MU 1. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35,5 m über NHN ergeben sich damit absolute Gebäudehöhen zwischen 23,5 m für den 7-geschossigen Teil und 20,6 m

bzw. 19,5 m für die 6-geschossigen Teile der Neubebauung. Um geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten für technische Aufbauten zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine textliche Festsetzung aufgenommen:

*Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind. (textliche Festsetzung Nr. 11)*

In der textlichen Festsetzung werden explizit auch Solaranlagen aufgeführt, um die Möglichkeit der Anwendung und Erzeugung von regenerativen Energiequellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu unterstützen. Gemäß der textlichen Festsetzung dürfen entsprechende Überschreitungen der Oberkanten nur gewährt werden, wenn diese von der nächstgelegenen Baugrenze und damit im Sinne einer Baukörperausweisung von der außenliegenden Baukörperabgrenzung um mind. 2,5 m entfernt liegen. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die zusätzliche Höhe durch das Zurücktreten der Aufbauten deutlich weniger in Erscheinung tritt und gegenüber benachbarten Bebauungen zudem keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugt werden.

#### Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 BauNVO

Die Fläche der zulässigen Überbauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet MU 1 beträgt 3.058 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 beträgt die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten Baukörperfestsetzungen 2.806 m<sup>2</sup>. Für den gesamten Geltungsbereich lässt sich somit eine maximale überbaubare Grundstücksfläche von 5.864 m<sup>2</sup> ermitteln, welche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 um weitere 300 m<sup>2</sup> für Balkone und andere Bauteile überschritten werden kann. Bezogen auf die jeweiligen Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 entsprechen die zulässigen Überbauungen einschließlich den zulässigen Überschreitungen einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2, so dass die nach § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 0,8 mit den geplanten Maßen der baulichen Nutzung deutlich unterschritten werden.

Basierend auf den festgesetzten Geschossflächen in Höhe von 11.400 m<sup>2</sup> im MU 1 und 18.100 m<sup>2</sup> im MU 2 ergeben sich rechnerische GFZ-Werte von 1,75 im MU 1 und 3,0 im MU 2, so dass mit diesen Festsetzungen die aufgeführten Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung ebenfalls unterschritten bzw. eingehalten werden.

#### Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin (BauO Bln)

Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan gelten als ausdrückliche Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln, so dass trotz einer etwaigen Unterschreitung der Abstandsflächen dies mit der Festsetzung im Bebauungsplan sein Bewenden hat.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich rechnerische Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen dem Bestand im MU 1 und der Neubauplanung im MU 2 entlang der Harzer Straße. Bei dem denkmalgeschützten viergeschossigen Bestandsgebäude der ehemaligen Geyerwerke handelt es sich historisch um eine grenzständige Bebauung entlang des Blockrandes. Dieses Gebäude weist dementsprechend in der Brandwand auch keinerlei Fenster- und Türöffnungen auf, so dass für dieses Gebäude entlang der Grundstücks- und Baugebietsgrenze keine Abstandsflächen nachzuweisen sind. Der Abstand von 9,9 m zwischen den Baukörperfestsetzungen im MU 1 und dem MU 2 erstreckt sich somit vollständig innerhalb des Baugebietes MU 2 und kann vollständig für den dort geplanten sechsgeschossigen Neubau bzw. dessen Abstandsflächen in Anspruch genommen werden. Bei einer maximalen Gebäudeoberkante von 56,1 m über NHN und einer Oberkante Gelände von ca. 35,4 m über NHN sind gemäß den Anforderungen der Bauordnung für Berlin für den geplanten Neubau mit einer Höhe von ca. 20,7 m ca. 8,3 m Abstandsflächen nachzuweisen.

Nach Prüfung der vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich eine weitere rechnerische Unterschreitung der Abstandsflächen von ca. 1,4 m für einen geringen Überlappungsbereich der westlichen Fassade des geplanten Neubaus zwischen den Punkten e und f (auf einer Länge von ca. 5 m) mit dem zweigeschossigen Bestandsgebäude, welches im Bereich des Innenhofs erhalten werden soll.

Unter der Annahme, dass sowohl das Bestandsgebäude mit einer Abstandsfläche von 3,6 m als auch der geplante Neubau mit einer erforderlichen Abstandsfläche von ca. 8,1 m in die Betrachtung einfließt, käme es zu der o.g. Unterschreitung der Abstandsfläche, da die Distanz zwischen den beiden Gebäuden lediglich 10,3 m beträgt. Zwar

wird auf die Festsetzung einer maximalen Oberkante des zweigeschossigen Gebäudes verzichtet, aufgrund des zu berücksichtigenden Umgebungsschutzes des unmittelbar angrenzenden Denkmals ist eine wesentlich höhere Bebauung im Falle eines Abrisses und Neubaus jedoch nicht zulässig. Es ist zusätzlich festzustellen, dass mit der bestehenden OK (Attika) von 44,7 m über NHN bei einer Geländeoberkante von 35,7 m über NHN das Gebäude eine Höhe von 9 m aufweist. Damit kann im Bestand bereits von einer überdurchschnittlichen Ausnutzung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen (ca. 4,5 m pro Geschoss) ausgegangen werden. In Anbetracht der zulässigen Abmessungen des Gebäudes wird diese Höhe und die damit verbundene Abstandsflächenermittlung als Worst-Case angesehen.

Im Rahmen dieser Beurteilung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des gewerblich genutzten Gebäudes entlang der östlichen Fassade bis auf eine Tür, die zudem außerhalb der Abstandsflächenüberlappung liegt, keine weiteren Gebäudeöffnungen (z.B. Fenster) befinden. Negative Auswirkungen auf die Wohn- oder Arbeitsbedingungen bedingt durch die rechnerische Unterschreitung der Abstandsflächen sind damit nicht zu befürchten.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine abschließende Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird.

### **3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz**

#### **3.4.1 Schallschutz**

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden

schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschkentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen. So wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Nachts sollen jedoch die Ansprüche bezüglich der Lärmbelastung wie im Mischgebiet gelten. So wird am Tage der Wert der TA-Lärm von 63 dB(A) zugrunde gelegt und für die Nacht der Orientierungswert eines Mischgebietes MI mit maximal 50 dB(A).

Von der nördlich angrenzenden Sportfläche gehen für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen aus. Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigen jedoch, dass aufgrund der hohen Frequentierung der Harzer Straße durch den Kfz-Verkehr an den bestehenden Gebäuden sowie an den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen Beurteilungspegel erreicht, die für den Planfall am Tage Werte von bis zu 63,2 dB(A) und in der Nacht Werte bis zu 57,8 dB(A) erreichen. Damit liegen die Beurteilungspegel entsprechend 0,2 dB(A) bzw. 7,8 dB(A) über den für Urbane Gebiete zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Auch entlang der Brockenstraße kommt es mit 54,0 dB(A) an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW entlang der Brockenstraße jedoch eingehalten.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen erzeugen mit den derzeit festgestellten und genehmigten Nutzungsszenarien an Teilen der geplanten Baugrenzen der Urbanen Gebiete ebenfalls Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nacht. Am Tage werden die definierten Grenzwerte der TA-Lärm von 63 dB(A) eingehalten. Dagegen weisen die nächtlichen Beurteilungspegel und vor allem die nächtlichen zulässigen Spitzenpegel an Teilen der festgesetzten Baugrenzen Überschreitungen der Grenzwerte vom 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 3,6 dB für den Beurteilungspegel und bis zu 6,6 dB(A) für den Spitzenpegel auf. Für

diese Fassadenabschnitte sowie die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenbereiche sind entsprechende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen.

#### Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man weiterhin eine gewerblich geprägte Nutzung an der Harzer Straße ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des bestehenden Verkehrslärms eher vermieden werden. Auch gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbenutzung sollte die Ausweisung von Wohnnutzungen vermieden und stattdessen die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden.

Eine ausschließliche Gewerbeplanung würde jedoch dazu führen, dass die umgebenden Wohnnutzungen entlang der Harzer Straße und der Elsenstraße durch Betriebsgeräusche der gewerblichen Tätigkeiten sowie den durch die Gewerbenutzungen erzeugten Verkehre beeinträchtigt werden könnten. Solche Beeinträchtigungen der Umgebung sollen jedoch vermieden werden.

Die Beibehaltung des faktischen Status Quo der teilweise ungenutzten und brachgefallenen Grundstücksflächen der ehemaligen Geyerwerke soll nicht aufrechterhalten werden. Die Nutzungsaufgabe der ehemaligen Gewerbenutzung wäre gemäß dem Trennungsgrundsatz schalltechnisch zwar positiv zu bewerten, da von dieser keine schalltechnische Beeinträchtigung ausgeht. Dieser Zustand stellt jedoch ein desolates Stadtbild dar und wirkt sich negativ auf die gesamte Umgebung aus. Dieser städtebaulich ungeordnete Zustand soll daher nicht beibehalten werden.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung verzichtet werden. Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde zudem eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

#### Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Maßnahmenprüfung wird eine Unterscheidung zwischen den Immissionsverursachern getroffen. Dabei findet eine differenzierte Betrachtung zwischen dem untersuchten und bewerteten Verkehrslärm ausgehend von der Harzer Straße sowie dem zu erwartenden Lärm bedingt durch die gewerblichen Nutzungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe statt.

Trotz der ermittelten Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Straßen- und Erschließungsverkehr ausgehend von der Harzer Straße kommen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle, nicht zum Einsatz. Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Harzer Straße ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle nicht möglich. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellt. Ein urbaner und belebter Straßenraum könnte so nicht entstehen. Zusätzlich muss die Öffnung zur Harzer Straße als Zugang zum Plangebiet erhalten bleiben, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen werden.

Grundsätzlich wäre die Errichtung einer Schallschutzwand nah an der Schallquelle auch für den auftretenden Gewerbelärm möglich. Dies müsste jedoch außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gewerbenutzung erfolgen. Hierzu liegen derzeit jedoch keine Einwilligung bzw. vertragliche Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer vor. Da zudem auch die Nutzung der Gewerbefläche durch eine ergänzende Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle eingeschränkt werden könnte, wird dies im vorliegenden Fall nicht in Erwägung gezogen. Mit der Festsetzung der Urbanen Gebiete ist dessen ungeachtet aber auch ein Heranrücken neuer Wohnnutzungen an die bestehende Gewerbenutzung verbunden, so dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Urbanen Gebiets und im Sinne des baulichen Selbstschutzes ergriffen werden (siehe dazu Kap. Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen).

Bedingt durch den Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt es zwangsläufig auch zu verlärmten Freibereichen der Urbanen Gebiete. Diese sind in ihrer jeweiligen Ausdehnung jedoch räumlich begrenzt. Aufgrund der Größe und geplanten Bebauung in den Urbanen Gebieten mit blockartigen Gebäudestrukturen werden abgewandt liegende Freibereiche geschaffen, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Urbane Gebiete einhalten.

Eine alternative Maßnahme des aktiven Immissionsschutzes zur Begegnung des Verkehrslärms ist die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen Straßen im Plangebiet bereits auf 30 km/h begrenzt ist, ist diese Maßnahme bereits ausgeschöpft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Belagserneuerung auf der Harzer Straße mit einem lärmarmen Fahrbelag (offenporiger Asphalt) bzw. einem Belagsaustausch auf der Brockenstraße von einem Pflasterbelag auf einen Asphaltbelag. Von den aufgeführten Maßnahmen würden zugleich auch die vom Verkehrslärm betroffenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches profitieren, die gemäß der schalltechnischen Untersuchung bereits in der Bestandsbetrachtung ebenfalls hohen Lärmwerten ausgesetzt sind. Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Diese Maßnahmen sind auf bezirklicher Ebene bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen.

### Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Urbanen Gebiet MU 2 ist die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten im Blockinneren ermöglicht, gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen durch die Lage der Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Vollgeschossen dafür Sorge, dass diese lärmrobuste Bauweise umgesetzt werden kann.

Aufgrund der Abschirmung durch einen Teil der bestehenden Gebäude entlang der Harzer Straße sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die darüber hinaus unter Denkmalschutz stehen, werden die ersatzweise für ein Urbanes Gebiet zugrunde gelegten Orientierungswerte auch für weite Flächen des Urbanen Gebietes MU 1 eingehalten. Ohne den östlichen zweigeschossigen Gebäuderiegel sind im Bereich der dahinter gelegenen Bebauung im MU 2 Geräuschmissionen zu erwarten, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte zur Nachtzeit bis in die unteren Geschosse überschreiten. Durch die abschottende Wirkung können jedoch für mindestens vier der zulässigen sechs Vollgeschosse Schallreduzierungen erreicht werden, so dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Für die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm betroffenen Abschnitte der Gebäudeteile der Urbanen Gebiete erfolgen dagegen Grundrissbindungen und ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen.

### Grundrissbindungen:

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (sog. „Grundrissbindung“). Dies wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse aus, da in den Wohnungen ruhige Bereiche gesichert werden, die zudem eine natürliche Lüftung durch ein Öffnen der Fenster ermöglicht. Somit erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll festgesetzt werden:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Harzer*

*Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind, müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 16).*

Die Festsetzung ist erforderlich, um verträgliche Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel in Schlafräumen 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Die in der textlichen Festsetzung bestimmte Grundrissregelung ist geeignet, um diese Anforderungen zu erfüllen. Die Regelung entsprechend der Musterfestsetzung ist entlang der Harzer Straße vertretbar, da sie einen geringen Eingriff in privates Eigentum darstellt, um das angestrebte Ziel, die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erreichen. Weil es jedoch gerade in Eckbereichen von Gebäuden mit zwei belasteten Fassaden unter Umständen schwierig sein kann, eine Grundrissbindung zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung formuliert. Diese lässt ein Abweichen von der Regelung zu, wenn sichergestellt wird, dass über alternative Maßnahmen der erforderliche Innenpegel für die Wohn- und Schlafräume erreicht wird. Da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch im Bereich der Blocköffnung an der Harzer Straße bis in einer Tiefe von ca. 14 m wirken, wird die Ausnahmeregelung mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in diesem Bereich des Plangebietes Anwendung finden. Auf eine explizite Festsetzung zur Grundrissbindung entlang der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes wird jedoch verzichtet, da diese Gebäudeteile - basierend auf der textlichen Festsetzung Nr. 2 - nicht für eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Im Bereich der Brockenstraße liegen ebenfalls Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude an, die im Regelfall eine ergänzende Festsetzung zur Grundrissbindung erfordern würden. Im Gegensatz zu den Beurteilungspegeln entlang der Harzer Straße sind die Emissionen in der Brockenstraße mit Überschreitungen des zu Vergleichszwecken herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes eines Mischgebietes von 50 dB(A) aber deutlich geringer, so dass für diese Fassade auf eine Grundrissbindung verzichtet werden soll. So werden im Eckbereich zwar bis zu 54,0 dB(A) und somit eine Überschreitung um ca. 4,0 dB(A) ermittelt, da sich dieser Immissionsort jedoch im Bereich der Blockecke befindet, ist hier eine Grundrissbindung konstruktiv nicht anwendbar. Im weiteren Verlauf der Brockenstraße werden 3 weitere Immissionsorte untersucht, die noch nächtliche Überschreitungen des SOW zwischen 0,4 dB(A) bis 1,5 dB(A) ergeben, so dass für diese Bereiche eine alternative Vorgehensweise gewählt wird. Für diesen Teil des Plangebietes entlang der Brockenstraße sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragt sind. Darüber hinaus liegen den geplanten Festsetzungen der Baugrenzen Gebäudetiefen von ca. 16 m zugrunde, so dass sich kleinere Wohnungen lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren lassen und die verbleibenden Wohneinheiten durch einen sehr hohen und unwirtschaftlichen Anteil an Erschließungsflächen gekennzeichnet wären. Dadurch müssten die Wohnungen auch größer gebaut werden, als sie derzeit am Markt nachgefragt werden. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte soll daher lediglich durch technische und bauliche Vorkehrungen gesichert werden, dass ein Innenpegel von 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen bei teilgeöffnetem Fenster erreicht werden. Dies ermöglicht die Realisierung einer hohen Anzahl von kleinen Wohneinheiten unter Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll festgesetzt werden:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel*

*von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 17).*

Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude entlang der Brockenstraße ist trotz der möglichen einseitigen Ausrichtung von Wohnungen nach Westen oder Osten auch die Besonnung der einzelnen Wohnungen gesichert, da in den Vormittagsstunden eine Belichtung und Besonnung der östlich ausgerichteten Wohnungen erfolgt und in den Nachmittagsstunden eine Belichtung und Besonnung der westlich ausgerichteten Wohnungen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen:

In dicht besiedelten Innenstadtbereichen ist aufgrund vielfältiger Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) in Verbindung mit meist ungünstigen städtebaulichen Situationen bedingt durch die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen die Einhaltung von Orientierungswerten mitunter schwer umzusetzen. Gemäß dem vorliegenden Gutachten können aufgrund der Lage an der intensiver frequentierten Harzer Straße die für das Urbane Gebiet angenommenen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nicht eingehalten werden. Grund hierfür ist vor allem der Lärm, welcher durch den Kfz- und Lkw-Verkehr hervorgerufen wird. Dennoch soll die innerstädtisch liegende, in Teilen brachgefallene ehemalige Gewerbefläche - vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquellen wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen (v.a. die Harzer Straße) heranrücken. Dies ist jedoch mit Blick auf eine verkehrsvermeidende gesamtstädtische Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind nicht realisierbar, da diese aufgrund der Nähe der Gebäude zu den Lärmquellen (Straßen) keine ausreichende Wirkung entfalten könnten und in städtebaulicher Hinsicht die entstehende trennende Wirkung zwischen dem Straßenraum und dem Gebäude nicht akzeptiert werden würde.

Demnach sind die im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Überschreitungen der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der Harzer Straße und in Teilen der Brockenstraße durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden zu bewältigen.

Wenn die angenommenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel  $L_r$  ca.  $\geq 58$  dB(A) tags/  $\geq 53$  dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten bzw. 63 dB(A) tag in Büroräumen erreicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ergänzende Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich. Aus den ermittelten Daten der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass entlang der Harzer Straße vor den Fassaden der geplanten Gebäude im MU 1 Tages-Beurteilungspegel von unter 63 dB(A) ermittelt werden.

Im MU 2 sind dagegen auch Wohnnutzungen zulässig. Hier liegen entlang der Harzer Straße sowie bis in einer Tiefe von 15 m in die Brockenstraße Werte an, die ein Maß von 58 dB(A) am Tage und / oder 53 dB(A) in der Nacht überschreiten. Auch entlang der Blocköffnung an der Harzer Straße werden bis in einer Tiefe von 4,0 m noch die Werte ermittelt, die grundsätzlich zusätzliche Aufwendungen für eine Fassadenschalldämmung erfordern.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 informiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darüber, dass seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden und somit basierend auf dem „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ ein gegenüber den Musterregelungen höheres Schutzniveau erreicht wird. Aus diesem Grund stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fest, dass fortan für eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen kein Erfordernis mehr besteht.

Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in Form von Fassadenschalldämmungen zur Gewährleistung von maximalen Innenraumpegeln für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- oder Büroräumen etc. wird dem Rundschreiben entsprechend aus dem Plan gestrichen.

Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm sind auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Wie bereits unter dem Punkt Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen erwähnt, führt die nächtliche Nutzung der gewerblichen Flächen südlich des Geltungsbereichs zu Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte (IRW) sowie der Maximalpegel für einzelne Fassadenteile der geplanten Urbanen Gebiete. Für die untersuchten Immissionspunkte entlang der südlichen und westlichen Gebädefassaden werden nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 48,6 dB(A) an den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie bis zu 50,2 dB(A) an einem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude festgestellt, so dass der zulässige IRW der TA-Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die IRW für Maximalpegel (65 dB(A)) werden durch kurzfristige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten und reichen bis zu 71,6 dB(A) an wohngenutzten und bis zu 75,1 dB(A) an gewerblich genutzten Gebäuden. Da die neuen auch wohngenutzten Gebäude als eine an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückende schutzwürdige Bebauung zu betrachten sind, wird für das Urbane Gebiet MU 2 eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz vor Gewerbelärm aufgenommen. Zwar treten auch Überschreitungen an den gewerblich genutzten Gebäuden im MU 1 auf, da diese Gebäude jedoch bereits im Bestand genutzt werden und eine nächtliche Nutzung hier nicht stattfindet, soll auf eine entsprechende Regelung im MU 1 verzichtet werden.

*Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (textliche Festsetzung Nr. 18)*

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z.B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen des Urbanen Gebiets vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener Laubengang zu errichten ist, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm,

welcher 0,5 m vor den teilgeöffneten Fenstern verortet wird, innerhalb des geschlossenen Laubengangs gelegen ist und durch dessen schallabschirmende Wirkung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Mit dem Zusatz der alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung können gemäß den Ausführungen des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (S. 110) auch Maßnahmen ergriffen werden, bei denen ein vergleichbares Funktionsprinzip wie beim Laubengang zum Tragen kommt (zum Beispiel Prallscheiben oder Vorhangfassaden mit circa 0,5 m Abstand zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen oder schallschutzoptimierte Loggia mit teilweise geschosshohen Elementen auf der Brüstung, Gebäudevorsprünge bei seitlicher Einwirkung und so weiter). Unabhängig vom Nutzerverhalten wird abgesichert, dass die schallabschirmende Wirkung der Maßnahme ausreicht, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort einzuhalten. Ergänzend führt der Lärmlaufplan zu den alternativen Maßnahmen aus, dass im Sinne einer möglichst geringen Beschränkung des Eigentums es dem Bauherrn obliegt, in den von potenziellen IRW-Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten durch ausschließliche Anordnung von offenbaren Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume oder durch Ausführung der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Festverglasung auf die Realisierung eines geschlossenen Laubengangs beziehungsweise Maßnahmen gleicher Wirkung zu verzichten. Auf diese Weise wird der Handlungsspielraum für die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbelärm möglichst weit gefasst, ohne die gesunden Wohnverhältnisse zu gefährden.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind zudem auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglich, d.h. solche, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen. Dies ist gemäß dem Schallgutachten z.B. für die Fassaden zwischen den Punkten m und n möglich. Hier schlägt das Gutachten die Errichtung eines 0,5 m tiefen Mauervorsprungs am Punkt n vor, welcher die dahinterliegenden Fassadenteile bereits in der Form abschotten würde, dass die IRW eingehalten werden. Ähnliches gilt grundsätzlich auch für die Fassade zwischen den Punkten n-p-r. Diese sind gemäß Gutachten erst ab dem dritten Geschoss von der Überschreitung der IRW betroffen. Grundlage für diese Annahme ist jedoch, dass die unteren Geschosse durch den zweigeschossigen Gewerbebau entlang der südlichen Grenze des MU 1 abgeschottet werden. Da dieses Gebäude jedoch nicht unter den Denkmalschutz fällt und somit keine Verpflichtung für einen Erhalt besteht, wird für die gesamte Fassade zwischen den Punkte n-p-r

die entsprechende Festsetzung zur Errichtung des Laubengangs aufgenommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann jedoch bei Erhalt des Gewerbegebäudes eine Abschottung angenommen werden und als alternative Maßnahme zur Schalldämmung gewertet werden, so dass für die unteren zwei Geschosse zwischen den Punkten n-p-r von einer Laubengangerrichtung abgesehen werden kann.

Eine weitere Möglichkeit der alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung kann im vorliegenden Fall auch die Anwendung des „Schöneberger Modells“ sein. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten tritt ein Immissionskonflikt ausschließlich bei der nächtlichen Nutzung der südlichen Gewerbefläche auf. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten, so dass eine auf die Tageszeit beschränkte Nutzung bei entsprechender vertraglicher Sicherung der Nutzungszeiten nicht zu einem Konflikt führen würde. Dazu führt das Schallgutachten Folgendes aus:

„Zum Zuge kommt es, wenn die kritische Lärmbelastung nur auf bestimmte Zeiten beschränkt ist. Das „Schöneberger Modell“ basiert auf dem Prinzip, dass gewährleistet wird, dass sich alle potenziell maßgeblichen Immissionsorte innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch öffentlicher Vorbauten befinden, die den Fenstern der Aufenthaltsräume vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m haben müssen. Der Wintergarten selbst ist kein Aufenthaltsraum. Die Ausführung erfolgt in der Art eines Wintergartens oder eines Kastenfensters mit großer Tiefe [...]. Die Wohnnutzer können die Fenster in der Außenhülle öffnen, kippen oder schließen; verschiedene Kippwinkel können technisch vorgegeben werden. Diese Möglichkeiten erlauben eine vielfältige Handhabung. Maßgeblich für die jeweilige Einstellung der Außenhülle ist die Lärmbelastung des betreffenden Gebäudeteils zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten. Werden die Werte bei vollständig geöffneter Außenhülle überschritten, sind die Wohnnutzer verpflichtet, die Außenhülle teilweise oder ganz zu schließen, damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein Lüftungskonzept (z. B. auf der Grundlage der DIN 1946-6:2019-12) erstellt werden. Zur Sicherung der Konfliktbewältigung sind die Schließpflichten im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag vor Festsetzung des Bebauungsplans verbindlich zu vereinbaren. Es ist zu regeln, wann die Fenster in welchem Umfang geöffnet werden dürfen und wann sie zu schließen sind. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe, da

durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung bei baugenehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Gewerbelärm unterbunden werden. Die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Nutzer (Mieter oder Käufer) ist ebenfalls im Vertrag zu regeln. Der Vorhabenträger muss sich verpflichten, dem Bauantrag die Betriebsbeschreibung beizufügen. Als Anlagen zum Vertrag sind die geplanten Fenster und sonstigen Konstruktionen zum Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte im Sinne der TA Lärm im Freien nebst Angaben zur Schalldämmung und Lüftung beizufügen. Zur nachhaltigen Sicherung empfiehlt sich außerdem, im Vertrag die Eintragung entsprechender Baulasten zu vereinbaren. Auf die Einhaltung der Pflichten ist im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren zu achten. Die bauliche Konstruktion der Fenster und Wintergärten, die Lüftungsausführung sowie die Schließpflichten müssen Gegenstand der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung sein (siehe Kapitel V.3.5.7 des Berliner Lärmleitfadens /33/).“

Aufgrund der o.g. Gründe kann auch auf eine ergänzende Grundrissbindung im vorliegenden Fall verzichtet werden. Wie bereits ausgeführt, wird gemäß dem vorliegenden Schallgutachten eine Lärmbeeinträchtigung lediglich in den Nachtstunden festgestellt. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Zusätzliche Maßnahmen, die eine Organisation der Grundrisse verlangen, bedeuten einen weitergehenden Eingriff in das Eigentum und müssen entsprechend begründet werden. Mit der Umsetzung der textlichen Festsetzung oder der Umsetzung alternativer Maßnahmen gleicher Wirkung wird durch die schallabschirmende Wirkung der vorgelagerten Bauteile die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei teilgeöffnetem Fenster erzielt. So kann z.B. mit einer Prallscheibe, einem mindestens 50 cm tiefen Kastenfenster oder einem belüfteten verglasten Vorbau, der in der Nacht geschlossen zu halten ist, eine natürliche Belüftung der Aufenthaltsräume sowohl am Tage als auch in der Nacht gewährleistet werden, ohne dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen abzuwenden ist. Am Tage bestehen für die nach Süden und zu den Gewerbenutzungen ausgerichteten Aufenthaltsräume dagegen keine Immissionskonflikte, so dass auf die ergänzende in den Besitz eingreifende Regelung der Grundrissorientierung verzichtet werden kann. Die gesunden Wohnverhältnisse sind mit der getroffenen Regelung in ausreichendem Maße sichergestellt.

### 3.4.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxiden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 3.5 Grünfestsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 9 lässt in dem Urbanen Gebiet MU 2 eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Begründet wird die zusätzliche Versiegelung durch den hohen Aufwand bei der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage.

Um einen Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung zu erreichen und eine optische und städtebauliche Aufwertung zu erzielen, soll eine Bepflanzung über den unterirdischen Garagen in diesen Bereichen festgesetzt werden. So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 12**).*

Da die textliche Festsetzung lediglich für 55 % der Dachflächen für Tiefgaragen gilt, verbleiben ausreichend Flächen innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Mit den unterschiedlichen Aufbaustärken wird

sichergestellt, dass auf der Tiefgarage auch in Teilen Bäume sowie Hecken gepflanzt werden können. Darüber hinaus erhöhen die entsprechenden Bodenaufbauten auch das Speichervermögen für anfallendes Regenwasser, welches zeitversetzt verdunsten oder über entsprechende Drainagematten für eine Ableitung in die entsprechend vorzusehenden Rigolen weitergeleitet werden kann.

Neben der Begrünung der Tiefgaragendachflächen sollen auch die Dachflächen der Gebäudeneubauten begrünt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB wird festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 13).*

Die Einschränkung der Dachbegrünungen im MU 1 auf die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den aufgeführten Punkten begründet sich aus dem überwiegenden Denkmalstatus des verbleibenden Gebäudebestandes im MU 1. Darüber hinaus weisen die Gebäude in Teilen auch Satteldächer auf oder sind nachträglich nicht für eine Ausführung von Dachbegrünungen geeignet, so dass lediglich die Neubauten im Rahmen der textlichen Festsetzung zu begrünen sind.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sollen die Dachflächen der Gebäude - hier finden sich ausschließlich Neubauten - zum Teil extensiv und intensiv begrünt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB wird festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 14).*

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020) wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 um die Aufbauhöhe der extensiver Dachbegrünung von mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren am wahrscheinlichsten ist. Eine vollständige Dachbegrünung zu 100% der Dachflächen wird bei den textlichen Festsetzungen 13 und 14 jedoch nicht in Erwägung gezogen, da auf den Dachflächen in der Regel auch technische Aufbauten sowie Austritte und Wegeflächen notwendig werden. Da es sich bei den zu begründenden Gebäuden maßgeblich um Wohngebäude handeln wird, ist ein Anteil von 85% der Dachflächen realisierbar. Umfangreiche technische Aufbauten, wie z.B. Kühl- und Belüftungssysteme, die bei größeren Büro- oder Gewerbebauten erforderlich werden und somit nur Dachbegrünungen bis zu 70% oder weniger zulassen, sind im vorliegenden Falls dagegen nicht zu erwarten.

Für eine weitere Teilfläche der Neubauten soll zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB eine intensive Dachbegrünung gesichert werden, um eine artenreichere Begrünung und damit auch einem breiterem Artenspektrum der Flora und Fauna Raum zur Besiedelung zu ermöglichen. Da die intensive Begrünung im konstruktiven wie gestalterischem Sinne aufwendiger ausfällt, wird der Anteil hier jedoch entsprechend niedriger angesetzt.

*Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 15**).*

Die Festsetzungen 12 bis 15 sind dazu geeignet, Funktionsverluste durch einen reduzierten Grünflächenbestand partiell auszugleichen, und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Bodenversiegelungen soweit zu mindern, dass eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erreicht wird. So bieten intensiv und extensiv begrünte Dächer zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für Vögel und Insekten. Darüber hinaus wirkt sich ein hoher Anteil an Dachbegrünungen positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Niederschlags aus, welches ohne eine Dachbegrünung ungenutzt abgeleitet oder gesammelt werden

müsste. Gleichzeitig führt die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zu einer Abkühlung der umgebenden Luft, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt. In der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist eine ergänzende Regelung zur Aufbaustärke der Substratschicht verzichtbar, da die konkrete Bezeichnung einer „intensiven Dachbegrünung“ bereits eine ausreichende Umsetzungsqualität sicherstellt.

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.6.1 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Diese Festsetzung dient dazu, klarzustellen, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.

### **3.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.7.1 Altlasten**

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Zur Erkundung der vorhandenen Auffüllungen wurde vom Eigentümer des Grundstücks Harzer Straße 39 eine Untersuchung beauftragt, die für eine spätere Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken eine Beseitigung der festgestellten Auffüllungen empfiehlt. Abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können darüber hinaus nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sollte im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden.

Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Im Rahmen der vorliegenden Sanierungsempfehlung kann somit davon ausgegangen werden, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Da die Umsetzung der Altlastensanierung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert ist, wird auf eine Kennzeichnung der Altlasten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verzichtet.

### **3.7.2 Nachrichtliche Übernahme**

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Denkmalstrukturen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 werden in der Planzeichnung nachrichtlich als Baudenkmale gekennzeichnet.

### **3.8 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und der Eigentümerin des Grundstücks Harzer Straße 39 wurde gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen.

Neben der Erklärung der Vorhabenträgerin zur Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten sowie vertragssichernder Inhalte wie Bürgschaften und Vertragsstrafen werden mit dem Vertrag insbesondere die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Ziele aufgenommen.

Voraussetzung für die Anwendung des „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ ist eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit nach einem einheitlichen Bewertungsschema, welche dem Vertrag als Anlage beigefügt wird. Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden.

#### **Soziale Infrastruktur**

Nach Auswertung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Bedarfszuwächse im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Grundschulkapazitäten wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung und dauerhafte Erhaltung einer Kindertagesstätte im prognostizierten Umfang von mind. 7 Betreuungsplätzen festgeschrieben. Der

Bedarf an Grundschulplätzen kann in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden und ist nicht Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags.

Nach Prüfung durch die zuständigen Stellen des Bezirksamtes sind im maßgeblichen Einzugsbereich in Teilen freie Kapazitäten vorhanden, so dass der durch das Bauvorhaben noch offene Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nachzuweisen ist. Hierfür wurde eine konkrete Fläche im Plangebiet vereinbart. Durch das Land Berlin ist eine Ersatzvornahme möglich, wenn die Grundstückseigentümerin ihrer Herstellungspflicht nicht nachkommt. Die Flächen werden zudem mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung“ gesichert.

### **Realisierungspflicht für mietpreisgebundene Wohnungen**

Gemäß den Ausführungen im Kapitel III 3.1.1 Urbane Gebiete - Flächen für soziale Wohnraumförderung wurde eine Realisierungspflicht für mindestens 30% der für Wohnraum vorgesehenen Geschossfläche für geförderte mietpreisgebundene Wohneinheiten vereinbart, bei deren Planung und Errichtung die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin (der zum Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen bei der Bauaufsicht geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB) einzuhalten sind. Die festgelegte Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Die Flächen mit Mietpreis- und Belegungsbindung müssen mittels Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für die festgeschriebene Zeit der Bindung gesichert werden.

### **Ordnungsmaßnahmen, Altlasten und Niederschlagsentwässerung**

Für die geplanten Grundstücksnutzungen wurden im städtebaulichen Vertrag darüber hinaus Regelungen aufgenommen, welche die Neuordnung der Grundstücke sowie die fachgerechte Altlastensanierung bzw. -sicherung der festgestellten Bodenbelastungen gemäß einem abzustimmenden Sanierungskonzept in Begleitung mit den zuständigen Behörden des Bezirksamtes Neukölln sicherstellt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Niederschlagsentwässerung - gemäß beigefügtem Konzept - über Riegolen von besonderer Bedeutung, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nur über unbelastete Böden zulässig ist.

### **Bepflanzungen, Umwelt- und Artenschutz**

Neben der Sicherung der Versickerungsanlagen wird auch die Begrünung der Dächer und Freiflächen gemäß dem vorliegenden Freiflächenplan in dem Vertrag verbindlich

geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erstanlage der Anpflanzungen sowie zur anschließenden Entwicklungspflege. Zudem werden Regelungen zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen, die sicherstellen, dass vor Beginn von Abrissarbeiten von Garagen und Gewerbegebäuden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden. Diese dienen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### 3.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich		14.874 m <sup>2</sup>
<b>Urbanes Gebiet MU 1</b>		6.479 m <sup>2</sup>
Davon: überbaubare Grundstücksfläche	3.058 m <sup>2</sup>	
Zusätzliche GR gemäß tF 5	180 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	11.400 m <sup>2</sup>	
<b>Urbanes Gebiet MU 2</b>		6.020 m <sup>2</sup>
Davon: überbaubare Grundstücksfläche	2.806 m <sup>2</sup>	
Zusätzliche GR gemäß tF 5	120 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	18.100 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen		2.375 m <sup>2</sup>

Die o.g. Werte für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 setzen sich wie folgt zusammen:

Bestandsbebauung, welche zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt wird:

GR 2.225 m<sup>2</sup>

**GF 6.400 m<sup>2</sup>** (*entspricht einem Anteil von 21,7 % an der zukünftigen Gesamt-GF*)

künftige Neubebauung, die im Wesentlichen zu Wohnzwecken (incl. Kita) genutzt wird:

GR 3.639 m<sup>2</sup>

**GF 23.100 m<sup>2</sup>** (*entspricht einem Anteil von 78,3 % an der zukünftigen Gesamt-GF*)

## **4 Abwägung von Stellungnahmen**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 für das Gelände zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie für das Kiehlufer zwischen Elsenstraße und Brockenstraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ergänzend fand am 17. Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung auf dem Grundstück Harzer Straße 39 statt, an der das geplante Konzept der Wohnbebauung durch die Bauherren vorgestellt wurde. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde auf die durch das Bezirksamt durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis einschließlich 7. Juli 2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 16. Juni 2017 über eine Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ sowie über die Internetseite des Bezirksamtes in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

7 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Darüber hinaus ließen sich 2 Bürger telefonisch über die Planung informieren. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es gingen 8 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein. Einer Stellungnahme schlossen sich zwei weitere Bürger an, dies wurde wie zwei weitere, inhaltlich identische Stellungnahmen behandelt.

#### **Fazit:**

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann der Beschlussvorlage im Anhang (Anlage 3) entnommen werden. Der Bebauungsplan 8-73 wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen in die Bebauungspläne 8-73a und 8-73b geteilt; die Abwägung gibt den Originaltext der Stellungnahmen und Abwägung zum damaligen Verfahrensschritt und -zeitpunkt wieder.

Änderungen an den Planinhalten und dem Geltungsbereich:

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgte eine Überprüfung bzw. Änderung der Baugebiete. Die geplante Festsetzung von Mischgebieten wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen erfolgt eine Änderung des Planinhalts, der nunmehr die Festsetzungen von Urbanen Gebieten vorsieht. Die durch die aktuelle Novellierung der Baunutzungsverordnung eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) ist im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die beabsichtigten Nutzungsarten und Nutzungsmaße die zutreffendere Gebietskategorie. Gleichzeitig dient die Umstellung der Art der baulichen Nutzung der besseren Feinsteuerung der unterschiedlichen Nutzungen.

Im Rahmen der vorläufigen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Baugebiete einer Belastung der vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches ausgesetzt waren. Auf Grund der Erweiterungsperspektive für das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Allgemeine Wohngebiet hätte es sich hier um eine heranrückende Wohnbebauung gehandelt, die hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit erheblichere Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe gehabt hätte als das geplante Mischgebiet bzw. zukünftig geplante Urbane Gebiet auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass der Kreuzungsbereich Elsenstraße / Harzer Straße voraussichtlich einer nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind dabei bereits im Bestand sowohl tags, aber vor allem auch nachts erkennbar. Da Schutzmaßnahmen für bestehende Gebäude nur sehr schwer umsetzbar sind, stellt die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu den ansonsten beabsichtigten Urbanen Gebieten ein erhebliches Hindernis für die Festsetzungsfähigkeit des gesamten Bebauungsplans 8-73 dar. Im Hinblick auf die bereits fast vollständig entwickelten Grundstücke mit einer Wohnnutzung, auf das bestehende Planungsrecht durch den Baunutzungsplan und auf die nur begrenzten zusätzlichen Bebauungspotenziale war ein Planerfordernis für diese Grundstücke nicht mehr erkennbar. Daher wurde entschieden, dass der Geltungsbereich um die Grundstücke Elsenstraße 69/71, Elsenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 reduziert wird.

