

### Anlage 3

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt App.: 2035  
- Fachbereich Stadtplanung -  
Stapl b5 – 6144 / 8-73/ I-02

30.01.2018

## BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 48/18

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 13.02.2018

1. **Gegenstand der Vorlage:**           Bebauungsplan 8-73  
  („Harzer Straße / Eisenstraße“)
  - Ergebnis Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - Planinhaltsänderung
  - Geltungsbereichsreduzierung
  
2. **Berichterstatter:**                    Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
  
3. **Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt als **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf 8-73, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs angepasst werden. Näheres ist der Abwägung der Begründung der Beschlussvorlage zu entnehmen. Die Grundzüge der Planung berührende oder entgegenstehende Sachverhalte ergeben sich nicht aus diesen Anpassungen.
  - b. Das Bezirksamt beschließt, über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hinausgehend, im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 167/16 vom 30.08.2016 (ABl. S. 2333 vom 09.09.2016) den **Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes 8-73 zu ändern**.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist nun die Festsetzung von Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO. Die geplante Festsetzung von Mischgebieten wird nicht weiter verfolgt.
  - c. Das Bezirksamt beschließt weiterhin, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-73 um die Grundstücke Eisenstraße 69/71, Eisenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 **zu reduzieren**.

Der Bebauungsplanentwurf **8-73** umfasst nunmehr die Grundstücke Harzer Straße 39 sowie Kiehlufer 75/91 und den Abschnitt des Kiehlufers zwischen Eisenstraße und Brockenstraße im Bezirk Neukölln.

Die Planunterlage für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 12.12.2017.

- d. Der Bebauungsplan 8-73 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- e. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.
- f. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

## 4 Begründung

### 4.1 zu a) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

#### Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 16.06.2017 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses und mündlich auf der Informationsveranstaltung des Grundstückseigentümers Harzer Straße 39 am 17.06.2017 informiert.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, statt. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf den Seiten des Stadtentwicklungsamtes Neukölln zur Einsicht und Stellungnahme bereitgestellt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand von Plakaten dargelegt, auf denen neben dem Bebauungsplanentwurf auch das städtebauliche Konzept erläutert wurde.

#### Beteiligung und Resonanz der Bürger

Im Rahmen der Auslegung nahmen insgesamt 7 Personen persönlich Einsicht in die Planunterlagen, ohne Vorort mündlich oder schriftlich eine Stellungnahme zu äußern. Zwei Personen ließen sich die Planung telefonisch erläutern.

Des Weiteren gingen im Rahmen der Auslegung 8 schriftliche Stellungnahmen ein, wobei zwei Bürger jeweils zwei Stellungnahmen einreichten. Einer weiteren Stellungnahme schlossen sich zwei weitere Bürger an; dies wurde wie zwei weitere, inhaltlich identische Stellungnahmen behandelt.

#### Stellungnahme 1

Im Auftrag des Geschäftsführers nehme ich zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Wir begrüßen Ihre Aussage, dass „im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen sind, so dass Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen durch den Bebauungsplan nicht präjudiziert“ werden.

#### *Abwägung: Kenntnisnahme*

Gleichwohl befürchten wir durch das BUWOG-Vorhaben für die Zukunft Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe, die eine Erhaltung und ggf. weitere Entwicklung unseres Standorts behindern und Arbeitsplätze vernichten. Eine wie auch immer geartete Einschränkung unserer Tätigkeit, z.B. durch eine Neubewertung des Emissionsverhaltens oder auch verschärfte Lärmschutzvorschriften, ist existenzgefährdend.

#### *Abwägung:*

*Der nordwestliche Bereich des den Geltungsbereich bildenden Blocks (Grundstücke Harzer Straße 37 u. 38 sowie Elsenstraße 69, 71 u. 72) ist gemäß aktuell geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Nordwestlich und westlich an das Plangebiet grenzen weitere planungsrechtlich gesicherte Wohnnutzungen an. Unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe des Allgemeinen Wohngebiets sowie der weiteren Wohnnutzungen sind durch die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe bereits aktuell entsprechend eingeschränkte Emissionslevel einzuhalten. Dies ist in der derzeit in Bearbeitung befindlichen Schalltechnischen Untersuchung zu belegen. Die Untersuchung wird auch die beabsichtigte Planinhaltsänderung von Mischgebieten gem.*

*§ 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO berücksichtigen. Die weiteren Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in das Bebauungsplanverfahren einfließen. Durch entsprechende verbindliche Regelungen im Bebauungsplan ist es Ziel der Planung, ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern.*

*Für die Grundstücke des nordöstlichen Blockbereichs (ehemalige Geyer-Werke) ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch die Eigentümerin ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung von 5 Architekturbüros durchgeführt worden, dessen Ergebnis in der weiteren Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln von Berlin die Grundlage für die Neuordnung dieses Bereichs bildet. Das abgestimmte Konzept ist u.a. geprägt durch eine Betonung des nordöstlichen Blockbereichs mit einer 8-geschossigen Bebauung.*

*Aufgrund der gegebenen Situation des Blocks/ Plangebiets ist zur Gewährleistung der geforderten Qualitäten der geplanten Wohngebäude (Belichtung/ Besonnung) eine Ausrichtung von Anteilen der Wohnungen/ Balkone nach Süden/ Südwesten und damit Richtung Kiehlufer erforderlich. Der konkrete Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist hierbei im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.*

Durch die Ausrichtung der Wohnungsbalkone zum Kiehlufer hin sind Konflikte vorprogrammiert. Auch die unübliche Gebäudehöhe mit 8 Vollgeschossen beurteilen wir kritisch. Im Interesse des Bestandsschutzes unseres Standorts erwarten wir vom Bezirksamt die Durchsetzung baulicher Auflagen zur Vermeidung zukünftiger Konflikte.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme*

*Ziel des Bebauungsplans ist die Vermeidung von möglichen bzw. die Lösung von vorliegenden Konflikten, um gleichermaßen den gewünschten Bestandsschutz sicherzustellen als auch eine bauliche Weiterentwicklung und Qualifizierung als Wohnungsbaustandort zu ermöglichen.*

Die ABEX Stahlbau- und Rohrbiegerei GmbH ist ein angestammter Neuköllner Betrieb. Der zentrale Standort mitten in Berlin mit seiner sehr guten Erreichbarkeit für Kunden und Belegschaft ist der entscheidende Erfolgsfaktor für ABEX. Wir beliefern Handwerksbetriebe in unserer näheren Umgebung, viele davon sind auf Baustellen im Berliner Stadtgebiet tätig und legen deshalb Wert auf kurze Wege. Diese Betriebe nutzen oft die Möglichkeit der zeit- und kostensparenden Selbstabholung. Auch unsere eigenen Monteure können durch die Zentrale wirtschaftlich eingesetzt werden.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unser Standort sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, auch stehen kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung. Gerade als kleines mittelständisches Unternehmen, das zunehmend Schwierigkeiten hat, offene Stellen zu besetzen, können wir mit der guten Erreichbarkeit punkten.

Mittlerweile ist möglicherweise bekannt, dass sich ABEX um einen Zweitstandort bemüht. Dabei geht es aber nicht um eine Betriebsverlagerung, sondern um den Aufbau eines neuen Geschäftsfelds. Das Kerngeschäft soll weiterhin vom Kiehlufer aus betrieben werden. Zum Kerngeschäft gehört u.a. die Produktion von Fahrradständern. Als einziger Berliner Hersteller mit vor Ort Produktion kann ABEX das Vorhaben des Senats unterstützen, in den nächsten Jahren 100.000 zusätzliche Fahrrad-Parkplätze zu schaffen.

Abschließend möchte ich betonen, dass wir uns nicht grundsätzlich gegen das geplante Vorhaben wenden. Wohnraum wird benötigt, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist in Berlin nicht ungewöhnlich. Wenn in unserer unmittelbaren Nachbarschaft Wohnraum in großem Umfang geschaffen wird, erwarten wir von den zuständigen Behörden aber auch die Sicherung und Stärkung unseres seit vielen Jahren am Kiehlufer vorhandenen Standorts. Es geht um den Erhalt des Betriebs und den Erhalt der Arbeitsplätze.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

*Ein Erhalt des Gewerbetriebs mit seinen Arbeitsplätzen ist auch im Interesse des Bezirks Neukölln. Der Entwicklung dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraums wird vorliegend für das Plangebiet aber Priorität eingeräumt gegenüber einer möglichen Stärkung des vorhandenen Gewerbestandorts, der auf dem vorhandenen Grundstück auf Grund begrenzter Flächenpotenziale nur eingeschränkt entwicklungsfähig ist. Der Bezirk wird daher den Gewerbetreibenden auch weiterhin bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort unterstützen.*

*Unabhängig davon werden im Bebauungsplan durch Fachgutachten die erforderlichen Maßnahmen ermittelt und festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung weitestgehend ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Somit wird eine langfristige Sicherung des vorhandenen gewerblichen Bestandes ermöglicht.*

## Stellungnahme 2

Hiermit möchte ich fristgerecht Einspruch gegen den geplanten neuen Bebauungsplan erheben.

Insbesondere das veränderte Baufenster ist nicht akzeptabel, da dieses unsere Möglichkeit der Bebauung und Ausnutzung der hinteren Grundstücksteile stark einschränken würde.

Es soll darin ein neuer Bauabstand zum Nachbargrundstück von ca. 15 m eingehalten werden. Zwar wäre dadurch eine höhere Bebauung möglich als bisher, würde uns aber nicht helfen, wenn wir keine hohe Bebauung, sondern eine Bebauung mit hoher Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche planen. Man würde die Grundbesitzer dazu zwingen, auf mindestens 10 m bebaubarer Fläche zu verzichten.

Genauere Informationen dazu hat meine Schwester in ihrem Einspruch erläutert.

*Abwägung:*

*Dem Einwand hinsichtlich des Abrückens der nördlichen Baugrenze des Baufensters wird dahingehend gefolgt, dass für die Fortführung des Verfahrens die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um 3 m - gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln) - fortgesetzt wird. Auf diese Weise erfolgt kein Verlust überbaubarer Grundstücksfläche.*

## Stellungnahme 3a

Hiermit erklären meine Schwester und ich fristgemäß unseren Einspruch gegen den Bebauungsplan 8-73.

Wir gehen davon aus, dass unsere Bedenken Berücksichtigung finden. Leider können wir Sie aus terminlichen und aus gesundheitlichen Gründen nicht persönlich

sprechen. Meine Schwester wird Ihnen ggfls. extra antworten. (= *Stellungnahme Nr. 2*)

*Abwägung: Kenntnisnahme*

Begründung:

Ein 15 m breiter unbebaubarer Streifen ist gerade auf diesem Grundstück für uns vollkommen unplausibel. Die Bebauung am Hüttenroder Weg bildet keine einheitliche Linie. Am Hüttenroder Weg fehlt ein Gebäude, nachdem man sich richten könnte. Sämtliche Gebäude dort sind verschachtelt gebaut. Die Straße, würde man sie als planerische Grundlage nehmen, führt eher auf die selten befahrene Einfahrt zum Nachbargrundstück zu als auf unser Grundstück. Somit würden am hinteren Teil unseres Grundstückes 15 m abgeknappst. Unsere Einfahrt hingegen ist häufig frequentiert. Wir können den Verdacht nicht unterdrücken, dass hier unter der Hand eine neue Straße geplant ist, die dann zudem – zugunsten großer Investoren – mit einer Teilenteignung unseres Grundstückes verbunden wäre.