## 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ wurde mit Schreiben vom 12. Februar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-73 wurden von 42 angeschriebenen Stellen 26 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zum geplanten Umweltbericht,
- Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur,
- Hinweise zu bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen,
- Hinweise zum angrenzenden Gewässer (Neuköllner Schifffahrtskanal),
- Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.

### 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 lagen nicht vor.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang (Anlage 4) entnommen werden. Die Abwägung gibt den Originaltext der Stellungnahmen und Abwägung zum damaligen Verfahrensschritt und -zeitpunkt wieder.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte eine Anpassung bzw. Teilung des Geltungsbereichs in einen nördlichen Teil 8-73a und einen südlichen Teil 8-73b. Das vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird als 8-73a „Harzer Straße / Geyer-Werke“ fortgeführt. Die in dem Verfahrensschritt grundsätzlich geäußerten Hinweise zum Plangebiet sind in die überarbeitete Planung eingeflossen.

## 4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde mit Schreiben vom 18. September 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB durchgeführt. Hierbei wurden 41 Stellen von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 25 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

#### Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21, 07. Oktober 2020

Beurteilung der Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP 8-73a vom 23.10.2018 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit einem gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einem vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauung ist hier aus landesplanerischer Sicht zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629
- 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

Bindungswirkung

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. 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.

Hinweise

- 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.
- Ergänzende Hinweise zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation: [...]

Abwägung:

*Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), I B 17, 24. September 2020

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 zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu nichts vorzutragen:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

*Zu 1. und 2.) Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), WBL 7, 15. Oktober 2020

1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 8-73 Harzer Straße/ Elsenstraße im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 2.

2. Da im Bebauungsplan 8-73a die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berli-

ner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Laut Begründung ermöglichen die geplanten Festsetzungen nach derzeitigem Stand die Errichtung von ca. 23.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnnutzungen. Davon entfallen bis zu 18.100 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 2 und ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 1. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 23 Plätzen in Kindertagesstätten sowie einem Bedarf von ca. 25 Grundschulplätzen.

3. Den Unterlagen liegt kein Entwurf des benannten städtebaulichen Vertrages bei. Daher behält sich die WBL eine erneute Stellungnahme zum Vertragsentwurf (inkl. Angemessenheitsnachweis, Bedarfsermittlung für die sozialen Infrastrukturfolgebedarfe und deren Maßnahmenumsetzung) in Abgleich mit dem Bebauungsplanentwurf vor.

4. Es wird um Klarstellung der auf S. 131 des Begründungsentwurfes dargelegten Herstellung der Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet gebeten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Bezugsgröße für die Ermittlung der Folgebedarfe sowie der 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zur Umsetzung des Berliner Modells die Geschossfläche Wohnen (siehe S. 132) darstellt.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. vor Anwendung des § 33 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang wird um die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung vor der Vertragsunterzeichnung gebeten, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können. (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5)

6. Zudem wird um Übersendung der in der Begründung auf Seite 143 aufgeführten Stellungnahme des Bezirksamtes Neukölln Abt. Jugend und Gesundheit vom 03.04.2018 und der aufgeführten Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vom 06.04.2018 gebeten.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2.) Kenntnisnahme. (Aufgrund der vertraglichen Sicherung einer Kita- und Gewerbefläche im MU 2 verringert sich die heranzuziehende Geschossfläche für Wohnen auf ca. 22.600 m<sup>2</sup>, was rechnerisch 226 Wohneinheiten entspricht. Daraus*

*ergibt sich ein Bedarf an 22 Kitaplätzen sowie 24 Grundschulplätzen ergibt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.)*

*Zu 3.) Kenntnisnahme. Der städtebauliche Vertrag wurde der Wohnungsbauleitstelle vor der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Prüfung übersandt.*

*Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Kapitel 3.8 Städtebaulicher Vertrag ist ein Schreibfehler enthalten. Statt Allgemeines Wohngebiet muss es Urbane Gebiete heißen. Die Begründung stellt im Kapitel IV. 5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur auf der Seite 143 bereits dar, dass eine Bilanzierung der Folgebedarfe anhand der Geschossfläche Wohnen erfolgt.*

*Zu 5.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Der städtebauliche Vertrag wurde der Wohnungsbauleitstelle vor der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Prüfung übersandt.*

*Zu 6.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahmen wurden der WBL zur Kenntnis übersandt.*

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), II D 45, 26. Oktober 2020

1. Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.
2. Für die mit dem Entwässerungskonzept (Niederschlagentwässerungskonzept Stand 11.08.2020) betrachteten Flächen des Plangebiets ist die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet vorgesehen. Es erfolgte eine plausibel erscheinende Bemessung der Entwässerungsanlage, die auch einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 enthält.
3. Die im Konzept beschriebene Entwässerung ist grundsätzlich erlaubnisfähig; es kann jedoch nicht beurteilt werden, ob der Mindestabstand von 2 m zwischen den Rigolen und der Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Anlagen wurden sehr nahe der Grundstücksgrenze geplant. Dies ist später beim Antrag auf Versickerung zu berücksichtigen.
4. Ich empfehle nunmehr zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Konzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Grundstückseigentümer, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung zu sichern.

## 5. Hinweis: Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (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.

*Abwägung:*

*Zu 1. bis 2.) Kenntnisnahme.*

*Zu 3.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.*

*Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine Sicherung der im Niederschlagsentwässerungskonzept vorgesehenen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag.*

*Zu 5.) Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), V A A 2, 07. Oktober 2020

Von den Beteiligten V A B 1, V C A, V D, V B A, V C B, V O S, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V C F gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK, III B 17, 06. Oktober 2020

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-105 liegt nach Landschaftsprogramm in einem städtisch geprägten Raum innerhalb des S-Bahnringes. Dieser Bereich ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet.

2. Die Zielsetzung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes auch Wohnbebauung zu ermöglichen wird grundsätzlich begrüßt.

Der begleitende Umweltbericht hat die Problematik des Gebietes grundlegend dargestellt und das Freianlagenkonzept entsprechende Lösungen angeboten.

Dazu im Einzelnen:

3. Die Dachbegrünungen umfassen über 3.500 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> MU1, 1.830 m<sup>2</sup> MU2, und 1.035 m<sup>2</sup> Tiefgaragenbegrünung in MU2) Fläche, die sowohl extensiv als auch intensiv begrünt werden sollen.

Diese differenzierte Grüngestaltung ist zusammen mit den Regenrückhaltungsmöglichkeiten für die klimatische Situation im Gebiet sowie hinsichtlich neuer Lebensräume und für den Erhalt der Biologischen Vielfalt von erheblichem Nutzen.

4. Das in der Biotopkartierung dargestellte Kleingewässer (Biotopcode 02152) mit einer aktuell gewässertypischen Pflanzenartenzusammensetzung ist ein geschütztes Biotop gemäß 30 § BNatSchG bzw. § 26a § NatSchG Bln. Es soll aber bei der Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben. Dies ist zu begrüßen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist es in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

5. Nach dem Freianlagenkonzept stehen nur ein Teil der Dachbegrünungen „als wohnraumbezogene nutzbare Freiflächen“ zur Verfügung. Ebenso sollen in den Höfen unterschiedlich große, private und halböffentliche Bereiche zur Freiraumnutzung geschaffen werden. Ich gehe davon aus, dass es sich dabei um private wohnungsnahen Grünflächen handelt, die von den neuen Bewohnern genutzt werden können. Diese sollten bilanziert werden und ein Mindestmaß an privaten wohnungsnahen Grünflächen in der Begründung und im städtebaulichen Vertrag fest vereinbart werden.

6. Das gleiche gilt für private Spielplatzflächen, die im Bebauungsplan durch Festsetzung oder städtebauliche Vereinbarung gesichert werden sollten.

7. In der Begründung werden die notwendigen öffentlichen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen entsprechend der Einwohner (227 WE und 2 EW je WE) berechnet. Danach sind über 2.760 m<sup>2</sup> wohnungsnahes Grün und 3.220 m<sup>2</sup> siedlungsnahes Grün nachzuweisen. In der Begründung wird für die wohnungsnahen Erholung auf den auf der anderen Seite des Kanals gelegenen Wildenbruchplatz verwiesen, für die siedlungsnahen Erholung auf den Treptower Park. Der Wildenbruchplatz ist kaum ausreichend für die Versorgung der bereits dort lebenden Bewohner (siehe Karte Versorgungsanalyse), wird aber bei jedem neuen Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes im

östlichen Neukölln - ebenso wie der 2,4 ha große Körnerpark bei Bauvorhaben im westlichen Neukölln - als Park zur Erfüllung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung herangezogen.

8. Die Forderungen nach wohnungsnahem Grün werden mit diesem B-Plan nicht erfüllt. Hier sind erneut Möglichkeiten zu suchen, wie dies im Umfeld realisiert werden kann (z.B. Qualifizierung der Kleingartenanlagen für die Öffentlichkeit, Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden etc.). Auch der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Ausgestaltung von barrierefreien und begrünter Verbindungen bestehender Freiräume und Spielplätze sind bei den B-Plänen zur baulichen Verdichtung eine mögliche Variante Verbesserungen für die wohnungsnaher Grünflächenversorgung zu erbringen. Das Landschaftsprogramm hält eine Palette an Maßnahmenvorschlägen bereit, die leider in Nord-Neukölln weder bei einzelnen Bebauungsplänen noch für den Stadtbereich insgesamt konzeptionell umgesetzt werden.

9. Auf Seite 144 der Begründung wird zwar auf die Lagegunst zu diesen zur Verfügung stehenden Grünräumen hingewiesen, es werden jedoch für die durch den B-Plan vorbereitete intensive bauliche Ausnutzung des Grundstücks (227 WE) keine entsprechenden Gegenleistungen für die Schaffung von positiven Freiraumqualitäten gefordert.

10. (Die Bundesregierung strebt im Rahmen des Weißbuchs Stadtgrün an, im Baugesetzbuch die verschiedenen Belange, um den Aspekt einer ausreichenden Grünflächenversorgung zu erweitern.)

11. Es sollten noch Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, auch wenn dies bei vielen denkmalgeschützten Gebäuden schwierig ist.

12. Anmerkungen zur Kartierung:

Die Untersuchungen zur Erfassung der Nist- und Lebensstätten wurden an drei Terminen lediglich im Februar an kalten Tagen durchgeführt. Dies ist ein zu knapp bemessener Zeitraum, um umfangreich aussagekräftige Erfassungen durchzuführen. Begehungen bis in den Mai/ Juni bei unterschiedlichen Witterungen sind erforderlich.

Auch die einmalige Erfassung der Niststätten an einem Tag im Juni mit gleichzeitiger Beobachtung der Fledermäuse ist im Vergleich zu den anderen Gutachten (Schallschutz, Regenwasserversickerung) mehr als knapp (2 Seiten, der Rest des Gutachtens sind Kopien aus Katalogen für Nisthilfen). Planungssichere Ableitungen bezüglich des

Artenvorkommens sind daher nicht möglich und sollten vor der Öffentlichen Auslegung noch nachgearbeitet werden.

13. Fehler im Text der Begründung:

S. 143 unten vorletzter Satz:

Dem Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen stehen..... Es muss jedoch „wohnungsnahen“ heißen.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Kenntnisnahme. Es handelt sich jedoch nicht um den Bebauungsplan 8-105, sondern um den Bebauungsplan 8-73a.*

*Zu 2. bis 4.) Kenntnisnahme.*

*Zu 5.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine feste Vereinbarung von privaten wohnraumbezogenen Grünflächen in der Begründung oder im städtebaulichen Vertrag ist verzichtbar, da mit der Festsetzung der Nutzungsmaße sowie den bereits getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung bereits ausreichend Sorge dafür getragen wurde, den nachzuweisenden Anteil an wohnungsnahen Grünflächen zu sichern. Gemäß der festgesetzten Nutzungsmaße nehmen die unbebauten Flächen einen Anteil von mind. 3.536 m<sup>2</sup> ein. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) besagt, dass nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Somit stehen diese grundsätzlich einer wohnungsnahen Grünflächenversorgung zur Verfügung. Zusätzlich stehen mind. 1.035 m<sup>2</sup> begrünte Tiefgaragendächer für eine Freiraumnutzung zur Verfügung, so dass ein Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen im Rahmen der Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.*

*Zu 6.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung oder vertragliche Vereinbarung ist entbehrlich. Die Errichtung der privaten Spielplätze ist über § 8 Abs. 2 BauO Bln in Verbindung mit der Berliner Ausführungsvorschrift AV Notwendige Kinderspielplätze ausreichend gesichert.*

*Zu 7.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der in der Begründung aufgeführte Wildenbruchplatz weist mit einer Größe von ca. 1,4 ha und einer Entfernung von unter 500 m zum Plangebiet grundsätzlich die Kriterien der wohnungsnahen Grünflächen für Wohnungsbauvorhaben nach. Zudem ist mit der Spiel- und Freifläche*

*des Truseparks, am Neuköllner Schiffahrtskanal zwischen Truseweg und Roseggerstraße, eine weitere Grünfläche mit ca. 1 ha fußläufig erreichbar. Darüber hinaus werden ca. 0,4 ha begrünte Freiflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, so dass die Versorgung mit wohnungsnahem Grün als gesichert angesehen werden kann.*

*Zu 8.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die genannten weiteren Maßnahmen zur Qualifizierung zusätzlicher Grünflächen bzw. der besseren Wahrnehmbarkeit stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Die Maßnahmen liegen zum einen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zum anderen nicht in der Verfügbarkeit des Grundstückseigentümers. Darüber hinaus sind keine naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.*

*Zu 9.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Urbanen Gebiet MU 1 bleibt neben dem städtebaulich dominierenden historischen Gebäude auch die Freiraumsituation mit Innenhof weitgehend erhalten. Ein Erfordernis für eine darüber hinaus gehende Schaffung positiver Freiraumqualitäten wird mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht gesehen.*

*Zu 10.) Kenntnisnahme. Grundlage für die Festsetzung bildet das Baugesetzbuch in der derzeitigen Fassung. Die isolierte Betrachtung möglicher Änderungsabsichten der Bundesregierung kann nicht berücksichtigt werden*

*Zu 11.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Regel werden Fassadenbegrünungen für größere fensterlose Fassaden vorgesehen. Neben den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden werden jedoch ausschließlich Wohngebäude mit allseitigen Fensteröffnungen vorgesehen, so dass größere fensterfreie Fassaden, die begrünt werden könnten, nicht vorgesehen sind.*

*Zu 12.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die aufgeführten Begehungen im Februar 2018 wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss eines Gebäudes durchgeführt und mussten somit vor der damaligen Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ergänzend wurden auch fachgutachterliche Beobachtungen des Plangebietes und Begehungen des Gebäudebestandes im Juni 2020 vorgenommen. Für die im Jahr 2020 untersuchten und zum Abriss vorgesehenen Gebäude konnten keine Ausflugbeobachtungen festgestellt werden. Zwar wurden im Bereich des Innenhofes Flugbewegungen von Fledermäusen festgestellt, das Gutachten kommt*

*jedoch zu dem Ergebnis, dass der Blockinnenbereich lediglich als Jagdgebiet genutzt wird und von Tagesverstecken in der Nähe auszugehen ist. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben könnten, sind jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus gehende Anhaltspunkte für das Vorkommen sonstiger geschützter Arten liegen nicht vor, so dass mit den vorliegenden Untersuchungen eine ausreichende Einschätzung betroffener Arten der Avifauna im Plangebiet vorgenommen wurde. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG bestehen bleiben. Sie gelten daher vor allem auf der Zulassungsebene im Rahmen der Bau- und/oder Fällgenehmigung im Zuge der konkreten Umsetzung der Planung.*

*So stellt auch das OVG Koblenz mit Urteil vom 13.02.2019 - 8C 11387/18-, juris Rn. 54 fest: „Hierzu hat der Plangeber die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. April 2015, a.a.O., und juris Rn.167). Dabei müssen die Ermittlungen nicht erschöpfend sein, sondern nur so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann (OVG NRW, a.a.O., juris RN. 172). Gerade bei einem Angebotsbebauungsplan wird es genügen, sich auf bereits vorliegende Erkenntnisse (oder eine Potenzialabschätzung - wie hier -) zu stützen; einer aktuellen Erfassung des Arteninventars durch Begehung vor Ort bedarf es dann nicht.“*

*Zu 13.) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), IV B 22, 18. Oktober 2020

1. Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch einige - insbesondere methodische - Hinweise.
2. Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung lediglich mit Stand vom März 2011 enthalten. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Ver-

kehr aktualisiert und sind daher losgelöst vom StEP Verkehr zu betrachten. Die aktuellen Karten können im Internet abgerufen werden. Bei Verwendung der Karten (siehe S. 17f der Begründung und S. 12 der Verkehrsuntersuchung) ist als Quelle entsprechend die nachfolgende Website mit Zugriffsdatum anzugeben:

[https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/strassen\\_kfz/strassennetz/](https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/)

3. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.

4. Die in Kapitel 2.2.2 der Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter, Okt. 2018) beschriebene ÖPNV-Erschließung entspricht teilweise nicht mehr dem aktuellen Stand:

- S Treptower Park (jetzt: 7 Buslinien, davon 2 Nachtbuslinien)
- S Sonnenallee (jetzt: 4 Buslinien, davon 2 Nachtbuslinien und 1 Metrolinie).

5. In Kapitel 2.3 der Verkehrsuntersuchung sollte auch das übergeordnete Straßennetz für die Planung ergänzt und näher beschrieben werden, da sich bei Umsetzung des 16. und 17. BA der BAB 100 andere Straßenkategorien für die umliegenden Straßen ergeben.

6. Die im Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, März 2017) ausgewiesenen Kfz-Wochenfaktoren sind ausschließlich auf den Kfz-Verkehr anzuwenden. Im Ergebnis der Umrechnung (siehe Tabelle 2-1 der Verkehrsuntersuchung) kann beim Schwerverkehrsaufkommen daher kein geringerer Wert resultieren.

Ebenso wird in diesem Zusammenhang der Hinweis gegeben, dass im Leitfaden die Bezeichnung „Lkw > 3,5t zul. GG“ nicht mit „Schwerverkehr > 3,5t zul. GG“ zu verwechseln ist. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren (0,81 und 1,2) sind daher auch nicht auf den Schwerverkehr (bzw. Busse) zu übertragen (siehe Tabelle 2-2 der Verkehrsuntersuchung). Für eine Abschätzung der relevanten Busverkehre sind andere Methoden notwendig. Hier kann beispielsweise auf Fahrpläne der BVG zurückgegriffen werden. Als weiteres Hilfsmittel können die Hochrechnungsergebnisse der SenUVK, Abt. I C im Umweltatlas („Verkehrsmengen 2014“, DTV 2014) herangezogen werden. Für die Linienbusse wurden hierfür die RBL-Daten (Echt-Fahrten) der BVG im VMZ-Sys-

tem iQ Traffic ausgewertet und mit dem DTVw der Reisebusse plausibilisiert. Die Angaben von Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren.

7. Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2018“ liegen vor. Es sollte hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung (siehe Kapitel 3 der Verkehrsuntersuchung) ein Abgleich durchgeführt werden:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2018/>

8. Gemäß Kapitel 4.3 der Schalluntersuchung (ALB, Juni 2020) wurden die für die Verkehrslärberechnungen verwendeten Eingangsdaten (siehe Tabelle 15 und 16) aus der Verkehrsuntersuchung übernommen und als Werte für den Prognose-Nullfall und -Planfall ausgewiesen, obwohl es sich eigentlich um den Analyse-Nullfall und -Planfall handelt. In Kapitel 3.4.3 der Verkehrsuntersuchung wurde der Prognose-Planfall als der verkehrlich maßgebende Betrachtungsfall festgestellt. Die in der Schalluntersuchung zu Grunde gelegten Daten liegen folglich unterhalb des verkehrlich maßgebenden Betrachtungsfalls.