*Abwägung:*

*Dem Einwand hinsichtlich des Abrückens der nördlichen Baugrenze des Baufersters wird dahingehend gefolgt, dass für die Fortführung des Verfahrens die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um 3 m - gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln) - fortgesetzt wird. Auf diese Weise erfolgt kein Verlust überbaubarer Grundstücksfläche.*

*Eine neue Straße war und ist nicht Bestandteil der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungen. Hintergrund des Abrückens war lediglich eine angestrebte Gliederung der Bebauung des Plangebiets.*

Es ist unser Ziel, das Grundstück Kiehlufer 75-79 in seiner bisherigen Versorgungsfunktion für die lokale Infrastruktur zu erhalten und auf dieser Basis langsam und gesund zu entwickeln, damit kein Leerstand und keine Investitionsleichen zu Ungunsten des Kiezes entstehen. Dies kann dann auch mit der BUWOG eng abgestimmt werden wie dies im Falle unseres Grundstückes Kiehlufer 85-89 geschieht. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes leider vereitelt, und Ihr Verweis an meine Schwester, dass wir unser Land ja nicht abtreten, sondern im Gegenzug fünfstöckig bauen dürften, ist völlig inakzeptabel. Für uns ist die Fläche und nicht die Bauhöhe entscheidend (siehe unsere Pläne unten).

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme. Ein Erhalt des Nahversorgers auf dem Grundstück Kiehlufer 75-79 ist auch im Interesse des Bezirks Neukölln. Im Übrigen richtet sich die überbaubare Fläche bereits nach geltendem Planungsrecht, dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den förmlich festgestellten (f.f.) Fluchtlinien. Des Weiteren sind die Abstandsmaße der Berliner Bauordnung zu berücksichtigen. Eine vollständige Bebauung des Grundstücks ist auch aktuell nicht zulässig.*

Der bestehende Einkaufsmarkt benötigt Zufahrten und Rangiermöglichkeiten für große Lieferfahrzeuge im hinteren Bereich des Grundstücks. Auf dem PKW-Parkplatz gibt es ausgewiesene Parkbuchten, die für die LKW-Verkehr weder geeignet noch erlaubt sind.

Für eine künftige Wohnbebauung bliebe nur der zur Elsenstraße angrenzende hintere Bereich des Grundstücks, was jetzt durch den 15 m breiten Streifen unmöglich wäre. Wir gehen davon aus, dass wir alle gemeinsame Entwicklungsziele haben, die sich aufeinander abstimmen lassen.

Zu Ihrer Orientierung haben wir eine erste Lageskizze des von uns geplanten Hauses in den von Ihnen vorgelegten Plan eingefügt (s. Anlage). (Anm. d. R.: L-förmiger Baukörper an der Eisenstraße im Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Grundstück)

In diesem Bereich planen wir eine Bebauung mit Wohnungen für Familien, Läden und Dienstleistern, die unter anderem für die BUWOG interessant sein könnten; entsprechende Kontakte werden von uns eruiert. Das geplante Wohngebäude (auf unserer Skizze in blau eingezeichnet) ist eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Nachbarschaft (Lärm- und Schallschutz), insbesondere auch im Sinne des bestehenden Nachbarhauses in der Eisenstraße; durch die Bebauung wäre ein Riegel vorgeschoben und die leider bestehende Kriminalität würde sich verringern. Das Verhindern möglicher Fluchtzonen zwischen Kiehlufer, Einkaufsmarkt und Parkplatz dürfte auch im Interesse von Nachbarn und Behörden sein.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

### Stellungnahme 3b

Hiermit erklären meine Schwester und ich fristgemäß unseren Einspruch gegen den Bebauungsplan 8-73.

Wir tun dies in diesem Falle pro forma, um keine Frist zu versäumen. Leider können wir Sie aus terminlichen und aus gesundheitlichen Gründen nicht persönlich sprechen. Meine Schwester wird Ihnen ggf. extra antworten.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

Begründung:

Die Abtrennung eines 15 m breiten unbebaubaren Streifens ist für uns vollkommen unplausibel. Die Bebauung am Hüttenroder Weg dürfte kein Maßstab sein. Zudem wird sie derzeit von dem jetzigen Mieter eingehalten, aber dessen Bauvorhaben sind uns in seinen Größenverhältnissen noch nicht bekannt. Gleichwohl ist ein breiter Streifen in diesem Falle vorgesehen, den unser Mieter nicht bebauen will. Doch wir können den Verdacht nicht unterdrücken, dass hier unter der Hand eine neue Straße geplant ist, die dann mit einer Teilenteignung unseres Grundstückes verbunden wäre. Hiergegen verwalten wir uns ausdrücklich und beabsichtigen, die auch von der BUWOG gewünschte Kindertagesstätte (nur 2-stöckig) bauen zu lassen.

*Abwägung:*

*Dem Einwand hinsichtlich des Abrückens der nördlichen Baugrenze des Baufernters wird dahingehend gefolgt, dass für die Fortführung des Verfahrens die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um 3 m -gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln)- fortgesetzt wird. Auf diese Weise erfolgt kein Verlust überbaubarer Grundstücksfläche.*

*Eine neue Straße war und ist nicht Bestandteil der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungen. Hintergrund des Abrückens war lediglich eine angestrebte Gliederung der Bebauung des Plangebiets.*

Es ist zu beachten, dass Ihr Amt nicht einfach über von der Stadt finanzierte Bauvorhaben verfügen kann und dass die dort geforderten Richtlinien einzuhalten sind. Ihr Argument, wir könnten in diesem Bereich nunmehr 5-stöckig bauen, ist nicht nachvollziehbar

*Abwägung:*

*Die Angaben zur Verfügungsgewalt und zu den Richtlinien sind nicht nachvollziehbar. Die Angaben zur zulässigen Geschossanzahl werden bei der Erstellung und Fortschreibung der Begründung überprüft und ggf. ergänzt.*