9. Im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sollten auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität gegeben werden. Dies sollte insbesondere im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Anpassung der Signalisierung im Prognose-Planfall (siehe Kapitel 4.4.2 der Verkehrsuntersuchung) gesehen werden.

10. Die Linie 171 verkehrt aktuell zum Flughafen Schönefeld. Der Nahverkehrsplan Berlin sieht aber eine Zurückziehung zum Bahnhof Rudow nach der Eröffnung des Flughafens BER vor (NVP Kapitel V.6.6). Der folgende Satz auf Seite 10 ist daher entsprechend anzupassen: „Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.“

11. Die Haltestelle „Harzer Straße / Wildenbruchstraße“ erschließt noch einen kleinen Teilbereich des B-Plangebietes nach Maßgabe der NVP Berlin Standards. Hier fahren zusätzlich noch die Linien 104, 166 und N94. Die Erreichbarkeit der Haltestelle könnte für die hinteren Teile des B-Plangebietes durch einen öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg in Verlängerung des Hüttenroder Weges verbessert werden. Ein solcher Weg würde auch über ein Gebiet führen, der nicht Teil des vorgelegten B-Plans ist. Daher

sollte im Rahmen des B-Planverfahrens eine Verständigung über ein Wegerecht auch für das Nachbargrundstück angestrebt werden.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Quelle der aufgeführten Daten wird in der Begründung ergänzt.*

*Zu 3.) Kenntnisnahme.*

*Zu 4. bis 5.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten wiedergegebenen Verbindungen werden im Rahmen einer Gutachtenaktualisierung angepasst.*

*Zu 6. bis 8.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen werden erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.*

*Zu 9.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten getroffenen Aussagen werden erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.*

*Zu 10.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten wiedergegebenen Verbindungen werden im Rahmen einer Gutachtenaktualisierung angepasst.*

*Zu 11.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die betreffenden Teilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass die Planung bzw. Fortführung eines Wegerechtes innerhalb des Planverfahrens nicht erfolgen kann. Zudem befindet sich die Haltestelle Harzer Straße / Wildenbruchstraße näher an der Harzer Straße als am Hüttenroder Weg, so dass eine Wegeführung problemlos über die Harzer Straße ohne zusätzliche Wegerechte über Grundstücke Dritter und einen damit verbundenen Eingriff in Eigentumsrechte erfolgen kann.*

Senatsverwaltung für Finanzen, 16. Oktober 2020

Gegen den o.g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Ls, 30. September 2020

1. Die SenKultEuropa begrüßt die nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte Anpassung der Planungsziele dahingehend, dass die vormals als Mischgebiete vorgesehenen Grundstücksflächen entlang der Harzer

Straße sowie entlang des Kiehlufers fortan als Urbane Gebiete festgesetzt werden sollen. Damit wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, in dem durch geeignete Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen und ein Erhalt der „Berliner Mischung“ ermöglicht wird.

2. Insbesondere begrüßt die SenKultEuropa, dass durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten auch die Belange des kulturellen und künstlerischen Bereichs Berücksichtigung finden und auch Arbeits-/Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler, z.B. in Form von Ateliers sowie anderen, die benachbarten Wohngebiete nicht störende kulturelle Einrichtungen zulässig sind.

3. Laut der Erläuterung zum vorliegenden B-Planentwurf soll für das Grundstück Harzer Straße 39, auf dem sich das aus mehreren Baukörpern bestehende Baudenkmal „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ befindet, zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer des Grundstücks gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

4. Diesbezüglich erbittet die SenKultEuropa eine Berücksichtigung von Arbeitsräumen/Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen der Planungen für die Grundstücksnutzungen in Form der Aufnahme einer Regelung im städtebaulichen Vertrag. Da innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz ein gewerblicher Schwerpunkt vorgesehen ist, bieten sich derartige Arbeitsräume in besonderer Weise an: Sie lassen sich in der Regel ohne Eingriffe in die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz integrieren und sind daher mit dem Denkmalschutz vereinbar. Zudem haben sie keinerlei störende Wirkungen auf benachbarte Nutzungen (weder durch Lärm- noch Geruchsemissionen) und würden darüber hinaus einem Baudenkmal wie dem vom Architekten Otto Rudolf Salvisberg entworfenen, das ein einzigartiges Zeugnis der Berliner Filmgeschichte ablegt, bestens zu Gesichte passen.

Gerne erklärt sich die SenKultEuropa daher bereit, unter Vermittlung und ggf. Moderation durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin mit dem Eigentümer des Grundstücks ins

Gespräch zu kommen hinsichtlich einer kooperativen, synergieschaffenden und dem Denkmal adäquaten kulturellen Nutzung von Teilflächen der Bestandsgebäude in oben skizzierter Weise.

5. Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter:

<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php>).

Neben des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen bedarf es vor allem einer Umnutzung von Flächen in Bestandsobjekten für die künstlerische Produktion, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A.

*Abwägung:*

*Zu 1. bis 3.) Kenntnisnahme.*

*Zu 4.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine explizite Regelung für Kunstschaffende ist nicht erforderlich, da diese grundsätzlich in den für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebäudeteilen zulässig sind. Öffentlich-rechtliche Bindungen einzelner Nutzungen würden dagegen die privaten Eigentümer in der freien Gestaltung und Vermietung einschränken und somit einen unangemessenen Eingriff in die Nutzbarkeit des Eigentums darstellen.*

*Zu 5.) Kenntnisnahme.*

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D, 20. Oktober 2020

1. Zu den vorgesehenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Standortumnutzung zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier mit bis zu

230 Wohneinheiten (WE) bestehen aus hiesiger Sicht vom Grundsatz her keine Einwände.

2. Gemäß WoF|S I D W0801\_O75 wurde innerhalb des Plangebiets ein Potential von derzeit 250 WE bei mittelfristiger Realisierungsmöglichkeit kalkuliert, so dass bei entsprechender Realisierungsmöglichkeit nach den im Land Berlin geltenden Berechnungsmethoden bei 500 EW ein rechnerischer Folgebedarf von 27 Plätzen in Ansatz zu bringen wäre.

3. Das Plangebiet ist derzeit der Schulplanungsregion Köllnische Heide - (5), innerhalb des LOR Prognose-raums Neukölln - 0801 zugeordnet, in welcher auf Basis erfolgter Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 sowie der Vorbereitungen zum Monitoring 2020 (neues Prognosemodell) rechnerische Überkapazitäten an Schulplätzen vorhanden sind. Inwieweit die aus dem Plangebiet resultierenden Folgebedarfe an Schulplätzen im Primarbereich (inkl. Schüler\*innen mit speziellen Förderungs- und Bildungsbedarfen innerhalb sozialer Brennpunktsituationen) neben umliegenden, aus zusätzlichem Wohnungsbau resultierenden Schulplatzbedarfen innerhalb einer regional erforderlichen integrierten sozialräumlichen Aufwertung bedarfsgerecht gedeckt werden können, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers u.a. in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung.

4. Auf die Ausführung innerhalb der Begründung S.138, 2. Absatz „Nach Prüfung durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie kann ... gedeckt werden“, bitten wir zu verzichten. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Bilanzierung der Schulplätze erfolgt nach den planungsrechtlich gesicherten Geschossflächen für Wohnen. Diese beträgt ca. 22.600 m<sup>2</sup>, was zu einer rechnerischen Anzahl von 226 WE und einem Bedarf von 24 Grundschulplätzen führt.*

*Zu 3.) Kenntnisnahme. Im Rahmen der vom Schul- und Sportamt des Bezirks abgegebenen Stellungnahme vom 07.05.2021 wurde festgestellt, dass die in dem Betrachtungsraum vorhandenen Schulplätze zwar knapp bemessen sind, aber nach*

*Abschluss der Sanierung der Elbe-Schule in der Region ein weiterer Zug zur Verfügung steht und damit die zusätzlichen Bedarfe aus dem vorliegenden Planverfahren abgebildet werden können. Den Bebauungsplaninhalten kann aus Sicht des Schul- und Sportamtes somit zugestimmt werden.*

*Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Passage wird aus der Begründung gestrichen.*

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB), Referat IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte, 23. September 2020

Nach damaligen Informationen durch die Wirtschaftsförderung Bezirk zum B-Planverfahren 8-73, waren die Planungen für das Gelände ehem. Geyer Werke intensiv im Bezirk sowie mit den Nutzern der Fläche abgestimmt.

Sofern dieses Einvernehmen auch weiter zutrifft, bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken gegen die Planungsziele.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 2 TÖB 1, 11. November 2020

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege, wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2018.

Die zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen und Planänderungen berücksichtigen diese Belange weitgehend. Es bestehen keine Bedenken.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und ist in die Planung und Begründung eingeflossen.*

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LA-GetSi), 22. Oktober 2020

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht 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.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

IT-Dienstleistungs-zentrum Berlin (ITDZ), KD 5 Zi, 29. September 2020

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Straßen- und Grünflächenamt (SGA), I 1, 09. Oktober 2020

Das Landschaftsprogramm definiert als Ziele für den Geltungsbereich die Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen sowie die Sicherung ihrer nachhaltigen Pflege.

Entsprechend sind die vorhandenen Straßenbäume an Harzer- und Brockenstraße 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 Harzer und der Brockenstraße betreffen (z.B. Leitungstrassen, Gehwegüberfahrten, Auskragungen der Obergeschosse u.a.), sind so auszulegen, dass der Baumbestand unbeeinträchtigt bleibt und ausreichend Möglichkeiten zu seiner Ergänzung verbleiben. Eingriffe sollen möglichst gering bleiben und die Bestände auch zukünftig nicht tangieren.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen keine Planinhalte, sondern beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Planumsetzung zu beachten sind. Die geplanten Festsetzungen stehen den Hinweisen nicht entgegen.*

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II, 15. Oktober 2020

## 1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

a. Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

b. Im Bebauungsplan 8-73a ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht. Produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet auf den Grundstücken Kiehlufer 81-89 vorhanden (Verbrauchermarkt, Metallverarbeitendes Gewerbe, Fleischverarbeitungsbetrieb).

Um die im Bestand planungsrechtlich zulässigen Geräuschemissionen der ansässigen Betriebe (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) einschätzen zu können, wurden vom Akustiklabor Berlin (ALB) schalltechnische Untersuchungen im Rahmen von Schallemissionsmessungen und Ausbreitungsberechnungen nach TA-Lärm durchgeführt. Die bestehenden Gewerbebetriebe wurden durch eine messtechnische Bestandsaufnahme am 19.06.2018 und am 19.03.2019 erfasst und begutachtet.

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete der TA-Lärm von 63 dB(A) an den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des B-Plan-Gebiets eingehalten. Der Immissionsrichtwert nachts wird an 3 Immissionsorten überschritten (siehe S.42 und S.43 Abbildung 23 u. 24). Die Überschreitungen betragen bis zu 3,6 dB(A) und werden wesentlich durch den nächtlichen Anlieferverkehr und das kontinuierlich betriebene Kälteaggregat (Rückkühler) des Fleischgroßhandels bestimmt (Tabelle 17, S.43). Die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel werden nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei Verladetätigkeiten ebenfalls überschritten. Das Gewerbe muss so betrieben werden, dass die in der TA-Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines jeweiligen Aufenthaltsortes eingehalten werden.

c. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73a vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen (S. 46) sind in den weiter durchzuführenden Verfahren mit heranzuziehen und umzusetzen. Durch die Umsetzung kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit an der geplanten Wohnbebauung vermieden werden.

## 2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

a. - Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ##, UmNat III 1, - 4121 -

b. Nach Sichtung aller derzeitig im Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Unterlagen ergibt sich folgender aktueller Sachstand zu Altlasten im Oktober 2020:

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Geyer Werke, welches im Bodenbelastungskataster (BBK) wie folgt aufgeführt ist:

BBK Fläche Nr. 13844: Harzer Straße 39

Der bisherige Sachstand zu Altlasten wurde in die aktuelle Begründung zum B-Plan 8-73a aufgenommen.

Es ist anzumerken, dass das Gutachten der Maul + Partner GmbH vom 29.12.2015 aufgrund der durchgeführten Untersuchungen überwiegend als Untersuchung des Entsorgungsumfanges für den Bodenaushub einzuschätzen ist. Es wurde dem Umwelt- und Naturschutzamt erst mit den B-Planunterlagen im September 2020 vom Stadtplanungsamt übergeben.

Die Untersuchung der entnommenen Bodenproben erfolgte hinsichtlich der Feststellung möglicher Entsorgungskosten im Falle von Bauvorhaben mit Bodenaushub.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte nach der LAGA und wurde nach Z 1.2, Z 2 und nach >Z 2 eingestuft.

Da es sich bei den untersuchten Proben um Mischproben handelt, sind deutlich höhere Gehalte an Schadstoffen nicht auszuschließen.

Eine Zusammenfassung der ausgeführten Feldarbeiten und der zugehörigen Untersuchungsergebnisse sind in die aktuelle Begründung eingeflossen.

c. Einschätzung zum vorsorgenden Bodenschutz und Niederschlagsversickerung

Der gesamte Planungsbereich ist laut FIS Broker (Karte: Planungshinweise zum Bodenschutz) in die Kategorie „Geringe Schutzwürdigkeit der Böden“ eingestuft. Es gelten daher die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Danach sind die Bodenfunktionen möglichst zu verbessern oder wiederherzustellen.

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.

d. Im vorgelegten Niederschlagentwässerungskonzept vom 11.08.2020 werden neben 3 Rigolenstandorten auch Sickerflächen für eine Notentwässerung von Dachflächen über schadlos überflutbare Bereiche zur freien Versickerung/ Verdunstung vorgeschlagen.

Für die Rigolenstandorte sind gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich, da diese Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist dazu frühzeitig ein Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen.

Für die übrigen Sickerflächen für die v.g. Notentwässerung von Dachflächen sind anhand der vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse Bereiche auszuweisen, welche überwiegend frei von Schadstoffbelastungen sind, so dass ein vermehrter Eintrag von Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten und damit ins Grundwasser vermieden werden.

Die ausgewählten Flächen sind mit entsprechender Begründung mittels Übersichtsplan dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zur Einschätzung vorzulegen.

Hinweis

e. Im Konzept zur Niederschlagsentwässerung vom 11.08.2020 wird unter Pkt. 3 auf ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Grundbau und Bodenmechanik, Stand 09.05.2018, als Grundlage für die Versickerungsberechnungen, verwiesen. Dieses Gutachten war nicht Bestandteil der vorgelegten B-Plan Unterlagen, es wird um nachträgliche Übergabe an das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln gebeten.

f. Einschätzung der Altlastensituation im B- Planbereich:

Nach derzeitigem Kenntnisstand zu Altlasten werden die geplanten Nutzungen als realisierbar eingeschätzt

g. Es 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.

h. Hinsichtlich der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Bauvorhabens, wird um Vorlage des Teiles zu Boden und Altlasten gebeten.

3. Natur- und Artenschutz

a. - Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ##, UmNat I 2, - 4118

-

b. Die Festlegungen bzgl. des hohen Anteils von Dachbegrünungen werden begrüßt.

c. Damit diese tatsächlich auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen & Biologische Vielfalt“ haben, sollten für die Neubauten Mindestmaße für die Aufbaudicken festgelegt werden.

Solche sollten, orientiert am Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020), 15 cm Substratstärke nicht unterschreiten, da erst ab dieser Aufbauhöhe „die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren vergleichsweise am wahrscheinlichsten“ (ebd.) ist. Weniger hohe Substratschichten frieren im Winter zu schnell durch und bieten daher nur wenigen Spezialisten Lebensraum. Die artenschutzfachlichen Ziele der Grünfestsetzungen wären somit weitgehend verfehlt.

Gras-Kraut-Begrünungen werden bei 15 cm Aufbaustärke gemäß den Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Ausgabe 2018) den Extensivbegrünungen zugeschrieben und würden demnach die bisher formulierten Festlegungen lediglich konkretisieren, ihnen aber nicht widersprechen.

d. Weiter wird angeregt, Festsetzungen bzgl. Wandbegrünungen zu treffen, da diese gerade im urbanen Raum nicht nur ästhetische und bioklimatische Wirkungen haben, sondern auch wichtige ökologische Funktionen aufweisen. Ein prozentualer Mindestflächenanteil pro Gebäude ohne Vorgabe von Himmelsrichtung oder Wuchshöhe ließe dem Bauherren viel Gestaltungsfreiheit und würde sowohl zu einer Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes als auch zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

*Abwägung:*

*Zu 1a.) Kenntnisnahme.*

*Zu 1b.) Kenntnisnahme. Die Hinweise entsprechen den Angaben in der Begründung.*

*Zu 1c.) Der Stellungnahme wird in Teilen bereits gefolgt. Neben Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes umzusetzen sind und als Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, werden auf der Seite 46 auch Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bereich des Gewerbegebietes getroffen werden können. Da diese Maßnahmen aber außerhalb des Geltungsbereiches liegen und vom Betreiber des dort an-*

*sässigen Betriebes umgesetzt werden müssten, kann dies nicht im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich geregelt bzw. festgesetzt werden. Als verbindlich umzusetzende Maßnahme zum Schutz vor dem Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird dagegen für die geplante Neubebauung eine Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung (oder Maßnahmen gleicher Wirkung) festgesetzt. (Anm.d.R.: im weiteren Verfahren wurde die Maßnahme der Festverglasung in einen geschlossenen Laubengang geändert)*

*Zu 2a.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2b.) Kenntnisnahme. Die vorliegenden Untersuchungen sind geeignet, ein aktuelles Lagebild der Bodenverunreinigungen abzubilden und die erforderlichen Hinweise für die Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt zu benennen.*

*Zu 2c.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.*

*Zu 2d.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.*

*Zu 2e.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gutachten wurde dem Umweltamt zur Verfügung gestellt.*

*Zu 2f.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2g.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.*

*Zu 2h.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung.*

*Zu 3a.) bis 3b.) Kenntnisnahme.*

*Zu 3c.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 zur extensiven Dachbegrünung werden um die Aufbauhöhe von 15 cm ergänzt.*

*Zu 3d.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird in der Regel für größere fensterlose Fassaden aufgenommen. Bei den im Geltungsbereich geplanten Neubauten handelt es sich um Wohnungsbauten, die keine fensterlosen Fassaden aufweisen sollen. Die Bestandsbauten sind zudem wei-*

*testgehend als Baudenkmale geschützt. Da zudem kein ausgleichspflichtiger naturschutzrechtlicher Eingriff besteht, wird von einer Festsetzung von Fassadenbegrünungen abgesehen.*

Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020

1. Eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Bezirk Treptow-Köpenick ist nicht möglich, da die verkehrliche Untersuchung nicht mit übergeben wurde.

Es ist zu beachten, dass sich mit Verkehrsübergabe des 16. Bauabschnittes der A100 bis zur Anschlussstelle Am Treptower Park das Verkehrsaufkommen in der Elsenstraße und deren Umfeld wesentlich erhöhen wird. Mit der Verkehrsübergabe dieses Autobahnabschnittes wird 2023 gerechnet.

2. Der für das Vorhaben entstehende Bedarf an sozialer Folgeinfrastruktur (Kita, Grundschulplätze) wird im Planverfahren nachgewiesen und verstärkt nicht die vorhandenen Defizite im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Schaffung von innerstädtischem und integrierten Wohnraum wird begrüßt.

3. Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Erholungsanlagen:

Die Planung stellt hinsichtlich der Freiraumversorgung auf die bestehenden im entsprechenden Einzugsbereich liegenden Grünflächen ab. Jedoch reichen diese nicht annähernd für die derzeitig dort Anwohnenden aus, worüber das Landschaftsprogramm von Berlin, Karte Erholung und Freiraumnutzung Auskunft gibt. Da der Bezirk Treptow-Köpenick direkt angrenzt, wird das Problem der Unterversorgung auch hier unzumutbar verschärft. Im Bebauungsplan ist dem Anspruch auf adäquate Freiraumversorgung Rechnung zu tragen.