Es ist unser Ziel, das Grundstück Kiehlufer 85-89 in seiner bisherigen Funktion (lärmarme Fleischproduktion) zu erhalten und weiter zu entwickeln. Unser Mieter, hat bereits mit Ihnen gesprochen und Ihnen sein Kita-Projekt vorgestellt. Nach seiner Aussage waren Sie selbst einverstanden, zumal seine geplanten Aktivitäten mit der BUWOG abgestimmt sind und sehr gut in deren Konzept passen, da ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt würden. Nach unseren Informationen ist dies also stimmig. Sollte aber eine übergeordnete Behörde Änderungen nach hinten fordern (evtl. Kinderspielplatz), so stimmen wir Ihrer Gebietsplanung nicht zu. Bitte beachten Sie dabei, dass Sie das Projekt bereits kennen, dass der Senat beteiligt ist, dass das Projekt eng an den entstandenen bzw. noch entstehenden Kitabedarf gekoppelt ist. Es sollte nicht an Kleinigkeiten scheitern.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme. Das Vorhaben des Pächters des Grundstücks Kiehlufer 85-89 ist dem Bezirk bekannt. Nach aktuell gültigem Planungsrecht (beschränktes Arbeitsgebiet) ist eine Kindertagesstätte nicht genehmigungsfähig. Dem Pächter wurde darüber hinaus mitgeteilt, dass bei Planung und Genehmigung einer Kindertagesstätte die pädagogischen und räumlichen Anforderungen der zuständigen Aufsichtsbehörde an Innen- und Außenflächen einzuhalten sind. Ob die Betriebserlaubnis erteilt oder in Aussicht gestellt werden kann, entzieht sich der Kenntnis des Stadtentwicklungsamtes.*

*Grundsätzlich steht eine Kindertagesstätte den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen; sie wäre in einem Mischgebiet ebenso allgemein zulässig wie in einem aktuell geplanten Urbanen Gebiet.*

Gewerbegebäude und Kindergarten nehmen fast den gesamten Bereich vor dem jetzt vom Stadtplanungsamt ausgewiesenen unbebaubaren Streifen ein. Wie wir gestern hörten, ist auf dem Nachbargrundstück zur Brockenstraße außerdem ein vierstöckiger Bau an der hinteren Grundstücksgrenze in Planung. Langfristig können auch wir in Verlängerung der Linie ihres Baues Gebäude errichten wollen oder sogar müssen. Dies dient dazu, die Gegend positiv weiter zu entwickeln und sollte nicht durch vorzeitige Beschlüsse verhindert werden.

Baupläne u. ä. zur Kindertagesstätte liegen Ihnen sicher vor.

*Abwägung:*

*Die Ausführung kann nicht nachvollzogen werden. Nach den dem Bezirksamt bekannten Planunterlagen steht die geplante Kindertagesstätte nicht in Konflikt zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen.*

*Die Planungen auf dem Nachbargrundstück (Kiehlufer 91) sind dem Bezirksamt Neukölln bekannt. Eine Bebauung direkt an der rückwärtigen Grundstücksgrenze wird jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf diesem Grundstück ebenfalls nicht zulässig sein. Die Abstandsflächen zur hinteren Grundstücksgrenze sind nach derzeitigem Planungsstand in jedem Fall einzuhalten.*

*Die Äußerungen werden insofern berücksichtigt, als dass auf einen nicht überbaubaren Streifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze in seiner bisher geplanten Breite verzichtet wird. Im weiteren Verfahren wird Baugrenze in einem Abstand von 3 m - gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln) - vorgesehen.*

#### Stellungnahme 4a

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Kiehlufer 91, welches im künftigen Plangebiet MI 2 liegt. Auf diesem Grundstück betreibe ich das kreativwirtschaftliche Leuchtturm-Projekt „Visiting Creatives Studios - gaststudios für kreative“. Für mich ist es existenziell, dass die baulichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend des bestehenden Bebauungsplans in ihrer gegenwärtigen Form nicht eingeschränkt werden. Diese Vorbedingungen waren 2011 Grundlage für meine Kaufentscheidung und die Entscheidung, mich als langjährige Neuköllnerin in diesen städtebaulich vernachlässigten sozialen Brennpunkt zu wagen. Mit unserem Produktionssort sind wir mittlerweile hervorragend angenommen und leisten schon mit dem gegenwärtigen Betrieb einen wichtigen Beitrag zu urbaner Regeneration, sozialem Dialog und kulturellem Mehrwert.

#### *Abwägung: Kenntnisnahme*

Zum Entwurf des Bebauungsplans 8-73 habe ich daher folgende Anmerkungen:

1. Die 8-stöckige Bebauung an der Ecke Harzer Straße/ Brockenstraße fügt sich nicht harmonisch in die umliegende Bebauung ein. Dort wird generell eine Traufhöhe von 22 m eingehalten. Zu den Grundstücken im Plangebiet MI 2 ist der Größenabstand besonders augenfällig. Auch wenn dort nach den Aussagen des B-Plans künftig bis zu 5 Stockwerken entstehen können, ist dies gegenwärtig nicht der Fall, so dass die geplante 8-stöckige Bebauung im Plangebiet MI 1 besonders deutlich hervortritt und wie ein Fremdkörper wirkt. Eine max. 5-stöckige Bebauung erscheint hier angemessen.

#### *Abwägung:*

*Der geplanten Neuordnung des Plangebiets liegt das Ergebnis eines für den nordöstlichen Blockbereich durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Beteiligung von 5 Architekturbüros zu Grunde. Das favorisierte Konzept ist in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln u.a. durch eine städtebauliche Betonung des nordöstlichen Blockbereichs an der Harzer Straße geprägt. Mit der geplanten Zulässigkeit von 5 Vollgeschossen im geplanten MI 2 (jetzt MU 2) des südlichen Blockbereichs erfolgt in Richtung des das Ortsbild stark prägenden Neuköllner Schifffahrtskanals eine entsprechende Überleitung.*

2. Es ist zweifelhaft, ob bei einer 8-stöckigen Bebauung die notwendigen Abstandsflächen zu meinem Grundstück noch auf das Baugrundstück fallen. Ich werde – soweit dies nicht der Fall sein sollte – jedenfalls keine Baulast und keine Grunddienstbarkeit zugunsten dieser Nachbarbebauung bewilligen.