Wenn die Versorgung über die begrünten Tiefgaragendachflächen erfolgen soll, dann müssen diese dem landesplanerisch gebotenen Anspruch (Mindestgröße 0,5 ha, 500m Einzugsradius, barrierefreie öffentliche Zugänglichkeit zusätzlich zu den 6m<sup>2</sup>/EW) genügen.

Der für die siedlungsnaher Erholung benannte Treptower Park ist bereits jetzt übernutzt und damit in seiner Freiraumqualität stark beeinträchtigt. Um den neu entstehenden Bedarf angemessen befriedigen zu können ist daher eine vertiefende Auseinandersetzung mit dieser Problematik notwendig.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind per E-Mail über die stattfindende Beteiligung sowie mit einem link, über den alle zur Verfügung stehenden Unterlagen abrufbar waren, informiert worden. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten werden keine Auswirkungen auf den benachbarten Bezirk durch die vorliegende Planung erwartet.*

*Zu 2.) Kenntnisnahme.*

*Zu 3.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an die wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen werden durch die aufgeführten und nah gelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dafür bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Richtig zu stellen ist, dass die Begrünung der Tiefgarage, welche eine privat nutzbare Grün- bzw. -Freianlage darstellen wird, den Bedarf an wohnungsnahen öffentlich nutzbaren Grünflächen nicht ersetzen kann und soll.*

#### Berliner Stadtreinigung (BSR), 12. Oktober 2020

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Straßenreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

#### Berliner Wasserbetriebe (BWB), PB-N/ M/ Pa, 08. Oktober 2020

1. Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

2. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

3. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen in der Harzer Straße vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen Trinkwasserleitungen der BWB im Gehwegbereich erneuert werden. Baubeginn ist nach derzeitigem Planungsstand im März 2023.

4. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen. Private Druckerhöhungsanlagen finden bei der Dimensionierung unserer Anlagen keine Berücksichtigung.

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

Die Belange der BWB wurden in dem vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet, sondern vor Ort bewirtschaftet.

5. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

6. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

7. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Kenntnisnahme.*

*Zu 2.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.*

*Zu 3.) Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung steht der geplanten Erneuerung der Wasserleitungen nicht im Wege.*

*Zu 4.) Kenntnisnahme.*

*Zu 5.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.*

*Zu 6.) Kenntnisnahme.*

*Zu 7.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.*

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Zentrale Leitungsverwaltung, BF-BS 1, 21. September 2020

Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Unsere Stellungnahme vom 02.03.2018 / BVG-Reg.: 2018-001991 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme. Die Stellungnahme fand in der Planung Berücksichtigung.*

Berliner Feuerwehr, SE FI MM 1, 03. November 2020

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.*

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 16. Oktober 2020

1. Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

2. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

3. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Für das gekennzeichnete Bauvorhaben ist eine Erschließung geplant, unter anderem ist die Errichtung einer neuen

Netzstation im südlichen Bereich des Grundstückes an der Brockenstraße in Planung. Es sind Pläne zur weiteren Erläuterung beigelegt.

4. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

5. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...]

6. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

*Abwägung:*

*Zu 1.) Die Begründung wird hinsichtlich des Leitungsbestandes aktualisiert.*

*Zu 2.) Kenntnisnahme.*

*Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Planungsumsetzung.*

*Die geplanten Festsetzungsinhalte bleiben davon unberührt.*

*Zu 4. bis 6.) Kenntnisnahme.*

#### Vattenfall Wärme Berlin AG, 25. September 2020

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat grundsätzlich Interesse das Planungsgebiet mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

#### Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 24. September 2020

1. 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.

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.

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.

2. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

3. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

4. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

5. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. [...]

6, Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH [...]

Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

7. 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.

*Abwägung:*

*Zu 1. bis 2.) Kenntnisnahme.*

*Zu 3.) Kenntnisnahme. Die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen ist nicht erforderlich, da Anlagen der technischen Infrastruktur grundsätzlich auch innerhalb des Baugebietes (hier MU) errichtet werden können.*

*Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechende ergänzt.*

*Zu 5.) Kenntnisnahme.*

*Zu 6.) Kenntnisnahme. Innerhalb der Harzer Straße sowie der Brockenstraße sind in den Leitungsplänen entsprechende Gasleitungen gekennzeichnet. Ein Hinweis darauf befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.*

*Zu 7.) Kenntnisnahme.*

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21. September 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 78,9 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.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

**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.

Basierend auf den Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wird eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 vorgenommen. Diese werden gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020) um eine Aufbauhöhe bei extensiver Dachbegrünung von

mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe „die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren vergleichsweise am wahrscheinlichsten“ (ebd.) ist. Darüber hinaus erfolgte eine redaktionelle Umbenennung der Punkte in der textlichen Festsetzung Nr. 13. Die textlichen Festsetzungen lauten fortan:

*13. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*14. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die bisherige TF 18 wird basierend auf dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezüglich der Ausführungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ersatzlos gestrichen. Die textliche Festsetzung ist aufgrund der seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 nicht mehr erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Aktualisierung des Schallgutachtens.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 12 wurden die Formulierungen „vom Hundert“ redaktionell in „%“ geändert, um in sämtlichen Festsetzungen eine einheitliche Schreibweise von Prozentangaben zu gewährleisten.

Die Planzeichnung wurde zudem redaktionell dahingehend angepasst, dass der bestehende Kellerüberstand am denkmalgeschützten Gebäude der Geyer-Werke gemäß der digitalen Planunterlage als Bauteil mit einer Baugrenze sowie einer maximalen Oberkante von 35,4 m über NHN gekennzeichnet wird. Da hiermit die dauerhafte Sicherung des Bestandes sichergestellt wird, handelt es sich nicht um eine materielle Änderung der Planung, sondern lediglich um eine redaktionelle Berichtigung der Planzeichnung im Rahmen der Denkmalsicherung. In diesem Zusammenhang wurde auch

die textliche Festsetzung Nr. 5 hinsichtlich der Aufführung von Eingangstreppe und Rampen ergänzt, welche in Teilen an denkmalgeschützten Gebäuden nicht in ausreichendem Maße in Form der Baukörperfestsetzungen berücksichtigt wurden. Die textliche Festsetzung lautet fortan:

*In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit Satz 2 sowie des Textlichen Festsetzungen 6 bis 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die sich aus dem zeichnerischen Teil ergebende Grundfläche darf hierbei durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppe und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> im MU 1 und bis zu 120 m<sup>2</sup> im MU 2 überschritten werden.*

Aufbauend auf der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden auch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 redaktionell hinsichtlich der genaueren Definition der vortretenden Bauteile konkretisiert. Es erfolgt künftig die Nennung „Balkone, Erker und architektonische Gliederungen“ statt „Balkone oder andere Bauteile“, die Voranstellung „untergeordnete“ vor Gebäudeteile wird gestrichen.

Zudem werden auch bei den textlichen Festsetzung 6 bis 8 sowie 16 und 18 die Punktbezeichnungen redaktionell ausgetauscht. In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird das Verb „muss“ in die Mehrzahl „müssen“ geändert und in der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird der Zusatz der „öffentlichen“ Straßenverkehrsflächen aufgrund der Verzichtbarkeit gestrichen.

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte zudem eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der angegebenen ÖPNV-Verbindungen sowie der Straßenanbindungen und es werden die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2018“ berücksichtigt. Zudem werden die Umrechnungsfaktoren der Schwerverkehrsanteile als auch die Aussagen zu einzelnen Straßenabschnitten im Rahmen der Prognose 2030 geprüft.

Neben redaktionellen Berichtigungen in der Begründung wird zusätzlich ein Hinweis im Kapitel Niederschlagsentwässerungskonzept aufgenommen, welcher sicherstellt, dass aufgrund der derzeitigen Altlastensituation auf dem Grundstück ergänzende Bodenuntersuchungen im Bereich der Rigolenstandorte erforderlich werden, da diese Niederschlagsversickerung nur im Bereich unbelasteter Böden zulässig ist.

Der Plan und die Begründung werden entsprechend überarbeitet und angepasst.

Basierend auf den Hinweisen der Wohnungsbauleitstelle wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrages erstellt, welcher neben der Sicherung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur und der Quote mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen u.a. auch den Umgang mit den Altlasten sowie dem Niederschlag regelt. Dieser wird vor Vertragsabschluss der Wohnungsbauleitstelle zur Prüfung vorgelegt.

#### **4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde mit Schreiben vom 19. November 2021 die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden 6 Stellen von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. 6 weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Information über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen dieser Auswertung ebenfalls in die Abwägung eingehen.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 12 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

##### Vattenfall Wärme Berlin AG, 6. Dezember 2021

Unsere Aussagen zum Bebauungsplanverfahren 8-73a vom 25.09.2020 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens senden wir Ihnen mit dieser Mail.

Stellungnahme vom 25.09.2020:

*Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat grundsätzlich Interesse die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.*

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

IHK Berlin, 17. Dezember 2021

1. Zum o.g. B-Planverfahren haben wir uns als Träger öffentlicher Belange bereits während der Träger- und Behördenbeteiligung geäußert, zu einem Zeitpunkt, als das Planverfahren noch unter der Bezeichnung 8-73 für ein größeres Plangebiet bearbeitet wurde. Inzwischen ist das Verfahren in zwei Plangebiete geteilt, wodurch sich für die Planungen im Verfahren 8-73 a Veränderungen ergeben, zu denen wir folgendes anmerken:

Angesichts der veränderten Situation hat sich für die aktuellen Planungen im Urbanen Gebiet eine Verschiebung in Richtung des Wohnanteils ergeben. Lediglich für Gebäudeteile der ehemaligen Geyer-Werke im westlichen Plangebiet sind noch gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der östliche Teil fällt fast gänzlich Wohnzwecken zu. Daher möchten wir darauf hinweisen, dass diese vorgesehenen - jetzt stark dominierenden - Wohnnutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestandsgewerbes der näheren Umgebung und auch nicht zu Lasten der zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets führen dürfen.

2. Von Seiten des Bestandsgewerbes im direkten Umfeld haben uns Hinweise erreicht, dass die bisherigen Planungen im Plangebiet nicht ausreichend kommuniziert und abgestimmt wurden. Wir möchten vorschlagen, dass hier die Kommunikation intensiviert wird, um das Ziel der Entwicklung eines echten Wohn- und Arbeitsquartiers herstellen zu wollen, auch erreichen zu können. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

*Abwägung:*

*Zu 1. Die Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Gesamtbebauungsplanes 8-73 führt nicht zu einer Anpassung der Planungsziele im betreffenden nördlichen Teil des 8-73a. Für den vorliegenden Bebauungsplan 8-73a bestand bereits zum früheren Zeitpunkt das Planungsziel, die denkmalgeschützten Gebäudeteile mit einer Gewerbenutzung zu versehen bzw. deren Nutzung fortzuführen sowie die künftigen Neubauten vorwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Für die bestehenden Gewerbebetriebe südlich des Geltungsbereichs des 8-73a verändern sich mit der vorliegenden Planung nicht die Bedingungen, da die bestehenden Gewerbenutzungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis ihres bestehenden und zulässigen Emissionsverhaltens berücksichtigt wurden und in die Planung eingeflossen sind. Daraus resultieren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a*

*Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm in den betroffenen Bereichen der künftigen Wohnbebauung, so dass sich für die bestehenden Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen ergeben.*

*Zu 2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse informiert. Ergänzend dazu fand im Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der mit den Planungsbeteiligten in Dialog getreten sowie zusätzlich Fragen und Anregungen an der Planung abgegeben werden konnten. Weitere Partizipationsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen, da das Beteiligungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung abgeschlossen wurde.*

#### Polizei Berlin – Landeskriminalamt, Zentrale für Prävention, 7. Dezember 2021

##### 1. Betrachtung der Kriminalitätsslage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-73a befindet sich im Bereich des Polizeiabschnitts 54 und liegt dort im Kontaktbereich 5410 (KoB 5410). Das Grundstück in der Harzer Str. 39 in 12059 Berlin wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt. So finden sich in den Räumen der ehemaligen Geyer-Werke zumindest teilweise moderne Büronutzungen unter anderem in Form von Co-Working-Spaces und Ingenieurbüros. Andere Gebäudeteile werden nicht genutzt und liegen brach. In der näheren Umgebung kommt es v.a. in südöstlicher Richtung zu Delikthäufungen. Zum einen betrifft dies einfache und gefährliche Körperverletzungen in und um die Hans Fallada-Schule, zum anderen kommt es in der Brockenstraße zu einer Häufung von Diebstahlstaten an/aus Kraftfahrzeugen sowie Sachbeschädigungen auf Straßen, Wegen und Plätzen.

##### 2. Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention

Insbesondere die Brockenstraße verfügt in den Abend- und Nachtstunden über keine ausreichende Beleuchtung. Die in diesem Bereich installierten Straßenlaternen, bei denen es sich um augenscheinlich historische und nun umfunktionierte Gaslaternen handelt, spenden lediglich spärlich Licht. Dadurch werden aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention Tatgelegheitsstrukturen begünstigt. Im Rahmen einer Begehung

des Plangebiets sowie der Umgebung konnten weiterhin, vor allem in der Brockenstraße, diverse Müllansammlungen (Abfall und Sperrmüll) festgestellt werden, auch Autowracks werden hier regelmäßig festgestellt. Bedingt durch die brachliegende Grundstücksfläche der ehemaligen Geyer-Werke und der gegenüberliegenden Kleingartenkolonien mangelt es an Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle. Durch eine Bebauung des Plangebiets könnte diesen Verwahrlosungstendenzen entgegengewirkt werden. Das Bauvorhaben und eine damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Bereichs wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention befürwortet.

### 3. Verkehrsaspekte

Zum vorliegenden B-Plan 8-73a bestehen aus polizeilicher Sicht keine verkehrlichen Bedenken.

### 4. Sonstige Hinweise

Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

#### *Abwägung:*

*Zu 1. Die gegenwärtige Kriminalitätsslage wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Delikte treten häufig im Zusammenhang mit fehlender sozialer Kontrolle auf, die auch im direkten Zusammenhang mit fehlender Wohnnutzung steht. Mit der vorliegenden Planung wird der Anteil der Wohnungen erhöht, was gleichzeitig zu einer höheren Frequentierung durch Bewohner und Besucher führt. Dies kann helfen, die Identifikation mit dem Ort zu stärken und die soziale Kontrolle zu erhöhen, und zu einer Abnahme von Delikten führen.*

*Zu 2. Die Straßenbeleuchtung zählt zur Ausstattung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Diese zählt nicht zum Gegenstand der vorliegenden Planung. Mit der*

*geplanten Bebauung und der Erhöhung des Wohnanteils ist jedoch auch durch Beleuchtung des Plangebietes eine Verbesserung zu erwarten, und die zunehmende Frequentierung und soziale Kontrolle durch die Bewohner und Besucher wird ein Ablegen von Müll erschweren.*

*Zu 3. Kenntnisnahme.*

*Zu 4. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten und betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.*

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 15. Dezember 2021

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V C A, V D, V B A, V C B, V E, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V B F

Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

#### Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B, 9. Dezember 2021

1. Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und organisatorischer Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“) keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Folgenden werden jedoch einige Hinweise und Anmerkungen gegeben, um deren Berücksichtigung im weiteren B-Planverfahren gebeten wird:

2. Bezüglich des in der verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung angewandten Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren gemäß „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, 2017) wird darüber informiert, dass das Dokument sich derzeit in Überarbeitung und Abstimmung befindet und bis auf Weiteres auf der Internetseite nicht abrufbar ist. Die Veröffentlichung der aktualisierten Fassung soll demnächst erfolgen. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht kann unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebung/#strassenverkehrszaehlung>.

3. Gemäß Kapitel 4.3 der schalltechnischen Untersuchung (ALB, 08.04.2021) wurden die für die Verkehrslärberechnungen verwendeten Eingangsdaten (siehe Tabelle 15 und 16) aus der Verkehrsuntersuchung (HL, 09.02.2021) übernommen und als Werte für den Prognose-Nullfall und -Planfall ausgewiesen, obwohl es sich eigentlich um den Analyse-Nullfall und -Planfall handelt (siehe Anlage 7 und Anlage 12). Dies wurde bereits im Rahmen der letzten Behördenbeteiligung angemerkt (siehe Stellungnahme vom 18.10.2020). Um Widersprüche zu vermeiden, ist auf eine einheitliche und konsistente Bezeichnung der Fälle zu achten.

4. Die Leistungsfähigkeit für alle Planfälle wurde nachgewiesen.

5. An der LSA Sonnenallee / Erkstraße - Wildenbruchstraße ist wegen der steigenden Verkehrsbelastung in Nord-Süd-Richtung sowohl im Analyse- als auch im Prognose-Planfall eine Umverteilung der Grünzeiten notwendig, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV D) zu gewährleisten. Daher ist durch den Vorhabenträger die Anpassung der LSA-Steuerung dieses Knotenpunktes zu finanzieren.

Das dazu notwendige Vorhaben umfasst: Änderung von 2 Festzeitsignalprogrammen Anpassung der VA-Steuerung auf Grundlage einer durch VI B 2 zu erstellenden Aufgabenstellung Nachweis der Leistungsfähigkeit durch Simulation (notwendig aufgrund der häufigen Buseingriffe in die Steuerung) im Rahmen der Projektierung der angepassten Steuerung. Der Kostenumfang dieser Anpassungen ist durch den Vorhabenträger bei VI B 1 zu erfragen.

6. Im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sollten auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität gegeben werden. Dies sollte insbesondere im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Anpassung der Signalisierung im Prognose-Planfall (siehe Kapitel 5.4.2 der Verkehrsuntersuchung) gesehen werden. Auch dies wurde bereits im Rahmen der letzten Behördenbeteiligung angemerkt, eine Berücksichtigung fand allerdings nicht statt.

7. Redaktionell wird der Hinweis gegeben, dass in der Begründung sowie in der Verkehrsuntersuchung die Fahrtziele der Busse und S-Bahnen an den nun geöffneten Flughafen BER angepasst werden sollten.