#### *Abwägung:*

#### *Kenntnisnahme.*

*Die Abstandsflächen der geplanten 8-geschossigen Bebauung werden in südlicher Richtung zum Grundstück Kiehlufer 91 eingehalten und liegen ausschließlich auf dem eigenen Grundstück.*

3. Dem Bebauungsplanentwurf habe ich weiterhin entnommen, dass auch auf meinem Grundstück und dem angrenzenden Grundstück, auf dem gegenwärtig ein Fleischgroßhandel mit Vertrieb betrieben wird, die Bebaubarkeit durch Baugrenzen, die einen Abstand von 10 Metern zum hinteren Nachbargrundstück verlangen, eingeschränkt wird. Diese Einschränkung hinzunehmen, bin ich nicht bereit. Diese Einschränkung verletzt mich vielmehr in meinen subjektiven öffentlichen Rechten bezüglich der bauplanungsrechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten meines Grundstücks. Nach dem bisherigen Baunutzungsplan vom 28.12.1960 habe ich die bauordnungsrechtlichen Abstandsgebote einzuhalten; dies soll sich nun

durch die Festsetzung einer Baulinie im neuen Bebauungsplan zu meinem Nachteil verändern. Ein sachgerechter Grund für eine derartige Einschränkung der Bebaubarkeit auf meinem Grundstück ist nicht ersichtlich. Sie dient offenkundig nur den Interessen des künftigen Investors BUWOG AG bzw. dessen Erwerbem im Plangebiet MI 1.

Die Festsetzung eines Bauabstandsgebots von 10 m zum Grundstück Harzer Straße/ Brockenstraße beeinträchtigt mich daher in meinen konkreten Erweiterungsinteressen, wie ich sie im Dezember 2011 bereits zum Ausdruck gebracht habe. Danach beabsichtige ich, an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Harzer Straße/ Brockenstraße vier Vollgeschosse zu errichten, damit ich dort auch in Zukunft Außenveranstaltungen und Events abhalten kann.

Derartige Beeinträchtigungen durch einen neuen Bebauungsplan muss ich daher grundsätzlich nicht hinnehmen (vgl. VGH München, Urteil vom 25.10.1982, BayVBl. 1983, 51).

Daher verlange ich eine Baugrenze für die im Bereich des Plangebiets MI 2 gelegenen Grundstücke, die die bisherigen, sich aus der Bauordnung Berlin (§ 6) ergebenden Abstandsflächen nicht nachteilig verändert.

*Abwägung:*

*Dem Einwand hinsichtlich des Abrückens der nördlichen Baugrenze des Baufensters wird dahingehend gefolgt, dass für die Fortführung des Verfahrens die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um 3 m - gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln) - fortgesetzt wird. Auf diese Weise erfolgt kein Verlust überbaubarer Grundstücksfläche. Eine Grenzbebauung wird jedoch nicht zulässig sein.*

*Zur Berücksichtigung einer Vorgartenzone zur Brockenstraße ist darüber hinaus für das weitere Verfahren vorgesehen, die Baugrenze zur östlichen Begrenzung des Baufensters um ca. 3 m einzurücken. Neben der Qualifizierung des Straßenraums dient die Maßnahme auch dem nachhaltigen Erhalt der Straßenbäume in der Brockenstraße.*

#### Stellungnahme 4b

Erstmalig wende ich mich hier als langjährige Grünen-Wählerin sowie Neukölln-Ansässige an meinen politischen Vertreter! Mein Anliegen: Für das Investorenprojekt der BUWOG AG Harzer Straße/ Brockenstraße, mit geplanten 75 % hochwertigen Eigentumswohnungen, sollen Änderungen des Bebauungsplanes 8-73 durchgeführt werden.

Das Änderungskonzept enthält für langjährig engagierte, angrenzende Unternehmer deutliche Benachteiligungen, die im Widerspruch zur Gleichbehandlungsregel stehen. Es ist darüber hinaus mit seinem geplanten Anteil an 8-Geschossen stadtplanerisch kontraproduktiv und sozial inakzeptabel. Hier soll ein Investor ohne Notwendigkeit besondere Privilegien zur baulichen Ausnutzung unterbreitet bekommen um urbane Verdrängung zu befeuern.

Die vorliegenden Unterlagen im Anhang, der link zusätzlich: [https:// www. berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtent-wicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-aus-legung/artikei.600092.php](https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtent-wicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-aus-legung/artikei.600092.php)

Genauer: im vorgestellten Planungskonzept vom 15.06.17 will die BUWOG AG - entgegen erster Überlegungen - nun ohne Notwendigkeit die verbindliche Traufhöhe von 22 Metern aushebeln und zum Kiehlufer und uns gewerblichen Eigentümern als Nachbarn in einem breiten Riegel auf quasi-Hochhaushöhe von 8 Vollgeschossen gehen. Über 30 Balkone sollen über uns blicken.

## Abwägung

### *Kenntnisnahme.*

*Für den gesamten Block zwischen Harzer Straße, Brockenstraße, Kiehlufer und Elsenstraße befindet sich derzeit das Bebauungsplanverfahren 8-73 in Aufstellung (Einleitungsbeschluss vom 30.08.2016). Anlass für die Einleitung des Verfahrens ist die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39 durch Nutzungsaufgabe des dort ansässigen Filmkopierwerks in den ehemaligen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken. Es handelt sich um einen stark eingeschränkt entwicklungsfähigen Gewerbestandort, der aus Sicht des Bezirks Neukölln perspektivisch für eine Weiterentwicklung und Qualifizierung in Frage kommt. Dementsprechend gehen die zu Grunde liegenden Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Harzer Straße 39 von einer Mischnutzung innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie vorwiegend mehrgeschossigem Wohnungsneubau u.a. als Blockrandbebauung aus.*

*Da eine Wohnnutzung nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig ist, besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs.*

*Ungeachtet des o.g. Entwicklungsziels, der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbaupotenzialen in innerstädtischer Randlage, gilt es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan nicht präjudiziert werden.*

*Dem Vorwurf der „besonderen Privilegierung“ des Investors kann nicht gefolgt werden. Das Grundstück der ehemaligen GEYER-WERKE weist einige Besonderheiten auf, die es zu berücksichtigen gilt. Zunächst stehen zwei Gebäude unter Denkmalschutz. Diese können aufgrund des Schutzstatus auch nicht teilweise in Wohnungen umgebaut werden. Gleichzeitig berücksichtigt das Nutzungskonzept des Investors, vom Bezirk ausdrücklich begrüßt, den Erhalt bestehender Unternehmen auf den Flächen der Geyerwerke. Dadurch bedingt bestehen auf Teilflächen bestimmte Beschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit. Zur Erreichung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks bei gleichzeitiger Sicherung eines mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsanteils sind daher auch höher verdichtete Bereiche auf dem Grundstück vorgesehen.*

*Die angeführten Benachteiligungen bzw. der Vorwurf der urbanen Verdrängung können daher nicht nachvollzogen werden. Durch die geplanten Festsetzungen im derzeit ausschließlich gewerblich genutzten südlichen Bereich des Plangebiets (ehemals geplantes Mischgebiet, jetzt Urbanes Gebiet, GRZ 0,6, GFZ 2,0, 5 Vollgeschosse) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen von nicht unerheblichen Entwicklungspotenzialen geschaffen werden.*

*Der geplanten Neuordnung des Plangebiets im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt das Ergebnis eines für die ehemaligen GEYER-WERKE durchgeführten städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens unter Beteiligung von 5 Architekturbüros zu Grunde. Das favorisierte Konzept ist in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln u.a. durch eine städtebauliche Betonung des Blockrands Harzer Straße/ Brockenstraße mit 8 Vollgeschossen geprägt. Die übrigen baulichen Ergänzungen im Blockrand der Harzer Straße sowie im Blockinnenbereich sollen dagegen lediglich 5 bzw. 6 Vollgeschosse aufweisen. Aufgrund der Ausrichtung der Wohnungen zur vorherrschend besonnten/ belichteten Himmelsrichtung Südost/ Süd/ Südwest als auch unter Ausnutzung der Lagegunst des nahen Neuköllner Schifffahrtskanals sowie unter Vermeidung von Verkehrslärbbeeinträchtigungen mit einer Orientierung zum geplanten Innenhof ist eine verstärkte Anordnung von Außenwohnbereichen zu den südlich anschließenden Grundstücken unvermeidlich.*

Zusätzlich soll zugunsten dieser Bauten ein breiter Streifen auf unseren angrenzenden Grundstücksbereichen mittels Bauverbot geblockt werden. Wir gewerblichen Anlieger würden zum Vorgarten von teuren Eigentumswohnungen mit großem entwertetem Flächenanteil; in das Stadtbild und die soziale wie gewerbliche Struktur würde in zerstörerischer Weise eingegriffen. Das ist nicht hinnehmbar.

*Abwägung:*

*Dem Einwand hinsichtlich des Abrückens der nördlichen Baugrenze des Baufensters wird dahingehend gefolgt, dass für die Fortführung des Verfahrens die überbaubare Grundstücksfläche lediglich um 3 m - gemäß des geforderten Mindestabstandes der Bauordnung für Berlin (§ 6 Abs. 5 BauO Bln) - fortgesetzt wird. Auf diese Weise erfolgt kein Verlust überbaubarer Grundstücksfläche. Eine Grenzbebauung wird jedoch nicht zulässig sein.*

*Zur Berücksichtigung einer Vorgartenzone zur Brockenstraße ist darüber hinaus für das weitere Verfahren vorgesehen, die Baugrenze zur östlichen Begrenzung des Baufensters ebenfalls um ca. 3 m einzurücken. Neben der Qualifizierung des Straßenraums dient die Maßnahme auch dem nachhaltigen Erhalt der Straßenbäume in der Brockenstraße.*

Die Beteuerung seitens der Bauplanung, dass die Interessen des ansässigen Gewerbes und deren zukünftigen Expansionsmöglichkeiten gewahrt würden, erscheint illusorisch angesichts von erwartbaren ETW-Verkaufspreisen ab 4000 EUR/qm (siehe BV Schmolterplatz).

*Abwägung:*

*Die Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe werden, soweit es im Verfahren möglich ist, berücksichtigt. Bereits im planungsrechtlichen Bestand sind die ansässigen Gewerbebetriebe jedoch im Hinblick auf ihre Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten durch die benachbarten Wohngebiete stark eingeschränkt. Durch die jetzt geplante Festsetzung von Urbanen Gebieten werden wohnverträgliche Gewerbebetriebe weiterhin ermöglicht.*

*Auf die Preisgestaltung von Eigentumswohnungen kann das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss nehmen. Im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird jedoch sichergestellt, dass mindestens 25 % der zukünftigen Wohnungen preis- und belegungsgebunden angeboten werden.*

### Stellungnahme 5

Unser Berliner Familienbetrieb besteht seit 1986 und hat seit 2008 eine Fleischproduktion an dem Standort Kiehlufer 85-89. Das bestehende Gebäude wird zusammen mit einer Hähnchenproduktion genutzt. Ca. 40 Mitarbeiter befinden sich täglich an dem Standort. Wir haben von der Straße Kiehlufer eine bis auf das Grundstück gehende Anlieferung für unsere Betriebe.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

Ein Anfall von Emissionen ist nicht gegeben, der Betrieb ist zum Außenraum geschlossen. Der Betrieb wird handwerklich betrieben, die Geräusche sind kaum vorhanden.