*Abwägung:*

*Zu 1. Die grundsätzliche Zustimmung der Gutachtenergebnisse wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 2. Das Verkehrsgutachten wurde basierend auf dem Hinweis von SenUVK IV B im Rahmen der Behördenbeteiligung (Schreiben vom 18.10.2020) bereits auf die derzeit anzuwendenden Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren von 2017 umgestellt und angepasst. Künftig erscheinende Anpassungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht antizipiert und damit nicht vorausgesetzt werden.*

*Auch lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens die Verkehrsdaten (DTVw) aus dem Jahr 2019 noch nicht vor. So weist der Ergebnisbericht der Verkehrsmengenkarte von 2019 einen Stand der Erstellung von 30.04.2021 auf, die Veröffentlichung erfolgte abermals später. Das Verkehrsgutachten wurde im Februar 2021 fertiggestellt und kann somit nicht über diese Zahlen verfügen.*

*Nach Auswertung der aktuellen Zahlen kann jedoch festgestellt werden, dass für die Wildenbruchstraße gemäß der aktuell vorliegenden Karte aus 2019 am Knoten mit der Sonnenallee mit 12.500 Kfz/24h zwar 300 Kfz mehr als im Jahr 2014 festgestellt wurden, dagegen werden auf der Sonnenallee mit 22.900 Kfz/24h im Jahr 2019 gegenüber den angenommenen 26.700 Kfz aus dem Jahr 2014 deutlich weniger Fahrzeuge festgestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ermittlungsergebnisse hinsichtlich einer worst-case Annahme weiterhin Anwendung finden können und für den betrachteten Knotenpunkt voraussichtlich eher geringere Auswirkungen sowohl aufgrund der bestehenden als auch künftigen Verkehrsentwicklungen zu erwarten sind. Eine Anpassung der Gutachten aus inhaltlichen Gründen ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wäre eine umgehende und regelmäßige Anpassung der Gutachten, sobald neue Zahlen aus externen Untersuchungen vorliegen oder zu erwarten sind, aus zeitlichen und finanziellen Gründen nicht gerechtfertigt und somit unangemessen. Da aufgrund der aktuellen Zahlen keine Rahmenbedingungen geschaffen wurden, die eine grundlegend neue Situation ergeben und veränderte Ergebnisse erwarten lassen, wird an den bestehenden Gutachtenergebnissen festgehalten.*

*Zu 3. Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. So wurde im Verkehrsgutachten im Kapitel 4.6.3 Zukünftiges Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall ein Unterpunkt Hinweis zur verkehrs- und schalltechnischen Bewertung des Prognose-Planfalls aufgenommen. Darin heißt es:*

*„Die offiziellen Prognose-Zahlen 2030 werden nur für die übergeordnete Straßen (hier: Sonnenallee, Wildenbruchstraße und einen Teil der Erkstraße) ausgegeben.*

*Aus dem Prognose-Modell des Landes Berlin heraus werden keine Prognose-Werte für die untergeordneten Straßen ausgewiesen.*

*Die unmittelbar anliegenden Straßen des Plangebiets allerdings sind Bestandteil des untergeordneten Straßennetzes und haben vor allem eine Erschließungsfunktion - weniger eine Verbindungsfunktion. Der maßgebende Fall für die verkehrstechnische Beurteilung des untergeordneten Straßennetzes (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) und für die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens (Ermittlung der Schallpegelzunahme) bzgl. der direkt anschließenden Straßen ist daher der Analyse-Planfall. Vereinfacht dargestellt sind die übergeordneten Straßen viel zu weit weg, um einen maßgebenden Einfluss zu haben. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität der untergeordneten Straßen werden daher die Werte des Analyse-Planfalls herangezogen, die in Anlage 12 dargestellt sind. Diese Angaben sind daher auch für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehen.“*

*Aus der obenstehenden Erläuterung wird deutlich, dass die im Schallgutachten verwendeten Zahlen den angegebenen Prognose-Werten entsprechen, da in diesem speziellen Fall die Prognose-Fälle identisch mit den Analyse-Fällen sind. Neben dem Hinweis im Verkehrsgutachten erfolgt auch ein Hinweis auf diese Vorgehensweise in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 3.9 Verkehrstechnische Untersuchung und unmittelbar vor dem Kapitel 3.10 Schalltechnische Untersuchung, so dass auf eine erneute Anpassung des Schalltechnischen Gutachtens verzichtet wird.*

*Zu .4 Die grundsätzliche Zustimmung zu den Gutachtenergebnissen wird zur Kenntnis genommen.*

*Zu 5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das vorliegende Verkehrsgutachten kommt im Kapitel 5.4.2 Qualität des Verkehrsablaufs im Prognose- Nullfall und Prognose-Planfall zwar zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt 4 (Sonnenallee / Erkstraße / Wildenbruchstraße) „teilweise ein instabiler Verkehrszustand der Qualitätsstufe E“ festgestellt wird, setzt den Satz aber auch mit der Erläuterung fort, dass dieser „aufgrund der allgemein gestiegenen Verkehrsmenge durch die Prognose“ verursacht wird. Ein ursächlicher, kausaler Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Auswirkungen kann somit nicht gezogen werden, so*

*dass die ebenfalls durch das Gutachten vorgeschlagene Maßnahme der Anpassungen an der LSA-Steuerung auf Grund fehlender Angemessenheit nicht dem Vorhabenbetreiber auferlegt werden kann.*

*Ergänzt werden die Aussagen des Gutachtens zudem mit folgendem Absatz:*

*„Den vorliegenden verkehrstechnischen Unterlagen des Knotenpunktes ist zu entnehmen, dass die Steuerung der Lichtsignalanlage im Jahr 2003 fertiggestellt wurde. Die dabei zugrunde gelegten Anforderungen und ermittelten Parameter der Steuerung liegen daher mehr als 15 Jahre zurück und berücksichtigen somit nicht mehr vollständig die heutigen/zukünftigen Verhältnisse.“*

*Die vorgeschlagene Maßnahme der Anpassung der LSA-Steuerung wird somit als grundsätzliche Empfehlung zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und als Anpassung an heutige Verhältnisse betrachtet und nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben gefordert, was im Übrigen auch dadurch unterstrichen wird, dass die festgestellten Defizite im Verkehrsablauf bereits im Nullfall zu verzeichnen sind und eben nicht nur im Planfall, was dem Vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr geschuldet wäre.*

*Zu 6. Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. Im Kapitel 5 Leistungsfähigkeitsuntersuchung erfolgte eine Ergänzung des Kapitels um den Punkte 5.1 Grundsätze und Voraussetzungen des Verfahrens nach dem HBS. Darin heißt es u.a.:*

*„Bei der Bestimmung der Kapazität von Abbiegefahrstreifen wird im HBS-Verfahren auch der Einfluss bevorrechtigter Fußgänger und Radfahrer auf der Furt berücksichtigt. Dies geschieht entweder über die Bestimmung des Durchsatzes durch den Gegenverkehr (für Linksabbieger) oder über die Berechnung eines Freigabezeitanteils, der dem abbiegenden Kfz-Verkehr für den ungehinderten Abfluss zur Verfügung steht (für Rechtsabbieger).*

*Das heißt, dass bei der folgenden Leistungsfähigkeitsbetrachtung der kapazitätsmindernde Einfluss des Verkehrsaufkommens im Fuß- und Radverkehr auf den Furt der signalisierten Knotenpunkte berücksichtigt wird. Die Verkehrsbelastung des Radverkehrs auf der Fahrbahn fließt ebenfalls in die Betrachtungen ein. Sie wird jedoch nicht mit einem Abminderungsfaktor berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass der Radverkehr auf der Fahrbahn den Fahrzeugabfluss bei einer ausreichenden Fahrstreifenbreite nicht einschränkt.“*

*Darüber hinaus gehende Aussagen zu einzelnen Interaktionen von Verkehrsteilnehmenden – gerade auch an fern dem Plangebiet liegenden Knotenpunkten ohne konkrete vorhabenbedingte Auswirkungen – ist im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens nicht möglich. Hierzu führt das Gutachten entsprechend aus:*

*„Das Verfahren dient im vorliegenden Fall in erster Linie dazu, die jeweiligen kapazitiven Kenngrößen im Vorher-Nachher-Fall zu ermitteln und auf Grundlage der Differenz eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkung vorzunehmen – insbesondere inwiefern eine zusätzliche Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrs zu erwarten ist. Für eine (realitätsnahe) Beurteilung des dynamischen Verkehrsgeschehens und der zu erwartenden Verkehrsqualität (und insbesondere deren Einfluss untereinander sowie der Einfluss von Interaktionen zwischen Verkehrsteilnehmern) wird nach dem HBS eine mikroskopische Verkehrssimulation empfohlen.“*

*Da entsprechend der Abwägung des vorangegangenen Punktes auch kein ursächlicher, kausaler Zusammenhang des teilweise instabilen Verkehrszustandes an diesem Knotenpunkt mit den vorliegenden Bebauungsplaninhalten gesehen wird, ist eine zusätzliche Betrachtung mit etwaiger mikroskopischer Verkehrssimulation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.*

*Zu 7. Für die Begründung des Bebauungsplanes werden die Fahrtziele redaktionell ergänzt. Auf eine Anpassung des Verkehrsgutachtens wird dagegen wegen fehlender Relevanz für die Aussagen des Gutachtens verzichtet.*

#### Landesdenkmalamt Berlin LDA, 16. Dezember 2021

1. Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege, verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen. Gegen die Planänderungen bestehen keine Bedenken.
2. Bei erneuter Durchsicht sind jedoch zwei bislang übersehene Punkte aufgefallen: Das hofseitig vorspringende Bauteil des denkmalgeschützten turmartigen Klinkerbaus an der Harzer Straße ist derzeit außerhalb des Baufensters, wir bitten hier um geringfügige Erweiterung im Sinne einer engen Baukörperfestsetzung.
3. Zudem stellt sich die Geschossigkeit dieses sowie des nordwestlich benachbarten Baus von der Hofseite anders dar als von der Straßenseite, die Bauten erscheinen von

hier aus 7- bzw. 6-geschossig. Wir bitten um Überprüfung, ob die aktuelle Festsetzung von 6 bzw. 5 Vollgeschossen zielführend im Sinne des Bestandserhaltes ist.

*Abwägung:*

*Zu 1. Kenntnisnahme.*

*Zu 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Bauteil handelt es sich um einen sehr geringfügigen Vorsprung, der gemäß Vermessungsunterlage lediglich einen Schornstein beinhaltet und Abmessungen von ca. 1,1 m x 1,4m aufweist. Damit handelt es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil, welcher keine Bedeutung für die Ermittlung der Geschossfläche entfaltet und entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden kann. Aufgrund der Sicherung des Gebäudes als Baudenkmal sind zudem Änderungen oder Anbauten an dem Gebäude nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, so dass die fehlende Einbeziehung dieses Schornsteins keine Relevanz entfaltet. Eine Änderung und Anpassung der Baugrenze, die aufgrund des Maßstabs der Planzeichnung 1:1000 als Nebenzeichnung in größerem Maßstab erfolgen müsste, ist daher nicht erforderlich.*

*Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung der Gebäude ist eine Änderung der Planzeichnung nicht erforderlich. Aufgrund der Sicherung der Gebäude als Baudenkmale sind Änderungen an den Gebäuden nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, mögliche Beeinträchtigungen des Gebäudebestands sind daher nicht zu erwarten. Ausbauten, die im Falle einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse planungsrechtlich grundsätzlich ermöglicht werden, sind im Sinne des Bestandserhaltes ebenfalls nicht zielführend, so dass an der bisherigen Festsetzung festgehalten wird*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. IC, 20. Dezember 2021

Bzgl. des Bebauungsplans 8-73a gibt es hinsichtlich des Verkehrs- und des Gewerbelärms keine weiteren Hinweise.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Bezirksamt Treptow-Köpenick, 20. Dezember 2021

Für die Information des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Nachbarbezirk danke ich Ihnen. Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass durch beabsichtigte Entwicklung des o.g. Grundstückes keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk zu erwarten sind.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 26. Dezember 2021

1. 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 auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der Spree Gas 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.

2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten 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. 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.

3. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

4. 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.

5. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

6. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [ExternalOperationsPlanning@colt.net](mailto:ExternalOperationsPlanning@colt.net)

7. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, Berlin Licht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin,

Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

8. 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.

Abwägung:

*Zu 1. Kenntnisnahme.*

*Zu 2. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.*

*Zu 3. Kenntnisnahme.*

*Zu 4. Die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen ist nicht erforderlich, da Anlagen der technischen Infrastruktur grundsätzlich auch innerhalb des Baugebietes (hier MU) errichtet werden können.*

*Zu 5. Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise im Kapitel I 2.6 Technische Infrastruktur. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.*

*Zu 6. Kenntnisnahme.*

*Zu 7. Kenntnisnahme. Innerhalb der Harzer Straße sowie der Brockenstraße sind in den Leitungsplänen entsprechende Gasleitungen gekennzeichnet. Ein Hinweis darauf befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.*

*Zu 8. Kenntnisnahme.*

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 27. Dezember 2021

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigelegt. Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahrens, gemäß Ziffer 20 der textlichen Festsetzung. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.

*Abwägung:*

*Die technischen Anlagen des ITDZ wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Diese liegen nördlich des geplanten Baugebiets innerhalb der Straßenverkehrsfläche und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL, 21. Dezember 2021

1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat folgende Anmerkungen zum städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 28.10.2021 für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“).

Folgende Punkte des städtebaulichen Vertrags bitte ich zu überarbeiten:

## § 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

Im Städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 19.10.2021 (Anlage 2) angegeben. Die Anlage 2 ist mit dem Planungsstand 26.10.2021 datiert. Ich bitte um Anpassung.

## § 2 Verfügungsberechtigung

Die Datumsangabe ist vor der Beurkundung zu ergänzen.

## § 8 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen und Regenentwässerungsanlagen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin

Absatz (2) des § 11 Muster Städtebaulicher Vertrag ist aufzunehmen. In Absatz (4) ist auf den zu ergänzenden Absatz (2) gem. § 11 Mustervertrag zu verweisen.

## § 11 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

Die Anlage 7 - Stellungnahme des Jugendamtes zur Bedarfsermittlung von Kitaplätzen vom 28.04.2021 - bezieht sich noch auf einen früheren Planungsstand mit 231 WE, die rechnerisch einen Bedarf von 23 Plätzen ergeben. Tatsächlich sind es nach dem Berechnungstool und dem SV 226 WE und somit rechnerisch 22 Plätze. Da in der Bedarfsermittlung mit 15 in der Umgebung vorhandenen Kitaplätzen gerechnet wird, verringert sich der Bedarf um 1 auf nunmehr 7 nachzuweisende Kitaplätze. Hierzu ist ein aktualisiertes Bedarfsberechnungsblatt dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizulegen oder eine für einen Dritten nachvollziehbare Aufklärung des Sachverhalts in den Vertragstext aufzunehmen.

### § 14 Vertragsstrafen

Der Verweis in Absatz (5) ist in § 12 Absatz 6 zu korrigieren.

### § 25 Bestandteile des Vertrags

Im Städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 19.10.2021 (Anlage 2) angegeben. Die Anlage 2 ist mit dem Planungsstand 26.10.2021 datiert. Ich bitte um Anpassung (siehe Anmerkung zu § 1).

#### Hinweis zum folgenden Punkt des städtebaulichen Vertrags:

### § 5 Grundschulerweiterung / Grundschulneubau

Die Anlage 4 - Stellungnahme des Schulamtes zur Bedarfsermittlung von Grundschulplätzen vom 07.05.2021 - bezieht sich noch auf einen früheren Planungstand mit 231 WE, die rechnerisch einen Bedarf von 25 Plätzen ergeben. Tatsächlich sind es nach dem Berechnungstool und dem städtebaulichen Vertrag 226 WE und somit rechnerisch 24 Plätze. Da in der Bedarfsermittlung mit 55 in der Umgebung vorhandenen Grundschulplätzen gerechnet wird und kein Defizit ausgewiesen wurde, hat dies keinen Einfluss auf die Kostenermittlung in der Angemessenheitsprüfung.

Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat. Die Durchsicht ersetzt nicht die Rechtsprüfung und greift dieser Prüfung auch nicht vor.

### 2. Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf 8-73a

Die Anzahl der aus dem Projekt resultierenden Grundschulplätze beträgt 24. Ich bitte diese Zahl im Begründungstext einheitlich zu verwenden.

#### *Abwägung:*

*Zu 1. Die Hinweise zur Anpassung und Ergänzung des städtebaulichen Vertrages finden Berücksichtigung. Abweichend hiervon wird der Bebauungsplanentwurf, der mit Planungsstand 01.11.2021 auch Gegenstand der erneuten Behördenbeteiligung bzw. Auslegung war, als Anlage Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.*

*Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.*

#### **Fazit:**

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung

berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

#### **4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 22. November 2021 bis einschließlich 22. Dezember 2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7002) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12. November 2021 im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 auf Seite 4645. Des Weiteren erfolgte am 19. November 2021 eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“). Darüber hinaus konnten die Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplanentwurf, Begründung mit Umweltbericht sowie alle weiteren Auslegungsunterlagen) auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und <https://mein.Berlin.de/projekte> eingesehen werden.

2 Bürger\*innen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Von der Möglichkeit, Fragen zum Verfahren oder zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs zu stellen, machte eine Bürger\*in per E-Mail Gebrauch. Diese E-Mail wurde mit einer vorläufigen Antwort zeitnah beantwortet und im Übrigen als Stellungnahme in die abschließende Abwägung eingestellt (siehe Stellungnahme Nr. 2).

Es gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme als Gemeinschaftsbeitrag mit 9 Unterschriften sowie eine Stellungnahme mit 2 Unterschriften. Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

##### **Verfahrensablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

- Hinweise und Bedenken zum Zeitpunkt und der Dauer der Beteiligung während der Pandemie und dem Wegfall der persönlichen Beratung und Besprechung
- Bedenken zu unzureichender Bekanntmachung der benachbarten Öffentlichkeit
- Bedenken hinsichtlich der Komplexität der Unterlagen, zur fehlenden Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen und dass die Beteiligungsunterlagen nicht mehrsprachig verfasst wurden

*Abwägung:*

*Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Zeitraum der öffentlichen Auslage der Unterlagen für die Dauer von einem Monat gewährleistet. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind in der Amtssprache auf Deutsch auch über das Internet einsehbar, und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Durch die Möglichkeit, Nachfragen (mündlich, telefonisch oder per E-Mail) zu der Planung zu stellen, werden auch die Belange von Kindern und Jugendlichen in ausreichendem Maße berücksichtigt, da die Planung durch Vertreter des Bezirksamtes erläutert werden können. Zudem war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Ein Mangel kann nicht festgestellt werden.*

**Hinweise zum Denkmalschutz:**

- Hinweis auf eine mögliche denkmalrechtliche Bedeutung des Seitenflügels der Geyerwerke

*Abwägung:*

*Im Rahmen der zurückliegenden Abstimmungen sowie der Beteiligungen der Denkmalbehörden im Planaufstellungsverfahren wurden von den zuständigen Denkmalbehörden keine Forderungen für einen Erhalt gestellt. Mit aktueller Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 16.12.2021 wurde dem Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zugestimmt.*

**Bedenken hinsichtlich des hohen Nutzungsmaßes und zu den Abstandsflächen**

- Bedenken hinsichtlich des zu hohen Nutzungsmaßes und zur festgesetzten Höhe der Gebäude
- Bedenken zur Verschattung der Kleingärten wegen der Höhe der Gebäude
- Bedenken hinsichtlich der künftigen Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke durch die heranrückende Wohnbebauung

*Abwägung:*

*Das geplante Nutzungsmaß der Bebauung ist aus der gründerzeitlichen Struktur der näheren Umgebung ableitbar. Die gemäß der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H werden zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar. Hinsichtlich der befürchteten unzureichenden Belichtung und Besonnung aufgrund von Verschattungen ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur dann zu befürchten sind, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten bzw. nicht ausreichend nachgewiesen werden können. Die Kleingartenanlage Loraberg ist südöstlich des geplanten Vorhabens gelegen. Unter Zugrundelegung des natürlichen Sonnenverlaufs kann eine partielle Verschattung der Kleingartenanlagen lediglich am späten Nachmittag bzw. im Sommer in den frühen Abendstunden erfolgen. Etwaige ökologische Auswirkungen durch diese zeitlich sehr begrenzten Verschattungen sind jedoch nicht zu erwarten.*

**Hinweise und Bedenken zur verkehrlichen Erschließung**

- Bedenken zur erhöhten Zunahme der verkehrlichen Belastung durch motorisierten Individualverkehr
- Bedenken zur Notwendigkeit einer Tiefgarage
- Hinweise zum Ausbau alternativer Infrastruktur (Rad- und Fußverkehr) zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr

*Abwägung:*

*Basierend auf einem Verkehrsgutachten zu den bestehenden und zu erwartenden Verkehrsströmen wurde festgestellt, dass der durch die Planung verursachte Mehrverkehr von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden kann. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrräder, als wirksame Alternative zum motorisierten Individualverkehr, sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die günstige Busanbindung an das U- und S-Bahnnetz kann zusätzlich zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beitragen. Dennoch soll eine Tiefgarage zur Versorgung mit Stellplätzen zugelassen werden. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Planung ist, sind Verbesserungen an*

*der Fuß- und Radwegeinfrastruktur durch die jeweiligen Straßen- und Grünflächenämter vorzunehmen.*

### **Hinweise und Bedenken zu den sozialen Auswirkungen der Planung**

- Bedenken zur Erhöhung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur
- Bedenken bezüglich der Errichtung einer Gated Community und der Verdrängung von Anwohnenden
- Bedenken am Wegfall kultureller Vielfalt (u.a. Kreativstudios und Jugendzentren)