*Abwägung:*

*Im Rahmen des Bebauungsplans 8-73 ist eine schalltechnische Untersuchung in Bearbeitung, die u.a. die bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung hinsichtlich ihrer Schallemissionen und potenzieller Konflikte zur geplanten Festsetzung von Urbanen Gebieten (die vormals geplante*

*Festsetzung von Mischgebieten wird nicht weiterverfolgt) analysiert. Die weiteren Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in das Bebauungsplanverfahren einfließen. Durch entsprechende verbindliche Regelungen im Bebauungsplan ist es Ziel der Planung, ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern.*

An dem Kiehlufer haben wir ein Café errichtet und sind bemüht, den Standort immer wieder aufzuwerten und zu verbessern. So haben wir das auffällige Gebäude am Kiehlufer wieder hergerichtet und haben einen kleinen Platz mit Aufenthaltsqualität angelegt.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

Als Familienbetrieb wollen wir langfristig an dem Standort bleiben und unser soziales Engagement wie in der Vergangenheit als Unternehmen weiterführen. So planen wir mit dem Kitaträger Pretty World die Bebauung des südwestlichen Grundstückes mit einer Kindertagesstätte.

Die Kindertagesstätte soll sich in Kombination mit dem bestehenden Café vom Kiehlufer entwickeln. Hier soll ein kleiner Vorplatz entstehen als Eingang zur Kita. Der geplante Baukörper erstreckt sich ca. 40 m in das Grundstück – siehe Anhang.

Zu den bestehenden Gebäuden der Produktion halten wir einen Abstand, so dass beide Einrichtungen voneinander getrennt betrieben werden können. Das Gelände wird durch eine Einfriedung/ Zaun voneinander getrennt.

Es ist geplant 150 Kindertagesplätze zu schaffen, das hintere Gelände bis an die Grundstücksgrenze soll als Außengelände der Kita genutzt werden.

*Abwägung:*

*Kenntnisnahme.*

*Grundsätzlich steht eine Kindertagesstätte den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen; sie wäre in einem Mischgebiet ebenso allgemein zulässig wie in einem aktuell geplanten Urbanen Gebiet.*

*Bei Planung und Genehmigung einer Kindertagesstätte sind im Übrigen die pädagogischen und räumlichen Anforderungen der zuständigen Aufsichtsbehörde an Innen- und Außenflächen einzuhalten. Ob die Betriebserlaubnis erteilt oder in Aussicht gestellt werden kann, entzieht sich der Kenntnis des Stadtentwicklungsamtes.*

(handschriftlicher Zusatz)

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Harzer Straße 39 wird von unserer Seite aus sehr begrüßt.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

### Stellungnahme 6a

Anmerkung: Die ersten beiden Fragen bzw. Stellungnahmen bezieht sich vor allem auf die Westseite des zu bebauenden Grundstückes, also in Richtung Elsenstraße und Hüttenroder Weg.

*Abwägung: Kenntnisnahme*

1. Frage: Ist geplant, die Bäume an der Westseite des Grundstückes zu fällen? Wenn ja: welche? Welche Ersatzpflanzungen sind in diesem Fall vorgesehen? Am gleichen Standort oder an anderen Standorten?

*Abwägung:*

*An der Westseite des Grundstücks (geplantes Urbanes Gebiet MU 1, vormals Mischgebiet MI 1) soll innerhalb der dort geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ein 6-geschossiger Baukörper zulässig sein. Dieser soll von der Grundstücksgrenze zum vormals geplanten und jetzt nicht mehr im Bebauungsplan enthaltenen Allgemeinen Wohngebiet unter Einhaltung der geforderten Abstandsflächen abgerückt errichtet werden, so dass der dort bestehende Baumbestand nach derzeitigem Erkenntnisstand von der Neubaumaßnahme nicht tangiert wird.*

*Unabhängig von den geplanten Festsetzungen zu ggf. erforderlich werdenden Ersatzpflanzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens steht der Baumbestand gemäß Baumschutzverordnung Berlin unter Schutz. Die Standorte der ggf. zu ersetzenden Bäume stellen jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.*

**Stellungnahme:** Der Baumbestand sollte in vollem Umfang erhalten werden. Falls Fällungen notwendig werden sollten, sollten diese am gleichen Standort ersetzt werden.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung zu Frage 1.*

**2. Frage:** Welche Bauhöhe ist für die Westseite des Geländes geplant? Ist sichergestellt, dass die Bauhöhe nicht die der anliegenden Gebäude übersteigt?

*Abwägung:*

*An der Westseite des Grundstücks (geplantes Urbanes Gebiet MU 1, vormals Mischgebiet MI 1) soll innerhalb der dort geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ein 6-geschossiger Baukörper zulässig sein. Die Geschossigkeit entspricht nach derzeitigem Erkenntnisstand der des Gebäudes Harzer Straße 38 und etwa der Bauhöhe des durch höhere Geschosshöhen geprägten gründerzeitlichen Eckgebäudes Harzer Straße 37/ Elsenstraße 72.*

**Stellungnahme:** Die Höhe der errichteten Gebäude an der Westseite Richtung Elsenstraße sollte die Höhe des Altbaus Harzer Straße 37 nicht übersteigen. Eine Höhenfestsetzung in Metern sollte stattfinden.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe in Metern wird für das weitere Verfahren geprüft.*

**3. Frage:** Mit welcher Lärmbelastung ist vor, während und auch nach den Baumaßnahmen zu rechnen? Was wird getan, um diese möglichst gering zu halten?