#### *Abwägung:*

*Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind mindestens 30% der für Wohnen vorgesehenen Gebäude für Wohnungen mit Mietpreisbindung vorzusehen. Die durch die Bebauungsplaninhalte resultierenden Bedarfe an sozialen Infrastrukturen (Kinderbetreuungsplätze und Schulen) sind im Verfahren ermittelt worden. Betreuungsplätze, die nicht durch die bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können, werden durch den Veranlasser der Planung neu geschaffen. So ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Nach Einschätzung der zuständigen Behörden weisen die bestehenden Grundschulen im Einzugsbereich des geplanten Wohnungsbauvorhabens genügend Kapazitäten auf. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Büroräume werden mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets langfristig gesichert und die gewerblichen Entwicklungsabsichten auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt. Zudem ist die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume im Rahmen der Zulässigkeit basierend auf dem § 6a Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Urbanen Gebiets grundsätzlich möglich (Anm.d.R.: im weiteren Verfahren wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 gestrichen und durch einen Hinweis auf der Planzeichnung ersetzt, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zu diesem Bebauungsplan sind).*

*Über das Abwägungsergebnis wird die Stellungnehmende nach Festsetzung des Bebauungsplanes unterrichtet; einer gesonderten Bestätigung über die Ausübung einer Bestandsnutzung bedarf es hierzu nicht.*

### **Hinweise und Bedenken zu Auswirkungen auf Umwelt-, Klima- und Artenschutz**

- Bedenken zur erhöhten Flächenversiegelungen, der Niederschlagsentwässerung und erhöhten Hitzeentwicklung
- Bedenken zur Fällung von Bäumen
- Bedenken zur Vereinbarkeit mit Planwerken auf Landesebene (FNP, LaPro und LEPro 2007)
- Bedenken zur unzureichenden artenschutzrechtlichen Betrachtung

#### *Abwägung:*

*Im Rahmen des derzeit geltenden Planungsrechts ist eine höhere bis hin zur vollständigen Versiegelung des Grundstücks zulässig. Basierend auf den geplanten Festsetzungen wird das Nutzungsmaß dagegen reduziert und es werden ergänzende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen durch die Versiegelungen getroffen. So sind die Dach- und Tiefgaragenflächen zu begrünen, was einen positiven Einfluss auf die Rückhaltung und Speicherung des Niederschlags entfaltet und durch Verdunstung zu einer Abkühlung an heißen Tagen beiträgt. Darüber hinaus ist durch bestehende Regelungen und basierend auf einem Niederschlagsentwässerungskonzept sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern vor Ort zu versickern ist.*

*Der Erhalt von Einzelbäumen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Unabhängig vom Bebauungsplan gilt die Baumschutzverordnung, so dass zu fällende Bäume auf dieser Grundlage zu ersetzen sind.*

*Es sich zudem keine Widersprüche zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erkennbar. Dies wurde auch durch die zuständigen Stellen der Landesplanung bestätigt. Mit der vorliegenden Planung sollen neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Gesamt abwägung wurde dem Bedarf an neuem und dringend benötigtem Wohnraum der Vorzug gegenüber der für diesen Bereich im LaPro ebenso empfohlenen Entsiegelungsmaßnahme gegeben. Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtisch gut erschlossene Fläche mit einem zwar hohen, aber angemessenen Nutzungsmaß baulich gesichert, was grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung*

*darstellt, da auf diese Weise auf die Inanspruchnahme unerschlossener und unversiegelter Flächen verzichtet werden kann.*

*Die artenschutzrechtlichen Belange sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden untersucht und bewertet worden. Die Untersuchung sowie die Ergebnisse und Handlungsanweisungen zur Einhaltung des besonderen Artenschutzes werden in der Begründung nachvollziehbar dargelegt.*

#### **Hinweise zum Immissionsschutz**

- Hinweise zum Gewerbelärm
- Hinweise zum Verkehrslärm

*Abwägung:*

*Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Zur Einschätzung der bestehenden und künftigen Schallsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die geplanten Festsetzungen auf deren Verträglichkeit hin untersucht hat. Dazu wurden alle am Standort befindlichen Gewerbenutzungen hinsichtlich ihrer derzeitigen und zulässigen Lärmentwicklung, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, aufgenommen und den künftigen Nutzungen im Plangebiet gegenübergestellt. Alle durch bestehende Gewerbenutzungen betroffenen Neubauten werden mit schalltechnischen Festsetzungen versehen. Die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der erschließenden Verkehrsflächen reagiert als „schallrobuster Städtebau“ auf die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgestellten Verkehrslärmemissionen der Harzer Straße und dem nördlichen Abschnitt der Brockenstraße und generiert lärmabgewandt liegende Aufenthaltsräume zum ruhigen Hofbereich.*

#### **Fazit:**

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wird aktualisiert und fortgeschrieben, Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Die vollständige

Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang (Anlage 5) entnommen werden.

#### **4.6 Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 9. März 2022 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 8-73a der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Rechtsprüfung angezeigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurde.

Aufgrund dieser Einwände und Hinweise wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

##### Änderungen an der Planzeichnung:

- Die TF Nr. 3 bezieht sich auf die Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist und setzt mit Bezug darauf einen Mindestanteil von 30 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum fest. Die Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, wird jedoch nicht festgesetzt, sondern ergibt sich nur mittelbar aus dem Ausschluss von Wohnnutzungen im MU1. Der Bezug auf die zulässige Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, ist bei einem urbanen Gebiet nur dann gegeben, wenn eine Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO erfolgt ist. Die mittelbare Geschossfläche weicht dann wiederum von der vertraglich vereinbarten Geschossfläche Wohnen ab, da die Flächen für die Kita und einzelnen Gewerbeeinheiten abgezogen wurden. Die Festsetzung einer Geschossfläche für Wohnen ist erforderlich, damit die TF wirksam umgesetzt werden kann. Zur Auflösung wird empfohlen, die TF Nr. 3 zu streichen, da die Regelungen über den städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert sind (vgl. Rundschreiben 1/2022).

##### *Berücksichtigung:*

*Der Empfehlung von SenSBW wird gefolgt, die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ersatzlos gestrichen und folgender Hinweis gemäß Rundschreiben 1/2022 auf die Planzeichnung aufgebracht:*

*„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“*

*Die Begründung wird im Kapitel 3.1.1 Urbane Gebiete – Flächen für soziale Wohnraumförderung entsprechend angepasst und ergänzt.*

- Die in den TF Nr. 6-8 gewählte Formulierung „ist... zulässig“ geht über die Regelungsmöglichkeit des § 23 BauNVO hinaus, da die Ermessensentscheidung, eine Ausnahme zuzulassen, bereits vorweggenommen wird (vgl. VGH München 28.05.1993 – 1 N 91.1577). Bei einer Festsetzung nach § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO handelt es sich um eine Ausnahmeregelung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, so dass eine entsprechende Festsetzung auch als Ausnahme zu formulieren ist. Hierbei wird auf die geänderte Muster-TF Nr. 3.5 verwiesen.

*Berücksichtigung:*

*Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen Nr. 6-8 „ist ... zulässig“ wird in „kann ... **ausnahmsweise zugelassen werden**“ geändert. Die Festsetzungen lauten fortan:*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t zulässig **ausnahmsweise zugelassen werden**, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.“ (TF6)*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n zulässig **ausnahmsweise zugelassen werden**, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20% der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.“ (TF 7)*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linie f-g zulässig“*

**ausnahmsweise zugelassen werden**, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden“. (TF 8)

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst, und es wird auf die anzuwendende Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verwiesen.

- Mit der TF Nr. 5 erfolgt einerseits die Klarstellung, dass ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen wird und dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. Andererseits soll eine Überschreitung dieser Grundstücksfläche für Vorbauten und Balkone ermöglicht werden. Mit der derzeitigen Formulierung wird eine Überschreitung geregelt und gleichzeitig die Grundstücksfläche von vornherein erhöht.

*Berücksichtigung:*

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird gemäß der Empfehlung von SenSBW wie folgt angepasst:

„In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit Satz 2 sowie den Textlichen Festsetzungen 6 bis 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

~~Die sich aus dem zeichnerischen Teil ergebende Grundfläche darf hierbei **Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8** durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppe und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> im MU 1 und bis zu 120 m<sup>2</sup> im MU 2 überschritten werden.“~~

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und es wird auf die anzuwendende Rechtsgrundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO verwiesen.

- Der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist zu streichen, da Maßnahmen gleicher Wirkung bei einer Festverglasung nicht denkbar sind. Eine Festverglasung verhindert, dass ein maßgeblicher Immissionsort überhaupt erst

entsteht. Prallscheiben oder Vorhangfassaden in einem Abstand von mindestens 50 cm lassen den maßgeblichen Immissionsort hingegen nicht entfallen, sondern führen dazu, dass an diesem eine Pegelminderung erreicht wird.

Derartige Maßnahmen haben demnach nicht die gleiche Wirkung wie eine Festverglasung. Ähnlich verhält es sich mit den angedachten Mauervorsprüngen (vgl. Begründung S. 37). Auch das Schöneberger Modell ist keine Maßnahme gleicher Wirkung wie eine Festverglasung. Um die avisierten Maßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzung erforderlich.

Für den betroffenen Bereich mit Festverglasung ist zudem keine ergänzende Grundrissorientierung vorgesehen. Es können also Wohnungen entstehen, in denen alle Aufenthaltsräume über eine Festverglasung verfügen müssen. Derartige Situationen sollten vermieden werden. In jedem Fall ist eine umfassende Begründung und Abwägung erforderlich. Diese fehlt bisher.

*Berücksichtigung:*

*Der Empfehlung von SenSBW zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm wird nach Erörterung mit SenSBW, Ref. I C gemäß der Musterfestsetzung des Lärmleitfadens (2021) wie folgt geändert:*

*~~Zum Schutz vor Lärm sind im Urbanen Gebiet MU 2 entlang der Punkte d-e-f und m-n-p-r Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.~~*

*Die Begründung wird entsprechend angepasst und ergänzt.*

- Es wird empfohlen, in der Begründung die Herleitung bzw. Notwendigkeit für die Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes zu erläutern. Hierbei ist naheliegend, bspw. die in Anspruch genommene Fläche für die Tiefgarage heranzuziehen. Offen bleibt, welche Stellplätze von der TF Nr. 9 erfasst sind, da

Stellplätze gemäß TF Nr. 4 ausgeschlossen werden. Dies ist zu ergänzen oder ggf. zu streichen

*Berücksichtigung:*

*Der Zusatz „und Stellplätzen“ in der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird redaktionell im Sinne einer Konkretisierung gestrichen. Die Notwendigkeit für die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird in der Begründung ergänzt.*

- Ungenau ist in der TF Nr. 16 formuliert, dass Aufenthaltsräume entlang der Linie a-s von der Straße abgewandt sein müssen. Dieser Bereich ist der Straße nicht unmittelbar zugewandt. Zudem bezieht sich die Regelung für Eckwohnungen auf die „lärmabgewandte Seite“. Empfohlen wird eine Klarstellung.

*Berücksichtigung:*

*Die textliche Festsetzung Nr. 16 wird gemäß der Empfehlung von SenSBW im Sinne der Klarstellung redaktionell wie folgt konkretisiert:*

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der **Harzer Straße bzw. der Linie a-s** abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht **von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt** zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*

*In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht **von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt** zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“*

*Die Begründung wird entsprechend angepasst.*

Weitere Ergänzungen der Begründung :

- *Die Begründung wird inhaltlich um den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen hinsichtlich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.*
- *Die Begründung wird hinsichtlich der Nutzungsmaße sowie der Abstandsflächenbetrachtung des zweigeschossigen Bestandsbaus im MU 1 ergänzt, da dieser nicht unter Denkmalschutz steht und keine maximale Oberkante gesichert ist.*
- *Die Begründung wird hinsichtlich der Abstandsflächenbetrachtung zwischen den Bauteilen im MU 1 und MU 2 entlang der Harzer Straße ergänzt.*
- *Die Begründung wird entsprechend der sonstigen Hinweise durch SenSBW reaktionell angepasst und ergänzt.*

## Fazit:

Auf Grund der Beanstandungen erfolgte eine Änderung der textlichen Festsetzungen und eine Anpassung und Ergänzung der Begründung, die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Im Rahmen eines erneuten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.05.2022 ausschließlich die von den Änderungen berührten Behörden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen IV D WBL-Süd, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C 34 und nachrichtlich Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C) sowie die betroffene Eigentümerin über die Plananpassungen informiert und um Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist zu den Änderungen gebeten. Mit E-Mail der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C 301 vom 25.05.2022 sowie mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle vom 30.05.2022 wurden keine abwägungsrelevanten Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Der Bebauungsplan kann somit zur Beschlussfassung eingereicht werden, parallel hierzu wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. I C entsprechend den Anforderungen aus § 6 Abs. 2 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren über den aktuellen Planungsstand informiert.

## 5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

### 5.1 Öffentliche Belange

#### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind vorwiegend durch eine Büronutzung bzw. durch eine Studionutzung (Filmvertonung) geprägt, die gegenüber der geplanten Wohnnutzung in den urbanen Gebieten keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse hervorrufen. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzen, treten dagegen Lärmbelastungen für die umliegenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen auf. Gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind die zulässigen Geräuscentwicklungen der ansässigen Gewerbebetriebe aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung jedoch so weit begrenzt, dass die am Tage geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die geplanten Urbanen Gebiete eingehalten werden. Lediglich im Nachtzeitraum werden durch einzelne Nutzungen sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die zur Beurteilung heranzuziehenden Spitzenpegel an Teilen der geplanten Bebauung überschritten. Verantwortlich für die festgestellten Richtwertüberschreitungen sind die transport- und verladebedingten Geräusche, die bei nächtlichen Anlieferungen für einen fleischverarbeitenden Betrieb entstehen. Da es sich bei der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete um eine an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrückende schutzwürdige Nutzung handelt, sollen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende schallschützende Vorkehrungen festgesetzt werden, die vor den festgestellten Emissionen schützen. So werden für die betreffenden Fassadenabschnitte geschlossene Laubengänge vor zu schützenden Aufenthaltsräumen festgesetzt. Es können jedoch auch durch alternative Maßnahmen, die eine gleiche Wirkung entfalten, Schutzvorkehrungen ergriffen werden, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen. Aufgeführt werden in dem Schallgutachten u.a. abschirmende Bauteile, wie Prallscheiben oder Mauervorsprünge oder auch zeitlich festgelegte und vertraglich mit den Mietern zu sichernde Nutzungs- und Öffnungszeiten für Fenster und Wintergärten im Sinne des „Schöneberger Modells“. Diese Lösung ist im vorliegenden Fall ebenfalls anwendbar, da die Richtwertüberschreitungen nur im

Nachtzeitraum auftreten und somit nur für diesen Zeitraum sichergestellt werden muss, dass die gesunden Wohnverhältnisse über bauliche oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet werden.

Neben dem Gewerbelärm ist das Plangebiet auch durch erhöhten Verkehrslärm geprägt. Gemäß der Handreichung zur Lärminderungsplanung können Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad kompensiert werden, wenn sowohl lärmrobuste Stadtstrukturen als auch lärmrobuste städtebauliche Strukturen vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. So sind für das Plangebiet bzw. die betroffenen lärmbelasteten Bereiche entlang der Harzer Straße vor allem die schnell erreichbaren, attraktiven Ruhe- und Grünbereiche entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie die Qualität der möglichen Anbindungen des Quartiers zu benennen. Auch in städtebaulicher Sicht weisen diese Bereiche, welche bereits in der Vergangenheit durch hohe Belastungen geprägt waren, durch die jeweilige Bauart mit geschlossenen Raumkanten zur Lärmquelle hin sowie mit ruhigen und lärmabgewandten Seiten zur Unterbringung von Wohn- und Schlafräumen lärmrobuste bauliche Strukturen auf. Dieser Ansatz wird mit Hilfe von grundrissregelnden Festsetzungen auch für die geplanten Neubauten im Bereich der lärmbelasteten Straßenabschnitte übernommen. Für die Bereiche, die durch eine Grundrissorientierung nicht abgewandt werden können, wird über die textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Fenster so zu gestalten sind, dass die trotz einer Teilöffnung die einzuhaltenden Innenraumpegel von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen gewährleisten können. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Bereiche so effektiv von der Lärmeinwirkung abgeschirmt, dass ruhige Außenwohn- sowie Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene angeboten werden können.

Für die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen bzw. vermuteten Altlasten werden Sanierungskonzepte für eine vollständige Beseitigung oder für eine örtliche Sicherung der Bodenbelastungen erarbeitet, so dass keine schädlichen Wirkungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind.

Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 1 km Entfernung der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz (U7 - Bahnhof Rathaus Neukölln). Die in unmittelbarer Nähe am Gebiet gelegenen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7, zum S-Bahnnetz (Ringbahn) sowie zum Flughafen BER Terminal 5 dar, so dass der Geltungsbereich eine hohe ÖPNV-Erschließungsqualität aufweist.

### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben dem Erhalt von gewerblichen Gebäuden auch die Errichtung von neuen Wohnhäusern. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen.

### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind in Urbanen Gebieten neben Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig. Ausschlüsse von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Baugebieten nicht vorgesehen, so dass mit der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung grundsätzlich entsprochen wird.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zur Folge (Gender Mainstreaming). Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die geplanten Festsetzungen ist nicht zu erkennen.

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen darüber hinaus die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. in privater Trägerschaft) zu, so dass das Plangebiet für Familien und junge Menschen besonders geeignet ist.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein zusätzlicher Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen zu erwarten. Zusätzlich führt der Bevölkerungszuwachs auch im Sportbereich zu entsprechenden Mehrbedarfen. Abzüglich einer vorgesehenen und im MU 2 vertraglich gesicherten Kindertageseinrichtung sowie einer kleinen Gewerbefläche verbleiben ca. 22.624 m<sup>2</sup> Wohnflächen, die eine Realisierung von bis zu 226 Wohneinheiten (WE) ermöglichen. Der zu erwartende Grundschulbedarf kann nach Prüfung des zuständigen Schul- und Sportamtes des Bezirks (Schreiben vom 07.05.2021) mit den bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Zur Deckung des Kitabedarfs wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte in Höhe des benötigten Bedarfs vereinbart.

Die Belange von Personen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. ältere bzw. behinderter Menschen) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht berührt. Der Betrieb des im Bestand vorhandenen Nahversorgers auf den Grundstücken Kiehlufer 75 - 79 wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Das wirkt sich aufgrund dessen fußläufiger Erreichbarkeit positiv auf die Belange weniger mobiler Bevölkerungsgruppen aus.

#### Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen die Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs, welcher in Teilen seit einiger Zeit brachlag und zunehmend einen städtebaulichen Missstand darstellte. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Neukölln geleistet, da hierdurch auch die Bedeutung des Ortsteils als Wohnstandort gestärkt wird.

#### Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal der ehemaligen Geyer-Werke. Durch die Festsetzung von Baugrenzen um die denkmalgeschützten Gebäude wird im Rahmen des Bebauungsplans die Sicherung dieser gewährleistet. Somit werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

#### Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Durch Festsetzung als Urbanes Gebiet mit Zulässigkeit kirchlicher Einrichtungen werden die Erfordernisse von Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften abgemessen berücksichtigt.

#### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des anzufertigenden Umweltberichts berücksichtigt.

#### Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Festsetzung eines Großteils des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet garantiert einen gewissen Gewerbeanteil. Ziel des Bebauungsplans ist es außerdem, den Bestand an bereits ansässigem Gewerbe zu sichern und die neu entstehenden Wohnnutzungen zu integrieren. Um ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu errei-

chen, wurden in dem schalltechnischen Gutachten die Auswirkungen der Gewerbebetriebe auf die Umgebung geprüft und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung empfohlen.

#### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U 7) ca. 1 km westlich des Plangebiets.

Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7, zum S-Bahnnetz (Ringbahn) sowie zum Flughafen BER Terminal 5 dar.

Für die Mobilität künftiger Bewohner bestehen somit diverse Möglichkeiten, sich im Stadtgebiet zu bewegen. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr kann dies auch ohne eigenes Auto geschehen, so dass durch die vorliegende Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beigetragen werden kann.

#### Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden die Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militäranutzungen von der Bundeswehr mitgeteilt.

#### Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

#### Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft gemäß Anlage zur Verordnung über den LEP HR in der Abbildung 4 (Vorbeugender Hochwasserschutz) für das Plangebiet keine Kennzeichnung des Plangebietes im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gibt es somit kein Erfordernis.

## 5.2 Private Belange

### Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben der Bestands-sicherung die Errichtung von Wohnungen für künftige Eigentümer, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

### Eigentums- und Eigentümerrechte

Durch die geplanten Festsetzungen entstehen den Eigentümern der beplanten Grundstücke keine Nachteile. Dem Eigentümer entstehen durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen zwar höhere Kosten und ein höherer Aufwand bei der Errichtung der Gebäude, als es ohne die Regelungen der Fall wäre, jedoch gleichen sich diese durch die Vorteile der Rückhaltung und der Vermeidung von Einleitungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation im Wesentlichen aus. Darüber hinaus bieten sich den Bewohnern durch die kühlenden Effekte Verbesserungen des Wohnklimas sowie durch die Bepflanzungen der Tiefgarage Aufwertungen des Wohnumfeldes.

### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Durch die bestandsorientierten Festsetzungen werden die Belange der Mieter und Pächter berücksichtigt. Die Umnutzung der Geyer-Werke steht mit den Pächterinteressen im Einklang.

### Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Mit der Umsetzung der Planung werden bestehende Flächen entlang der Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und des Kiehlufers baulich ergänzt und eine derzeitige städtebauliche Brache sowie ungeordnete Gemengelange beseitigt. Die Realisierung des Bebauungsplans ist somit geeignet, zu einer Aufwertung des Umfelds beizutragen, so dass benachbarte Grundstückseigentümer ebenfalls von der Planung profitieren können. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind weder erkennbar noch zu erwarten.

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des anzufertigenden Umweltberichts untersucht und bewertet.

### **2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen. Dieser bildet die Grundlage sowohl zur Schaffung privaten Eigentums als auch für bezahlbare, geförderte Mietwohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf, womit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in den geplanten Urbanen Gebieten und in den daran angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebieten entstehen.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet sowie die infolge der geplanten Neubebauung prognostizierte zusätzliche Lärmbelastung ermittelt. Wesentliche Lärmbelastungen entstehen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Harzer Straße und der Brockenstraße sowie durch die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe südlich des Geltungsbereichs. Zusätzlich entstehen durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr sowie die geplanten baulichen Entwicklungen basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Emissionen, welche auf die bestehenden Nutzungen einwirken.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in den geplanten Urbanen Gebieten sieht der Bebauungsplan daher entsprechende Festsetzungen vor, die sowohl den Ausschluss von potenziell störenden bzw. verkehrserzeugenden Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) als auch bauliche Vorkehrungen zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sichert. So sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in der Art festgesetzt werden, dass eine blockartige Struktur mit abgewandt liegenden Höfen entsteht, was die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zu einem ruhigen Wohninnenhof ermöglicht. Wohnräume zu den lärmbelasteten Seiten der Harzer Straße sind nur in einer bestimmten Anzahl (Grundrissbindung) zulässig bzw. zu den südlich angrenzenden Gewerbeflächen nur dann zulässig, wenn sie vor offenbaren Fenstern von

schutzwürdigen Aufenthaltsräumen über einen verglasten Laubengang mit ausreichender Belüftung verfügen. Darüber hinaus sollen technische Vorkehrungen, welche eine natürliche Belüftung bei teilgeöffneten Fenstern ermöglicht, vor auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr schützen. Die Festsetzung von expliziten Fassadenschalldämm-Maßen ist fortan nicht mehr notwendig, da die erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärm über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2\_2018-01 gewährleistet ist. Die Unterbringung von Stellplätzen soll lediglich in Tiefgaragen zulässig sein, so dass auch vom ruhenden Verkehr keine Emissionen auf die geplanten Nutzungen einwirken können. Insgesamt werden die Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und dem Lärm aus den Gewerbebetrieben durch die festgesetzten Maßnahmen so weit reduziert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind.

Als weitere aktive Maßnahmen an der Lärmquelle bei Straßen kommen grundsätzlich auch der Einbau lärmarter Fahrbahnbeläge sowie Geschwindigkeitsreduzierungen in Betracht. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen Straßen im Plangebiet bereits auf 30 km/h begrenzt ist, ist diese Maßnahme bereits ausgeschöpft. Im vorliegenden Fall bietet es sich darüber hinaus somit an, dass die Brockenstraße angrenzend an das Plangebiet mindestens mit einer herkömmlichen Asphaltdecke im Austausch zum bestehenden Kopfsteinpflaster versehen wird. Damit würde sich im Vergleich zum Straßenzustand im Bestand (ebenes Pflaster) eine rechnerische Minderung des Emissionspegels um ca. 2 dB(A) ergeben. Durch lärmoptimierte Asphaltdeckschichten (LOA 5 D "Düsseldorfer Asphalt") auf der Harzer Straße könnte eine weitere Pegelminderung erzielt werden. Die Entscheidung zum Einbau einer lärmindernden Straßenoberfläche trifft jedoch die zuständige Straßenbaubehörde. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Auch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherren wird als verzichtbar und nicht angemessen angesehen, da die Steigerungen der Lärmpegel im Vergleich zum Analyse Nullfall nur sehr gering sind und keine Pegel ermittelt wurden, die im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegen. Zudem werden mit den aufgenommenen Grundrissbindungen in der Harzer Straße sowie den Regelungen zu besonderen Fensterkonstruktionen entlang der Brockenstraße Maßnahmen ergriffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherstellen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Gewerbeflächen langfristig gesichert. Arbeitsstätten bleiben somit erhalten. Beeinträchtigungen von Arbeitsstätten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der ansässigen Gewerbenutzungen entlang des Kiehlufers wurde mit der getroffenen Festsetzung (öffenbare Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den betroffenen Bereichen sind nur hinter einem verglasten Laubengang zulässig) Sorge getragen, dass negative Auswirkungen auf das Wohnen ausgeschlossen werden können. Somit wird der derzeitige Betrieb der bestehenden Gewerbenutzungen nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf etwaige Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten der Betriebe wird auf das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO hingewiesen. Der Betrieb muss bereits zum aktuellen Zeitpunkt - und für zukünftige Erweiterungen gilt dies in besonderem Maße - die betrieblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe (bestehende Wohnhäuser entlang der Elsenstraße und der Harzer Straße) berücksichtigen. Eine Konfliktverschärfung durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden. Sonstige Arbeitsstätten werden nicht beeinträchtigt.

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

Die Neugestaltung eines Teils des Geltungsbereichs auf den Flächen der ehemaligen Geyer-Werke (Harzer Straße 39) führt zu keinen Auswirkungen auf den Haushalt. Die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung werden von privater Seite realisiert. Mit dem Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 bis 44 BauGB wird nicht gerechnet. Demnach werden keine zusätzlichen Kosten für den Bezirk erwartet.

### **4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen (Harzer Straße und Brockenstraße) erschlossen. Die gewerblichen Bestandsnutzungen sind über eine Einfahrt an der Harzer Straße erschlossen. Für die neu entstehenden Nutzungen bestehen ebenfalls Möglichkeiten, sowohl an die Harzer Straße als auch an die Brockenstraße mittels Grundstückszufahren anzubinden, so dass keine vielbefahrenen Knotenpunkte an neuen Ein- und Ausfahrten entstehen werden.

Durch die geplante Neugestaltung von Teilflächen des Geltungsbereichs ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen zu erwarten, so

dass keine Um- oder Ausbaumaßnahmen an diesen Straßenabschnitten verursacht werden.

## **5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen - abzüglich der vorgesehenen, vertraglich gesicherten Kindertageseinrichtung sowie einer kleinen Gewerbefläche im MU 2 - ca. 22.624 m<sup>2</sup> Wohnflächen. Davon entfallen bis zu 17.632 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 2 und ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf das Urbane Gebiet MU 1. Die aktualisierte, vertraglich fixierte Geschossfläche Wohnen entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 22 Plätzen in Kindertagesstätten sowie von ca. 24 Grundschulplätzen.

Auf der Grundlage der ursprünglich in Ansatz gebrachten Geschossfläche von 23.100 m<sup>2</sup> erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Kapazitäten umliegender Kindertagesstätten sowie Grundschulen. Nach Auskunft des Bezirksamtes Neukölln (Schul- und Sportamt) vom 07.05.2021 befindet sich das Plangebiet in der Neuköllner Bezirksregion „Rixdorf“ (080104).

In der Bezirksregion wurden am 31.12.2020 insgesamt 1.784 Betreuungsplätze angeboten (1.714 Kita + 70 Kindertagespflege). Diese Betreuungsplätze waren zu 97,8 % vertraglich belegt. Basierend auf bereits verbindlich gesicherten Kapazitätserhöhungen in der Bezirksregion werden in den nächsten 5 Jahren zusätzliche 232 Plätze entstehen. Aus dem vorliegenden Wohnungsbauvorhaben ergibt sich ein rechnerischer Langzeitbedarf von zusätzlich erforderlichen 22 Betreuungsplätzen. Nach Prüfung der bestehenden Plätze sowie den bereits gesicherten Kapazitätserweiterungen im Bereich der Kindertagesstätten können die erforderlichen 22 Betreuungsplätze aus dem Bauvorhaben, welches durch den Bebauungsplan 8-73a vorbereitet wird, nur in Teilen gedeckt werden, so dass ein zu realisierender Bedarf an Betreuungsplätzen mittels vertraglicher Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu sichern ist. Auf der Grundlage der reduzierten Geschossfläche Wohnen von ca. 22.624 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bedarf von 7 Kinderbetreuungsplätzen, deren Errichtung und grundbuchliche Sicherung vertraglich fixiert wird.

Mit Schreiben vom 20.10.2020 teilt die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit, dass der perspektivisch zu erwartende Grundschulbedarf aus den entstehenden Wohneinheiten der im Bebauungsplan 8-73a geplanten Urbanen Gebiete im Rahmen des Monitoringverfahrens 2019 sowie in Vorbereitung auf das Monitoring 2020

berücksichtigt wurden. Demnach kann der hieraus rechnerisch resultierende Folgebedarf von etwa 24 Grundschulplätzen innerhalb der bestehenden Region Köllnische Heide (5) – das sind die zu betrachtenden Einschulungsbereiche der nächstgelegenen Hans-Fallada-, Eduard-Möricke- und Elbe-Schule – gedeckt werden, da aktuell rechnerische Überkapazitäten an Schulplätzen vorhanden sind. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung wird durch das Schreiben des bezirklichen Schul- und Sportamtes vom 07.05.2021 ebenfalls bestätigt. Die bestehenden Grundschulkapazitäten in der zu betrachtenden Bezirksregion sind nach Aussage des Bezirksamtes zwar knapp bemessen; da sich derzeit jedoch auch weitere Kapazitäten in der Elbe-Schule im Aufbau befinden, kann der durch das geplante Bauvorhaben des Bebauungsplanes 8-73a prognostizierte Grundschulbedarf in den bestehenden Einrichtungen abgebildet werden. Der vorliegenden Planung kann aus Sicht des Bezirksamtes somit zugestimmt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einem Zuwachs von ca. 452 Einwohnern zu rechnen (bei ca. 2,0 EW/WE und schätzungsweise 226 WE bei einer Geschossfläche von circa 22.624 qm für wohngenutzte Gebäude). Unter der Annahme, dass je Einwohner 6 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen und 7 m<sup>2</sup> siedlungsnaher Grünflächen nachzuweisen sind (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau, Rundschreiben vom 10. März 2014), beträgt der rechnerische Bedarf an Grünflächen 2.712 m<sup>2</sup> bzw. 3.164 m<sup>2</sup>. Dem Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen stehen die bestehenden öffentlichen Grünflächen des ca. 300 bis 350 m entfernt gelegen Wildenbruchplatzes sowie einer weiteren Grün- und Freifläche am Weigandufer (Trusepark) gegenüber. Darüber hinaus befindet sich mit dem in ca. 1,3 km entfernten Treptower Park eine deutlich größere und überregional bedeutende Grün- und Parklandschaft in mittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich stehen den zukünftigen Bewohnern wohnungsnaher Grünflächen im Bereich der begrünten Tiefgarage sowie der verbleibenden unversiegelten Freiflächen zur Verfügung. Somit können der vorgesehene Anteil an Freiflächen im Plangebiet und die Lagegunst der Baugebiete in Wassernähe, einschließlich der Begehbarkeit des Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals entlang des Kiehlufers, als positive Faktoren und als Freiraumqualitäten für die anteiligen Wohnungsbauergänzungen gewertet werden.

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 30.11.2015 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 mit den geplanten Festsetzungen von Flächen für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt mit Schreiben vom 15.12.2015 mit, dass die Planungsabsicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 4 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern) ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen. Die Geltungsbereichsanpassung des Bebauungsplanentwurfes XIV-226 wird zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilt mit Schreiben vom 18.12.2015 mit, dass dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB berührt werden. Gegen die geplanten Festsetzungen des B-Planes 8-73 bestehen trotz Abweichung von den FNP-Darstellungen keine Bedenken; eine endgültige Prüfung sei jedoch erst nach Präzisierung der Planung möglich. Grundsätzlich solle geprüft werden, ob die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB möglich sei, um den FNP im Berichtigungsverfahren anzupassen. Des Weiteren widerspreche die Planung dem 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Es bestehen jedoch keine Bedenken, wenn die bisher existierenden gewerblichen sowie geplanten kreativen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch den B-Plan 8-73 gesichert und weitere gewerbliche Nutzungen im denkmalgeschützten ehemaligen Betriebsgebäude der Geyerwerke ermöglicht werden. Darüber hinaus wird auf die Erforderlichkeit zur Prüfung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen.

Mit einem ergänzenden Schreiben vom 15.03.2017 äußert sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass nach den aktuellen Informationen der Wohnungsbauleitstelle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen

## Verfahren

Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 220-250 Wohneinheiten geschaffen werden. Damit berühre das Bebauungsplanverfahren gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlin aufgrund der Anzahl an potenziellen Wohneinheiten (>200) und ist aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wird festgehalten, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden sei.

**2 Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 7 AGBauGB durchgeführt, da gem. Abs. 1 Nr. 2 und 5 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

**3 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-73 erfolgte am 30. August 2016. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Geltungsbereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfes XIV-226 auf die Hälfte der Straßenverkehrsfläche entsprechend reduziert wird. Der Beschluss wurde am 09.09.2016 auf Seite 2333 im Amtsblatt Nr. 38 veröffentlicht.

**4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis einschließlich 7. Juli 2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 16. Juni 2017 über eine Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ sowie über die Internetseite des Bezirksamtes in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

7 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Darüber hinaus ließen sich 2 Bürger telefonisch über die Planung informieren. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es gingen 8 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein. Einer Stellungnahme schlossen sich zwei weitere Bürger an, dies wurde wie zwei weitere, inhaltlich identische Stellungnahmen behandelt.

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.02.2018 vom Bezirksamt beschlossen.

**5 Änderung der Planinhalte sowie Reduzierung des Geltungsbereiches**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 beschlossen, das Planungsziel von Mischgebieten (MI) zu Urbanen Gebieten (MU) zu ändern. Gleichzeitig hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-73 um die Grundstücke Elsenstraße 69/71, Elsenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 zu reduzieren (zu den Gründen siehe auch Kap III 4.1).

Der Beschluss wurde am 23.02.2018 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht (S. 1058f.).

**6 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 wurde mit Schreiben vom 14. Februar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 16. März 2018 zur Planung Stellung zu nehmen.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b5 vom 07.06.2018 abgeschlossen.

**7 Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mitgeteilt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 in die Teilflächen 8-73a und 8-73b zu teilen.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 sowie vom 30. Oktober 2018 teilten die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die geänderte Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

**8 Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zu teilen (ABl. vom 30.11.2018, S. 6547). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 wird in den Geltungsbereich 8-73a „Harzer Straße / Geyer-Werke“ sowie in den Geltungsbereich 8-73b „Kiehlufer zw. Elsen- und Brockenstraße“ geteilt.

**9 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln wurde mit Schreiben vom 18. September 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b vom 21.01.2020 abgeschlossen.

**10 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Für den geänderten Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln wurde mit Schreiben vom 19. November 2021 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 22. Dezember 2021 zur angepassten Planung Stellung zu nehmen.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

**11 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22. November 2021 bis einschließlich 22. Dezember 2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7002) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.

## Verfahren

November 2021 im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 auf Seite 4645. Des Weiteren erfolgte am 19. November 2021 eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“). Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden. Es gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme als Gemeinschaftsbeitrag mit 9 Unterschriften sowie eine Stellungnahme mit 2 Unterschriften.

Fazit:

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wird aktualisiert und fortgeschrieben, Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

**12 Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 9. März 2022 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 8-73a zur Rechtsprüfung angezeigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurde.

**13 Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf Grund der Änderungen des Bebauungsplans erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2022 eine erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die Frist zur Beteiligung wurde angemessen verkürzt, zugleich wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen erfolgen können. Da die erfolgten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurden ausschließlich die von den Änderungen berührten Behörden sowie die betroffene Eigentümerin über die Plananpassungen informiert und um Stellungnahme gebeten. Abwägungsrelevante Bedenken und Hinweise wurden hierzu nicht vorgebracht.

## VI Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119);

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## VII Anhang

### 1 Textliche Festsetzungen

1. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig.
3. - *gestrichen* -
4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen.
5. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.  
  
Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8 durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstrepfen und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> im MU 1 und bis zu 120 m<sup>2</sup> im MU 2 überschritten werden.
6. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
7. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
8. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linie f-g ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
9. Im Urbanen Gebiet MU 2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

## Anhang

10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
11. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.
12. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35% mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind.

## Anhang

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind, müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
18. Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## Hinweis:

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

2

Biotoptypenkarte

Code	Biotoptyp	Bewertung
02152	Teiche und kleine Staugewässer, naturnah bis mäßig beeinträchtigt, beschattet (S)	mittel
03120	vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen	mittel
0324211	Möhren-Stankleifläuren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs,	mittel
0324912	offene Ausprägung von Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, verarmte Ausprägung	gering
0324912	sonstige ruderal Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung	gering
0516111	artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	mittel
051621	artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	gering
051622	artenarmer Zier-/Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	gering
0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)	mittel
0710222	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, jüngere Bestände (jünger als 10 Jahre)	gering
07322	Laubgebüsche aus heimischen Gehölzbeständen aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung	mittel
07150	Soilläräume (schematische Darstellung gem. Plangrundlage) - ohne Einzelbewertung	
1011131	Nutz- und Ziergärten	gering - mittel
101712	Sportplatz, gering versiegelt	gering
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	gering
102731	Hecken (Formschnitt) ohne Bäume	gering
12230	Blockrandbebauung (Gebäudefischen)	sehr gering
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	sehr gering
12644	Garageanlagen	sehr gering
12611	Pflasterstraßen (einschließlich Gehweg)	sehr gering
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (einschließlich Gehweg)	sehr gering
12642	Parkplätze, teilversiegelt, z. T. nicht mehr genutzt	sehr gering - gering
12651	unbefestigte Wege	gering
12750	sonstige versiegelte Flächen	sehr gering
12820	Fassadenbegrünung	mittel

Grenze des Geltungsbereichs

Biotoptypenkarte  
zum Bebauungsplan 8-73  
"Harzer Straße / Eisenstraße"

erstellt von:

Judith Stauch

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung  
Burgherrenstraße 3  
12101 Berlin  
Tel. 030 / 788 99 145

im Auftrag von:  
GFP Gesellschaft für Planung  
Ahornstraße 1  
10787 Berlin

Bearbeitung: Juni 2017  
Kartengrundlage: Lageplan



Anhang

- 3            Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**
  
- 4            Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**
  
- 5            Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**