*Abwägung:*

*Im Rahmen von Abriss- und Neubauarbeiten zur Neuordnung und Ergänzung bestehender Bebauung ist die Entstehung von Lärm nicht zu vermeiden. Es ist jedoch zu Grunde zu legen, dass die Lärmbelastungen auf das geringst mögliche Maß beschränkt werden. Ungeachtet dessen stellt potenzieller Baulärm einen Aspekt der Umsetzung der Planung dar, betrifft jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans.*

**Stellungnahme:** Die Lärmbelastung durch die Bauarbeiten ist so gering wie möglich zu halten. Spielplätze oder andere Planungen, von denen Lärm ausgeht, sollten möglichst so geplant werden, dass Anwohnerinnen und Anwohner nicht zusätzlich belastet werden.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Im Rahmen des Bebauungsplans 8-73 wird eine schalltechnische Untersuchung zu potenziellen Konflikten erarbeitet, deren Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen werden. Die Freiraumplanung des Konzepts wird sich im Rahmen des Verfahrens konkretisieren. Eine räumlich verbindliche Regelung von erforderlichen Spielplätzen wird jedoch kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans sein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Geräusche von erforderlichen Spielplätzen planungsrechtlich keinen Lärm darstellen.*

4. Frage: Wie wird für ausreichend neue Kfz-Stellplätze gesorgt?

Stellungnahme: Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation in der Harzer Straße und der Elsenstraße schwierig. Es sollten ausreichend Stellplätze geschaffen werden, auch Fahrradständer sollten eingeplant werden.

*Abwägung:*

*Bestandteil des Neuordnungskonzepts des nordöstlichen Blockbereichs ist die Planung einer Tiefgarage, in der Stellplätze in mit dem Bezirk Neukölln abgestimmter Anzahl erstellt werden sollen.*

*Für Fahrradständer besteht eine Nachweispflicht, die vom Vorhabenträger im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ist (2 je Wohneinheit).*

5. Frage: Wie wird sichergestellt, dass evtl. vorhandene Schadstoffe und Altlasten, die durch die gewerbliche Nutzung entstanden sind und die sich auf dem Gelände und in Gebäuden befinden, ordnungsgemäß entsorgt werden und nicht in die Umwelt gelangen?

*Abwägung:*

*Die Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundlegende Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens, in dessen Rahmen potenzielle Altlasten/ Schadstoffe in Abstimmung mit den dafür zuständigen Fachverwaltungen von Bezirk und Senat untersucht werden.*

Stellungnahme: Es darf zu keiner Schadstoffbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner kommen.

*Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:*

#### Stellungnahmen 6b und 6c

Die Stellungnahmen sind identisch mit Stellungnahme 6a

*Abwägung siehe Stellungnahme 6a*

#### Entscheidung zur Weiterführung des Verfahrens

Die in den Stellungnahmen geäußerte Kritik hinsichtlich der geplanten Festsetzung einer hinteren Baugrenze entlang der f.f. Fluchtlinie auf den Grundstücken Kiehlufer 75/91 führte zu einer Rücknahme der geplanten Baugrenze auf den abstandsrechtlich vorgesehenen Mindestabstand von 3 m.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Ziele des Bebauungsplanes. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

#### **4.2 zu b) Planinhaltsänderung**

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt 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. Dies betrifft die Grundstücke Harzer Straße 39 sowie Kiehlufer 75/91. Die bisher im Bebauungsplanentwurf 8-73 vorgesehenen Nutzungsmaße sollen beibehalten werden.

Die nun geplante Festsetzung von Urbanen Gebieten ist gem. Schreiben – Sen-StadtWohnen I B 17 – vom 02.01.2018 nicht aus den derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen entwickelbar. Nach Abschluss des derzeit durchgeführten FNP-Änderungsverfahrens von gewerblichen in gemischte Bauflächen M2 wird eine Entwicklungsfähigkeit gegeben sein.

#### **4.3 zu c) Geltungsbereichsreduzierung**

Darüber hinaus wurde die geplante Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken Eisenstraße 69/71, Eisenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 überprüft. Diese Grundstücke sind bereits nach dem Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet in der Baustufe IV/3 festgesetzt. Die Flächen wurden hinsichtlich der Nutzungsart übernommen. Der Bebauungsplanentwurf hatte für das geplante Allgemeine Wohngebiet eine weitere Nutzungsverdichtung vorgesehen, sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen als auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungsmaße.

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 Eisenstraße / 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 Eisenstraße 69/71, Eisenstraße 72/ Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 reduziert wird.

Eine Änderung des Planungsziels für die aus dem Bebauungsplan entfallenden Grundstücke ebenfalls in Urbane Gebiete stellt keine Alternative dar, da aus den veränderten Nutzungsmöglichkeiten ggf. Schadenersatzansprüche an den Plangeber resultieren können.

#### 4.4 Verfahren

Mit BA-Beschluss vom 30.08.2016 wurde das Bebauungsplanverfahren 8-73 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 09.09.2016 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2333 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 19.06.2017 bis zum 07.07.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der Folge wurden die geplanten Festsetzungen überarbeitet.

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren mit geänderten Planungszielen fortzuführen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben – GL 5.21 – vom 02.01.2018 mit, dass die beabsichtigten Änderungen den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Mitteilung vom 15.12.2015 gilt weiter.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit Schreiben – II C 19 – vom 10.01.2018 (inkl. Anlagen SenStadtWohn I B, IV B, IV D WBL) mit, dass unter gegen die Geltungsbereichsreduzierung keine Bedenken bestünden. Gegen die geplante Änderung der Art der Nutzung werden durch SenStadtWohnen I B 17 Bedenken geäußert, diese beziehen sich jedoch auf die grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit eines Urbanen Gebietes aus der aktuell im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche. Nach Abschluss der derzeit im Verfahren befindlichen FNP-Änderung von gewerblicher in gemischte Baufläche M2 wird die Entwicklungsfähigkeit von Urbanen Gebieten gegeben sein.

Die ansonsten geäußerten Hinweise und Voraussetzungen entsprechen im Übrigen inhaltlich den bereits im Schreiben vom 18.12.2015 und 21.12.2015 geäußerten. Dabei geht es insbesondere um das Vorliegen dringender Gesamtinteressen Berlins an der Bauleitplanung aufgrund der Lage am Neuköllner Schifffahrtskanal (verkehrliche Belange) sowie des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (über 200 geplante Wohneinheiten). Diese Hinweise und Voraussetzungen werden bereits im laufenden Verfahren berücksichtigt.

## 5. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Berlin-Neukölln, den 31.01.2018

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat