

Anlage 5

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b

20.01.2022

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 8-73a

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. 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. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger/in 1	07.12.2021	<p>Ich bin Schulleiter der Programmierschule www.42berlin.de, die plant im Vorderhaus der Harzer Str. 39 mehrere Stockwerke zu mieten. In diesem Zusammenhang bin ich darauf aufmerksam gemacht worden, dass das Bauvorhaben den Abriss des Seitenflügels der historischen Geyerwerke beinhaltet (Geyerwerke Innenhof rechte Hand).</p> <p>Dieses Gebäude beinhaltet erhaltungswürdige historische Komponenten, wie den Filmtresor-Raum, sowie original Terrazzo Böden und Eisentürrahmen. Hierzu läuft meines Wissens nach bereits ein Verfahren zur Prüfung des Denkmalschutzes.</p> <p>Der Schutz dieser für die Filmgeschichte unersetzlichen Artefakte möchte ich hiermit ausdrücklich empfehlen. Gern stehe ich für Rückfragen bereit und könnte auch Fotos der Artefakte sowie der original Pläne von 1918 zur Verfügung stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die betreffenden Gebäudeteile stehen nicht unter Denkmalschutz; der Erhalt der Gebäudeteile ist nicht vorgesehen und wird planungsrechtlich nicht gesichert. Im Rahmen der zurückliegenden Abstimmungen sowie der Beteiligungen der Denkmalbehörden am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 8-73a sowie nach Prüfung und Begehung vor Ort 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.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Unterschutzstellung von Gebäudeteilen oder Ensembles obliegt der zuständigen Denkmalschutzbehörde und wird nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens betrieben.</p>
2.	Bürger/in 2	10.12.2021	<p>- "Persönliche Beratungen und Besprechungen müssen pandemiebedingt wegfallen" heißt es auf ihrer Webpage zum Verfahren- was wird der Öffentlichkeit ersatzweise als "Gelegenheit zur Erörterung" gegeben entspr. §3 Abs 1 BauGB? Zudem sind "Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1" -wo und wie werden diese hier berücksichtigt?</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Verfahrensschritt handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nicht um den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 BauGB. So erfolgt eine Erörterung der Planung lediglich für den Verfahrensschritt nach Absatz 1, also für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Absatz 2 definiert hingegen, dass die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sind. Dies wird mit dem vorliegenden Verfahren gewährleistet. Der Hinweis „Die persönlichen Beratungen und Besprechungen müssen auf Grund der aktuellen Lage bis auf weiteres entfallen.“</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>bezieht sich auf die grundsätzlichen Sprechstunden des Fachbereichs Stadtplanung in Neukölln, welche aufgrund der vorliegenden Pandemiebedingungen eingeschränkt werden. Ergänzt wird diese Information aber auch mit den Hinweisen: <i>“Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter per Mail.“</i> sowie <i>„In dringenden Fällen können Sie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch telefonisch erreichen.“</i></p> <p>Unabhängig von den allgemeinen Sprechzeiten werden auf der Beteiligungsseite zum Bebauungsplan 8-73a konkrete Informationen zu der Beteiligung und Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen gegeben. Alle Unterlagen des Bebauungsplanes sind auf der Internetseite des Bezirks einsehbar und es können Kommentare zu der Planung in entsprechend vorbereiteten Textfeldern hinterlassen werden. Auf der Beteiligungsseite des Bebauungsplanes 8-73a wird darüber hinaus der Hinweis gegeben: <i>„Die Originalunterlagen können in den Räumen des Fachbereichs eingesehen werden. Sie haben vor Ort die Möglichkeit Nachfragen zu stellen, in die Bebauungspläne Einsicht zu nehmen und Ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung einzureichen.“</i> Hierfür werden entsprechende Besuchs- und Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 8:30 bis 16:30 Uhr und Freitag 8:30 bis 15:30 Uhr sowie nach Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten) sowie eine Raumnummer, Telefonnummer und E-Mail-Adresse angegeben. Interessenten an der Planung sowie Stellungnehmenden werden somit alle nach dem Gesetzestext erforderlichen Möglichkeiten eingeräumt, sich über die Planung zu erkundigen, Nachfragen zur Planung zu stellen sowie eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Beteiligungsformate, die sich an bestimmte Bevölkerungsgruppen richten, z.B. Kinder und Jugendliche, sind dem Stadtentwicklungsamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leider nicht möglich. Dennoch besteht natürlich auch für Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, Fragen (mündlich, telefonisch oder per E-Mail) zur Planung zu stellen, sich die Planung erläutern zu lassen und Stellungnahmen abzugeben, die gewissenhaft beantwortet und in die Abwägung eingestellt</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>- Wie viele Menschen sollen nach gegenwärtigem Stand zuziehen in die geplanten Neubauten, davon wie viele Kinder und Jugendliche ungefähr, und wie viele Senioren?</p> <p>- Wird es seniorengerechte und behindertengerechte Wohnungen geben, und wenn ja wie viele und wo?</p> <p>- Wo genau sollen die staatlich subventionierten 30 % mietpreisgebundenen Wohnungen platziert werden innerhalb der geplanten Gebäude?</p>	<p>werden. Damit können auch die Belange von Kindern und Jugendlichen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Frage wird in der einsehbaren Begründung gemäß den vorliegenden Erkenntnissen sowie basierend auf den Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur beantwortet. Danach wird lediglich eine allgemeine Hochrechnung der zu erwartenden Zuzüge auf Grundlage von Querschnittsbetrachtungen aller Altersgruppen vorgenommen. Verbindliche Aussagen von einzelnen Anteilen sind jedoch nicht möglich. 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). Pro Jahrgang wird mit 1% des zu erwartenden Zuzugs gerechnet, sodass ca. 4,52 Personen pro Jahrgang angesetzt werden können. Für die Gruppe der 0-16-Jährigen sind somit ca. 77 Zuzüge zu erwarten. Legt man eine durchschnittliche Lebenserwartung von ca. 81 Jahren sowie ein Renteneintrittsalter von 65 Jahren in Deutschland zugrunde, lässt sich damit eine ähnliche Anzahl von Senioren ermitteln.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis von seniorengerechten und behindertengerechten Wohnungen in Berlin erfolgt auf Basis bestehender Regelungen und Verordnungen (Bauordnung Berlin (BauO Bln), Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB), DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen sowie die Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin (BWV Bln.)) und bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan. Festsetzungen und nähere Aussagen zu den jeweiligen Anteilen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>- Werden CO2-neutrale Baumaterialien bzw. Holzbauweise vorgeschrieben, nachdem die BVV Neukölln im März 2019 den Klimanotstand erklärt hat? s. dazu weiterhin das Klima-Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom April 2021</p> <p>- Was passiert mit dem Walnussbaum und Nebenbaum im Bestand an der Grenze zu Kiehlufer 91, werden diese erhalten?</p> <p>- Wie sind die beiden geplanten Gebäude gegenwärtig am Hochpunkt geplant, und wie hoch in der Abstufung zu den Gewerbestandstücken im Bestand Kiehlufer 75-95? Wie weit ist der abgestufte Riegel vom Kiehlufer 91 weg?</p> <p>- Wird eine maximale Bauhöhe festgelegt, und eine maximale Geschoszahl, einschl. Halb/Staffelgeschosse?</p>	<p>Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind 30% der im Wohngebiet vorgesehenen Wohngebäude für förderfähige Wohnungen vorzusehen. Nach gegenwärtiger Planung sollen die im Geltungsbereich nachzuweisenden Anteile vollständig im geplanten Neubau im MU 1 sowie anteilig (ca. 10%) im MU 2 untergebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme. § 9 Abs. 1 BauGB definiert abschließend den zulässigen Rahmen möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Baumaterialien findet sich in der abschließenden Auflistung nicht. Eine Festsetzung von Baumaterialien kann somit aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. 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.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind alle Festsetzungen der Höhe sowie der zulässigen Vollgeschosse zu entnehmen. Dabei gilt die Angabe der maximalen Oberkante baulicher Anlagen auch für Staffelgeschosse. Seite 47 der Begründung führt dazu aus: „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</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>- Haben die Gebäude Erdgeschosse auf Straßen/ Umgebungsniveau? ist eine Tiefgarage geplant, welche Größe hat diese und wie viele Kfz-Stellplätze sind vorgesehen? Sind aus Gründen von Gesundheit und Klimaschutz Alternativen zu einer Tiefgarage entwickelt worden?</p> <p>- Wie viele Balkone sind in der gegenwärtigen Planung in Richtung der Gewerbe-Bestandsflächen am Kiehlufer 75 - 95 insgesamt ausgerichtet, und gibt es hier eine zahlenmäßige Beschränkung zur Vermeidung von "Präsentiertellereffekt" und nachbarschaftlichen Nutzungskonflikten? Wie viele davon sind am kleineren, wie viele am großen Eck-Gebäude geplant?</p>	<p><i>sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.</i>"</p> <p>Die gemäß der Berliner Bauordnung vorgeschriebene Abstandsfläche von 0,4 H wird zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Baugrenze liegt zum Grundstück des Kiehlufers 91 in einer Entfernung zwischen 8,56 m bis 8,96 m; bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geländehöhe von 35,5 m über NHN wird die hierbei erforderliche Abstandsfläche von 8,24 m somit eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß der vorliegenden Gebäudeplanung sollen alle Neubauten über ebenerdige Erdgeschosse verfügen. Es ist eine Tiefgarage mit ca. 58 Stellplätzen im MU 2 vorgesehen. Die Abgrenzung außerhalb der Gebäudeflächen ist der Planzeichnung in Form der roten „Strichellinie“ zu entnehmen. Im Sinne des Klimaschutzes sowie der Niederschlagsrückhaltung und -entwässerung sind mind. 55% der Tiefgarage außerhalb der Gebäude mit einem Erdaufbau zwischen 0,4 und 0,8 m zu begrünen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrräder, als wirksame Alternative zum motorisierten Individualverkehr, sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Durch die günstige Busanbindung an das U- und S-Bahnnetz (Buslinie 171 - Haltestelle Brockenstraße - sowie in fußläufiger Entfernung Buslinien 166, M43) kann die Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beitragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anzahl der Balkone ist derzeit nicht bekannt. Eine zahlenmäßige Begrenzung von Balkonen und Loggien auf den privaten Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der zulässigen Grund- und Abstandsflächen nicht vorgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen würde.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>- "Durch die Schaffung neuer Wohnungen ist u. a. mit einem vermehrten Infrastrukturbedarf und zusätzlicher Verkehrsnachfrage zu rechnen. Dies muss auf den nachfolgenden Planungsebenen genauer ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden" heißt es im aufgestellten Flächennutzungsplan 07/2017 --> mit welchen Maßnahmen wird dieser Infrastrukturbedarf, auf den auch wir schon lange hinweisen, ausgebaut für die zahlreichen Zuzügler (u.a. Ärzte, Physiotherapie, Steuerbüro, Hausaufgabenhilfe, Kinderkleidung, Gastronomie, multifunktionale Büros, Jugend- und Kulturorte, Kunstateliers, Fahrradwerkstatt, Anwalt, Bioladen, Schneiderwerkstatt etc.)</p> <p>- Unsicherheit und Pandemie-Situation: Wie wird die örtliche Nahversorgung gesichert? Zitat Prof. S. Gilbert, mit-Entwicklerin Astra-Zeneca, Oxford University: »Das wird nicht das letzte Mal gewesen sein, dass ein Virus unsere Leben und Existenzen bedroht. Die Wahrheit ist, die nächste könnte schlimmer werden. Sie könnte ansteckender sein, oder tödlicher - oder beides.« (Der Spiegel 6.12.21)</p>	<p>Gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6-8 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der festzusetzenden Baugrenze u. a. für Balkone ermöglicht. In Richtung der Gewerbebestandsflächen betrifft dies ausschließlich das MU 1 in Richtung der Grundstücke Kiehlufer 75/83. Im MU 2 ist eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nur im Blockinnenbereich sowie zur Brockenstraße vorgesehen, nicht aber zum Grundstück Kiehlufer 91.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Verkehr sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse führt die Begründung in den jeweiligen Kapiteln I.3.9 Verkehrstechnische Untersuchung sowie IV.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur aus. Für den aus dem Vorhaben resultierenden, fehlenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger in einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Darüber hinaus ist eine weitere Ländennutzung im Erdgeschoss entlang der Harzer Straße vorgesehen. Eine konkrete gewerbliche Nutzung ist hierzu nicht festgelegt. Als Standort außerhalb bestehender Zentren ist hierfür, neben der bereits vorhandenen und zu sichernden gewerblichen Nutzung in den Bestandsgebäuden, auch kein Erfordernis ersichtlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die örtliche Nahversorgung ist über mehrere in der Nähe befindliche Nahversorger, darunter den Standort Kiehlufer 75-79, sichergestellt. Ein Zusammenhang zu der derzeitigen und ggf. künftigen Pandemielagen wird nicht gesehen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.	Bürger/in 3	16.12.2021	<p>Wir begrüßen die vorgezogenen und noch geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz, das Regenwasserkonzept, den Erhalt des vorhandenen Teiches und vieler Bäume.</p> <p>Ebenso gut finden wir die textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung, die wir gern mit div. Biotopstrukturen, wie Totholzelementen, der Anlage von feuchten Senken und Sandarien, ergänzt sehen würden, um auf den Dächern tatsächlich Lebensräume für Vögel und Insekten zu schaffen. Bei einer reinen Begrünung ist das nicht immer gegeben, wenn bspw. nur Sedum-Arten oder keine heimischen höher wüchsigen Arten gepflanzt werden. Dann entstehen lediglich Nahrungshabitate, aber keine Lebensräume, wo sich Insekten einnisten können. Dass die o. g. Ergänzungen für die Anlage sog. Biodiversitätsdächer gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festsetzbar sind, zeigen die B-Plan 7-98VE und 11-118VE.</p> <p>Dennoch sollte zur Überwachung der Abrissarbeiten oder bei Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgegeben werden, für den Fall, dass bei Öffnung der Dächer doch noch Niststätten gefunden werden und besonders dann, wenn der Abriss nicht außerhalb der Brutperiode erfolgen kann. So wie es in der Begründung aufgeführt ist.</p> <p>Auch die Überdeckung der Tiefgaragen halten wir für angemessen zur Gestaltung der Außenanlagen, da so verschieden strukturierte Bereiche geschaffen werden können.</p> <p>Der Verlust von Kleingärten ist sehr bedauerlich, da Kleingärten in Bezug auf Biodiversität, Luftkühlung, CO²- / Feinstaubbindung, leider immer noch unterschätzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan 8-73a basiert im Wesentlichen auf der Musterfestsetzung der Senatsverwaltung und wurde bereits hinsichtlich der umzusetzenden Höhe des Bodenaufbaus von mindestens 15 cm ergänzt. Eine extensive Dachbegrünung kann grundsätzlich bereits ab 6 cm Bodenaufbau realisiert werden, so dass mit der getroffenen Festsetzung und der Ergänzung auf mind. 15 cm Bodenaufbau die Bedingungen für einen dauerhaften Erhalt der Begrünung und das Ansiedeln von vielfältigeren Arten gegeben ist. Die Forderung nach Schaffung und Festsetzung von Biodiversitätsdächern lässt sich dagegen - anders als z.B. im genannten vorhabenbezogenen Bebauungsverfahren 11-118VE, welcher ein bilanzielles Ausgleichsdefizit aufweist - im Bebauungsplan 8-73a rechtlich im Sinne eines ausgleichenden Eingriffs nicht begründen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die ökologische Baubegleitung bei Abriss- oder Umbauten von Bestandsgebäuden oder bei Baumfällungen sind Bestandteil geltender Rechtsbestimmungen und bedürfen keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Innerhalb des reduzierten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-73a gehen keinerlei Kleingärten verloren. Das Grundstück der ehemaligen Geyerwerke, welches bis auf die umliegenden Straßenverkehrsflächen den Geltungsbereich ausmacht, diente in</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In der Stellungnahme von SenUVK IIIB v. 06.10.2020 heißt es: <i>„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 m² wohnungsnahes Grün und 3.220 m² siedlungsnahes Grün nachzuweisen. In der Begründung wird für die wohnungsnaher Erholung auf den auf der anderen Seite des Kanals gelegenen Wildenbruchplatz verwiesen, für die siedlungsnaher 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-Bahntrings im östlichen Neukölln - ebenso wie der 2,4 ha große Körnerpark bei Bauvorhaben im westlichen Neukölln - als Park zur Erfüllung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung herangezogen. 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.).“</i> sowie <i>„Es sollten noch Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, auch wenn dies bei vielen denkmalgeschützten Gebäuden schwierig ist.“</i> Das unterstützen wir.</p> <p>Auch wenn die Belange bzgl. Bauens mit Glas und Licht in der Begründung als Empfehlung bereits enthalten sind, möchten wir folgendes bekräftigen. Da die Wohnungen mit Loggien, ggf. mit großen Glasflächen, ausgestattet werden sollen, müssen die Vorgaben des Senats in Bezug auf Vogelschlag an größeren Glasflächen beachtet werden. Dazu wurde die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ erarbeitet.</p>	<p>der Vergangenheit lediglich bzw. ausschließlich als Gewerbegrundstück.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung dahingehend beantwortet, dass die in der Begründung aufgeführten Grünflächen als auch noch weitere bislang nicht erwähnte Spiel- und Freiflächen in der Umgebung grundsätzlich die definierten Kriterien für wohnungsnaher Grünflächen bei Wohnungsbauvorhaben erfüllen. Zusätzlich werden ca. 0,4 ha begrünte Freiflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, so dass die Versorgung mit wohnungsnahem Grün als gesichert angesehen wird. Die von SenUVK genannten weiteren Maßnahmen zur Qualifizierung zusätzlicher Grünflächen bzw. der besseren Wahrnehmbarkeit der Gewässer stehen zudem in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Die Maßnahmen liegen auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der Verfügbarkeit des Grundstückseigentümers und sind als naturhaushaltswirksame Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich auch nicht begründbar. Die des Weiteren empfohlene Fassadenbegrünung wurde dagegen nicht im Bebauungsplan berücksichtigt, da Fassadenbegrünungen in der Regel für größere fensterlose Fassaden vorgesehen werden. Neben den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden werden jedoch ausschließlich Wohngebäude mit allseitigen Fensteröffnungen vorgesehen, so dass größere fensterfreie Fassaden, die begrünt werden könnten, nicht zu erwarten sind. Eine Festsetzung zur Begrünung von Fassaden erübrigt sich damit.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Bauen mit Glas und hier im Besonderen die Verkleidung von Balkonen und Loggien wird in der Begründung im Kapitel Umweltbericht thematisiert, und es wird der Hinweis gegeben, <i>„die Seitenflächen durch geeignete Markierungen oder durch Verwendung von nicht transparentem Material für die Vögel sichtbar zu</i></p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die menschliche Gesundheit wird durch schädliche Lichteinflüsse negativ beeinflusst. Falsch eingesetzte und blendende Dauerbeleuchtung stört den Schlaf und verstärkt die negativen Auswirkungen von belasteter Luft durch Abgase sowie Feinstaub und höheren Temperaturen vor allem im Innenstadtbereich und besonders nachts. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB können daher folgende Parameter für Außenbeleuchtungen textlich festgesetzt werden:</p> <p><i>Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglich für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.</i></p> <p>Wir möchten die umfangreiche Betrachtung sämtlicher Belange bzgl. des o. g. Areals positiv hervorheben.</p>	<p><i>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.“</i> Eine darüber hinaus gehende Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine textliche Festsetzung zu den Eigenschaften des zu verwenden Leuchtmittels und der Leuchtstärke ist im Bebauungsplan nicht möglich, da dies über die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus geht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4.	Bürger/in 4	18.12.2021	<p>Beteiligungsebene im Rahmen der öffentlichen Anhörung: Die Einladung zu Stellungnahmen war lokal nicht genügend gut erkennbar für Anlieger (so wurden Informationen über dieses Verfahren nicht angepasst für die Anliegenden Raum-Nutzenden). Die Frist für Stellungnahmen war im Kontext einer 4. Welle von Corona viel zu eng und kurzfristig. Dies ist ein Mangel dieses Verfahrens.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind 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 ei-</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Umwelt: Ich lerne von der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-73a (fortan, die Begründung): "Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbe- reich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale zur Entsiege- lung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten." Dieser Forde- rung entspricht der vorgelegte Bebauungsplan nicht, insofern er nicht Entsiedelung plant, sondern neue Versiedelungsmaßnahmen.</p> <p>Verkehr: Die Begründung lässt uns wissen: "Der StEP Move definiert [...], wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des Umwelt- verbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückge- legten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030</p>	<p>nen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutz- gründen auch verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zu- gänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorge- schriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Ein Mangel kann daher nicht festgestellt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zitierte Passage der Begründung stammt aus dem Kapitel StEP Klima und wird durch den folgenden Satz eingeleitet: „Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Pla- nungen an den Klimawandel liefern soll.“ Daraus wird deutlich, dass es sich hierbei um einen Orientierungs- rahmen handelt, der nicht für jede Teilfläche im Siedlungskörper der Stadt umsetzbar ist. An dieser Stelle wurde im Rahmen der Gesamtabwägung dem Bedarf an neuem und dringend benötig- tem Wohnraum der Vorzug gegenüber der für diesen Bereich ebenso empfohlenen Entsiegelungsmaßnahme gegeben. Unter der Einbeziehung der bereits vorhandenen umgebenden Infra- struktur stellt die Bebauung einer innerstädtischen Fläche gegen- über einer unbebauten Fläche im Außenbereich eine nachhaltige städtebauliche Maßnahme dar. Zudem wird darauf hingewiesen, dass basierend auf dem bestehenden Bau- und Planungsrecht an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung mit höherer Versiegelung zulässig wäre, so dass mit den geplanten Festsetzungen zum Nut- zungsmaß sowie den weiteren Festsetzungen z.B. zur Begrünung von Dächern Maßnahmen zu Verringerung der geplanten Ein- griffe unternommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>ansteigen.</i>“ Der Bebauungsplan sowie die Begründung ignorieren aber aktuellen und erwarteten Radverkehr weitestgehend. So sind Planungen für ausreichend Fahrradstellplätze der Anlieger (inkl. ihrer Besuchenden) nicht ausreichend dargestellt.</p> <p>Radverkehr ist aber auch nicht genügend in die Verkehrsbetrachtung einbezogen: Schon jetzt ist das Radfahren auf der Harzer Straße regelmäßig gefährlich, weil durch den dichten Verkehr, die Abstände beim Überholen von Radfahrenden oft nicht eingehalten werden. Die Erwartung, dass der Radverkehr sich erhöht, aber eine Tiefgarage für motorisierten Individualverkehr geplant wird, die (zusammen mit anderen Fahrplätzen im Planfall) rund 630 KFZ Fahrten mehr pro Tag produziert, wird hier zu einem enormen Anstieg des Risikos für den Radverkehr führen. Für FußgängerInnen ist die Querung der Harzer Straße regelmäßig eine Herausforderung. Abgesehen von dem "Zebrastreifen" und der Ampelanlage (bei der Wildenbruchstr.) müssen FußgängerInnen oft mehrere Minuten warten, bis sie die Straße queren können. Dies betrifft insbesondere FußgängerInnen im sehr hohen und sehr jungen Alter. Der Planfall diskriminiert also diese Altersgruppen. Das für den Planfall erwartete erhöhte KFZ Aufkommen hat auch eine Gender Wirkung: In den Bring & Abholsituationen der Schulkinder (bei der benachbarten Hans-Fallada-Schule) reproduzieren sich gesellschaftliche Geschlechterverhältnisse: Frauen überwiegen als Begleitpersonen. Sie tragen damit eine erhöhte Belastung durch den geplanten KFZ Verkehr. Für die Naherholung (Richtung Elsensteg) ist mit einem erhöhten Fußverkehrsaufkommen am Neuköllner Schifffahrtskanal zu rechnen. Dieser ist aber zwischen Treptower Str. und Wildenbruchstr. weitestgehend unbefestigt. Witterungsabhängig ist diese Erhöhung des Verkehrs enorm belastend für den Fußweg. De facto wird der Hang des Kanals als Naherholungsgebiet genutzt. Diese Nutzung wird sich erhöhen im Planfall.</p> <p>Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf die erwartete Radverkehrserhöhung hin zu überarbeiten und der Anreiz für KFZ Fahrten ist zu reduzieren. An der Kreuzung Harzer Str./Treptower Str. ist eine Ampelschaltung zu installieren, um zuverlässige Querungen zu ermöglichen. Weitere ver-</p>	<p>Die Sicherung der benötigten Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens auf Grundlage der Berliner Bauordnung und der AV Stellplätze und bedarf damit keiner gesonderten Regelung im vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan beinhaltet zwar Teilflächen der Harzer Straße sowie der Brockenstraße, setzt aber auch fest, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Planung ist. Diese obliegen den zuständigen Verkehrsbehörden der Bezirke und des Senats. Jegliche Verbesserungen an der Fuß- und Radwegeinfrastruktur sind somit nur durch die jeweiligen Straßen- und Grünflächenämter in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und auf Basis übergeordneter Straßen-, Fuß- und Radwegeplanungen vorzunehmen.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung der bestehenden und zu erwartenden Verkehrsströme kommt das erstellte Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass der durch die Planung verursachte Mehrverkehr von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden kann. „<i>In den betreffenden Straßenräumen sind noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden.</i>“ Die aus dem Gutachten zitierten Zahlen von ca. 630 täglichen Fahrten setzen sich dabei aus der gewerblichen Nutzung und der künftigen Wohnbebauung zusammen. Da in den Bestandsgebäuden des ehem. Geyerwerkes bereits Nutzungen angesiedelt sind, sind diese Verkehre in Teilen auch als Bestand zugrunde zu legen, so dass der tatsächliche Neuverkehr unterhalb der angegebenen Fahrten liegen wird. Darüber hinaus führt das Gutachten aus, dass bezogen auf die jeweiligen Spitzenstunden am Tag durch das geplante Vorhaben es zu einem Mehrverkehr von 101 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde am Vormittag und ca. 66 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde am Nachmittag kommen wird. Da dies ca. 1,7 bzw. einem zusätzlichen Fahrzeug pro Minute entspricht, werden wesentliche Beeinträchtigungen durch den Gutachter nicht festgestellt.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>kehrsberuhigende Maßnahmen sind zu planen. Am Kanal sind stabilisierende Maßnahmen für den Fußweg zu planen. Am Kanal sollten Maßnahmen für sitzende Naherholung getroffen werden (etwa ebenerdige (auf Höhe des Fußweges) angelegte Sitzgruppen/Inseln, die auf Stelzen über den Hang bis an/über das Wasser reichen).</p> <p>Gender-Mainstreaming: Das für den Planfall erwartete erhöhte KFZ-Aufkommen hat auch eine Gender-Wirkung: In den Bring & Abholsituationen der Schulkinder (bei der benachbarten Hans-Fallada-Schule) reproduzieren sich gesellschaftliche Geschlechterverhältnisse: Frauen überwiegen als Begleitpersonen. Sie tragen damit eine erhöhte Belastung durch den geplanten KFZ-Verkehr.</p> <p>Bildung: Die Begründung verweist auf die Schulplanungsregion Köllnische Heide - (5). Welchen Bereich die umfasst ist nicht öffentlich erkennbar. Das werde ich als einen weiteren Mangel des Beteiligungsverfahrens. Da der Planfall die unmittelbare Nachbarschaft mit der Hans-Fallada-Schule annimmt, muss davon ausgegangen werden, dass die erwarteten Grundschulkinder auch diese Schule besuchen werden wollen/sollen (zusammen bilden sie ja quantitativ quasi eine Schulklasse). Die Klassen dort sind aber schon jetzt sehr voll. Wenn nicht weiterer zusätzlicher Verkehr erzeugt werden soll, dann muss von Bauträger verlangt werden, sich an der Verbesserung der Unterrichtssituation an der Hans-Fallada-Schule finanziell erheblich zu beteiligen.</p>	<p>Hinsichtlich einzuhaltender Sicherheitsabstände bei Überholvorgängen von Radfahrenden wird auf bestehende rechtliche Regelungen der StVO (Straßenverkehrsordnung) verwiesen. Eine Kontrolle und Ahndung bei Nichteinhaltung kann nur durch die Polizei erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den umgebenden Straßenräumen noch ausreichend Kapazitätsreserven für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs vorhanden sind. Spürbare Beeinträchtigungen, die eine Nutzung der Straßen durch jegliche Verkehrsteilnehmende erschwert, werden durch das Gutachten nicht festgestellt. Ein Ausschluss von Baumaßnahmen zur Vermeidung auch nur geringer Verkehrsanstiege ist unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht begründbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur untersucht und durch die zuständigen Behörden des Bezirks und der Senatsverwaltung beurteilt. Diese verfügen über entsprechende Sachinformation, wie die Auslastung einzelner Schulen sowie die Einzugsbereiche der jeweiligen Schulstandorte. Entsprechende Aussagen dazu liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Aussagen zur genauen Abgrenzung der betreffenden Schulplanungsregion sind verzichtbar, da diese nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist lediglich die Aussage zur prognostizierten Auslastung der umgebenden Schulen in der betreffenden Schulplanungsregion von Belang. Im Rahmen der Einschätzung der Grundschulkapazitäten kommen die zuständigen Behörden zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den Einzugsbereich des geplanten Wohnungsbauvorhabens genügend Kapazitäten in den zu betrachtenden Einschulungsbereichen der nächstgelegenen Hans-Fallada-, Eduard-Möricke- und</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Elbe-Schule bestehen, so dass basierend auf dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung abschließend keine Möglichkeiten bestehen, den Bauherren an zweck- und einrichtungsgebundenen Kosten für notwendige Erweiterungen zu beteiligen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Begründung in Kap. IV.5 (Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur) um die zu betrachtenden Schuleinschulungsbereiche ergänzt.</p>
5.	Bürger/in 5	21.12.2021	<p>1. Die NaturFreunde Berlin begrüßen Überlegungen, durch Bebauungspläne „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung [...] ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier“ zu schaffen. Solche Planungen müssen jedoch in bereits hochverdichtenden Innenstadtbereichen durch die Schaffung zusätzlicher Freiflächen und der Entsigelung weiterer Flächen dem Klimawandel Rechnung tragen. Durch die geplante Bebauung im Rahmen des Bebauungsplan 8-73a wird die heute schon hohe Nutzungsdichte jedoch weiter ansteigen und zu einer Zunahme der Nutzungskonflikte führen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planung sieht eine Bebauung mit einem Nutzungsmaß vor, welches unterhalb des derzeit zulässigen Maßes liegt. Die Begründung führt dazu auf Seite 50 aus: <i>„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 m²) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8.</i> <i>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.“</i> Mit den geplanten Festsetzungen werden diese Maße unterschritten und es werden zusätzliche Maßnahmen festgesetzt, welche dem Klimawandel Rechnung tragen. So werden für umfangreiche Bereiche der Dach- und Tiefgaragendächer extensive und intensive Dachbegrünungen vorgesehen, die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und somit auch zu einer Kühlung durch Verdunstung beitragen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. Die gesamte Planung für das Planungsareal ist einseitig auf Baudichte abgestellt und wird die ökologische und soziale Gesamtsituation im Bereich negativ verändern. Dem Bauvolumen wird zu Lasten der Lebensqualität und einer positiven Klimaentwicklung Vorrang eingeräumt. Zitate der Begründung: „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 m².“ „Vorgesehen ist, dass „in den Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von ca. 9.673 m² zugelassen“ wird. „Davon entfallen 4.875 m² auf das Urbane Gebiet MU 1 und 4.816 m² 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 m² innerhalb des gesamten ca. 12.500 m² großen Baugebiets (MU 1 und MU 2).“</p> <p>3. Diese massive Versiegelung durch die Überbauung kann nicht durch die Ausweisung von Dachbegrünung ausgeglichen werden. Ausdrücklich begrüßen die NaturFreunde Dachbegrünungen, sie dürfen jedoch nicht als Ausgleich für Versiegelung genutzt werden, sondern müssen im Gegenteil, als zusätzliche Maßnahme angesehen werden. Deshalb ist die Argumentation, dass „durch die geplanten Maßnahmen [...] 3.566 m² neue klimatisch wirksame Grünflächen [entstehen], die dem Realverlust von 1.230 m² Vegetationsflächen gegenüberstehen“ irreführend, zumal Dachbegrünungen den Verlust von „Grünflächen“ nicht ausgleichen können.</p> <p>Berlin hat seit Jahren ein stetig wachsendes Defizit bei der Grundwasserneubildung, was für die Wasserversorgung der Stadt hochproblematisch ist. Bereits aus diesem hochoxistentiellen Grund – wie auch aus vielen weiteren – ist unversiegelter Boden nicht durch Dachbegrünung zu ersetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem hohen Anteil von dringend benötigtem Wohnraum. Da sich die Plangebietsfläche in einem dichten innerstädtischen Quartier befindet sind die gewählten Nutzungsmaße gerechtfertigt und gemäß der BauNVO auch zulässig. Um die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt zu mindern, Maßnahmen zur Regulierung des Niederschlagswassers als auch Freiraumgestaltungen für die künftigen Bewohner zu schaffen, begrenzt bzw. reduziert der Bebauungsplan die Nutzungsmaße gegenüber dem bislang zulässigen Maß für die Gewerbenutzung und setzt Dach- und Tiefgaragenbegrünungen fest.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs. Da auf der Grundlage des derzeit gültigen Bau- und Planungsrechts neben den Gebäudegrundflächen eine vollständige Versiegelung durch Nebenanlagen zulässig ist, wird mit den geplanten Festsetzungen eine Verringerung des derzeit geltenden Maßes gesichert. Zusätzlich wird mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung eine weitere Verbesserung der Situation erzielt, so dass die Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Umweltbericht kein Defizit feststellt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Das Niederschlagswasser verbleibt zu 100% vor Ort und wird versickert. Aufgrund der Gebäudestrukturen und der Begrenzung der unversiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser über Retentionsdächer gesammelt, zwischengespeichert und zeitversetzt über Rigolen und den offenen Boden versickert. Eine Ableitung von Niederschlagswasser der Neubebauung über die Kanalisation ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>4. Auf klimapolitische Veränderungen wird nicht ausreichend eingegangen. Wenn argumentiert wird, dass „eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels [...] nicht zu erkennen“ sei, ist das eine sehr verkürzte Argumentation. In vielen der Berliner Bebauungspläne werden die jeweiligen zu beplanenden Teilflächen als für den Klimawandel nicht zentral dargestellt, in der Massivität der vielen Verdichtungen in den unterschiedlichen Bebauungsplänen, wird jedoch eine massive Verschlechterung der klimatischen Bedingungen in Berlin geplant. Deshalb sind die von vielen gesellschaftlichen Gruppen erhobenen Forderungen zur Umplanung dringend aufzugreifen.</p> <p>5. Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist im §6, Absatz 1 ausdrücklich bestimmt, dass „die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt [...] in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden [sollen]“ und hierbei „den Anforderungen des Klimaschutzes [...] Rechnung getragen werden“ sollen. Dabei sollen „Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen [...] in einem Freiraumverbund entwickelt werden“.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt die Auswirkungen der Planung bezugnehmend auf die Anforderungen an den Klimawandel an diversen Stellen der Begründung dar und nicht wie von den Stellungnehmenden ausgeführt, nur durch einen verkürzten Satz im Kap. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf Seite 104 der Begründung. So werden darüber hinaus die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima in der Begründung sowie dem Umweltbericht verdeutlicht (S. 21 und 59), es werden die Bedeutung der Gewässer sowie des Wasserabflusses basierend auf den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Zusammenhang mit dem Klimawandel erläutert (S. 53), das Wirkungsgefüge zwischen vorhandenen Flächennutzungen und den Komponenten des Naturhaushalts unter Berücksichtigung des Klimawandels wird dargestellt (S. 83) als auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft im Allgemeinen werden dargestellt (S. 97 ff.). Der Umweltbericht stellt zudem fest, dass basierend auf den derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaßen mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der Nutzung sowie den ausgleichenden Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenbegrünungen Verbesserungen der aktuellen planungsrechtlichen Situation entstehen, so dass die vorliegende Planung einen Beitrag zum geeigneten Umgang mit dem Klimawandel leisten kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird kein Widerspruch in den Anforderungen des LEPro 2007 und der vorliegenden Planung gesehen. Dies wurde auch die die zuständigen Stellen der Landesplanung mit Schreiben vom 07.10.2020 letztmalig bestätigt. Vielmehr trägt die Planung mit der Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche dazu bei, auf bislang unversiegelte Bereiche</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der vorgelegte Plan ist jedoch im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm einseitig auf die möglichst intensive Nutzung des vorhandenen Raumes für Bebauung ausgerichtet. Hier kommen die Belange der Entwicklung der Naturgüter und des Klimaschutzes bei weitem zu kurz. Die Pläne müssen deshalb grundlegend verändert werden.</p> <p>6. Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan 8-73a liegt in einem Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung, dessen Potentiale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Die vorgelegten Planungen sind jedoch mit diesem Ziel nicht vereinbar. Weder werden Potentiale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft noch in dem bereits hochverdichteten Gebiet, Freiräume und Freiflächen in ausreichender Größe vorgesehen. Damit widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan sowohl den Zielen der Schaffung einer „Schwammstadt“ und dem Ziel der Schaffung von mehr unversiegelten Freiflächen für die klimastrukturelle Entwicklung in Berlin.</p> <p>7. Ausdrücklich wird im „STEP Klima konkret“ darauf hingewiesen, dass das „Stadtwachstum von etwaigen negativen Folgen zu entkoppeln“ sei, damit sich Berlin „an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels“ anpassen könne. Weiter im „STEP Klima konkret“: „Die Anpassung an den Klimawandel wird weder als losgelöstes Projekt noch über ein eigenes Förderprogramm gelingen. Ihre Maßnahmen müssen in die Projekte des Wohnungsbaus und der Gewerbeentwicklung, der Verkehrsplanung und der Grünflächengestaltung, des Ausbaus der Infrastruktur und der Stadtentwässerung integriert sein.“ Eine solche Integration in eine Strategie gegen den Klimawandel ist in dem vorgelegten Bebauungsplan nicht feststellbar.</p> <p>8. Weiter im „STEP Klima konkret“: Der Sommer 2015 hat illustriert, was als Folge des fortschreitenden Klimawandels auf Berlin zukommen</p>	<p>che ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweisung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. An der Planung wird somit festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung wurden mit der Planung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffen, die das wesentliche Ziel einer „Schwammstadt“ darstellen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch zur Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Grünflächen geschaffen. Gerade die vorliegende Planung ermöglicht darüber hinaus die Nutzung bestehender Straßeninfrastruktur, so dass trotz der Schaffung vieler dringend benötigter Wohnungen keine neuen Straßen errichtet werden müssen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>dürfte: lange sommerliche Hitze, die gerade in hochverdichteten Innenstadtkartieren unangenehm ist und die Gesundheit belastet, und zudem eine Verschmutzung der Flüsse und Seen, weil Starkregenereignisse die Kanalisation zum Überlaufen bringen und so einen Schwall an Schmutzfracht in die Gewässer transportieren. Fischersterben sind das augenfälligste Anzeichen dieses Phänomens.“</p> <p>9. Im Bebauungsplan 8-73a wird „die Festsetzung eines Urbanen Gebietes vorgesehen“. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich, „weil mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 künftig 80 Prozent des Grundstücks überbaut werden dürfen.“ Hierdurch soll „die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen“ ermöglicht werden. Eine weitere Verdichtung des Planungsgebietes durch die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ ist in dem bereits heute schon hochverdichteten Stadtteil abzulehnen.</p> <p>10. Auch wenn das Planungsgebiet gewerblich genutzt wurde, ist eine solche hohe Versiegelung nicht akzeptabel. Ziel einer an Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit orientierten Stadtplanung muss die Erhaltung und Vergrößerung der entsiegelten Fläche sein. Unversiegelter Boden ist lebenswichtig für die nachhaltige Entwicklung der Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Er nimmt den Regen auf und führt ihn dem Grundwasser zu. • Er ermöglicht Pflanzen und Tieren Zugang zum Regenwasser über die oberen Bodenschichten und über Pfützen. 	<p>und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. In Kombination mit Retentionsdächern und den verbleibenden unversiegelten Flächen wird das gesamte Niederschlagswasser vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versickert. Aufkommendes Niederschlagswasser im Bereich der Neubebauung wird nicht in die Kanalisation eingeleitet. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen auch klimatisch positiv auf die Umgebung aus, da verdunstendes Wasser an heißen Tagen zu einer Abkühlung der näheren Umgebung beiträgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung der Urbanen Gebiete unter Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche trägt dazu bei, auf bislang unversiegelte Bereiche ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweisung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. Klar zu stellen ist, dass der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von weniger als 0,5 ermöglicht. Durch überwiegend begrünte Tiefgaragen darf diese bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. An der Planung wird somit festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitats als auch zur</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> • Er speichert Feuchtigkeit, gibt sie bei Erwärmung an die Luft ab und erzeugt Kühlung. • Er speichert CO₂. • Er bietet Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen. • Er schafft der Stadt grüne Lebensadern, naturnahen Raum für gesunde Bewegung im Grünen und für die Regeneration vom Stress der Großstadt.“ <p>11. Es gilt inzwischen als sicher bzw. unvermeidbar, dass in Zukunft aufgrund des Klimawandels häufigere und extremere Hitzewellen auftreten. In Ballungsräumen und Städten werden diese, wie teilweise in den letzten Jahren schon zu beobachten, zu einer deutlichen Verschlechterung der gesundheitlichen Lage und zu hitzebedingt erhöhten Sterblichkeit führen. Mit der hier vorgestellten Planung werden keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen, um durch nachhaltige Stadtentwicklung diesen Problemen vorzubeugen bzw. die schädlichen Auswirkungen zu verringern.</p> <p>12. Im BWG ist im § 36a geregelt, dass „Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden“ soll. Dabei ist im Land Berlin grundsätzlich das Ziel, dass „das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben“ soll. Durch die hohe Dichte der Bebauung ist eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht möglich. Durch die „künftige Überbauung und Versiegelung [wird] die aktuell vorhandene Versickerungsfläche um ca. 1.230 m² reduziert. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung.“</p>	<p>Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Grünflächen für die Bewohnenden geschaffen. Neben dem Ziel der Nachhaltigkeit ist aber auch die Schaffung vieler dringend benötigter Wohnungen ein maßgebliches Ziel der vorliegenden Planung, um auch eine sozial gerechte Nutzung zu ermöglichen. Diese Ziele sind im Rahmen der Abwägung mit der vorliegenden Planung in Einklang gebracht worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen auch klimatisch positiv auf die Umgebung aus, da verdunstendes Wasser an heißen Tagen zu einer Abkühlung der näheren Umgebung beiträgt.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. In Kombination mit Retentionsdächern und den verbleibenden unversiegelten Flächen wird das gesamte Niederschlagswasser vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versickert. Aufkommendes Niederschlagswasser im Bereich der Neubebauung wird nicht in die Kanalisation eingeleitet. Die zitierte Passage der Begründung wird aus dem Zusammenhang gerissen. Der Absatz wird nach drei weiteren Sätzen mit folgenden Worten fortgeführt: „...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.“ Daran anschließend werden in dem zitierten Kapitel die Ergebnisse und Vorschläge des Entwässerungskonzeptes als auch die getroffenen Festsetzungen zur Dach-</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>13. Gerade in der Berliner Innenstadt wird durch die in der Zukunft abzusehenden schwindenden Regenwässer aufgrund verringerter Niederschläge das Urstromtal nicht mehr ausreichend bewässert. Im Entwässerungskonzept wird als Ziel angegeben, dass „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“. Hier erwarten die NaturFreunde, dass durch eine weniger dichte Bebauung auch die Niederschläge von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen direkt am Grundstück in Freiflächen versickern können.</p> <p>14. Ausdrücklich wird in Berlin als „grundsätzlicher Bestandteile neuer Formen der Regenwasserbewirtschaftung [...] die strikte Minimierung des Versiegelungsgrades zur Vermeidung von Regenabflüssen“ gefordert. „Wegen der geplanten Bebauung und bestehenden Restriktionen, die sich vor allem aus Flächenbelegungen für den Bahnverkehr ergeben, sind Möglichkeiten zur Versickerung größerer Wassermengen innerhalb der Baufelder praktisch nicht vorhanden.“</p> <p>15. Der Berliner Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus haben den absoluten Vorrang unversiegelter Fläche in verschiedenen Planungsinstrumenten auf Landesebene bereits definiert. So zum Beispiel im Berliner Stadtentwicklungsplan Klima, im Berliner Luftreinhalteplan oder im Berliner Landschaftsprogramm. Die hier kritisierten Planungen stehen im Widerspruch zu diesem „absoluten Vorrang unversiegelter Fläche(n)“.</p>	<p>und Tiefgaragenbegrünung angesprochen. Abgeschlossen wird der Absatz mit dem Satz: „Hinsichtlich des anlagebedingten Oberflächenabflusses und der Grundwasserspeicherung werden daher keine Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet.“</p> <p>Der Hinweis findet in Teilen bereits Berücksichtigung. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer wird das aufkommende Niederschlagswasser im Bereich der Neubauten vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versickert. Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude können keine nachträglichen Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Ein Umleiten des Niederschlagswassers von den Bestandsgebäuden ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die hier zitierten Passagen stammen gemäß der angegebenen Quelle von der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. und sind nicht auf den vorliegenden Geltungsbereich anwendbar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches basierend auf den geplanten Festsetzungen zu dem Ergebnis kommt, dass im Bereich der Neubebauung das aufkommende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und versickert werden kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Neben der Schaffung bzw. Erhaltung von Freiflächen werden durch den Berliner Senat unter Berücksichtigung des weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstums im Rahmen der BerlinStrategie - Stadtentwicklungsplan Berlin 2030 auch die Schaffung dringend benötigter Wohnungen in Berlin als maßgebliches Ziel ausgegeben. So wird im einleitenden Kapitel <i>Ausgangslage</i> der BerlinStrategie wie folgt ausgeführt: „Das Wachstum stellt die Stadt allerdings auch vor eine Reihe von Herausforderungen:</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>16. Eine grundlegende Reduzierung der Bebauungsdichte würde auch ausdrücklich den „Grundsatz G 5.10 21 - Nachnutzung von Konversionsflächen“ gerecht, der festschreibt, „dass militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen“. Hier erwarten die NaturFreunde, dass als solche neue Nutzung auch die Schaffung von neuen Freiflächen und grüner Infrastruktur angesehen werden. Eine solche Freiflächenentwicklung mit nicht versiegelten Flächen ist ausdrücklich in G. 8.3 Anpassung an den Klimawandel vorgesehen, in der geregelt ist, dass zum „Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden“ sollen.</p> <p>17. „Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus.“ Der Bebauungsplan</p>	<p>Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau, eine mitwachsende technische und soziale Infrastruktur sowie ein personeller Aufwuchs in allen Bereichen der Verwaltung und öffentlichen Daseinsvorsorge sind notwendig, um die Lebensqualität aller Berlinerinnen und Berliner in den nächsten zehn Jahren zu sichern und auszubauen.“ Mit der vorliegenden Planung sollen somit neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M2. Ein „absoluter Vorrang unversiegelter Flächen“ vor dem dringenden Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum kann aus den zitierten Leitplänen Berlins nicht abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Dies bestätigt die für die Raumordnung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung letztmalig mit Schreiben vom 07.10.2020. So wird mit der geplanten Wohnnutzung auf ehemals gewerblich genutzten Flächen eine geeignete Nachnutzung des Grundstücks angestrebt und Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigere Nutzungsmaße als bislang zulässig sorgen für einen nachhaltigen und einen an den Klimawandel angepassten Städtebau. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde alle technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel ergriffen. So wird mit Festsetzungen zur Begrünung von Dächern</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>geht jedoch von gleichbleibenden stadtklimatischen Bedingungen und hat in keiner Weise den heute bereits vorhandenen Klimawandel berücksichtigt. Im StEP Klima ist ausdrücklich festgeschrieben, dass „beim Neubau und bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere alle technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ausgeschöpft werden“ müssen.</p> <p>18. Im Bebauungsplan wird die 2019 vom Berliner Senat beschlossene „Klimanotlage“ in keiner Weise berücksichtigt. Einem diesbezüglichen Klimavorbehalt wird die Hochhausplanung in keiner Weise gerecht. Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels „gehören aber zu den städtebaulichen Leitbildern, die dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Das bedeutet, dass die Gemeinden diese Zielvorgaben bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit privaten Vorhabenträgern einzubeziehen und zu berücksichtigen haben.“</p> <p>19. Auch wenn sich das Plangebiet „in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen“ befindet,</p>	<p>und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigeren Nutzungsmaßen als bislang zulässig dafür Sorge getragen, dass ein nachhaltiger und an den Klimawandel angepasster Städtebau realisiert wird. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht ersichtlich, an welcher Stelle der vorliegende Bebauungsplan der vom Senat beschlossenen „Klimanotlage“ widerspricht bzw. diese nicht berücksichtigt. Mit Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigeren Nutzungsmaßen als bislang zulässig wird dafür Sorge getragen, dass ein nachhaltiger und an den Klimawandel angepasster Städtebau realisiert wird. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen.</p> <p>Richtig zu stellen ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Hochhausplanung handelt. Hochhäuser stellen gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 Berliner Bauordnung (BO Bln) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m dar, wobei die Höhe in § 2 Abs. 3 Satz 2 definiert wird: Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Für das 7-geschossige Bauteil mit einer maximal zulässigen Oberkante von 59,0 m über NHN ergibt sich bei einer mittleren Geländehöhe von 35,5 m über NHN somit eine absolute Gebäudehöhe (Oberkante) von 23,5 m. Die relevante Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses liegt jedoch mehrere Meter darunter.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>müssen bei allen Planungen, die sich deutlich verschlechternden Klimaverhältnisse in der Berliner Innenstadt berücksichtigt werden. Auch wenn „das Plangebiet mit Ausnahme der Brockenstraße zu den Siedlungsräumen mit „schwachem Wärmeineffekt“ im Siedlungs- und Straßenbereich“ gehört, müssen die Gesamtentwicklungen Berlins berücksichtigt werden. Eine rein kleinräumige Betrachtung, dies sich auf das Planungsgebiet allein bezieht, greifen hier zu kurz.</p> <p>20. „Großstädte sind Wärmeinseln (urban heat islands). Bauten und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein. [...] Deshalb liegt in Städten die Temperatur stets um ein bis drei Grad Celsius über den Werten im Umland oder auf großen innerstädtischen Grünflächen. In der Nacht kann dieser Unterschied sogar bis zu 12 Grad betragen.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, a.a.O., S. 28.) Hitzewellen durch den zunehmenden Klimawandel wirken „sich vornehmlich über die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung auf die Funktionsfähigkeit der Stadt aus“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.), Stresstest Stadt - wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten, Februar 2018, S. 23.). Bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es „letztlich um eine Stadtentwicklungsstrategie gehen, die daraufsetzt, Qualität und Leistbarkeit des städtischen Raums auch nachhaltig“ (MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Urbane Stadt, 2016, S. 10.) zu sichern. Eine solche Entwicklung ist bei dem Planungsareal unzureichend festzustellen. Die vorliegende Planung führt zu keiner Verbesserung der Situation.</p> <p>21. „Zur Vorbelastung Berlins als Großstadt kommt seine geographische Lage. Berlin liegt in einer der gegenüber Klimaänderungen besonders sensitiven Schwerpunktregionen, die die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel identifiziert: »Zentrale Teile Ostdeutschlands, das nordostdeutsche Tiefland und die südostdeutschen Becken sind bereits aktuell und aller Voraussicht nach auch künftig durch ein geringeres Wasserangebot betroffen.« [...] In der Region Berlin-Brandenburg stieg</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur das vorliegende Plangebiet. Eine gesamtstädtische Maßnahmenplanung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des StEP Klima sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden als grundlegende Informationen zur Kenntnis genommen. 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. Mit ergänzenden Maßnahmen wie der Begrenzung des Nutzungsmaßes unterhalb des derzeit zulässigen Maßes und der Sicherung von Dachbegrünungen werden zusätzliche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des StEP Klima werden als Informationen zur Kenntnis genommen. 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</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>die mittlere Jahrestemperatur zwischen Beginn und Ende des 20. Jahrhunderts bereits um ein Grad Celsius an. Auch die Zahl der Tropennächte hat in Berlin gerade in der Innenstadt während der letzten Jahre zugenommen“ (Bundesregierung (2008): Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern) Es wird damit gerechnet, dass die Temperaturen „im Jahresdurchschnitt [...] bis 2050 um bis zu 2,5 Grad Celsius“ (Ebd.) steigen und Hitzeperioden häufiger auftreten. Diese werden „dabei intensiver und länger andauern als bisher“ (Ebd.) Notwendige Veränderungen in den Planungen von Bebauungsplänen aufgrund der Klimakrise werden jedoch im Planungsgebiet nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>22. Dieses Problem wird auch von Seiten der Planungsbehörden gesehen. Sie weisen darauf hin, dass „nach den Planungshinweisen Stadtklima [...] der Siedlungsblock zwischen Kiehlufer, Elsenstraße, Harzer Straße und Brockenstraße zu den ungünstigen Siedlungsräumen bezüglich der thermischen Situation“ gehören. Hier zeigt sich überdeutlich, dass es zu keiner weiteren Verdichtung der Bebauung kommen darf, sondern durch Schaffung von zusätzlichen Freiflächen der oben beschriebenen Situation Rechnung getragen werden muss.</p> <p>23. Dabei geht es jedoch nicht darum, wie in der Begründung für den Bebauungsplan ausgeführt, „bei Nichtdurchführung der Planung [...] aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet“ zu ermöglichen, sondern den vorgelegten Bebauungsplan von seiner übermäßigen Baudichte zu entlasten. Dies ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen und klima- und umweltpolitischen Gesamtplanung für Berlin nicht akzeptabel.</p>	<p>die Inanspruchnahme unerschlossener und unversiegelter Flächen verzichtet werden kann. Mit ergänzenden Maßnahmen wie der Begrenzung des Nutzungsmaßes unterhalb des derzeit zulässigen Maßes und der Sicherung von Dachbegrünungen werden zusätzliche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einstufung als ungünstiger Siedlungsraum bezüglich der thermischen Situation schließt die weitere Verdichtung nicht grundsätzlich aus. Gegenüber dem derzeit zulässigen Nutzungsmaß wird zudem mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Versiegelung auf ein geringeres Maß begrenzt. Darüber hinaus werden mit ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wie der Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, Maßnahmen ergriffen, welche eine Aufheizung im Sommer begrenzen und zusätzlich dem Wasserhaushalt dienen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Gegenüberstellung des planungsrechtlich Zulässigen ist ein wesentlicher Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung der Klimabilanz eine dichtere Bebauung unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten (hier verbaute Rohstoffe sowie überbaute Grundstücksfläche pro geschaffener Wohnfläche) effizienter ist als eine aufgelockerte und weniger dichte Bebauung.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>24. Die NaturFreunde erwarten von einer nachhaltigen Stadtplanung, dass sie die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen der Pariser Klimaverträge erfüllt. Die Planungen für das Planungsgebiet stehen jedoch im Widerspruch dazu. Die NaturFreunde erwarten, dass die Bebauung so weit reduziert wird, dass die Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen vor Ort möglich wird. Dabei kann eine zusätzliche Begrünung der Dächer hilfreich sein. Dachbegrünungen können jedoch die negativen Folgen einer weiteren Verdichtung des Gebietes nicht ausgleichen und müssen als zusätzlicher Effekt gesehen werden.</p> <p>25. Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist im §6, Absatz 1 ausdrücklich bestimmt, dass „die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt [...] in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden [sollen]“ und hierbei „den Anforderungen des Klimaschutzes [...] Rechnung getragen werden“ sollen. Dabei sollen „Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen [...] in einem Freiraumverbund entwickelt werden“ Der vorgelegte Plan ist jedoch zu sehr auf die möglichst intensive Nutzung des vorhandenen Raumes für Bebauung ausgerichtet. Hier kommen die Belange der Entwicklung der Naturgüter und des Klimaschutzes bisher bei weitem zu kurz. Aus diesem Grund schlagen die NaturFreunde Berlin eine deutliche Reduzierung der zu bebauenden Fläche vor und eine Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen.</p> <p>26. Der Berliner Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus haben den absoluten Vorrang unversiegelter Fläche in verschiedenen Planungsinstrumenten auf Landesebene bereits definiert. So zum Beispiel im Berliner Stadtentwicklungsplan Klima, im Berliner Luftreinhalteplan oder im Berliner Landschaftsprogramm. Wir fordern die Politik auf, ihre eigenen Vorgaben ernst zu nehmen und umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Für die durch die Planung ermöglichten Neubauten werden Festsetzungen von Dachbegrünungen und Retentionsdächer für einen vollständigen Verbleib sowie einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück getroffen (siehe textliche Festsetzungen 12 bis 15). Eine Einleitung des aufkommenden Niederschlagswassers der Neubebauung in die Kanalisation ist nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist kein Widerspruch zwischen in den Anforderungen des LEPro 2007 und der vorliegenden Planung erkennbar. Dies wurde auch durch die zuständigen Stellen der Landesplanung mit Schreiben vom 07.10.2020 letztmalig bestätigt. Vielmehr trägt die Planung mit der Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche dazu bei, auf die bauliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweisung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. An der Planung wird somit festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Neben der Schaffung bzw. Erhaltung von Freiflächen werden durch den Berliner Senat unter Berücksichtigung des weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstums im Rahmen der BerlinStrategie - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 auch die Schaffung dringend benötigter Wohnungen in Berlin als maßgebliches Ziel ausgegeben. So wird im einleitenden Kapitel <i>Ausgangslage</i> der BerlinStrategie wie folgt ausgeführt: „Das Wachstum stellt die Stadt allerdings auch vor eine Reihe von Herausforderungen:</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>27. Ausdrücklich weisen wir auf die Ausführungen aus dem Maßnahmenplan `Bioklima Prioritäre Handlungsräume` hin, in dem als Ziel gefordert wird, „Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen“ auszuschöpfen und „klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen [zu] erhalten, klimawandelgerecht optimieren und wo möglich und nötig solche Flächen neu schaffen“. Die jetzigen Planungen werden aber zu einem „realen Verlust von ca. 1.230 m² Vegetationsflächen“ führen. Dies ist in keiner Weise akzeptabel. In der Begründung für den Bebauungsplan wird richtigerweise ausgeführt, dass „jedoch nicht nur die reine Grundfläche, die durch Versiegelung dauerhaft verloren geht [zu berücksichtigen ist], sondern auch die bauliche Verdichtung, die zu einer Beeinträchtigung der aktuell vorhandenen Biotopqualität der Freiflächen führt.“</p>	<p>Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau, eine mitwachsende technische und soziale Infrastruktur sowie ein personeller Aufwuchs in allen Bereichen der Verwaltung und öffentlichen Daseinsvorsorge sind notwendig, um die Lebensqualität aller Berlinerinnen und Berliner in den nächsten zehn Jahren zu sichern und auszubauen.“</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen somit neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M2. Ein „absoluter Vorrang unversiegelter Flächen“ vor dem dringenden Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum kann aus den zitierten Leitplänen Berlins nicht abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch zur Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Freiflächen geschaffen. In der Gesamtgegenüberstellung stellt der Umweltbericht fest, dass neben den getroffenen Festsetzungen keine weiteren naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt vorbereitet werden.</p> <p>Die zitierte Passage der Begründung zur Beeinträchtigung der Biotopqualität wird im Übrigen aus dem Zusammenhang gerissen. Der Absatz wird mit folgenden Worten fortgeführt: „Durch die Grünfestsetzungen werden Lebensraume geschaffen, wie sie für den Innenstadtbereich auch im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) gefordert werden. Die Festsetzungen ermöglichen eine differenzierte Grüngestaltung mit Verwendung stadtypischer Pflanzen und langfristige Bestandssicherung urbaner Arten sowie</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>28. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass sich „der Grundwasserstand [...] sich überwiegend ca. 3 - 4 Meter unter Flur“ befindet. Auf den angrenzenden Kielufer 91-95 wurden jedoch bei Voruntersuchungen der Grundwasserstand im Jahr 2011 in einem Gutachten an 4 Messpunkten dagegen mit 2,80, 2,85 und 2,90 m angegeben, bei nahezu gleichen Geländehöhen wie beim geplanten Baufeld. Auch wurde damals auf diesem Grundstück eine Torflinse festgestellt. Die Bebauung auf diesem Grundstück steht auf einer ca. 2,30 - 2,80 mächtigen Aufschüttungsfläche, die mit dem Kanalbau 1906 entstand. Ausdrücklich muss beachtet werden, dass sich das Planungsareal im Urstromtal, mit besonderem Fließbezug zum Neuköllner Schifffahrtskanal befindet. Die Grundwassersituation muss daher genau untersucht werden in Bezug auf Beeinträchtigungen von solchen bodennahen Wasserströmen durch Baumaßnahmen, speziell der geplanten Tiefgarage, und auf dauerhafte Auswirkungen auf die hydrologische Situation und die umgebenden Flächen.</p> <p>29. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Hinweise nicht ausreichend sind.</p>	<p><i>die Forderung 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.“</i></p> <p>Kenntnisnahme. Die Angaben zum Grundwasserstand in der Begründung basieren auf den zugänglichen Daten der Senatsverwaltung (Umweltatlas) und wurden im Rahmen von Messungen auf dem eigenen Grundstück weitestgehend bestätigt. Ermittelte Grundwasserstände und ermittelte Torflinsen auf Nachbargrundstücken, die zudem im Wesentlichen den angegebenen Werten entsprechen, werden zur Kenntnis genommen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Im Rahmen nachgeordneter Verfahren sind entsprechende Bodenhaltungsmaßnahmen zu beantragen und Vorkehrungen zum Schutz von Nachbargrundstücken zu treffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 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. Die vorgezogenen und geplanten Maßnahmen zum Artenschutz werden von anderer Stelle eines anerkannten Naturschutzverbands (siehe Stellungnahme 3) ausdrücklich begrüßt. Es ist nicht erkennbar, an welcher Stelle die Stellungnehmenden einen Mangel an den Ausführungen festmachen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>30. Auch die Verwendung energieintensiver Baumaterialien und die Errichtung einer Tiefgarage sind unzeitgemäß und abzulehnen.</p> <p>Zusammenfassung: Die NaturFreunde Berlin sehen bei den vorgelegten Planungsunterlagen grundlegende Veränderungsnotwendigkeiten, um einer klimagerechten Bebauung der Planflächen zu entsprechen. Grundsätzlich erwarten die NaturFreunde, dass nach Prüfung der Eingaben im Rahmen der Bürger*innen- und Verbandsbeteiligungen, ein weiterer intensiver Austausch mit den interessierten Gruppen, Anwohnenden und Verbänden und Initiativen gesucht wird. Die Planung ist insgesamt eine sehr ‚konservative‘ und eindimensionale Stadtplanung, die auf die begrenzten Ressourcen Fläche, Licht und grüner Infrastruktur nur im Rahmen des notwendigen eingeht. Insgesamt fehlt ein innovatives, tragfähiges Konzept für die Schaffung von sozialer und grüner Infrastruktur.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verwendung energieintensiver Baumaterialien wird im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Privat genutzte Pkw sind noch verbreitet. Diese benötigen einen Abstellplatz, der im vorliegenden Bebauungsplan auch in einer Tiefgarage sein kann. Bei der Dimensionierung der Tiefgarage wird hierbei bereits von einem prognostizierten reduzierten Bedarf von ca. 0,26 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Ein genereller Ausschluss von Tiefgaragen ist hingegen nicht beabsichtigt und wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als nicht verhältnismäßig eingeschätzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung ermöglicht unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Dabei wurden die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaße den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt und im Rahmen der rechtlichen Grundlagen Festsetzungen zum Ausgleich der erfolgten Eingriffe festgesetzt. Diese beinhalten Maßnahmen, die das Nutzungsmaß begrenzen und Festsetzungen, die eine Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen vorsieht. Ergänzend dazu wurden Untersuchungen zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung angefertigt, die belegen, dass ein vollständiger Verbleib des Niederschlags auf dem Grundstück gewährleistet werden kann. Auch die sozialen Belange finden mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Verbindung mit dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung, so dass für einen Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen sowie für die Bereitstellung von Kindertagesplätzen Sorge getragen wurde. In der Gesamtbetrachtung wird somit ein umfangreiches Konzept für einen sozialen und grünen Städtebau vorlegt.</p>
6.	Bürger/in 6	21.12.2021	Ich erfuh von den Plänen eines sehr hohen und langen Riegels teurer Eigentumswohnungen direkt angrenzend an unsere Arbeitsstätten. Hier	Kenntnisnahme.

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>war bis vor kurzem wohl noch 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe', und die Kreativstudios wurden 2014 extra für diesen Ort konzipiert. Hoffentlich werden die Erweiterungspläne umgesetzt, weil solche Studios und Ateliers immer seltener werden, obwohl Kreativität Berlin's internationales Image doch stark ausmacht.</p> <p>Jetzt hat um die Ecke auch das Betahaus Coworking zugemacht. Arbeitsräume für Selbständige, Kreative und Jungunternehmen dürfen in Neukölln nicht weiter verdrängt, und in den Schatten gestellt werden für teure, übermäßig repräsentative Eigentumswohnungen.</p> <p>Immobilieninvestoren sollten hier rein einfachen Standard bauen dürfen für den Wohnbedarf, und keine hohen loftartigen Decken mit Prestigewert, was sich kein Berliner mehr leisten kann. Besonders nicht in diesem Kiez. Wenn die vielen wohlhabenden Neueigentümer von ihren Terrassen auf unsere im Vergleich hüttenartig wirkenden Pavillons herabblicken würden auf fast ganzer Breitenseite, würden wir Zukunft beim Arbeiten auf einer Art Präsentierteller sein und als zweitklassig degradiert scheinen. Daher bitten wir sie, dieses Neubauvorhaben muss unbedingt städtebaulich besser eingefügt werden und viel niedriger abgestuft in seiner Bauhöhe hin zu den Gewerben bei uns am Kiehlufer. Deren Bauweise von 1-3 Geschossen war bisher ja völlig legitim und passend, so waren wohl auch nur maximal 4 Geschosse erlaubt.</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a befindlichen Büroräume werden langfristig gesichert. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 2 werden in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen sowie in der zweigeschossigen Hofbebauung ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen. Durch die vorliegende Planung werden zudem die Entwicklungsabsichten auf dem Nachbargrundstück mit den Kreativstudios nicht beeinträchtigt.</p> <p>Richtig zu stellen ist, dass der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan „Beschränktes Arbeitsgebiet“ ausweist. Dort sind nicht nur „ruhiges Gewerbe“, sondern Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese auf Grund Ihres Störungsgrades nicht nur in einem Reinen Arbeitsgebiet zugelassen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Büro- und Kreativbereich geschaffen. Auch die bestehenden baulichen Strukturen, welche zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen, werden durch Baukörperfestsetzungen langfristig gesichert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Festsetzungen zum baulichen Standard werden im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht getroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geplante durchschnittliche Raum- und Deckenhöhe bei Umsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Oberkante unterhalb von 3 m liegen wird. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen der umgebenden städtebaulichen Struktur mit gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bei Anwendung eines beschränkten Arbeitsgebietes auch ein verringertes Maß an Abstandsflächen von</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ich habe auch für das Stadtklima große Bedenken, dass die massive Neubau-Fassade wichtige Luftaustauschströme blockiert und die Hitze auf unsere Projekträume und zukünftige Erweiterungsbauten ableitet.</p>	<p>0,25 H gelten würde. Eine 4-geschossige Bebauung mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m und 12 m Gebäudehöhe dürfte dann bis auf das Mindestmaß von 3 m an die benachbarte Grundstücksgrenze heranrücken.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Maßgebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung konnten nicht festgestellt werden. Eine Bebauung der Grundstückflächen war bereits vorher zulässig, so dass für die Stellungnehmenden kein Anspruch auf die dauerhafte Freihaltung der Grundstücksflächen besteht. Zudem werden auch alle notwendigen und gemäß Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, so dass die Belange der Nachbargrundstücke in angemessenem Maße Berücksichtigung finden.</p>
7.	Bürger/in 7	21.12.2021	<p>Als ich das große Bauschild an der Ecke Harzer Str. / Brockenstr. sah, fragte ich in der Nachbarschaft herum, ob es keine Bürger*innenbeteiligung gibt. Mit Erschrecken musste ich über diverse Ecken hören, dass es nur aufgrund von engagierten Bürger*innen ein sehr dürftig publiziertes Verfahren gibt, das - für die Entwickler*innen ganz bequem - so kurz vor Weihnachten stattfindet und von dem nur etwas mitkriegt, wer sich aktiv kümmert.</p> <p>Dieses Bauvorhaben kann und darf so nicht genehmigt werden: Die Traufhöhe übersteigt den Gebäudebestand in der Gegend und verschat-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse über die Durchführung des Verfahrensschritts informiert. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es konnten Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Umgebung befinden sich mehrere Gebäude gründerzeitlicher Baustruktur, die eine Traufhöhe von ca. 22 m aufweisen, deren maximale Oberkante jedoch aufgrund des Dachaufbaus</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>tet das Kleingartengebiet sowie die Hans-Fallada Schule. Wahrscheinlich wird unter der schattigen Schule keins der dort zukünftig lebenden Kinder leiden, denn es ist ja eine Brennpunktschule.</p> <p>Eine Planung, die sich mit 170 Eigentumswohnungen und dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum von 50 'preisgebundenen' Wohnungen de facto an den gehobenen Markt richtet, ist in der gegenwärtigen Situation völlig fehl am Platz, schließlich hat die Mehrheit der wahlberechtigten Menschen in Berlin für den Volksentscheid zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co. gestimmt (und die Bauträgerin BUWOG ist eine Tochter der Vonovia, die kürzlich die Deutsche Wohnen geschluckt hat). An wessen Preise sind denn die Preise der 'preisgebundenen' Wohnungen gebunden? Bauen in Neukölln und Berlin ist richtig und sinnvoll, aber nicht für diesen Markt, nicht in der (natur-)versiegelnden und sich sozial abschottenden Art und Weise, wie sie hier neben den Geyer-Werken geplant ist. Wir brauchen tatsächlich bezahlbare Mietwohnungen (die nicht mehr kosten als 30% des tatsächlichen Durchschnittseinkommens im Kiez), Ateliers, Büroräume und Platz für Kreative und Selbständige statt Eigentumswohnungen, die sich niemand im Kiez leisten kann. Was ist da los im Rathaus Neukölln? Haben wir wirklich einen grünen Bezirksstadtrat? Wird eine vorwiegend aus Beton bestehende und sich der Immobilienspekulation anbietende Entwicklung dieser Größenordnung wirklich genehmigt?</p>	<p>ebenfalls über 22 m liegen. Mit dem Bebauungsplan werden für die Neubauten maximale Baukörperhöhen zwischen 19,5 m und 23,5 m festgesetzt, so dass die künftigen Gebäudehöhen denen der historischen Gebäude z.B. am Knotenpunkt Harzer Straße/Elsenstraße in etwa entsprechen werden. Die gemäß der Berliner Bauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen werden durch die vorliegende Planung nachgewiesen bzw. mit einem größeren Abstand übererfüllt. Hinsichtlich der befürchteten unzureichenden Belichtung und Besonnung aufgrund von Verschattungen ist anzumerken, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur dann zu befürchten sind, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenen Abstandsflächen unterschritten bzw. nicht ausreichend nachgewiesen werden können. Dies wurde durch Gerichtsurteile bereits bestätigt (u.a. OVG 2 A 28.17). Die ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, dass mindestens 30 % der zulässigen Geschossflächen in Wohngebäuden nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderbestimmungen 2019 (WBF) zu errichten sind. In dieser Bestimmung werden die Größen und Standards für die förderfähigen Wohnungen festgelegt. Der festgesetzte Anteil von 30 % entspricht dabei dem aktuell geltenden politischen und planerischen Konsens und den rechtlichen Möglichkeiten. Hinsichtlich der späteren Nutzung der verbleibenden Wohneinheiten als Miet- oder Eigentumswohnung kann im Bebauungsplan keine verbindliche Festsetzung getroffen werden.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Eine Tiefgarage, die schlimmstenfalls sogar den Elsensteg statisch gefährdet, obwohl Berlin den Klimanotstand ausgerufen hat und PKW-Stellplätze gar nicht mehr vorgesehen sind?</p> <p>Der Riegel ist zu beiden Straßen komplett abgeschottet, da können auch keine 400 Stellplätze für Fahrräder mehr punkten, die sich sowieso ausschließlich an die Bewohner*innen richten. Die dürftige Visualisierung auf dem Bauschild suggeriert, dass der Hof zur Straße hin offen ist, doch stattdessen wird eine 'Lärmschutzwand' zum Nahkauf hin empfohlen. Damit handelt es sich um eine gated community - in einem bis vor kurzem noch der Industrie vorbehaltenen Gebiet, das sich mit den historischen Geyer-Werken schmücken kann, während es die gegenwärtige hier ansässige Kreativität aus dem Kiez verdrängt. Es reicht schon lange nicht mehr, von einer bunten Durchmischung zu schreiben, wenn genau diese im Kiez durch das Vorhaben angegriffen wird, da aufgrund der weiter steigenden Bodenpreise und Mieten eben diese 'bunten' Menschen aus dem Kiez verdrängt werden. Vielmehr handelt es sich bei dieser gegenwärtigen Planung um ein Lehrbuchbeispiel der Gentrifizierung, ganz klassisch auf einem Industrie-Gebiet, das noch bis vor wenigen Jahren kein Wohnen vorsah.</p> <p>Wo bleibt hier der sozialverträgliche städtebauliche Vertrag? Ich fordere den Bezirk Neukölln auf, dieses Neubauvorhaben kritisch zu prüfen und städtebaulich in den tatsächlichen Kontext einzubetten und Antworten auf die oben aufgeführten Fragen zu liefern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Gefährdung des ca. 220 m entfernten Elsenstegs durch den geplanten Bau der Tiefgarage kann nicht nachvollzogen werden. Die Baumaßnahmen und etwaige Bauvorbereitungen sind mit den zuständigen Bau- und Zulassungsbehörden abzustimmen. Sollten in diesem Zusammenhang Gefährdungen vermutet werden, sind durch die Vorhabenträgerin entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Kenntnisnahme. 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. Die weiteren Äußerungen der Stellungnahme beziehen sich nicht auf Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den bezirklichen städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Quartier. Ergänzend zum Bebauungsplan wurde mit der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher den Bau der mietpreisgebundenen Wohnungen als auch ergänzender sozialer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes sichert.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
8.	Bürger/in 8	21.12.2021	<p>Das Beteiligungsmodell ist eine Farce: 4 Wochen vor Weihnachten und kaum einer weiß Bescheid. Dabei wurde schon vor 2 Jahren mit der Bearbeitung des betroffenen Geländes begonnen und jetzt sollen wir Anwohner nur 4 Wochen Zeit haben uns online zu informieren und Stellung zu beziehen, ein Witz. Wäre ich nicht Mitglied im Quartiers-Rat-Harzer-Straße, ich hätte nix davon mitbekommen.</p> <p>Daher sollte zum einen ein anderes Beteiligungsformat gewählt werden und zum anderen eine geänderte Bauweise oder besser gesagt ein Bau, der sich mit seiner Freundlichkeit gegenüber den Klimazielen des Berliner Senats und den bestehenden sozialen Milieus einfügt, sowie im Einklang mit dem bestehenden Umfeld bzgl. Schrebergärten, Grundschule und Gewerbeeinheiten steht. Mir scheint es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan eher um einen gated community Baumaßnahme mit eigener Kita, eigener Tiefgarage und Eigentumswohnungen zu handeln. Wer soll da nachher wohnen? Wer ist die Zielgruppe einer solchen Maßnahme, die das Rathaus Neukölln, mit grünen Bezirksstadtrat, genehmigt? Das und mehr wüsste ich gerne. Und ich fordere hiermit den Bezirk auf, in Folge seiner Planungshoheit für das betroffene Areal eine zukunftsverträgliche Bebauung durchzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse auf die Durchführung des Verfahrensschritts hingewiesen. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind 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. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Beteiligungsformat entspricht dem durch das BauGB vorgegebenen Verfahren. An der Planung wird festgehalten. Die Inhalte des Bebauungsplanes berücksichtigen bereits die sozialen und ökologischen Belange, in dem ausgleichende Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen sowie ein Mindestanteil an mietpreisgebundenen förderfähigen Wohnungen getroffen wurden.</p>
9.	Bürger/in 9	21.12.2021	<p>Wir erfuhren von den Plänen eines sehr hohen und langen Riegels teurer Eigentumswohnungen direkt angrenzend an unsere Arbeitsstätten. Hier war bis vor kurzem wohl noch 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe', und die Kreativstudios wurden 2014 extra für diesen Ort konzipiert. Hoffentlich werden die Erweiterungspläne umgesetzt, weil solche Studios und Ateliers immer seltener werden, obwohl Kreativität Berlins internationales Image doch stark ausmacht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a befindlichen Büroräume werden langfristig gesichert. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 2 werden in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen sowie in der zweigeschossigen Hofbebauung ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen. Durch die vorliegende Planung</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Jetzt hat um die Ecke auch das Betahaus Coworking zugemacht. Arbeitsräume für Selbständige, Kreative und Jungunternehmen dürfen in Neukölln nicht weiter verdrängt, und in den Schatten gestellt werden für teure, übermäßig repräsentative Eigentumswohnungen.</p> <p>Immobilieninvestoren sollten hier rein einfachen Standard bauen dürfen für den Wohnbedarf, und keine hohen loftartigen Decken mit Prestigewert, was sich kein Berliner mehr leisten kann. Besonders nicht in diesem Kiez. Wenn die vielen wohlhabenden Neueigentümer von ihren Terrassen auf unsere im Vergleich hüttenartig wirkenden Pavillons herabblicken, würden auf fast ganzer Breitenseite, würden wir Zukunft beim Arbeiten auf einer Art Präsentierteller sein und als zweitklassig degradiert scheinen. Daher bitten wir sie, dieses Neubauvorhaben muss unbedingt städtebaulich besser eingefügt werden und viel niedriger abgestuft in seiner Bauhöhe hin zu den Gewerben bei uns am Kiehlufer. Deren Bauweise von 1-3 Geschossen war bisher ja völlig legitim und passend, so waren wohl auch nur maximal 4 Geschosse erlaubt.</p> <p>Wir haben auch für das Stadtklima große Bedenken, dass die massive Neubau-Fassade wichtige Luftaustauschströme blockiert und die Hitze auf unsere Projekträume und zukünftige Erweiterungsbauten ableitet. Wir finden, die Berlin Studios sollten unterstützt werden vom Bezirksamt, weil sie einen wichtigen Beitrag in der Umgebung leisten.</p>	<p>werden zudem die Entwicklungsabsichten auf dem Nachbargrundstück mit den Kreativstudios nicht beeinträchtigt. Richtig zu stellen ist, dass der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan „Beschränktes Arbeitsgebiet“ ausweist. Dort sind nicht nur „ruhiges Gewerbe“, sondern Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese auf Grund Ihres Störungsgrades nicht nur in einem reinen Arbeitsgebiet zugelassen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Büro- und Kreativbereich geschaffen. Auch die bestehenden baulichen Strukturen, welche zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen, werden durch Baukörperfestsetzungen langfristig gesichert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Festsetzungen zum baulichen Standard werden im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht getroffen. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass die geplante durchschnittliche Raum- und Deckenhöhe bei Umsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Oberkante unterhalb von 3 m liegen wird. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen der umgebenden städtebaulichen Struktur mit gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Maßgebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung konnten nicht festgestellt werden. Eine Bebauung der Grundstücksflächen war bereits vorher zulässig, so dass für die Stellungnehmenden kein Anspruch auf die dauerhafte Freihaltung der Grundstücksflächen besteht. Zudem</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				werden auch alle notwendigen und gemäß Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, so dass die Belange der Nachbargrundstücke in angemessenem Maße Berücksichtigung finden.
10.	Bürger/in 10	21.12.2021	<p>Die sogenannte Bürgerbeteiligung bei diesem Projekt wurde so weit weg von den Bürgern und zur Unzeit gestellt, dass man sich in ironischer Distanz an die ersten Seiten des "Anhalter durch die Galaxis" erinnert fühlt, wo die Zerstörung der Erde im Sinne der Errichtung einer Weltraum Autobahn auf einem weit entfernten Planeten für Diskussion und Einsprüche angekündigt wird.</p> <p>Dieser Kiez lebt von wenigen Freiräumen und könnte bei Weitem noch mehr vertragen. Inwieweit dieses Bauvorhaben zur Kiezkultur beiträgt - mit Verlaub im negativen Sinne - wäre in der Tat diskutabel, aber selbst ich und einige andere akademisch geprägte Personen aus meinem Umfeld haben nur spät und über Umwege von dieser "Bürgerbeteiligung" erfahren.</p> <p>Dieser vielfältige Kiez mit der Mischung der Kulturen und Bildungshintergründe stellt aber andere Anforderungen an baupolitische Kommunikation und Debattenkultur, die hier dringend notwendig ist, denn das Bauvorhaben in seiner jetzigen Fassung trägt wenig bis nichts zur Kiezkultur bei und beschattet im wahrsten Sinne des Wortes seine Umgebung.</p> <p>Was wir brauchen sind nicht weitere Ummengen an Eigentumswohnungen, die sich von den bisherigen Anwohnern kaum jemand leisten kann, sondern mehr Kultur, mehr (Klein-)Gewerbe-Flächen, mehr Austauschfläche. Ich wünsche an dieser Stelle eine neue öffentliche Diskussion dieses Bebauungsplans unter strukturierter und offen "ins Volk" kommunizierter Beteiligung der tatsächlichen Anwohner.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse über die Durchführung des Verfahrensschritts informiert. Pandemiebedingt sind alle Unterlagen 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 Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Aussagen zu den Planinhalten getroffen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes sehen hauptsächlich die Sicherung von Wohnungen, mind. 30% müssen für eine Mietpreisbindung förderfähig errichtet werden. Darüber hinaus werden Gewerbeflächen gesichert, die für Kultur-, Büro- und Kleingewerbe genutzt werden können. Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden der Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Dieses Angebot wurde zahlreich von der Öffentlichkeit genutzt.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
11.	Bürger/in 11	21.12.2021	<p>Ich bin nur durch Zufall auf das Beteiligungsverfahren aufmerksam geworden, gleichwohl ich versucht habe mich auf dem Laufenden zu halten. Es wäre toll, wenn es eine Möglichkeit gäbe, sich in einen E-Mailverteiler einzutragen, um automatisch über den Beginn des Beteiligungsverfahrens informiert zu werden!</p> <p>Soweit ich als ehemalige Gesamtelternsprecherin der Hans-Fallada-Schule (HFS) weiß, ist die Schule bisher nicht durchgängig informiert und mit ihren Belangen einbezogen worden; die Stadträtin Frau Korte konnte bei einer Nachfrage im Bezirkselfternausschuss keine Auskunft darüber geben, inwieweit im Blick behalten wird, wie sich der Neubau auf die Schulplätze/Kapazitäten der HFS auswirken wird. Mein Kenntnisstand ist, dass die Kapazitäten bereits jetzt knapp sind.</p> <p>Inwieweit wird das Modell zum zukünftigen Kiez, das Schüler*innen der HFS erarbeitet haben und ihre Bitten an die Politik im weiteren Prozess mitgedacht und umgesetzt werden? Fand oder findet darüber hinaus eine Partizipation der Kinder im Kiez statt?</p>	<p>Kenntnisnahme. 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. Ein E-Mail-Verteilersystem ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; im Zusammenhang mit einer angestrebten generellen Optimierung von Beteiligungsverfahren wird diese Möglichkeit bei zukünftigen Verfahren geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Schulträger (die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes am Verfahren beteiligt worden, so dass die Belange der Hans-Fallada-Schule (HFS) angemessen berücksichtigt wurden. Im Zuge der Beteiligungen wurde durch die zuständigen Behörden des Bezirks und der Senatsverwaltung mitgeteilt, dass der hieraus rechnerisch resultierende Folgebedarf von etwa 25 Grundschulplätzen innerhalb der bestehenden Region Kölnische Heide (5) gedeckt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erarbeitung des Kiez-Modells an der HFS fand in Rahmen einer informellen Veranstaltung statt, die keinen Eingang in die bezirkliche Planung gefunden hat. Die vorliegenden Planungsinhalte des Bebauungsplanes 8-73a werden bereits seit dem Jahr 2015 entwickelt. Zudem wurde im Jahr 2017 der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt, in deren Vorfeld am 17. Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung vor Ort mit der Vorstellung des Projekts erfolgte. Im Rahmen dieses Termins aber auch im Rahmen der stattgefundenen Offenlagen können selbstverständlich auch Kinder und Jugendliche - wie jede*r Andere - Fragen</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Inwieweit wird mit dem Neubau darauf geachtet, dass es dennoch ausreichend Ärzte und Kinderärzte für die Anwohner*innen geben wird? Schon jetzt ist es sehr schwer Kinderärzt*innen zu finden.</p> <p>Inwieweit gibt es Konzepte für die Gestaltung der Nachbarschaft im Kiez, vor allem mit Blick auf die verschiedenen sozialen Klassen? Sind gemeinsame Begegnungsorte geplant? Inwieweit wird die Schule hier mitgedacht?</p> <p>Wie wird einer Verdrängung der bisherigen Mieter*innen im Kiez vorgebeugt? Ist davon auszugehen, dass es mit dem Neubau (und den weiteren geplanten hochpreisigen Neubauten im Kiez) zu Mietsteigerungen kommt und wenn ja, wie wird damit umgegangen?</p>	<p>stellen, sich die Planung erläutern lassen und Anregungen zur Planung abgeben, die gewissenhaft beantwortet und in die Abwägung eingestellt werden. Die Beteiligungsmöglichkeiten sind grundsätzlich für Jede*n offen und schließen keinerlei Bevölkerungsgruppen aus. Leider ist es dem Stadtentwicklungsamt aber darüber hinaus nicht möglich, gesonderte Beteiligungsformate für bestimmte Bevölkerungsgruppen anzubieten.</p> <p>Kenntnisnahme. Praxen und gesundheitliche Einrichtungen sind grundsätzlich in der vorgesehenen Nutzungsart des Urbanen Gebiets zulässig. Da Praxen jedoch über ein eigenes Zulassungs- und Vergabeverfahren zugeteilt werden, ist eine direkte Regelung zu Praxisräumen einschließlich der Fachrichtungen nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können sich eigenverantwortlich an der Gestaltung des Kiezes beteiligen. Entsprechende Begegnungsorte sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen auch innerhalb der geplanten sowie bestehenden Gebäude des Geltungsbereichs möglich. Verbindliche oder vertragliche Regelungen hierzu sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen und mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Schaffung neuen Wohnraums wird auch ein Beitrag zum Erhalt bestehender Strukturen geleistet, da die Mittel in den Aufbau neuer Strukturen und nicht für die Aufwertung bestehender Strukturen fließen, die zu einer unmittelbaren Verdrängung im angrenzenden Milieuschutzgebiet führen. Die Kontrolle der Mietpreisentwicklung erfolgt über die bestehenden Instrumente des Mietspiegels und der Mietpreisbremse. Darüber hinaus gehende Kontrollinstrumente unterliegen politischen Entscheidungsprozessen und können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Inwieweit wird über bereits bestehende Mindestanforderungen hinaus bei dem Neubau ökologisch und ressourcenschonend gebaut?</p> <p>Ich freue mich, dass es die Möglichkeit gibt, dass ich als Bürgerin meine Fragen und Bedenken einbringen kann. Gleichzeitig ist es ein Thema, bei dem unterschiedlichste Interessen berücksichtigt werden müssen, so dass schriftliche Verfahren an ihre Grenzen kommen. Wird es zum Grundstück Harzer Straße 39 noch Dialogverfahren geben?</p>	<p>Kenntnisnahme. Über die bestehenden ökologischen Anforderungen hinaus, können mangels Rechtsgrundlagen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Darüber hinaus 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.</p>
12.	Bürger/in 12	22.12.2021	<p>'DW & Co Enteignen' - Volksentscheid: Gratulation zum, Jackpot! 80% in unserem Kiez sagen: dieses Baugrundstück soll uns gehören :-)) und eure hässliche teure Bonzen-Bude wollen wir hier nicht!</p> <p>Visualisierung: siehe Anhang 1 der Abwägungstabelle 220 Wohnungen von der BUWOG = Vonovia - für wen?! Kapital-Investment in unserem prekären Kiez: 30% Sozialwohnungsanteil würde steuerlich gefördert, das heißt von UNS allen. Aber Moment, viele sind hier doch sowieso von Verdrängung bedroht?! Das reicht schon jetzt nicht! Und der Großteil wären dann Eigentumswohnungen, 7.400 bis 12.000 € kann das heute schon kosten - pro Quadratmeter, uuii. Besonders cool sind die Lofts, mit denen man über unseren Köpfen die Aussicht genießen kann! Noch besser ist aber der Plan B: Dass wir hier unsere Aussicht genießen können! Auch in Zukunft. 2-Klassen-Gesellschaft verhindern! Unser neues 'Quartiersmanagement 'Harzer Kiez' im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt' will "sozialen Zusammenhalt stärken" -cool! Wir sind dabei, hier geht's lang, alle zusammen: Sozial - Familienfreundlich - Ökologisch - Schön</p>	<p>Kenntnisnahme. Es werden keine Aussagen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Eine Enteignung kann zudem nicht über den Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert in Wohngebäuden einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreisgebundene Wohnungen und erfüllt damit die Anforderungen für den Wohnungsneubau in Berlin. Aussagen zu Kaufpreisen weiterer Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>--> Neue Wohnbebauung in unserem Kiez nur sozial nachhaltig in ökonomischster Bauweise. Prestige-Buden und 'Luxus'-Ausführungen kann sich hier eh keiner leisten!</p> <p>Hallo Klimanotstand Neukölln - Volle Kanne Klimaschutz JETZT in allen Baumaßnahmen</p> <p>Der Andreas Friedrich vom Deutschen Wetterdienst dreht ganz schön auf: "Ein typischer Sommer 2050 in Deutschland ist von Dürreperioden mit über 40 Grad Celsius geprägt, unterbrochen von sintflutartigen Regenfällen" (Focus OL 18.7.21) -Was?! Moment... dann doch lieber Umplanen vor Umfallen - Gesundheit geht vor!</p> <p>Das Grundstück liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit "in einem sozial und klimatisch mehrfach-belasteten Gebiet", und "ist mit Freiflächen stark unterversorgt". Ui. Ganz schöner Notstand! Wird da was gemacht? Nein? Doch, vielleicht?!</p> <p>...der Bedarf an Freiflächen mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsanlagen ist halt leider nicht verhandelbar. Der ist einfach da. Und für mehr Leute brauchen wir dann noch mehr Wiesen und Grünerlebensflächen, juhu! (Oder lieber: Stress, psychische Erkrankungen und Burnout, Herz-Kreislauf-, oder wahlweise Muskel-Skelett-Erkrankungen, Übergewicht, Krankmeldung ...Hilfe...)</p>	<p>Die Hinweise finden bereits Berücksichtigung.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht eine geringere Versiegelung zugelassen wird. Zudem werden mit Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen Maßnahmen zum geeigneten Umgang mit dem Klimawandel getroffen. Aufkommendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und trägt bei der Verdunstung u.a. auf den Dachflächen zur Abkühlung der Umgebung bei.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formulierten Anforderungen (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2017)) werden durch die aufgeführten und nahegelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt. So werden die nachzuweisenden sieglungsnahen Grünflächen (7 m²/EW, mind. 10 ha Größe und einer Entfernung zwischen 1.000 bis 1.500m) mit dem ca. 1,3 km entfernten Treptower Park (ca. 80 ha), wie in der Begründung aufgeführt, nachgewiesen. Der Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen (6 m²/EW, mind. 0,5 ha Größe und bis zu 500 m Entfernung) erfolgt über die aufgeführten Grünflächen des Wildenbruchplatzes sowie des Truseparks. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dazu bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Neben den öffentlich zugänglichen Flächen tragen aber auch die priva-</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>...und dann noch, volles Programm: wir haben MOBILITATSWENDE! Ja! -merkt ihr schon was?! Wann die Wende bei euch ankommt? Sonst kommt sie noch als Welle. Als Flut-Welle hmmm... nee lass mal, Andreas vom Deutschen Wetterdienst. Also ernsthaft: wie sieht die denn dann aus?!? Sonntags Spielstraßen? Parkbuchten als Sitzlandschaften?!? Kräuter-schnecken?! Pop-Up-Gehweg-Cafés?! Wildwiesen-Kübel?! 'Essbare Stadt'? Kinderbauernhof?! A100 als Rollschuhbahn? Gemeinschaftsgärt-ern?! Auf jeden Fall sollt ihr dann mindestens 30 % zu Fuß laufen. (Und zu 82% nicht mehr mit stinke-Autos rumfahren.) Oder Öffis halt. Oder Rad. Oder Skaten, etc. etc. Dafür soll dann viel mehr los sein in unserer Nähe, von allem was das Herz so begehrt. Weil halt so viele stinke'-Autos jetzt Platz für gemacht haben. Für Euch! (ihr könnt ja Sharen: Elektro-Mo-bile. Flug-Taxis!)</p> <p>Also: Stadtraum umwandeln, und fürs lokale Leben fit machen: hier so-fort, und im Einstieg verlockend preisgünstig mit Pinsel, Farbe und Blu-menkübeln aktiviert! dann sukzessive ausgebaut: erlebnisvolle Parklet-Buchten mit Sitzgruppen und Gräser-Landschaften, Straßenmöbel, vor-gelagerte Snackmobile, Lesecken, Kindertreffs, Bastelgruppen, Open-Air Yoga man kommt ins Träumen...</p> <p>Lokale Versorgung VERBESSERN für eure "Stadt der kurzen Wege": Mit neuen lebendigen Erdgeschoss, "aktiv -freundlich - gemischt"! Für er-lebnisreiche Bezüge zwischen Straßenraum und Häusern, und spannen-den Begegnungen mit eurem Nachbarn*innen und Nachbarn! (Die kennt man sowieso nicht genug.) Direkt vor eurer Haustür: Platz für Kultur, Kin-der, Soziales, Federball, Hüpfburgen, Wochenmarkt, Lädchen, Speis und Trank, Gesundheitsversorgung, Kreatives. Also ihr seid dabei?! Dann ruff</p>	<p>ten Freiflächen, die in Teilen auch auf der zu begrünenden Tief-garagendecke anzulegen sind, zur Versorgung mit Freiflächen für die künftigen Bewohner bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zählt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 nicht zum Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Basierend auf dem Modal Split (2018) Berlin (Quelle: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2018/) werden immer noch 26% der Wege über den motorisierten Individualverkehr und 74% über den Umweltverbund aus ÖPNV sowie Fuß- und Radver-kehr abgewickelt. Grundsätzlich weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner innerstädtischen Lage gute Voraus-setzungen auf, um auf ein eigenes Auto verzichten zu können. Da-für ist ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben und es sind im Rahmen des Bauantrages die nach der AV Stellplätze erforderli-chen Fahrradstellplätze nachzuweisen. Zwar bietet der Bebau-ungsplan auch Flächen für Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage an, mit einer vorgesehenen Anzahl von lediglich 58 Stellplätzen be-zogen auf ca. 220 WE entspricht dies aber nur einem geringen Anteil von 0,26 Stellplätze pro Wohneinheit, so dass der Fokus der Planung überwiegend auf dem Umweltverbund und damit öffent-lichen Personennahverkehr sowie emissionsfreien Fortbewe-gungsarten (Fuß- und Radverkehr) liegt.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume ist im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb eines Urbanen Gebiets möglich. Dafür sieht die Umsetzungsplanung bodengleiche Erdgeschossenebenen vor. Zusätzlich wird über den städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte für den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten und in bestehenden</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>mal laut "Hallo, Wende: komm' mal schnell: hieeer" Für aktives lokales Leben</p> <p>Problem: "in Folge der Finanzkrise begann der Run auf Berliner Immobilien und der steile Anstieg der Boden- und Mietpreise. Allein zwischen 2004 und 2012 gingen der Stadt nach Aussage des Atelierbeauftragten des bbk Berlin 700 Ateliers verloren". . . --> Lösung: Das verspricht der Investor, also die Vonovia: „Wohnen & Arbeiten - durchmischte und kreative Nutzung“ ..."Raum für Junge und innovative Unternehmen". "ganzheitliche Entwicklung" WOW! -also zeigt mal Wo?! und wie! und vor allem: wieviel Kultur & Kreative in Neukölln schützen und fördern</p> <p>Und Yo, Vonovia: Bei eurem "Blick nach vorn" in unserem Kiez Seitenblick nicht vergessen: Hier wohnen und arbeiten auch jetzt schon Menschen, echt! Und die wollen gern auch hier weiter sein, normal. Ist also keine Mine für 'Betongold' hier, unser Lebensraum. Danke!</p>	<p>Einrichtungen nicht gedeckten Bedarfs gesichert. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bei gleichzeitiger Sicherung gewerblicher Nutzungen in den Bestandsgebäuden die Voraussetzungen für eine angestrebte Quartiersdurchmischung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
13.	Bürger/in 13	22.12.2021	<p>In unserem Kiez besteht Einigkeit: alle wollen Sozialverträglichkeit, und keine Komfort- bis Luxusbauten im Block! Nur so kann hier, einem der ärmsten Orte in Berlin, die Ausweitung einer 2-Klassen-Gesellschaft verhindert, und "sozialer Zusammenhalt gestärkt" werden. Dieses erklärte Ziel des Bezirksamtes mit Einrichtung des neuen 'Quartiersmanagements Harzer Kiez' im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt' können wir unterstreichen! Dafür ist notwendig, bestehende gesetzliche Mittel anzuwenden, die das Allgemeinwohl im betroffenen Umfeld bestmöglich sichern, als Regulativ gegenüber den marktwirtschaftlichen Investoreninteressen. Übergreifend sollte auf jeden Fall ein "klimagerechter Planungsansatz" deutlich werden, der Teil der Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung entsprechend dem neuen Berliner Koalitionsvertrag. Wir befinden uns im Klimanotstand, entsprechendes Handeln ist unabdingbar. Das folgt auch bereits aus der 'Lokalen Agenda 21', in der: „gefordert ist, dass sich eine Entwicklung nicht auf Kosten der kommenden Generationen vollziehen darf. Die Menschen sollen heute so wirtschaften, dass auch zukünftige Generationen ihre Bedürfnisse befriedigen können. Darüber hinaus sollen bei allen Entscheidungen ökologische, soziale und ökonomische Belange gleichberechtigt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bei gleichzeitiger Sicherung gewerblicher Nutzungen in den Bestandsgebäuden sowie der anteiligen Sicherung mietpreisgebundener Wohnungen in den Neubauten die Voraussetzungen für eine angestrebte Quartiersdurchmischung.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht eine geringere Versiegelung zugelassen wird. Zudem werden mit Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen Maßnahmen zum geeigneten Umgang mit dem Klimawandel getroffen. Aufkommendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und trägt bei der Verdunstung u.a. auf den Dachflächen zur Abkühlung der Umgebung bei.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>betrachtet werden.“ https://www.berlin.de/umwelt/themen/nachhaltigkeit/artikel.92501.php)</p> <p>Versprechen des Investors einzulösen - Kapitalinvestment im prekären Kiez</p> <p>2018 wurde unser vormaliges Gewerbegebiet im Block '8-73' (beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe) Vorhaben-bezogen zum 'Urbanen Gebiet' um deklariert, weil die BUWOG-Vonovia hier ca. 220 vorwiegend höherwertige Eigentumswohnungen errichten möchte. Zu ihrem Bauvorhaben auf dem Gelände der Harzer Str. 39 - 46 der ehemaligen Geyer-Filmkopierwerke und Cine Postproduction, bekundete sie zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.6.2017, sie wolle eine "durchmischte und kreative Nutzung „mit "Raum für junge und innovative Unternehmen (...) eine "ganzheitliche Entwicklung“ für "Wohnen & Arbeiten“ „vielfältige Interessen " vereinen, "in enger Kooperation mit dem Bezirk Neukölln und Abstimmung mit den Nachbarn.“</p> <p>Mit uns Gewerbebetrieben am Kiehlufer wurde hierzu aber nichts abgestimmt, und bis heute wissen wir wenig über das Bauvorhaben. Wir sind sehr daran interessiert zu erfahren, wie diese löblichen, dem Bezirk und dem Umfeld gegebenen Versprechen nun umgesetzt werden sollen!</p> <p>Ein ähnliches Wohnbauprojekt, von einem Investor, der am Kiehlufer im Nachbarblock hier ein weiteres Grundstück zwecks Bebauung erworben</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>An dem bezirklichen Planungsziel eines durchmischten Quartiers für Wohnen und Gewerbenutzung wird weiterhin festgehalten. Richtig zu stellen ist, dass 2018 für den betreffenden Block durch den Senat eine Änderung des FNP beschlossen wurde (Senatsbeschluss vom 11.12.2018, Bekanntmachung im Amtsblatt am 4.1.2019). Dieser weist die Fläche statt als „Gewerbliche Baufläche“ nunmehr als „Gemischte Baufläche M2“ aus. Ferner wurde in 2018 u. a. eine Änderung der Planungsziele (für den ursprünglichen Bebauungsplan 8-73) auf Grund einer Änderung der Baunutzungsverordnung beschlossen. Planungsziel war nunmehr die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (zuvor vorgesehene Festsetzung: Mischgebiet).</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren 8-73a für die künftige Festsetzung des Urbanen Gebiets ist noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planunterlagen lagen sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der nun stattgefundenen formellen Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Als Ergänzung fanden im Juni 2017 die öffentlich zugängliche Informationsveranstaltung auf dem Gelände der ehemaligen Geyer-Werke sowie im August 2019 im Rahmen eines Kieztreffens des FEIN-Pilotprojekts „Harzer Kiez“ eine erneute Information über den aktuellen Planungsstand statt. Seitdem hat sich die Planung nicht nennenswert geändert. Für die Anwohnenden, Gewerbetreibenden und Planungsinteressenten bestanden somit hinreichende Informationsmöglichkeiten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>hat, nennt in seinen Vermarktungs-Unterlagen Verkaufspreise "von 7.400 bis 12.000 € pro Quadratmeter". Entsprechend groß ist unsere Skepsis dem geplanten Bauvorhaben gegenüber, und unsere Erwartung an den Bezirk insbesondere einer entschiedenen Bauhöhenbeschränkung mit Signalwirkung. (vergl. "Luxuswohnungen für Berlin-Schöneberg - Bezirk hält großes Wohnungsbauprojekt für nicht genehmigungsfähig" Der Tagesspiegel 23.3.21)</p> <p>"Es hat sich aber gezeigt, dass Neubau durch profitorientierte Wohnungskonzerne naturgemäß nicht sozial ist und dass er nicht gegen Verdrängung hilft" sagt Leonie Heine von der DW-Enteignen Volksentscheid initiative. "Außerdem sei die geplante staatliche Förderung von privatem Neubau mit bezahlbaren Mieten ein schlechtes Geschäft für die Berlinerinnen und Berliner Die Konzerne verdienen dann indirekt durch die Steuergelder, die dafür aufgewendet würden. Aus Sicht der Enteignungs-Initiative stelle sich außerdem die Frage, warum die Grünen diesem auf Neubau fokussierten Programm zugestimmt hätten. „Neubau hat bekanntlich eine schlechte Klimabilanz“, sagte Heine." (Bauen und Wohnen im Berliner Koalitionsvertrag. Immobilienlobby und Enteignungsinitiative mit Pot-Grün-Rot unzufrieden. Der Tagesspiegel 30.11.21)</p> <p>Der Großkonzern der Vonovia, um dessen Projekt es hier geht, hat ein schlechtes Image (vergl. u.a. "Vonovia im Kreuzfeuer der Kritik - Gewinnmaschine auf Kosten der Mieter", Der Aktionär 19.11.18). Entsprechend gering ist das Vertrauen ihm gegenüber auch in Neukölln: Der Volksentscheid vor wenigen Wochen ergab: 80% wollen hier eine Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne (s. Anlage). Darunter fällt auch das in Frage stehende Grundstück Harzer Str. 39 - 46. Das Bezirksamt Neukölln ist gefragt, diese eindeutige Willensbekundung entsprechend stark in allen seinen Abwägungen zu gewichten.</p> <p>Wir haben als alternative Nutzung für den Bezirk ein praktisches Jugend-Qualifikationszentrum 'Kiezzentrum für Natur, Fitness und Skills' in die Diskussion gebracht, welches Jugendlichen sinnvolle Wege aus sozialer</p>	<p>Ein Zusammenhang zwischen dem im Zeitungsartikel genannten Projekt im Bezirk Schöneberg (einschließlich der dort geplanten Verkaufs- und Vermarktungspreise) und dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Bezirk Neukölln kann nicht gezogen werden. Sowohl das Projekt in Schöneberg als auch etwaige Vermarktungs- und Verkaufspreise zählen nicht zum Planungsinhalt des Bebauungsplanes 8-73a.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 8-73a soll umfangreicher Wohnraum geschaffen werden, der zu mindestens 30 % der geschaffenen Geschossfläche förderfähig zu errichten ist. Die Aussagen der Initiative DW-Enteignen zu privaten Wohnungsbauvorhaben sind im Übrigen als subjektive Meinungsäußerung zu bewerten und betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes 8-73a.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb eines Urbanen Gebiets</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Benachteiligung (speziell in der Pandemie), und in ein Leben mit zunehmend begehrten handwerklichen Qualifikationen weisen könnte. Er-schwinglicher Wohnraum wird in Berlin am dringendsten benötigt.</p> <p>Dies schließt auch ein, dass die Dimensionen der Wohnungen möglichst ökonomisch erfolgen und zudem für ein einheitliches Straßenbild sorgen. Die Regulierung der Gebäudehöhen (BauNVO § 16 Abs. 4 Satz 2) ist daher ein zentrales Mittel des Bezirks, die soziale wie städtebauliche Vermittelbarkeit der geplanten Neubauten mit sehr vielen Eigentums-wohnungen zu erreichen, und dabei die ressourcenschonendsten Prämissen anzulegen. "Moderne Wohnungen ab Baujahr 1960 haben eine durchschnittliche Höhe von 2,40 bis 2,50 Metern." (https://www.Wohnung.com/ratgeber/478/alt-und-neubau-deckenhoehe)</p> <p>Damit lassen sich folgende optimierte Gebäudehöhen aus den vorliegenden Plänen ableiten, die unter den genannten Gesichtspunkten ohne Einbußen geschehen können, mit 250 cm Raumhöhe + 25 cm Geschoss-decke:</p> <p>OK 54,4 m zur Harzer Str. / Brockenstr. MU2 (-UK 35,5): 7 Geschosse à 2,75 m = 19,25 m</p> <p>OK 51,7 Abstufung zum Ge\er-Werke-Baudenkmal MU2 (-UK 35,5) 6 Geschosse à 2,75 m = 16,50 m</p> <p>OK 49,0 zum Kiehlufer 91 - 95 MU2 (-UK 35,5) 5 Geschosse à 2,75 m = 13,75 m</p> <p>OK 51,7 Bau im Innenhof MU1 (-UK 35,5) 6 Geschosse à 2,75 m =16,50 m</p> <p>Das derartige Abfangen von reinen Prestige-Attributen in den Neubauten würde eine Entkoppelung zwischen bessergestellten Zuzüglern gegen die gegenwärtige Bewohnerschaft zumindest abmildern helfen. Im direkten Umfeld gibt es seit Jahren bereits massive Verdrängungsprozesse durch Mieterhöhungen, Kündigungen, Hausverkäufe und Umwandlungen in Eigentumswohnungen, z.B. Elsenstr. 52 und Umfeld, Kiehlufer 61 - 65. Hüttenroder Weg 10 - 16, und aktuell am Kiehlufer 57.</p>	<p>grundsätzlich möglich. Zudem sind in Wohngebäuden mindestens 30% der Geschossfläche für förderfähiges mietpreisgebundenes Wohnen vorzusehen. Eine verpflichtende Vermietung der Räume z.B. für ein Jugend-Qualifikationszentrum ist aufgrund der privaten Eigentümerschaft jedoch nicht möglich, da dies einen zu großen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Höhe der einzelnen Decken zählt nicht zu den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe des Gebäudes in Verbindung mit der maximalen Geschossigkeit verbindlich festgesetzt. Bei der maximalen Baukörperhöhe wurden zudem Brüstungen einbezogen, die oberhalb der obersten Geschossdecke ebenfalls zu berücksichtigen sind. Zudem werden in den vorliegenden Umsetzungsplänen Deckenhöhen von 2,75 m angenommen, die nur geringfügig über den gemachten Beispielrechnungen und unterhalb der Raumhöhen benachbarter gründerzeitlicher Blockrandbebauungen liegen und damit noch keine Luxusbauten vermuten lassen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zusätzlich ist das Baudenkmal 'Geyer Werke' mit seinem prägenden Schriftzug und Giebeldach auf der Visualisierung (Berliner Abendblatt vom 7.12.21) komplett vom Neubau verdeckt -auch dieses Problem bedürfte Minderung durch die Verringerung der Gebäudehöhe.</p> <p>Referenzen: Vergl.: Für das „QM-Gebiet Harzer Straße“ Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt. `Die Ziele des Programms werden erreicht, indem lokale Probleme gebietsbezogen, partnerschaftlich und fachübergreifend gelöst werden. Wichtig dabei ist, dass sich verschiedene Bevölkerungsgruppen im Quartier aktiv beteiligen können.“ (https://mein.berlin.de/vorhaben/2021-00233/) `Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Sozialer Zusammenhalt ist es das Ziel Nachbarschaften zu stabilisieren und den sozialen Zusammenhalt von Stadtteilen zu stärken. Erreicht wird dies durch Aktivierung und eine intensive Beteiligung der Bewohnerschaft und lokaler Akteure.“</p> <p>Lokale Agenda 21, Bezirkliche Informationen: „Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 8. Juni 2006 die Lokale Agenda 21 beschlossen und damit ein Handlungsprogramm für eine nachhaltige Stadtentwicklung verabschiedet.“ „Ein entscheidender Faktor bei der Verwirklichung der in der Agenda enthaltenen Ziele, ist die Beteiligung der Kommune und ihrer Bürger, da viele der angesprochenen Probleme und Lösungen auf Aktivitäten der lokalen Ebene zurückzuführen sind.“ (https://www.berlin.de/umwelt/themen/nachhaltigkeit/artikel.92501.php)</p> <p>Fortgeltende BO 1958 § 9 Geschossregeln, Gebäudehöhen</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Verdecken des Denkmalbestandteils in dem zitierten Zeitungsartikel ist dem Blickwinkel der Visualisierung sowie der Darstellung eines Baumes geschuldet. Die Höhe des sechsgeschosigen Neubauteils orientiert sich an der Höhe des benachbarten Baudenkmals. Die Kubaturen wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt und entsprechen den denkmalrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Abs. 6 Eine geringere Gebäudehöhe kann gefordert werden, um ein einheitliches Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild zu erhalten oder zu erreichen.</p> <p>BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</p> <p>Abs. 6 Satz 2, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.</p> <p>BauNVO § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.1 Volksentscheid 'DW und Co enteignen' September 2021, der Tagesspiegel Interaktiv Auszug Tagesspiegel DW und Co enteignen September 2021 diverse Zeitungsausschnitte Großbauprojekt „Geyer Werke“</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.2: Bekundungen Buwog zur 'frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung' vor Ort, 17.6.2017 - Auszüge</p> <p>Bestandsgewerbe, Arbeitsplätze und Zukunftswert innerstädtischer Arbeitsorte</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Gewerbestandort Kiehlufer 75 - 95 wird gehalten von Eigentümer*innen und Pächtern, die ihm biographisch verbunden sind, und für nachhaltige Entwicklung und soziale Verträglichkeit im Kiez engagiert sind. Hieran sind viele Arbeitsplätze geknüpft: 75 - 79 Nahkauf (27 Arbeitsplätze), Gastronomie (ca. 10 Arbeitsplätze) + Wohnen und Gewerbe im OG 81 - 83 Abex Stadtmöbel und Metallverarbeitung (ca. 50 Arbeitsplätze) 85 - 89 Bahtiyar fleischverarbeitender Betrieb (ca. 40 Arbeitsplätze) 91 - 95 Kreativstudios (ca. 20 Arbeitsplätze, Erweiterung geplant) weiterhin Arbeitsplätze im Zusammenhang mit Verwaltung und Gebäudemanagement.</p> <p>Von 2011 bei meinem Grundstückskauf mit Bauvoranfrage, und bis vor wenigen Jahren wurde wie geschildert vom Bezirksamt Neukölln noch betont, dass innerstädtische Gewerbegebiete wie unseres unbedingt schützenswert seien. In unserer Umgebung sind seitdem viele Handwerksbetriebe, Unternehmen, Läden, eine Apotheke und Selbständige verdrängt worden, u.a. auf dem Betriebshof Elsenstr. 52. Zuletzt schloss nach kurzer Zeit das Betahaus-Coworking in den ehem. 'Geyer-Werken', aufgrund von pandemiebedingten Wirtschaftseinbrüchen, doch sicher auch wegen der hohen Mieten aufgrund kurzfristigem Doppelverkauf des Gebäudes -also Grundstücksspekulation.</p> <p>Der Mangel an Handwerk, Produktionsstandorten und erschwinglichen Büro- und Ladenflächen wirkt sich stark belastend aus für Anwohnende und Betriebe in der Innenstadt. Die planungsbegründende Annahme des Bezirksamtes Neukölln, dass innerstädtische Gewerbeflächen wie unsere wenig Entwicklungspotenzial zeigten, kann ich daher nicht nachvollziehen. Sie steht auch im direkten Widerspruch zur ausgerufenen 'Berlin-Strategie 2030' Update 2018, S. 6 "Industrie- und Gewerbestandorte aktivieren und stärken, Standorte für Kreative und Künstler sichern"; die Stadt setze auf "ein diversifizierendes Flächenangebot und gemischte Strukturen", wichtig sei ein "konsequenter Schutz vor konkurrierenden, ökonomisch stärkeren Nutzungen" (s. Anlage)</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist nicht zu befürchten. Gegenüber den derzeit zulässigen Emissionswerten der Gewerbebetriebe, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, werden keine Einschränkungen durch die vorliegende Planung verursacht. Vielmehr werden die geplanten Wohnnutzungen mit schalltechnischen Festsetzungen versehen, so dass die bestehenden Gewerbenutzungen uneingeschränkt fortgeführt werden können. Beschränkungen von Grundstücksverkäufen sind im Rahmen der Bebauungsplanverfahren dagegen nicht regelbar, da dies eine Beschränkung der Eigentumsrechte bedeuten würde.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes werden bestehende und künftige Gewerbenutzungen an dem Standort gesichert. Die Festsetzung entspricht den gesamtstädtischen Zielen und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Hier wäre z.B. auch ein zukünftiger Wissenschafts- oder Forschungsstandort gut vorstellbar! Auch ein solcher bedarf im Übrigen der städtebaulichen Vermittlung gegenüber Wohnblöcken. Die durch stadtplanerische Intervention erzeugten Flächenkonkurrenzen sollten folglich in jedem Fall durch die vorgetragene bauliche Abstufung von der ungefähr halbierten Gebäudehöhe gepuffert werden. Vieles in Berlin wurde zu kurzfristig eingeschätzt, oder ohne Kontext bewertet, seien es die fatalen Verkäufe der Wohnungsbaugesellschaften, oder die Genehmigung unzähliger flächenschluckender Supermärkte mit riesigen Parkplatzflächen, auch hier im nahen Umfeld.</p> <p>Des Weiteren sollte die Formulierung von 'Masterplänen' Aufgabe der Stadt bleiben -von Investoren kann eine notwendige Ausrichtung auf das Allgemeinwohl naturgemäß nicht erwartet werden.</p> <p>Referenzen: BauGB § 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 8. die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, (...) c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>„DYNAMISCHE WIRTSCHAFT, EFFIZIENTER WIRTSCHAFTSVERKEHR Berlin ist auch in Zukunft Standort für Produktion und Gewerbe, für Innovation und Industrie, für Handel und Forschung. Die Berliner Unternehmenslandschaft ist vielseitig, sie reicht vom international agierenden Großbetrieb über das lokale Traditionsunternehmen bis hin zu Start-ups und Freiberufler*innen. Ihnen allen gemein ist ein hohes Maß an Vernetzung und Interaktion sowie ein Interesse an den Entwicklungen an ihrem</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des gemäß der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsspektrums in Urbanen Gebieten sind u.a. sonstige Gewerbebetriebe möglich, die auch der Forschung und der Wissenschaft dienen können. Diese müssen sich jedoch in das Gebiet einfügen und wie bereits in der Stellungnahme betont, mit dem Wohnen verträglich sein. Eine Flächenkonkurrenz zwischen den Nutzungen wird hierbei nicht gesehen, da z.B. innerhalb der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz ausschließlich Gewerbenutzungen zulässig sind. Verdrängungen durch das Wohnen sind hier somit nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Ob bzw. inwieweit ein Planerfordernis besteht, liegt ausschließlich in der Hand der planaufstellenden Gemeinde, da diese die Planungshoheit besitzt. Dies schließt die Erstellung von Masterplänen im Rahmen der Ausübung von Eigentumsrechten auch von privaten Eigentümern und Investoren nicht aus.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Standort und in ihrer Stadt. So ist es nicht allein anspruchsvollen umweltseitigen Anforderungen sowie Kostensteigerungen bei Energiepreisen zu verdanken, dass Liefer- und Versorgungsketten im Berlin der Zukunft unter maßgeblichem Engagement der Unternehmen neu organisiert werden konnten. Neuansiedlungen von Betrieben berücksichtigen bei ihrer Standortentscheidung verkehrliche Wirkungen, sowohl hinsichtlich zu transportierender Güter als auch in Bezug auf Berufsverkehr und Personewirtschaftsverkehr.“</p> <p>Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 Stand: März 2021, S.13</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.3: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin- Strategie 2030 Update 208, Kurzversion S. 6</p> <p>Städtebauliche Vermittlung mit Gewerbegebiet im Bestand, Konfliktminimierung Kreativstudios Kiehlufer 95 - 95, Stufenentwicklungsplan</p> <p>Das Unternehmen 'Kreativstudios' hat Initiatorin Vera C Ritter gemeinwohlorientiert und langfristig angelegt, geplant sind Erweiterungen mit Verstetigung als eine gemeinnützige Stiftung. Das Betriebskonzept, siehe meine entsprechende Bau-Voranfrage (Valentin, Dezember 2011 s. Anlage) war schon im Vorfeld des Grundstückserwerbs Kiehlufer 91-95 eng ausgerichtet auf die zuvor geltenden Bauvorschriften im Block. Sie begründeten meine Entscheidung zum Grundstückskauf und Ansiedelung. So galt eine maximale Bauhöhe von 4 Geschossen, es war als 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe' ausgewiesen.</p> <p>Von 2011 bis 2014 betonten Herr ### und Kollegen von der Bauberatung des Bezirksamts Neukölln immer wieder die Schutzwürdigkeit innerstädtischer Gewerbegebiete, meine Planungen im in Frage stehenden Block 8-73 mussten daher strengen Auflagen genügen.</p> <p>Um dieses Gebiet vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen waren z.B. nur Dienstwohnungen zugelassen. Mein Konzept basierte auch auf dem natürlichen Umgebungsbezug zur bisher ortsüblichen 1 bis 3-geschossigen Bebauung mit Markt, Betriebshallen und Dienstgebäuden entlang Kiehlufer 75 - 95.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Klar zu stellen ist, dass das für die Beurteilung der Bauvoranfrage geltende Planungsrecht - Festsetzung im Baunutzungsplan als „beschränktes Arbeitsgebiet“ - weiterhin gilt. Dieses lässt eine höhere Ausnutzbarkeit des betreffenden Grundstücks zu.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Aussagen zu der zulässigen Bebauung am Kiehlufer 75-95 sind bezugnehmend auf das derzeitige Planungsrecht korrekt. Zur Realisierung von dringend benötigtem Wohnen in diesem Bereich</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Dann wurde der Flächennutzungsplan, ich meine ohne Kenntnis und Beteiligung der -immerhin direkt davon betroffenen- Gewerbetreibenden und Eigentümer am Kiehlufer 75 - 95, geändert (öffentliche Auslegung 28.05. - 29.06.2018). Somit wurden leider die Belange des Bestandsgewerbes nicht aktiv einbezogen in die damalige Abwägung.</p> <p>Zur baulichen Vermittlung bedarf u.a. unsere Betriebsanlage eines Höhenlimits des BUWOG-Seitenflügels entlang unserer Grundstücksgrenze auf maximal 13 m Höhe. Hier soll sich der geplante Seitenflügel im Gebiet M1 mit 41 m entlang des überwiegenden Teils unserer Grundstücksgrenze ziehen. Dieser trifft direkt auf die von uns geplanten Atelier-Gebäude. Wir brauchen daher diese bauliche Höhenvermittlung, die auch eine langfristige Konfliktminimierung zu den Bestandsgewerbeflächen am Kiehlufer insgesamt gewährleisten hilft. Von allen sind wir hier weitaus am meisten von Baumaßnahme und folgenden Nutzungskonflikten betroffen. Wir würden ansonsten nunmer wie ein Hüttendorf, oder Elendsviertel zu Füßen der Eigentumswohnungen liegen, unsere Arbeitsflächen schienen in einer 'Präsentierteller-Situation' zum Vorgarten für Besserverdiener degradiert. Das wird noch verstärkt, da entsprechend verlautbarten Plänen des Investors eine substanzielle Zahl Terrassen bzw. Balkone in südöstlicher Richtung, also auf unsere Gewerbeflächen, ausgerichtet sind -hier würde Arbeit direkt mit Erholungsanspruch kollidieren.</p> <p>Kulturelles Leben und Kreative Praxis in Neukölln schützen und pflegen</p>	<p>sowie entlang der Harzer Straße wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes 8-73 beschlossen, welche nach Teilung des Geltungsbereichs als 8-73a derzeit ausschließlich für den nördlichen Teil fortgeführt wird. Für die Aufstellung des Bauleitplans war ergänzend die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, welche sowohl im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 sowie 8-73a kommuniziert wurde als auch in Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des FNP, welche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die gemäß dem Baugesetzbuch erforderlichen öffentlich einsehbaren Verfahrensschritte durchlaufen hat. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen der FNP-Änderung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ebenfalls erfolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der bauliche Maßstab für den Block zwischen Harzer Straße, Kiehlufer, Brockenstraße und Elsenstraße wird im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung gesehen und nicht an der pavillonartigen Bebauung der Grundstücke Kiehlufer 95 fest gemacht. Eine im Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehene, zum betreffenden Grundstück orientierte achtgeschossige Bebauung wurde zwischenzeitlich auf maximal 6-7 Vollgeschosse reduziert und durch eine Höhenfestsetzung begrenzt. Eine weitere Herabstufung auf 13 m Gebäudehöhe, was einer etwa viergeschossigen Bebauung entspricht, entspricht nicht den bezirklichen Planungszielen und wird als städtebaulich nicht gerechtfertigt angesehen. Gemäß der Stellungnehmenden ist auf dem Grundstück im Rahmen der Zulässigkeit als beschränktes Arbeitsgebiet lediglich die Nutzung als ruhiges Gewerbe vorgesehen, so dass ein Konflikt der geplanten - an einem urbanen Gebiet orientierten - Wohnnutzung mit der bestehenden Gewerbenutzung nicht zu erwarten ist.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>"Lebendige Kieze" versteht Neuköllns Tourismuskonzept (2019) als zentralen Faktor für seine Attraktivität, und belobt als Schlüsselszenario seiner "Vision 2030" die "Erlebniswelt Urbanes Leben: Eröffnet den Gästen Einblicke in die vielfältige und kreative Szene des Bezirks. Die spannende Mischung aus Kunst und Kultur abseits des Mainstreams, aus ungewöhnlichen Lokalitäten sowie lokaler Produzent*innen und einzigartigen Events, schafft ein großstädtisches Erlebnis, das es in dieser Form an kaum einem anderen Ort gibt."</p> <p>Das klingt heute in der Coronakrise fast schon nostalgisch -beobachtet die Wirtschaftsförderung die Lage der Kreativen in Neukölln? So gibt es traditionell fast keine Fördermittel, und "nein, verfügbare Flächen haben wir auch nicht", wie uns Herr ### von der Wirtschaftsförderung hilflos kundtat. Und das nun auch noch vor dem Hintergrund der besonderen Härten der Coronakrise für die Branche. Wir haben auch kein Zentrum für Kunst und Kultur -obwohl dies ein Kernziel für den Bezirk sein müsste, ausgehend von der gesellschaftlichen, und sehr wohl auch wirtschaftlicher Relevanz. All das wird privatem Engagement überlassen (z.B. ehem. Kindl-Brauerei). Der Bezirk ist daher aufgerufen, die angekündigte "durchmischte kreative Nutzung" auf dem Baugrundstück einzufordern, und in unserem Block '8-73' fortan eine authentische Mischung Nutzung 'Urbanes Gebiet' in der gemeint ausgewogenen Form zu sichern und zu schützen -speziell vor Flächenkonkurrenzen durch kapitalwirtschaftliche Mächte, und durch die Vermeidung von drohenden Belagerungsszenarien in Bauart und Volumen.</p> <p>Orte künstlerischer und kreativer Praxis erfüllen eine wichtige gesellschaftliche Funktion. Bei uns in den Berlin Studios haben z.B. schon gearbeitet: Filmkollektiv-Startup, Landschaftsarchitektinnen, Media Content Creator für Lifestyle und Elektromobilität, Theatermacher*innen, Virtual Reality Art Performers, Web Designer für kulturelle Einrichtungen, TV- und Fotoproduktionen (Location), Filmproducerin, Designer, Medienwissenschaftler, Kuratorin Digitalmedien-Festival, Schauspiel- und Musikeragenten, Kultur- und Musikpromoter, Musikfestival-Organisatoren, Webdeveloper, Künstler*innen, Kunstaktivisten, Filmmusik-Composer, Programmierer mit Schnittstelle zur Kunst, Interior Stylistinnen, Medienagentur Kultur & Soziales.</p>	<p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes werden bestehende und künftige Gewerbe-, Kunst- und Kulturnutzungen an dem Standort planungsrechtlich gesichert und mit der ergänzenden Wohnnutzung eine urbane Mischung ermöglicht.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Sie können nicht parallel zu ihren herausragenden Beiträgen der Wertschöpfung mit Wohnwirtschaft und Immobilienkonzernen konkurrieren - die Dynamiken von Kapitalinvestment ("Betongold") im Kiez treffen sie umgekehrt besonders hart. "In Folge der Finanzkrise begann der Run auf Berliner Immobilien und der steile Anstieg der Boden- und Mietpreise. Allein zwischen 2004 und 2012 gingen der Stadt nach Aussage des Atelierbeauftragten des bbk Berlin 700 Ateliers verloren". (Kein Raum für neue Ideen? Zur Situation junger Künstler/innen und Designer/innen in Berlin. Diskussionsveranstaltung der Mart Stam Gesellschaft, Berlin Studios 06.2018)</p> <p>Wenig erstaunlich sind viele Galerien, Atelierhäuser, Studios, Modemanufakturen, Läden, Clubs, Musikhallen und andere Orte international geprägter, experimenteller Lebenspraxis, die Nord-Neuköllns Renaissance in den Nuller Jahren gestartet hatten, mittlerweile verdrängt. Wir haben es im Reuterkiez hautnah erlebt. Das ist der zentrale Grund unseres nachhaltigen Stiftungskonzeptes der Kreativstudios am Kiehlufer 91 - 95! Wir brauchen aber Unterstützung.</p> <p>"Substantiell hat die Förderung von Kulturellem nicht weniger eine Pflichtaufgabe des öffentlichen Haushaltes zu sein als zum Beispiel der Straßenbau, die öffentliche Sicherheit oder die Finanzierung der Gehälter im öffentlichen Dienst. (...) Denn Kultur ist kein Luxus, den wir uns leisten oder nach Belieben streichen können, sondern der geistige Boden, der unsere innere Überlebensfähigkeit sichert." Richard von Weizsäcker</p> <p>Herr ### teilte mir nun am 14.12.21 den Stand mit, dass keine überkragenden Balkone auf das Betriebsgelände Kiehlufer 91 - 95 vorgesehen seien. Auch die Anzahl muss beschränkt sein, folgend der BauNVO § 15 Abs. 1, der entsprechend bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie "nach Anzahl Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets Widersprechen."</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Aussage bezieht sich auf bestehende Rechtsgrundlagen. Richtig zu stellen ist, dass mitgeteilt wurde, dass im Bebauungsplan 8-73a im MU 2 eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nur im Blockinnenbereich sowie zur Brockenstraße vorgesehen ist, nicht aber zum Grundstück Kiehlufer 91 (siehe Abwägung Stellungnahme 2).</p> <p>Eine zahlenmäßige Begrenzung von Balkonen auf den privaten Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche nicht vorgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen würde.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ein Gebäudeflügel, der auf das Nebengrundstück blickt, darf nicht gestaltet sein wie eine Fassade, die auf den gemeinsamen öffentlichen Stadtraum blickt.</p> <p>Weiterhin wurde die Abstufung des Riegels entlang der Grundstücksgrenze Kiehlufer 91-95 seit dem Präsentationsstand von 08-2019 in einem Teilbereich wieder aufgestockt auf die höchste Gebäudehöhe. Die Gebäudeabstufung sollte aber wie zuvor entworfen vollständig bleiben, weil sie sonst ihren Zweck einbüßt. (siehe Anlage)</p> <p>Referenzen: BauNVO § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen Abs. 1 Satz 2 Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>§ 1 BauGB Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen Abs.2 Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), (...) Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Rechtsgrundlage für diese Forderung liegt nicht vor.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung ist im Bereich der Grundstücksgrenze seit dem Planungsstand 08-2019 unverändert in der Höhe und Geschossigkeit geblieben. Im Rahmen der Planungskonkretisierung wurde lediglich der Bereich der Treppenhausüberbauung in den siebengeschossigen Bereich mit einbezogen. Dieser liegt ausgehend von der südlichen Baugrenze um ca. 9 m zurückversetzt, so dass dieser Bereich von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht wahrnehmbar ist und auch keinerlei Auswirkungen auf die einzuhaltenen Abstandsflächen hat. An der aktuellen Planung wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</p> <p>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</p> <p>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</p> <p>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (...)</p> <p>BauNVO § 16 Abs. 5 Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.</p> <p>„Auch aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung gibt es Handlungsbedarf, um für Ateliers und andere Betriebe aus der Kunstproduktion preiswerte Räume an geeigneten Orten zu finden. Die Kunstproduktion ist untrennbar mit dem Ruf der Kunst- und Kulturmetropole Berlin verbunden und leistet bedeutende Beiträge zur Wertschöpfung sowie zur urbanen Quartiersentwicklung. (...) Im Rahmen der Aktualisierung des StEP wurde die Standortstruktur der Kunstproduktion analysiert und ein Verdrängungspotenzial durch steigende Mieten, Planungskonflikte und Nutzungskonkurrenzen festgestellt: „Sollen weiterhin Entwicklungsräume für die Kunstproduktion auch in der inneren Stadt erhalten bleiben, bedarf es zukünft-</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>tig einer deutlich stärkeren Steuerung des Immobilien- und Flächenmarktes (...)“ Weissbuch II Atelierförderung Hrsg. Kulturnetzwerk desbbk Berlin, 2021</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.4: Eingereichtes Konzept für Antrag Vorbescheid nach § 74 BauO Bln vor Grundstückskauf V C Ritter, 8.12.2011 AW Bezirksamt 16.12.2011 mit OK</p> <p>Lokale Infrastruktur, Begegnungsorte im Demographischen Wandel In der Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße / Elsenstraße 07/17 heißt es: "Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden." Dem vorangestellt soll nach dem Mobilitätsgesetz sowieso der Fußverkehr künftig 30 Prozent in Berlin ausmachen, Verkehrswege sollen minimiert werden. "Der Anteil des Umweltverbundes ist bis 2025 auf 75 % zu steigern, und auf 82 Prozent im Jahr 2030“. Die Mobilitätswende bedeutet, dass lokales Leben zurückkehren, kann in die zuvor als Raumressourcen unterschätzten, verkehrsbelasteten Straßenräume. Es braucht dafür lokale Anreize, infrastrukturell wie verkehrstechnisch!</p> <p>Hier ist der ansonsten hochverdichtete Stadtraum bisher für Menschen vorwiegend öde. Der Kfz-Verkehr in der '30'-Zone Harzer Straße müsste zuverlässig gedrosselt werden, siehe dazu auch unsere Unterschriften-Aktion von 2018. Was auch mit so einfachen, aber dekorativen Gestaltungsmittel wie Blumenkübeln geschehen könnte, mit Parklets und abgesetzten Parkbuchten, und mit Radwegen. Stadtbau muss ja nicht immer teuer, oder langwierig sein. So kann verlorene Aufenthaltsqualität zurückgewonnen werden, Sicherheit insbesondere für Senioren, Kinder und Jugendliche, und eine überfällige Umverteilung von Raum nach Maßstäben von Flächengerechtigkeit erreicht werden.</p> <p>Infrastrukturell ist unser Kiez gegenwärtig einfach total unterversorgt, bedingt durch die Vergangenheit als Mauergrenzgebiet, und auch die prägenden, weitläufigen Gewerbegebiets-Anteile. Die in der Begründung</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Verkehr sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmend des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse führt die Begründung in den jeweiligen Kapiteln I.3.9 Verkehrstechnische Untersuchung sowie IV.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur aus. Für den aus dem Vorhaben resultierenden, fehlenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger in einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 nicht Gegenstand der Festsetzung. Der Hinweis wird an den Träger der Straßenbaulast weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume ist im Rahmen der Zulässigkeit basierend auf</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>herangezogene Karl-Marx-Straße ist unrealistisch weit weg für fußläufige Erledigungen -nicht nur für die vielen Senioren hier, Familien und Berufstätige mit knapper Zeit. Lokale Infrastruktur ist zudem mehr als der örtliche Supermarkt, sie ist auch soziales Netzwerk. Und Pandemie-Situationen, so müssen wir -sogar gegenwärtig schon- erwarten, werden sich dramatisch wiederholen, wir brauchen also das Konzept 'Resiliente Stadt' mit dezentralen Strukturen. Bei diesem Bauvorhaben drängt sich daher auf, kleine und flexible Gewerberäume in "aktiven Erdgeschossen zu integrieren entlang der ca. 140 m Stadtraum der Harzer- und Brockenstraße für Angebote wie: Arzt, Physiotherapie, Steuerberatung, Medienbüro, Buchladen, Beratungsstelle, Kultur-Raum, Bio-Laden, Café, Seniorentreff, Möbeltischlerei, Schülerladen, Apotheke, Kinderkleidung und andere Kleingeschäfte. So bitten wir das Stadtentwicklungsamt festzuschreiben mittels der Baunutzungsverordnung § 6a Urbane Gebiete, Abs. 1 und 4, sowie dort auch § 15 Abs. 1 Satz 2.</p> <p>Als Begegnung- und Interaktionsorte der sozial zunehmend disparaten Bevölkerung tragen sie zum gesellschaftlichen Miteinander bei, und verhelfen dem Stadtraum zu Lebendigkeit und einer persönlicheren Atmosphäre, genau entsprechend der Ziele des Quartiersmanagement 'Harzer Kiez' seit 2021. So lassen sich auch soziale Entkoppelungseffekte abfangen, die in Zusammenspiel mit der monolithisch-monotonen Fassade insbesondere das Eckgebäude Harzer/Brockenstr. ansonsten als bezuglose Art 'Gated Community' absondern würde.</p> <p>„Es ist tatsächlich noch gar nicht so lange her, dass Architekten die ansprechende Gestaltung von Gebäuden auf Erdgeschosshöhe als vorrangige Aufgabe sahen und diese zum öffentlichen Raum hin kleinteilig detailliert entwarfen. Der Gang durch die Stadt war daher ein intensives, facettenreiches sinnliches Erlebnis. Die Moderne verfolgte andere Ideale. (...) Die in Jahrzehnten bei zahlreichen Stadtplanungsprojekten gewonnenen Erfahrungen unterstreichen, wie notwendig es ist, bei jedem Projekt erst das Leben, dann den Stadtraum, und zuletzt die Bauten zu berücksichtigen. In bestehenden Städten hat sich gezeigt, dass das Stadtleben sichtbar sein und bei der Planung Vorrang haben muss, wenn diese für Menschen attraktiv gestaltet sein sollen. Die Reihenfolge dieser</p>	<p>dem § 6a Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Urbanen Gebiets grundsätzlich möglich. Dafür sieht die Umsetzungsplanung bei den Neubauten bodengleiche Erdgeschossebenen vor. Für die denkmalgeschützten Bestandsbauten soll basierend auf dem § 6a Abs. 4 Nr. 4 die Wohnnutzung dagegen ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird über den städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte für den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten und in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckten Bedarf gesichert. Eine darüber hinaus gehende verbindliche Sicherung der genannten Nutzungen auf Grundlage des § 6 Abs. 1 und 4 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung soll dagegen nicht erfolgen, da hierfür kein zwingendes städtebauliches Erfordernis besteht und somit ein zu großer Eingriff in die Eigentumsrechte bestünde.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Kriterien könnte ein Generalkonzept für jedes städtebauliche Projekt im 21. Jahrhundert bilden." (Gehl: Städte für Menschen Berlin 2015)</p> <p>Referenzen: „Der demografische Wandel verleiht der Aufgabe, in der ganzen Stadt Erholungsmöglichkeiten auf kurzen Wegen erreichbar zu machen, weiteren Nachdruck. Mit steigendem Alter nimmt die Mobilität ab; Orte des täglichen Lebens müssen auf kurzem Wege erreichbar sein. Erfahrungswerte zeigen, welche Distanzen die Menschen maximal zu Fuß zurücklegen. Diese Werte sind durch Untersuchungen auch wissenschaftlich bestätigt. Sie besagen: 15 Minuten Fußweg vom Wohnort zu einer Grün- oder Freifläche ist die weiteste Entfernung, die Menschen noch regelmäßig auf sich nehmen. Von diesem Höchstwert von 15 Minuten ist in Berlin umso mehr auszugehen, als im Jahr 2020 rund 40 Prozent mehr Menschen im Rentenalter in der Stadt leben werden als noch 1999.“ LaPro Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm SenVerw 2016, S. 87</p> <p>BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...)</p> <p>§ 9 Inhalt des Bebauungsplans 26. (2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden (...)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) § 6a Urbane Gebiete (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (...) (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, (...) 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.</p> <p>Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung-BauNVO § 6a Urbane Gebiete (4) Abs. 1: Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden 1.im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist § 6a Urbane Gebiete (4) Abs. 4: ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.</p> <p>„Damit Stadtplaner die menschliche Dimension wieder in die Stadt zurückholen können“ Städte für Menschen. Gehl London 2010</p> <p>Fläche mit besonders ungünstiger thermischer Situation</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In der 'Planungshinweiskarte Stadtklima' sticht unser Block 8-73 in der Umgebung heraus mit seinen besonderen stadtklimatischen Missständen, was uns sehr beunruhigt -"es besteht prioritärer Handlungsbedarf aufgrund eines besonders hohen Belastungsniveaus" (Hinweis auch in der FNP-Änderung 07/17 Harzer Str. / Elsenstraße). Wir liegen hier laut o.g. Karte auch für 'Atmungssystemerkrankungen „für Senioren in einem "signifikanten Cluster mit erhöhtem Risiko während den Sommermonaten 2000-2009</p> <p>Im weiterführenden Kontext: "Andreas Friedrich vom Deutschen Wetterdienst: 'Ein typischer Sommer 2050 in Deutschland ist von Dürreperioden mit über 40 Grad Celsius geprägt, unterbrochen von sintflutartigen Regenfällen.' " (Katastrophen-Sommer 2021 Rekord-Regen, Milliarden-schäden, Todesopfer: Ist das jetzt der Klimawandel? Focus Online 18.7.21) Welche Maßnahmen, die ja entsprechend umfassend sein müssen, sollen daher im Kontext des B-Plan-Verfahrens 8-73a festgelegt werden?</p> <p>Empfohlen wird im StEP Klima KONKRET (2016) insgesamt "etwa die Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten und die Förderung großer und kleiner Kaltluftschneisen." (S. 27) Bei der gegenwärtigen Planung würde ein als großräumiger, 40 Meter in die Grundstückstiefe gefalteter Seitenriegel Probleme entlang unserer Grundstücksgrenze weiter verschärfend auftürmen. Ohne Reduktion zur schon erläuterten, besseren baulichen Vermittlung ist dieser Riegel mit über 20 Metern viel zu hoch, und würde weiträumig die kühlende Luftaustauschdynamik im Umgebungsbezug und angrenzenden Kaltgebieten blockieren. In den Sommerperioden, die künftig fortwährend heißer und ausgedehnter erwartet werden müssen, wäre aufgrund der starken Sonneneinstrahlung auf den südöstlich ausgerichteten Bau mit einem unzumutbar massiven Wärme-Abstrahlungseffekt auf unsere Betriebsstätte zu rechnen.</p> <p>Grundwasser, Fließströme im Urstromtal</p> <p>"Der Grundwasserstand befindet sich überwiegend ca. 3 - 4 Meter unter Flur" heißt es in der Begründung, S. 120. ('4 allgemein verständliche Zusammenfassung - wesentliche Planinhalte') In den Befunden meines Voruntersuchungs-Gutachtens (Rott, 08.2011, vorliegend beim Umweltamt)</p>	<p>Gemäß dem Legendenpunkt für ungünstige thermische Situationen im Siedlungsrum wird zudem ausgeführt, dass bei Nachverdichtungen darauf zu achten ist, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche führen. Hierbei ist zu betonen, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungswerte reduziert werden und ergänzende Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen getroffen werden, welche positive Auswirkungen auf die thermische Entwicklung haben. So speichern die Dachbegrünungen aufkommendes Niederschlagswasser und führen durch die Verdunstung zu einer Abkühlung der näheren Umgebung. Die in ungünstigen Lagen ebenfalls geforderten Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden damit erfüllt. Eine gänzliche Nichtbebauung des Grundstücks zur Freihaltung etwaiger Kaltluftschneisen wird vor dem Hintergrund der ebenfalls dringend benötigten Wohnungen in Berlin nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ergebnisse der zitierten Untersuchung entsprechen im Wesentlichen den genannten Ergebnissen, die in der Begründung aufgeführt werden. Die festgestellte Abweichung ist so gering,</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wurden die Wasserstände auf dem angrenzenden Kiehlufer 91 - 95 an 4 Messpunkten dagegen mit 2,80, 2,85 und 2,90 m angegeben, bei nahezu gleichen Geländehöhen wie dem geplanten Baufeld. Es wurde damals auch eine Torflinse ab ca. 2,50 m Tiefe festgestellt auf dem Rückteil meines Grundstücks. Unser Block steht auf einer ca. 2,30 - 2,80 mächtigen Aufschüttungsfläche, die mit dem Kanalbau 1906 entstand. Wir befinden uns hier im Urstromtal, mit besonderem Fließbezug zum Neuköllner Schifffahrtskanal am Kiehlufer. Die Grundwassersituation muss daher genau untersucht werden in Bezug auf Beeinträchtigungen der anzutreffenden bodennahen Wasserströme durch Baumaßnahmen, speziell der geplanten Tiefgarage, und auch auf dauerhafte Beeinträchtigungen der hydrologischen Situation auf die umgebenden Flächen.</p> <p>Referenzen: #“Erweiterung der sozialen Infrastruktur (FLNPI7/17 Abwägung, Punkt 37414-4)“ Luftreinhaltung Zitat Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße / Elsenstraße 07/17:“ Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt; die Emissionen aus Verkehr, Hausbrand und Industrie sind hier zu begrenzen. Die Planungshinweiskarte Stadtklima weist eine ungünstige thermische Situation für den Änderungsbe- reich aus. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene sind geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz sowie zur Luftreinhaltung zu prüfen und festzulegen.““ * vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB (keine gesonderte Umweltprüfung/ kein Umweltbericht)</p> <p>Gesunde Lebensverhältnisse gewährleisten, Mobilitätswende Der Bedarf an Freiflächen mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsanlagen ist nicht verhandelbar. Menschen brauchen für ihre seelische und körperliche Gesundheit mehr als ein Dach über dem Kopf und die Folgen von Unterversorgung sind für die Gesellschaft in jedem Fall einschneidend (Arbeitsausfälle, Stress, psychische Erkrankungen und Burnout,</p>	<p>dass sich daraus keine neuen Erkenntnisse für die Planung ergeben. Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen der Umgebung, die sich aus dem Bau der Tiefgarage ergeben, sind im Rahmen der Baumaßnahme zu beantragen und mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes abzustimmen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bedarf an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wird in der Begrünung zum Bebauungsplan ermittelt und entsprechend in der Umgebung nachgewiesen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Muskel-Skelett-Erkrankungen, Übergewicht). Besonders leiden Kinder und Jugendliche mit ihrem durch die Umstände bedingten geringen Bewegungsradius -sie haben bei uns viel zu wenige Freizeittflächen. Laut einer WHO-Studie waren in Deutschland 79,7 Prozent der Jungen und sogar 87,9 Prozent der Mädchen 2016 körperlich nicht aktiv genug (und man sieht es). (WHO-Studie: Jugendliche bewegen sich zu wenig. ZDF Heute 22.11.2019) Kinder und Jugendliche Sind Zudem die besonderen Verlierer der Pandemiekrise, die nach Schätzungen noch bis 2024 anhalten könnte.</p> <p>"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (...) ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet" mahnt das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Begründung S.182), und dass die Situation sich auch nicht löst durch Heranziehen von Grünflächen in der Umgebung (Treptower Park, Trusepark, Wildenbruchplatz), da diese ihrerseits in unterversorgten Gebieten liegen.</p> <p>Ungeachtet der gegenwärtigen Situation fehlten bei den angenommenen rund 452 Zuzüglern noch 3164 m² Frei- und Erholungsflächen mehr. Wir appellieren an das Bezirksamt, Unterversorgung nicht als Status Quo zu dulden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf den Einwand des Bezirksamtes Treptow-Köpenick erwidert, dass die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formulierten Anforderungen (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2017)) durch die aufgeführten und nahegelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt werden. So werden auch die nachzuweisenden sieglungsnahen Grünflächen (7 m²/EW, mind. 10 ha Größe und einer Entfernung zwischen 1.000 bis 1.500m) mit dem ca. 1,3 km entfernten Treptower Park (ca. 80 ha), wie in der Begründung aufgeführt, nachgewiesen. Der Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen (6 m²/EW, mind. 0,5 ha Größe und bis zu 500 m Entfernung) erfolgt über die aufgeführten Grünflächen des Wildenbruchplatzes sowie des Truseparks. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dazu bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Neben den öffentlich zugänglichen Flächen tragen aber auch die privaten Grünflächen, die in Teilen auch auf der zu begrünenden Tiefgaragendecke anzulegen sind, zur Versorgung mit Freiflächen für die künftigen Bewohner bei.</p> <p>Im Übrigen teilt das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Schreiben vom 20.12.2021 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behör-</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>„Chronischer sozialer Stress kommt in der Stadt häufig vor. Sozialer Stress ergibt sich zum Beispiel aus dem Gefühl unkontrollierbarer Dichte oder auch aus dem Gefühl nicht überwindbarer Isolation" so Psychiater und Stressforscher Dr. Mazda Adli. "Wir müssen also handeln: Berlin braucht ein umfassendes Konzept für seelische Gesundheit. Unser Berlin von morgen braucht eine Urbane Mental/ Health Strategie. Stadtplanung und Stadtpolitik müssen mit sozialen und gestalterischen Maßnahmen die soziale Stressbelastung für den Einzelnen verringern und gleichzeitig den Zugang zu den Vorteilen der Stadtgerecht verteilen. Dafür brauchen wir in erster Linie mehr öffentliche Räume, wo man sich gerne trifft. Sie sind wie Medizin gegen soziale Isolation, einem der wesentlichen seelischen Krankmacher in der Stadt. Solche öffentlichen Räume sind nicht nur Innenstadtplätze und Parks, sondern auch Bürgersteige, die breit genug sein müssen, um echte Verweilzonen zu sein. Es sind aber auch unkonventionell genutzte Flächen wie Baubrachen, wo Kinder Flohmärkte veranstalten und die offen sind für Mittagspausen oder ein Schwätzchen mit Nachbarn. Von Grünflächen wissen wir sogar, dass sie die Stressspitzen im Gehirn abmildern und unser psychisches Wohlbefinden stabilisieren. Wichtige Begegnungsräume sind natürlich und vor allem auch Kulturorte " (75 Visionen für Berlin, Folge 22 "Bauen wir uns Fluchtwege aus dem Stress (...) Weitsichtige Stadtplanung könnte dieses Risiko begrenzen". Der Tagesspiegel 11.12.20)</p> <p>Die Notstandsituation bedarf neuer Ansätze, wie der vieldiskutierten Flächengerechtigkeitsmaßnahmen im Straßenraum im Zuge der Mobilitätswende. Bei der Harzer Straße wäre aufgrund ihrer großzügigen Breite vieles nicht nur möglich, sondern sogar förderlich, um die eigentliche 30-Zone endlich gegen Raserei zu schützen. Bewegungsspielraum kann hier sofort, und im Einstieg verlockend preisgünstig mit Pinsel, Farbe und Blu-</p>	<p>den und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass nach Prüfung der Unterlagen davon auszugehen ist, „... dass durch die beabsichtigte Entwicklung des o.g. Grundstücks keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk zu erwarten sind.“</p> <p>Kenntnisnahme. Die allgemeinen Hinweise zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Verbesserung des Straßenraums in der Stadt werden zur Kenntnis genommen und an den Träger der Straßenbaulast weitergegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>menkübeln aktiviert werden, und sukzessive ausgebaut: durch erlebnisvolle Parklet-Buchten mit Sitzgruppen und Gräser-Landschaften, vorgelegerte Cafés über sonntägliche Spielstraßen, etc etc, man kommt ins Träumen... (s. z. B. 'Designing Streets for Kids', Global Designing Cities Initiative)</p> <p>Neukölln kann sich nicht in mühseligem und unbezahlbarem Klotzen (s. Weserstraße) umbauen, für die Mobilitätswende im Klimanotstand muss es schnell das Kleckern wiedererlernen. Beiträge zu Straßenraum-Verbesserungen müssen für Immobilieninvestoren an die Schaffung von Wohnungsbau gekoppelt werden, weil Gewinne ansonsten einmal wieder privatisiert, die Folgekosten aber wiederum sozialisiert werden.</p> <p>Referenzen: Vergl. DAK-Psychoreport 2020: „„Psychische Erkrankungen sind nicht nur eine große Belastung für die Betroffenen, sie stellen unsere ganze Gesellschaft vor enorme Herausforderungen“, kommentiert DAK-Vorstandschef Andreas Storm die Ergebnisse.(...) Seit 2000 hat sich ihre Anzahl bezogen auf 100 Versicherte vervierfacht.“ Pressemeldung DAK, Hamburg 159.20</p> <p>Vergl. Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße/Elsenstr. 07/17: „Im Landschafts- und Artenschutzprogramm (2016) wird die Fläche als Innenstadtbereich eingestuft. Für den Siedlungsraum werden verschiedene Anforderungen und Planungshinweise formuliert, wie u. a. Erhalt und Schaffung von hochwertig gestalteten Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung zur Entwässerung und Verbesserung der thermischen Situation. Die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen und Höfen, an Fassaden und auf Dächern ist anzustreben, ebenso eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung. Die möglichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung betreffen voraussichtlich insbesondere die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch und seine Gesundheit. (...)"</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>„Mit zusätzlichem Wohnraum, wachsenden Einwohnerzahlen, mehr Kindern wächst auch der Bedarf an vielfältigen wohnungsnahen Grünflächen und Grünverbindungen, attraktiven Plätzen, ruhigen Orten.“ LaPro Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, SenVerw Umwelt, Verkehr, Klimaschutz 2017</p> <p>(1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (...) ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet. 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. Auch der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Ausgestaltung von barrierefreien und begrünten Verbindungen bestehender Freiräume und Spielplätze sind bei den B-Plänen zur baulichen Verdichtung eine mögliche Variante, Verbesserungen für die wohnungsnahen Grünflächenversorgung zu erbringen. Begründung Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020 S. 182</p> <p>‘ (...) 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 derzeit 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. (...) Um den neu entstehenden Bedarf angemessen befriedigen zu können ist daher eine vertiefende Auseinandersetzung mit dieser Problematik notwendig.“ Begründung Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020 S. 183</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>-AW „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 Möglichkeit 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.“</p> <p>‘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 6m² wohnungsnaher Grünflächen und 7m² 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 m² bzw. 3.164 m². 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. 1,3km entfernten Treptower Park eine deutlich größere und überregional bedeutende Grün- und Parklandschaft in mittelbarer Nähe zum Plangebiet. (..) Begründung S. 204</p> <p>Mobilitätsgesetz: Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität § 70 Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (2) Bei Erweiterung und Neubau von Quartieren mit erheblichen verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere bei städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, sind Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die der vorrangigen Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes im Sinne von § 7 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 dienen. Diese Mobilitätskonzepte sind</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nach Maßgabe des § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und beim Abschluss städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen. Die zuständigen Stellen orientieren sich bei der Entwicklung an einem von der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung erarbeiteten Leitfadens für Mobilitätskonzepte.</p> <p>Mobilitätsgesetz: Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität, Referentenentwurf zu Abschnitten 5 (Wirtschaftsverkehr) und 6 (Neue Mobilität) im Berliner Mobilitätsgesetz (Stand: 30.03.2021) - „Gesetzesvorlage zur Beratung“ 12.12.21</p> <p>Mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr lässt sich so für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbundes modellieren. Darunter soll der Fußverkehr 30%, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.</p> <p>Bereits mit dem Beschluss der ersten Teile des Mobilitätsgesetzes Berlin (MobG) wurden im Juli 2018 die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine in allen Teilen Berlins gleichwertige, an den Bedürfnissen von Stadt und Umland ausgerichtete Mobilitätsversorgung mit Vorrang des Umweltverbundes bei allen Planungen verankert.</p> <p>Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. 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.“ (Pressemitteilung SenVerw)</p> <p>„In immer mehr europäischen Metropolen, wie Paris, Brüssel, Madrid, Kopenhagen oder Oslo werden temporäre autofreie Zonen eingerichtet und die urbanen Mobilitätsträger des 21. Jahrhunderts- das Fahrrad und</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>der öffentliche Nahverkehr – massiv gefördert, während es bei uns drei Jahre dauert, einen simplen Zebrastreifen einzurichten. Dabei gibt es längst tragfähige Konzepte für autofreie Kieze, die auch den Bedürfnissen des Gewerbe- und Versorgungsverkehrs entsprechen“ autofreiberlin.de -erfolgreiches Volksbegehren Teil 1 in 2021, erweitert Teil 2 folgt 2022)</p> <p>Umweltatlas Klima, Karte 04.11.2 Ergänzende Planungshinweise- Flächen mit besonderen stadtklimatischen Missständen Für alle Block(teil)flächen des Siedlungsraumes bzw. alle Straßenabschnitte mit einer weniger günstigen und vor allem mit einer ungünstigen thermischen Situation wird die Umsetzung von Maßnahmen empfohlen. Darüber hinaus existiert auch für einige Frei- und Grünflächen ein Potential zur Verbesserung ihrer klimatischen Ökosystemdienstleistungen (z.B. im Zusammenhang mit der Mikroklimavielfalt). Bei Flächen mit einem besonderen stadtklimatischen Missstand handelt es sich um denjenigen Ausschnitt der Flächenkulisse, für den aufgrund eines besonders hohen Belastungsniveaus ein prioritärer Handlungsbedarf besteht, der z.B. im Rahmen der Stadtsanierung oder des Stadtumbaus gedeckt werden könnte. (...) https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2015/kartenbeschreibung/</p> <p>Abb. 19: Räumliche Darstellung von Flächen mit einer besonderen Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund einer Grünflächenunterversorgung in Berlin → u.a. der im vorliegenden Planungsverfahren in Frage stehende Block '8-73'</p> <p>Umweltatlas Klima, Flächen mit einer besonderen Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima „(...) inwiefern einzelne Block(teil)flächen des Siedlungsraumes vulnerabel gegenüber der stadtklimatischen Situation sind, ist neben dem primären Kriterium des Aufenthalts-/Nutzungszeitpunktes noch von weiteren sekundären Faktoren abhängig. Hierzu gehört allen voran die demographische Zusammensetzung des betrachteten Quartiers. Darüber hinaus</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sind auch das Vorhandensein bestimmter sensibler Gebäude-/Flächennutzungen sowie der Versorgungsgrad von Wohngebieten mit adäquaten Grünflächen Faktoren, die einen Einfluss auf das Vulnerabilitätsniveau ausüben.</p> <p>Besondere Vulnerabilitäten aufgrund der demographischen Zusammensetzung</p> <p>Als besonders sensibel gegenüber thermischem (Hitze-)Stress gelten gemeinhin vor allem der ältere Teil der Bevölkerung (über 65 Jahre [Ü65]) aufgrund der mit dem Alter steigenden Anfälligkeit für Herz-Kreislaufkrankungen sowie Kleinkinder unter 6 Jahren (U6) und vor allem Säuglinge aufgrund ihrer fehlenden bzw. nicht vollausgeprägten Fähigkeit zur Thermoregulation (Jendritzky 2007). Ein Zusammenhang zwischen einer erhöhten Mortalität und dem Auftreten von Hitzeperioden ist für den Raum Berlin-Brandenburg empirisch nachweisbar und lässt sich auch modelltechnisch abbilden (Scherber 2014, Scherer et al. 2013, Fenner et a. 2015). (...)</p> <p>https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2015/kartenbeschreibung/</p> <p>Menschengemachte Klimakrise zwingt zum Umplanen</p> <p>Seit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des vorliegenden Bauvorhabens im Sommer 2017 ist unsere Welt eine andere geworden. „Am 10. Dezember 2019 hat der Senat festgestellt, dass die fortschreitende Erderhitzung eine Klimanotlage darstellt, die dringendes Handeln und zusätzliche Anstrengungen für Klimaschutz und Klimaanpassung erforderlich macht. Seither hat die Corona-Pandemie deutlich gemacht, welche gravierende Auswirkungen globale Krisen auf das Leben in unserer Stadt haben können.</p> <p>Auch wenn sich Klimanotlage und Pandemie nicht gleichsetzen lassen, gibt es doch Parallelen bei ihrer Bekämpfung, die Beachtung verdienen: Beide Krisen erfordern internationale Zusammenarbeit und verantwortungsbewusstes Handeln vor Ort, eine auf die besten Erkenntnisse der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zur aktuellen globalen Lage der Erderwärmung und der Coronapandemie sowie der daraus folgenden Feststellung des Senats der Klimanotlage werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplanes 8-73a werden nicht vorgebracht und sind aus den vorgebrachten Hinweisen nicht ableitbar.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Wissenschaft gestützte und zielgruppengerechte Politik sowie frühzeitiges Gegensteuern zu einem Zeitpunkt, in dem die Krise vielen Menschen noch weit entfernt erscheinen mag (...)</p> <p>C. Verstärkte Maßnahmen in Anerkennung der Klimanotlage</p> <p>vor dem dargestellten Hintergrund beabsichtigt der Senat, den Klimaschutz in Berlin wie folgt zu verstärken: I. Verstärkte Maßnahmen im Bereich Gebäude und Stadtentwicklung 1. Klimaneutralität in der Bauleitplanung (...)" Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin 8.6.21</p> <p>Klimaschutz ist das beste Investment. "Die Hauptaussage der Studie des Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung (ISI) liegt darin, dass die Mehrzahl der Maßnahmen des deutschen integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) zu einer Nettoeinsparung von Kosten, also einem Nettonutzen, führen wird." (bpb 2013)</p> <p>Nichts ist also teurer, und nichts gefährlicher als weiteres Ignorieren des wissenschaftlich nicht nur längst feststehenden, sondern weithin spürbar werdenden Handlungszwanges. Die Flutkatastrophe vom Ahrtal hat uns das dieses Jahr plastisch vorgeführt. Und die Effekte der Klimakrise werden sich leider, leider nun kontinuierlich verschärfen, durch Extremwetterereignisse, Fluten, regionale Dürren, Hitzerekorde, Waldschäden, Ernteauffälle, Infrastrukturschäden, Fluchtbewegungen, und auch weitere Pandemien.</p> <p>"Verheerende Stürme in den USA und die Überschwemmungen in Europa machen 2021 einer Studie zufolge zu einem der teuersten Naturkatastrophenjahre. Schon jetzt summierten sich die versicherten Schäden durch Naturkatastrophen weltweit auf 705 Milliarden US-Dollar (93 Milliarden Euro), teilte der schweizerische Rückversicherer Swiss Re auf Basis vorläufiger Schätzungen mit. Dies seien 77 Prozent mehr als 2020, und es sei der vierthöchste Wert seit Beginn der Erfassungen im Jahr 1970." (Naturkatastrophen kosteten 2021 Milliarden. Überschwemmungen oder Hurrikans: Die Zahl wetterbedingter Katastrophen steigt rasant und damit auch die Versicherungsschäden zdf.de 14.12.21)</p> <p>Das Baugesetzbuch beschreibt eine breite Palette von Maßnahmen für den Umwelt- und Klimaschutz. Ergänzend weisen seit Jahren unzählige konstruktive Empfehlungen, Leitlinien, Programme, Pläne, Agenden,</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Richtlinien und Maßnahmenkataloge den Weg, z.B. auch die 'Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Berlin 2050'. Nun müssen sie ernsthaft eingesetzt werden. Mit der bisherigen dysfunktionalen Verhaltensstarre ist seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April 2021 endgültig Schluss. Ein bisschen dekoratives Dach-gemüse als 'Added Value' für die exklusiven Lofts der obersten Etage reicht nicht mehr aus. Nie mehr. Dieses Bauvorhaben bietet sich an als Modellprojekt für Bauökologie, Klimaschutz-Wende und CO2-Neutralität.</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.5</p> <p>Referenzen: Im Rio-Protokoll 2002 wurden verbindliche Klimaziele beschlossen. Zur Erinnerung: „Die Bundesregierung beschloss 2010 Maßnahmen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Als Leitlinien der deutschen Strategie wurden Generationengerechtigkeit, Lebensqualität, sozialer Zusammenhalt und interanationale Verantwortung formuliert“ (Bundeszentrale für politische Bildung)</p> <p>Kosten des Klimawandels „Als Auswirkung des Klimawandels ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer Zunahme von extremen Wetterereignissen zu rechnen. Dies führt zu erheblichen volkswirtschaftlichen Schäden. Wichtig ist es daher, frühzeitig in den Klimaschutz einzusteigen, da die Kosten umso höher werden, je später damit begonnen wird.“ Bundeszentrale für politische Bildung 02.2013</p> <p>Baugesetzbuch § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung Abs. 5 Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>Baugesetzbuch § 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Siehe StEP Klima 2.0: „StEP Klima KONKRET (2016) zeigt Wege, wie Klimaanpassung im Huckepack, also in Form von No-Regret-Maßnahmen in allen Ressorts und Bereichen der Stadtentwicklung verwirklicht werden kann“ SenV StEntw. Vorwort</p> <p>‘Klima-Urteil’ des Bundesverfassungsgerichts:“ Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. (...)“</p>	

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html</p> <p>´ (...) Eingestrent in das Urteil finden sich lauter Sätze, die man in künftigen Debatten und Klagen vor anderen Gerichten noch ausgiebig zitieren dürfen. Der Staat müsse „Leben und Gesundheit“ der Menschen „vor den Gefahren des Klimawandels“ schützen, schreiben die Richterinnen und Richter.´ Angesichts der großen Gefahren, die ein immer weiter voranschreitender Klimawandel (...) etwa durch Hitzewellen, Überschwemmungen oder Wirbelstürme mit sich bringen kann, ist der Staat hierzu sowohl den heute lebenden Menschen als auch objektivrechtlich im Hinblick auf künftige Generationen verpflichtet. „Und schließlich, vielleicht am spektakulärsten, , „erst wenn Treibhausgasemissionen auf ein klimaneutrales Niveau beschränkt werden, kann die Erderwärmung aufgehalten werden.“ Nur wenig zugespitzt kann man wohl sagen: Die Richter in Karlsruhe haben die Klimaneutralität verfassungsrechtlich verbindlich gemacht. Daran kommt niemand mehr vorbei´ Die Zeit 29.4.21 https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-04/bundesverfassungsgericht-klimaschutzgesetz-justiz-urteil-klimaklage-freiheitsrechte-einschraenkung/komplettansicht</p> <p>„Typische Argumente für Governance-Arrangements sind: Gewachsene Komplexität moderner gesellschaftlicher Probleme, denen man mit flexibleren, anpassungsfähigeren Formen gesellschaftlicher Entscheidungsfindung begegnen möchte und die zugleich derartige Entscheidungen auf eine breitere gesellschaftliche Basis stellen („government with society“). (...) Das Konzept von Governance greift den Wandel von Staatlichkeit im Dreieck zwischen Staat, Markt und Zivilgesellschaft auf und beschreibt neue Formen des Regierens, Koordinierens und Verwaltens. Die Rolle des Staates soll dabei nicht untergraben, sondern neu definiert werden.“ Weissbuch II Atelierförderung Hrsg. Kulturnetzwerk des bbk Berlin, 2021</p> <p>Nachbemerkung - Relevanz der Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Zweifellos hat der Gesetzgeber für Öffentlichkeits-Beteiligungen nicht die Einschränkungen mitten in der gegenwärtig schlimmsten Welle der Covid-19 Pandemie vor Augen gehabt. Dass dazu die Auslegung in den Vorweihnachtszeitraum vom 22.11.21 - 22.12.21 gelegt wurde und auch auf unser Bitten nicht zeitlich erweitert, und das nach einem jahrelangen Verfahren, ist unverständlich.</p> <p>Auch hätte auf Empfehlungen der aktuellen Broschüre 'Partizipation und Pandemie' der Senatsverwaltung zurückgegriffen werden können. Die Unterlagen umfassen, mit vielen Querverweisen auf Leitlinien, Gutachten und Kartenmaterial, hunderte Seiten in der schwer verständlichen Fachliteratur. Eine prägnante Kurzbeschreibung in einfacher Sprache wäre nicht zu viel erwartet.</p> <p>Und die im Gesetz von Anno dunne mal noch "ortsüblichen Wege" der Bekanntmachung sind längst unverlässlich -wer sich darauf noch beruft, darf wenig Verständnis erwarten. Bürger*innendialog bedingt die Rücksichtnahme auf Lebenssituationen und Möglichkeiten. Für die meisten</p>	<p>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. Alle Unterlagen sind 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 Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen verzichtet werden kann. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich, zumal der Beteiligungszeitraum selbst auch außerhalb bzw. noch vor den Feiertagen gelegen hat. Auch kann die Dauer des Aufstellungsverfahrens an sich nicht zu einer Verlängerung des Beteiligungsverfahrens führen. Der gesetzlich vorgegebene Zeitraum von einem Monat wird für die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planungsinhalten als angemessen angesehen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Alle Gutachten und Leitpläne sind in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln in Kurzform und im Fazit wiedergegeben worden, so dass zum Verständnis der daraus resultierenden Festsetzungen nicht das Studium der gesamten Gutachten und Planwerke erforderlich ist. Darüber hinaus bot das Bezirksamt Neukölln im Rahmen der Beteiligungsveröffentlichung auch an, Fragen zu den Unterlagen persönlich, per E-Mail oder Telefon stellen zu können, so dass etwaige Verständnisschwierigkeiten ausgeräumt werden konnten. Im Übrigen hat die Stellungnehmende selbst davon Gebrauch gemacht, und es wurde ein umfangreicher Fragenkatalog kurzfristig per E-Mail beantwortet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung als auch die Inhalte des Bebauungsplanes sind neben den nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Arten der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt und der Tagespresse</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>war diese Öffentlichkeitsbeteiligung daher nur eine theoretische Möglichkeit, von der sie in der Realität keinen angemessenen Gebrauch machen konnten -oder wollten, um sich nicht bloßzustellen. Menschen mit wenig Zeit, weniger Bildung, mit Migrationshintergrund, Senioren und auch Kinder und Jugendliche fanden wir weitgehend ausgeschlossen. Zu diesem großen Bauvorhaben, von dem so viele Menschen hier unmittelbar betroffen sind, bleiben ihre Stimmen so ungehört, und ihre Belange unberücksichtigt. Das formulierte Ziel des Städtebauförderprogramms 'Soziale Stadt', "sozialen Zusammenhalt von Stadtteilen stärken" ist besonders für alle größeren Bauvorhaben wichtig, denn gesellschaftlichem Leben wird durch Architektur die Form gegeben (Richard Neutra). Im Programm wird gerade die lange von uns geforderte 'Aktivierung und eine intensive Beteiligung der Bewohnerschaft und lokaler Akteure" betont! Der neugewählte Quartiersbeirat 'Harzer Kiez' sollte daher in allen weiteren Bauplanungen im Kiez einbezogen sein, besonders da die Beteiligung Anwohnender bisher nicht richtig funktioniert. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung besitzt eine wichtige städteplanerische Funktion, daher muss die zugrunde liegende Absicht des Gesetzgebers ernstgenommen werden, und achtsamer Umgang erkennbar sein (s. Berliner neue Leitlinien). Sonst vereinnahmen es Verschwörungstheoretiker und andere demokratiefeindliche Strömungen, die zuletzt vermehrt auftreten, argumentativ als Nährboden, Politik & Verwaltung schienen also an den Bürgerinnen und Bürgern desinteressiert, berieten hinter verschlossenen Türen und handelten unfair.</p> <p>Referenzen: BauGB § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.</p>	<p>auch auf modernem Wege per Internet auf den Seiten des Bezirks als auch der Informations- und Beteiligungsseite der Senatsverwaltungen (mein.berlin.de) erfolgt. Darüber hinaus gab es eine Pressemitteilung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Vergl. Berliner Lokale Agenda 21: „Ein entscheidender Faktor bei der Verwirklichung der in der Agenda enthaltenen Ziele, ist die Beteiligung der Kommunen und ihrer Bürger, da viele der angesprochenen Probleme und Lösungen auf Aktivitäten der lokalen Ebene zurückzuführen sind.“ Umweltportal Berlin	
14.	Bürger/in 14	22.12.2021	<p>Für die Bürger*innen könnte es keinen schlechteren Zeitpunkt als jetzt für die öffentliche Auslegung geben. Aufgrund der aktuellen, dramatischen Pandemielage sind wir alle angehalten, unsere Kontakte einzuschränken, um die eigene Gesundheit und die der Mitmenschen zu schützen. Ein Informationstreffen der Anwohner*innen untereinander ist dadurch kaum bis gar nicht möglich. Ebenfalls ist ein Bürgerdialog, wie er dankenswerter Weise am 21.08.2019 vom (jetzigen) Quartiersmanagement Harzer Straße organisiert wurde und an welchem dankenswerter Weise Herr Biedermann und Herr Groth zusammen mit Vertretern der BUWOG Bauträger GmbH (im Folgenden „BUWOG“) teilgenommen haben, zurzeit nicht möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der Pandemiebekämpfungsmaßnahmen die persönliche Sprechstunde der Stadtplanung ausfällt. Dabei ist der Austausch und der Dialog der Bürger*innen untereinander und mit allen Akteuren von entscheidender Bedeutung. Es stellt sich die Frage, warum der jetzige Zeitpunkt für diese wichtige Phase des Projektes gewählt wurde.</p> <p>Im Baugesetzbuch gibt es verständlicher Weise keine Sonderregelung zum Verfahren während einer weltweiten Pandemie. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Einbeziehung und die Beteiligung der Öffentlichkeit vom Gesetzgeber anders intendiert sind, als sie zurzeit möglich sind. Die pandemiebedingten Behinderungen der Bürger*innen müssen berücksichtigt werden, ansonsten entsteht ein verzerrtes Bild bei den Stellungnahmen - sowohl quantitativ als auch inhaltlich.</p> <p>Wir bitten daher das Stadtentwicklungsamt das Verfahren auszusetzen bzw. die Frist für die Einbringung der Stellungnahmen zu verlängern, bis ein reguläres Verfahren unter Einbeziehung der Anwohnerschaft, wie es vom Gesetzgeber vorgesehen ist, wieder möglich ist. Für den Fall, dass trotz dieser historischen Ausnahmesituation das Verfahren wie gewohnt</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus erfolgte eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse. Alle Unterlagen sind 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 verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgegebene Zeitraum von einem Monat wird für die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planungsinhalten als angemessen angesehen.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>durchgeführt werden sollte, geben wir hiermit vorsorglich unsere Stellungnahme ab. Da durch die derzeit eingeschränkte Beratungsmöglichkeit des Stadtentwicklungsamtes vertiefende Fragen nicht geklärt werden konnten, ist diese Stellungnahme als vorbehaltlich und nicht abschließend anzusehen.</p> <p>Grundsätzliche Anmerkungen Dem Stadtentwicklungsamt ist bekannt, dass dieses Bauvorhaben von Anwohner*innen seit Jahren kritisch gesehen wird. Nicht der Bau von Wohnungen als solches, aber das konkrete Bauvorhaben und im Speziellen auch die Rolle der BUWOG. Gerade deshalb wäre es wünschenswert gewesen, wenn in dieser wichtigen Phase des Prozesses mehr als nur das rechtlich Notwendige geschehen wäre, um die Beteiligten vollumfänglich und unmissverständlich zu informieren. Die mehrere hundert Seiten langen Dokumente sind zwar notwendig, aber schwer zu verstehen und nicht „bürgernah“ aufbereitet, damit die Bürger*innen sehen, was genau geplant ist und worum es konkret bei dieser öffentlichen Auslegung geht. Es gibt kein übersichtliches Exposé, keinen Entwurf, keine Visualisierungen, keine Modelle. Selbst die Anwohner*innen, die sich aktiv informieren, können anhand der in der öffentlichen Auslegung befindlichen Dokumente nicht nachvollziehen, was genau geplant ist und wie der Neubau konkret aussehen soll. Wie sollen die Bürger*innen denn eine Stellungnahme einbringen, wenn gar nicht klar ist, was auf sie zukommt? Und sollte nun der Verweis auf diesen oder jenen Paragraphen aus dem ein oder anderen Gesetz folgen, ginge dies an dem Punkt vorbei. Es geht um ein grundsätzliches Umdenken, wie Politik und Verwaltung mit den Bürger*innen, in wessen Auftrag und zu wessen Wohle sie schließlich handeln, kommunizieren. Die Öffentlichkeit muss tatsächlich, auf Augenhöhe und für alle verständlich eingebunden werden. Es ist doch schließlich auch im Interesse des Stadtentwicklungsamtes und des Bezirkes im Allgemeinen, die Anwohner*innen „abzuholen“, sie ggf. zu überzeugen und vielleicht sogar für ein Bauvorhaben oder ein Projekt zu begeistern. Bei diesem Projekt können leider Fragen aufkommen, ob die privatwirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/Bauherren oder die Interessen</p>	<p>Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. So hat es im Laufe des Planverfahrens neben den formellen Planungsschritten, die gemäß dem Baugesetzbuch vorgeschrieben sind, auch informelle Projektvorstellungen und Vor-Ort-Termine mit dem Vorhabenträger gegeben, bei denen die Anwohner und Projektbetroffene sich informieren oder Anregungen geben konnten. Alle Gutachten und Leitpläne sind zudem in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln in Kurzform und im Fazit wiedergegeben worden, so dass zum Verständnis der daraus resultierenden Festsetzungen nicht das Studium der gesamten Gutachten und Planwerke erforderlich ist. Darüber hinaus bot das Bezirksamt Neukölln im Rahmen der Beteiligungsveröffentlichung auch an, Fragen zu den Unterlagen persönlich, per E-Mail oder Telefon stellen zu können, so dass etwaige Verständnisschwierigkeiten ausgeräumt werden konnten. Weitergehende formelle Veröffentlichungen zum konkreten Vorhaben sind dabei nicht vorgesehen, da nicht die Architektur und die Vermarktung (bezüglich des angefragten Exposés) Bestandteil des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens sind, sondern die städtebaulichen und bodenordnenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-73a.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>und Ängste der Bürger*innen - und nicht zu vergessen auch der Wähler*innen - im Mittelpunkt stehen. Solch ein Eindruck wäre fatal, und diesem muss aktiv entgegengewirkt werden. Schließlich sind wir doch alle im Team Neukölln.</p> <p>Damit wir uns überhaupt veranschaulichen konnten, wobei es sich im Detail bei diesem Bauvorhaben handelt, mussten wir auf sekundäre Quellen (z.B. die BUWOG) zurückgreifen. Diese sind allerdings nicht Teil der öffentlichen Auslegung, und wir wissen auch nicht, ob diese Informationen noch aktuell geschweige denn bindend sind. Mehrfach in diesem langjährigen Prozess konnte der erste Ansprechpartner der Anwohner*innen - das Stadtentwicklungsamt - keine aktuellen oder nur unzureichende Informationen zum Projekt geben.</p> <p>Wie das Stadtentwicklungsamt weiß, gibt es im Harzer Kiez viele rumänisch-stämmige Mitmenschen. Daher ist es befremdlich, dass die öffentliche Auslegung nur auf Deutsch vor liegt. Uns ist klar, dass Deutsch die Amtssprache ist und es rechtlich wohl keine Einwände dagegen gäbe. Aber dies ignoriert wider besseren Wissens schlichtweg die örtlichen sozialen und kulturellen Strukturen - und es kann als geringere Wertschätzung, wenn nicht sogar Ausgrenzung dieser Gruppe empfunden werden. Zumindest ein Exposé in mehreren Sprachen wäre angemessen und auch erwartbar gewesen.</p> <p>Ebenfalls ist zu hinterfragen, ob die zum großen Teil digitale Kommunikation ältere Menschen, Menschen mit Einschränkungen und Menschen, welche sich nicht so gut mit Computern und dem Internet auskennen, ausreichend erreicht, einbindet und teilhaben lässt.</p> <p>In der Begründung wird an mehreren Stellen bei der jeweiligen „Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung“ erwähnt, dass die Fläche ansonsten komplett versiegelt und alles Grün bebaut werden könnte. Dieser als Strohmännchen-Argument erscheinende Vergleich erschließt sich uns nicht - schließlich steht diese Nutzungsalternative doch</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie die Stellungnehmenden richtig feststellen, ist Deutsch die Amtssprache und gerade der Bezirk Neukölln durch eine Vielfalt an Nationalitäten geprägt. Eine zusätzliche Berücksichtigung etwaiger Sprachen würde immer den Eindruck der Vernachlässigung der Nationalitäten, die unberücksichtigt geblieben sind, erwecken. Dies soll vermieden werden. Zudem stellt eine fehlerfreie und fachlich korrekte Übersetzung sämtlicher Bebauungsplanunterlagen das Bezirksamt vor zusätzliche personelle, zeitliche als auch finanzielle Herausforderungen, die im Rahmen der täglichen Aufgaben nicht bewältigt werden können.</p> <p>Der Hinweis fand Berücksichtigung. Neben den digitalen Angeboten bestand trotz der Pandemie die Möglichkeit, die Unterlagen unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in analoger Form im Bezirksamt einzusehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des derzeit noch geltenden Planungsrechts ist eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich. Wenn der Grundstückseigentümer alle rechtlichen Bedingungen einhält, besteht für das Bezirksamt somit keine Möglichkeit, dem Bauherrn</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gar nicht im Raum, und das Stadtentwicklungsamt würde eine solch drastische Bebauung doch auch gar nicht genehmigen.</p> <p>Tatsächliche Alternativen zur vorliegenden Planung oder proaktive Verbesserungsvorschläge konnten wir nicht finden. Wir nehmen daher die Aufforderung an die Öffentlichkeit, Anregungen vorzubringen, gerne auf. Das Quartiersmanagement Harzer Straße hat in den letzten Jahren (schon bevor es ein QM war) und besonders in den vergangenen Wochen viele Rückmeldungen und Kritik zum geplanten Neubau und zum Verfahren aus der Anwohnerschaft erhalten und diese an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Auch der Quartiersrat wurde von Anwohner*innen kontaktiert. Diese Stimmen müssen als Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden (ggf. auch die Berichte der Steuerungsgruppe etc.). Als Schnittstelle zwischen Bezirksverwaltung und Bewohner*innen stellt das QM ein enorm wichtiges Instrument für die Kommunikation und die Vermittlung sowie eine Anlaufstelle für alle möglichen Themen im Kiez zum Zwecke der Teilhabe der Öffentlichkeit da. Sollten die Anwohner*innen, welche sich vertrauensvoll an diese Instanz gewandt haben, nicht oder nicht ausreichend gehört werden, würde dies die Sinnhaftigkeit des Quartiersmanagements und des Quartiersrats untergraben.</p> <p>Soziale Bedenken</p> <p>Die meisten unserer Gärtner*innen wohnen im Harzer Kiez und Umgebung. Es gibt bei vielen von ihnen und auch bei anderen Anwohner*innen nach wie vor Befürchtungen, dass der Neubau in seiner geplanten Umsetzung negative soziale Folgen für den Harzer Kiez nach sich ziehen könnte. Es ist zu erwarten, dass durch die neuen Wohnungen mit loftartigem Charakter mittel- und langfristig der Mietspiegel im Kiez ansteigen wird. Es gibt ernst zu nehmende, begründete Verdrängungsängste, auf welche unserer Einschätzung seitens des Stadtentwicklungsamtes nicht ausreichend eingegangen wurde. Eine soziale Mischung ist wichtig, damit Ghettobildung verhindert wird, aber der Verdrängungsdruck - in einem der ärmsten Kieze Berlins - ist schon jetzt hoch und würde sich durch das Bauvorhaben in seiner derzeitigen Planung noch erhöhen. Dass</p>	<p>diese Baurechte zu entziehen und eine Bebauung zu untersagen. Damit wäre das Bezirksamt entschädigungspflichtig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorschläge, die im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingereicht werden, gehen im Rahmen der Abwägung in das Bebauungsplanverfahren ein.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen einen Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen von 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, um eine soziale Mischung zu sichern. Darüberhinausgehend hat der Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeiten, einen stabilen oder sinkenden Mietpreisspiegel zu sichern.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>neue Wohnungen sinnvoll und ein notwendiges Mittel sind, um die Wohnungssituation in Berlin zu entspannen, wird nicht bestritten. Auch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet erscheint uns sinnvoll. Es kommt aber eben darauf an, wie die Bauvorhaben konkret aussehen. Das vorgestellte Bauprojekt birgt die Gefahr, die Gentrifizierung und die Verdrängung sozial und wirtschaftlich schwächerer Menschen voranzutreiben. Die gilt insbesondere auch in Hinblick auf unsere rumänisch-stämmigen Nachbar*innen, deren Einbeziehung in diesen ganzen Prozess aus verschiedenen Gründen schwierig und nicht zufriedenstellend ist. Beteuerungen des Bauherren und der Bau von 50 preisgebundenen Mietwohnungen reichen nicht aus bzw. sind zu kurzfristig gedacht. Auch in 30 Jahren, wenn die Preisbindung ausläuft, wird voraussichtlich die Wohnsituation angespannt sein und Gentrifizierung wird auch dann wohl leider kein Thema der Vergangenheit sein.</p> <p>Welche langfristigen Pläne (neben dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) für die nächsten Jahrzehnte hat das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez? Was plant das Stadtentwicklungsamt - als Vertretung der Bürger*innen - für eine langfristige und nachhaltige Strategie, um Mieterhöhungen in unzumutbarem Ausmaß und Verdrängung entgegenzuwirken? Gibt es konkrete Maßnahmen und Werkzeuge (z. B. ein Ersatz für den „Mietendeckel“)? Welche Entwicklung der Mieten antizipiert bzw. prognostiziert das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez in den kommenden Jahrzehnten? Die BUWOG wurde 2018 von der Vonovia SE gekauft. Im September dieses Jahres hat die Mehrheit der Bürger*innen Berlins für einen Volksentscheid gestimmt, Wohnungsbaugesellschaften wie die Deutsche Wohnen und Vonovia/BUWOG zu enteignen. Dadurch haben sich die Voraussetzungen für diese Bauvorhaben grundlegend geändert. Der Wähler*innenwille sollte bei den jetzigen sowie zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt werden. Welche Pläne hat das Stadtentwicklungsamt, diesen Volksentscheid, für den über 60 % der Bürger*innen/Wähler*innen in Neukölln gestimmt haben, umzusetzen? Ist es sinnvoll, jetzt noch einem Neubau zuzustimmen, der ggf. in naher Zukunft für viel Geld („zurück“) gekauft werden soll?</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan beinhaltet die rechtlich zulässige Regelungsmöglichkeiten für die Sicherung einer sozialen Mischung. 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, sind für mietpreisgebundene Wohnungen vorzusehen. Der verbindliche Bauleitplan ist jedoch nicht das geeignete Instrument, ein langfristiges und übergeordnetes planerisches Konzept für die soziale Sicherung und Teilhabe in den Bezirken und Kiezen zu sichern. Diese sind im Rahmen politischer Entscheidungsprozesse zu entwickeln und rechtlich verbindlich umzusetzen. So wird das Ergebnis des Volksentscheids von der Berliner Regierungskoalition derzeit hinsichtlich der rechtlichen und praktischen Umsetzbarkeit geprüft.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ökologische Bedenken</p> <p>Unsere Klimagartenkolonie wurde 1898 gegründet und ist die älteste Laubenkolonie in Neukölln. Im Kleingartenentwicklungsplan für Berlin hat unsere Kolonie bei fast allen Kategorien die höchste Einstufung in Hinblick auf die soziale, klimatische und ökologische Bedeutung für unseren Kiez und seine Anwohner*innen. Die Grünflächen und Kleingärten in Berlin sind ein wichtiger und oft unterschätzter Baustein für das Klima in der Stadt. Durch ihren Wegfall würde sich der menschengemachte Klimawandel noch beschleunigen und verschlimmern. Daher sind wir dankbar, dass unsere Kolonie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gesichert wurde (u. a. Begründung, S. 103). In der Begründung (u. a. S. 58, 82 und 121) verweist das Stadtentwicklungsamt dankenswerter Weise ebenfalls auf die besondere Bedeutung unserer Kolonie in Hinblick auf das Klima im Kiez und die ökologische sowie die soziale Relevanz.</p> <p>Durch den Neubau in seiner jetzigen Planung gibt es Bedenken, dass sich das Gebäude negativ auf die ökologische Entwicklung des Kiezes und unseres Klimagartens auswirken könnte. Die für den Harzer Kiez im negativen Sinne herausragende Höhe des Gebäudes führt zu einer zu mehr Verschattung auf der nördlichen Hälfte unserer Kolonie und bei den benachbarten Kolonien, und zum anderen wird durch die geplante Bauweise der bisherigen Luftstrom verändert, was zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur führen könnte. In der Begründung (S. 91f) wird zwar Bezug auf die Verschattung genommen, allerdings geht es dabei um die Verschattung des geplanten Neubaus selbst und nicht um die Verschattung der Umgebung, welche durch den Neubau verursacht wird. Leider gibt es keine öffentlich zugängliche Simulation der Verschattung, obwohl die BUWOG eine solche erstellt hat. Wir haben den Vorschlag, uns diese Simulation hinter verschlossenen Türen bei der BUWOG anzusehen, nicht angenommen. Diese Informationen sollten für jedermann zugänglich sein. Wir können daher die beschwichtigend gemeinte Aussage der BUWOG nicht nachvollziehen, dass das ca. 20/23,5 m hohe und ca. 80 m breite Gebäude nur unwesentlich mehr Schatten werfen würde als ein paar Straßenbäume.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kleingartenanlage wird im Bestand nicht verändert oder beeinträchtigt.</p> <p>Der Stellungnahm wird nicht gefolgt.</p> <p>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. Zudem werden die gemäß der Bauordnung Berlin nachzuweisenden Abstandsflächen eingehalten, so dass gesonderte Untersuchungen zur Verschattung entbehrlich sind. Dies wurde bereits gerichtlich festgestellt (siehe dazu u.a. OVG 2 A 28.17).</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die geplante Tiefgarage wird sich auf den Verlauf des Grundwassers und ggf. sogar auf die Höhe des Grundwasserspiegels auswirken. Da die Klimagartenkolonien ein paar Meter tiefer gelegen sind, sind wir schon sehr nah am Grundwasser. Und es besteht die Befürchtung, dass ein Eingriff in dieses sensible System die Bäume bei uns und in der Umgebung allgemein negativ beeinflussen könnte. Wir sind dankbar, dass in der Begründung (S. 97) auf die bestehenden Gefahren der Verunreinigung des Grundwassers hingewiesen wird. Die ausgeführten Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen (S. 112) erscheinen uns jedoch etwas vage. Es muss zu jeder Zeit sichergestellt werden, dass keine schädlichen Stoffe in das Grundwasser gelangen - zum allgemeinen Schutz der Natur, aber auch besonders in Hinblick auf die angrenzenden Klimagartenkolonien. Es darf nicht sein, dass Giftstoffe ins Grundwasser fließen oder in die Luft geraten, welche dann über unsere kleingärtnerischen Erzeugnisse in die menschliche Nahrungskette gelangen könnten.</p> <p>Zum Thema Verkehr sei an dieser Stelle nur auf die bereits jetzt schon z. T. maroden Straßen (besonders Kiehlufer) hingewiesen. Auch das Problem der ständigen Vermüllung (u. a. Sperr- und Sondermüll) besonders in der Brockenstraße und an der Ecke zum Kiehlufer sei hier nur kurz erwähnt.</p> <p>Vorschlag zur Verminderung der abzusehenden Probleme Laut Angaben soll das Gebäude 20,60 m bzw. 19,50 m am 6-geschossigen und 23,50 m am 7-geschossigen Teil hoch werden. Es können noch zwei Meter technische Aufbauten hinzukommen. Diese enorme Höhe ist darauf zurückzuführen, dass für das Gebäude, obwohl es sich um einen Neubau handelt, die großzügige Raumhöhe eines Altbaus geplant ist. Diese Raumhöhe hat keinen praktischen Nutzen für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Anscheinend soll dieser „Luxus“ lediglich dazu dienen, die Wohnungen hochwertiger erscheinen zu lassen, um diese dann auch hochpreisiger zu vermieten/verkaufen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Basis der ermittelten Grundwasserstände und den vorliegenden Planungen der Tiefgarage lassen sich keine Erkenntnisse für die Gefährdung des Grundwassers oder benachbarte Grundstücksteile ableiten. Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen der Umgebung, die sich aus dem Bau der Tiefgarage ergeben, sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme zu beantragen und mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes abzustimmen. Die genauen Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenbelastungen lassen sich ebenfalls erst bei den konkreten Aushubarbeiten vor Ort, die durch geschultes Fachpersonal zu begleiten sind, abstimmen. Dazu ist auch das zuständige Umweltamt mit einzubeziehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Ausbau der Straßenverkehrsflächen zählt nicht zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Auch das widerrechtliche Ablegen von Sperr- und Hausmüll ist ein ordnungsrechtliches Problem und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die maximale Höhe ergibt sich auch aufgrund von Brüstungen, welche nicht zu den technischen Aufbauten zählen. Nach gegenwärtiger Ausbauplanung liegt der oberste Decken- und Dachabschluss bei ca. 22 m. Der bauliche Maßstab für den Block zwischen Harzer Straße, Kiehlufer, Brockenstraße und Elsenstraße wird hierbei im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung gesehen. Die Raumhöhe beträgt im Durchschnitt etwa 2,75 m, so dass für den Neubau bei weitem nicht die Raumhöhe der historischen Gewerbe- bzw. Gründerzeitbebauung erreicht wird.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Setzt man anstatt der überdurchschnittlich hohen Räume eine Standardhöhe für Neubauten ein, käme man bei 2,50 m Raumhöhe plus 0,25 m für die Decken/Böden auf eine Höhe des Gebäudes von 16,50 m für den 6-geschossigen und 19,25 m für den 7-geschossigen Teil. Man könnte dadurch im Vergleich zum vorliegenden Plan 3 Meter, also eine ganze Etage, in der Höhe „einsparen“ - und das Wichtigste: Es ginge dabei kein Wohnraum verloren! Zur Veranschaulichen haben wir den vermutlich aktuellen Entwurf der BUWOG in der Höhe gestaucht (s. Anlage 1) - auch der Gesamteindruck des Gebäudes würde dadurch merklich verbessert werden.</p> <p>Die Minderung der Gebäude- und Raumhöhe vermindert gleich mehrere Probleme. Durch die geringeren Baukosten und -zeiten (Vorteil für die BUWOG) könnten die Wohnungen für weniger Geld vermietet/verkauft werden (Vorteil für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen). Es wird Baumaterial eingespart, was ein wichtiger Beitrag zur Schonung der Ressourcen wäre. Da niedrigere Räume nicht so oft und viel geheizt werden müssen, hat dies eine positive Auswirkung auf die Klimabilanz und den CO2-Fußabdruck sowie auf die Kosten der zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Durch ein niedrigeres Gebäude würde die Störung des Windstrom und das Problem der Verschattung gemindert werden, was sich positiv bzw. nicht mehr ganz so negativ auf das Klima im Kiez auswirken würde. Anstatt eines unüblich hohen Gebäudes ein Haus zu bauen, welches sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, hat also keine Nachteile, sondern nur Vorteile. Da die BUWOG allenthalben beteuert, sich für die sozialen und ökologischem Belange im Kiez einzusetzen, dürften von dieser Seite keine Einsprüche zu erwarten sein.</p> <p>Gibt es von Seiten des Stadtentwicklungsamt Gründe, welche gegen ein niedrigeres Gebäude bei gleichbleibender Anzahl der Wohnungen sprechen?</p> <p>Ein anderes Thema, welches mit der Gebäudehöhe zusammenhängt, ist der Denkmalschutz der Bauten der ehemaligen Geyer-Werke. Die Visualisierungen der BUWOG sind verständlicher Weise beschönigend, da sie schließlich das Bauvorhaben anpreisen und verkaufen sollen. In der</p>	<p>Ein städtebauliches Erfordernis, eine niedrigere Gebäudehöhe festzusetzen, wird daher nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplanten Festsetzungen als auch die Vorhaben- und Gebäudeplanungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Visualisierung, welche die Ecke Harzer Straße / Brockenstraße zeigt, sind die Geyer-Werke geschickt fast vollständig durch den Illustrator mit Bäumen verdeckt worden. Außerdem befindet sich der Betrachter in einer erhöhten Position, wodurch die Gebäude perspektivisch kleiner erscheinen. (In dieser Illustration wurden außerdem aus unbekanntem Gründen die benachbarten Klimagartenkolonien entfernt.) Man könnte also den Eindruck haben, dass sich der Neubau optisch nahtlos an die Geyer-Werke anschließen würde. Wichtig für die Wahrnehmung des Stadtbildes und der Höhe der Gebäude ist jedoch die Höhe der vom Fußgänger sichtbaren Fassaden - und nicht die absoluten Höhen der Gebäude, die oft gar nicht im vollen Umfang von der Straße aus zu sehen sind. Legt man eine Linie an die Fassade der Geyer-Werke an, wird schnell ersichtlich, dass der Neubau aus der Sicht der Person vor Ort deutlich höher ist und er dadurch das Baudenkmal klein und unwichtig erscheinen lässt. Dieses Problem der optischen Herabsetzung der für den Kiez prägenden Geyer-Werke wäre ebenfalls einfach durch eine geringere Bauhöhe des Neubaus gemildert (s. Anlage 2).</p> <p>Liegen Visualisierungen vor, welche den Neubau aus der Perspektive der Bürgerin*innen und Passant*innen zeigen (vor allem, wenn man sich direkt vor den Gebäuden befindet), was unserer Einschätzung nach entscheidend ist in der Frage, ob der geplante Neubau im Konflikt zum Denkmalschutz der Geyer-Werke steht? Soll die siebte Etage weiterhin als Staffelgeschoss umgesetzt werden oder gibt es diesbezüglich Änderungen?</p> <p>Einen Eindruck, welche enormen Ausmaße der geplante Neubau hat, konnte man anhand des Modells der BUWOG erahnen, welches beim oben erwähnten Bürgerdialog im Rahmen des Kieztreffens gezeigt wurde. Wir sind der BUWOG für dieses Modell dankbar, da zu dieser Zeit dem Stadtentwicklungsamt keine aktuellen Entwürfe vorlagen oder diese öffentlich einzusehen waren. Dadurch dass die umliegenden Klimagartenkolonien von der Straße abgesetzt sind - ausgerechnet an der höchsten Stelle des geplanten Neubaus - und dadurch, dass die Hans-Fallada-Schule nur bis zu drei Stockwerke hoch ist, wirkt der Neubau an der Ecke Brockenstraße / Harzer Straße sogar noch „erschlagender“, als es im Vergleich zu den anderen Häusern im Harzer Kiez sowieso schon</p>	<p>Bezirks als auch mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt worden. In Rahmen dieser Abstimmungen hat es bereits Anpassungen an der Bebauung gegeben. So wurde die Höhe und die Geschossigkeit der geplanten Bebauung gegenüber früheren Ständen herabgesetzt, der dem Baudenkmal gegenüberstehende Baukörper wurde in der Höhe der Oberkante an das Denkmal angeglichen und in einem weiteren Schritt vom Denkmal abgesetzt. Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind von den zuständigen Denkmalbehörden keine Einwände zu der Planung vorgebracht worden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem keine räumlichen bzw. umsetzungsgetreuen Visualisierungen erstellt. Diese wurden lediglich von der Eigentümerin in eigener Verantwortung und zur eigenen Verwendung und Vermarktung erstellt. Der Bebauungsplan liegt ausschließlich in Form der Planzeichnung des 8-73a sowie in Textform als Begründung mit den entsprechenden Gutachten als Anlagen vor.</p> <p>Gemäß dem Bebauungsplan ist kein Staffelgeschoss im siebten Vollgeschoss festgesetzt und im Rahmen der Umsetzung der Planung auch nicht vorgesehen. Es erfolgen lediglich Zurücksetzungen der Baugrenzen im siebten Vollgeschoss zu den benachbarten Grundstücksgrenzen sowie zum denkmalgeschützten Bestand, was jedoch nicht einem klassischen Staffelgeschoss, welches allseitig von den Außenkanten zurücktritt, entspricht.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>tut. Da bekommt „Brockenstraße“ eine ganz neue Bedeutung. Mit seinen geplanten überdimensionierten Maßen und der geschlossenen Fassade würde das Gebäude auch von uns als erdrückend empfunden werden. Dass sich der offene, freie Blick auf unsere Kolonie vom Neubau aus (während wir auf eine gigantische Fassade schauen) auch auf die Preise besonders bei den Eigentumswohnungen zugunsten der BUWOG auswirken wird, sei hier nur am Rande erwähnt.</p> <p>Liegen dem Stadtentwicklungsamt aktuelle und bindende Entwürfe, Visualisierungen, Modelle etc. vor? Wenn ja: Warum sind sie nicht Teil der öffentlichen Auslegung? Wenn nein: Warum werden diese nicht ergänzt und öffentlich durch die Verantwortlichen zugänglich gemacht, damit sich die Bürger*innen wortwörtlich ein Bild vom Bauvorhaben machen können - es ist schließlich davon auszugehen, dass Seitens der BUWOG diese Informationen vorhanden sind und nicht extra produziert werden müssten?</p> <p>Wir verweisen auf den Neubau „Bouché-Gärten“ in der Harzer Straße Ecke Bouchéstraße. Hier ist es dem Stadtentwicklungsamt von Treptow zusammen mit den Bauherren gelungen, dass sich das Gebäude trotz der sieben Etagen in das Stadtbild einfügt und eben nicht negativ heraussticht. Dies sollte doch auch in Neukölln möglich sein.</p> <p>Appell Der geplante Neubau wird den Harzer Kiez nachhaltig und unumkehrbar verändern. Und unserer Einschätzung nach zum Negativen, sollte es bei den aktuellen Plänen bleiben - Gentrifizierung wie sie im Buche steht. Wir</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Beurteilung des Stadtplanungsamtes erfolgt vorrangig anhand der städtebaulichen Kubaturen. Diese werden auch im Bebauungsplan über die Nutzungsmaße, wie die maximale Geschossigkeit und die maximale Oberkannte, definiert. Wenn die späteren Umsetzungsplanungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und gemäß § 9 der Bauordnung Berlin nicht verunstaltend wirken, sind diese durch das Bezirksamt im Rahmen der persönlichen Gestaltungsfreiheit zu genehmigen. Aufgrund des Denkmalschutzes der Geyerwerke wurden und werden jedoch auch die zuständigen Denkmalbehörden zur Beurteilung hinzugezogen. Gegenüber den bislang abgestimmten Planungsinhalten liegen jedoch keine ablehnenden Stellungnahmen der Denkmalbehörden vor.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vergleich mit den Neubauvorhaben im Nachbarbezirk erklärt nicht, worin das bessere Einfügen oder das negative Herausstechen der jeweiligen Planungen liegt, und zeigt damit, dass die Betrachtung von Neubauten im städtebaulichen Kontext immer auch subjektiv geprägt ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung berücksichtigt soziale als auch ökologische Gesichtspunkte und ist hinsichtlich der gewählten Nutzungsmaße in einem innerstädtischen Quartier städtebaulich vertret-</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wünschen uns eine langfristige Stadtplanung für unseren Kiez, welche soziale und ökologische Anforderungen im Fokus hat, besonders auch im Hinblick auf den Klimawandel. Der Neubau sollte ein Gewinn für den Kiez und seine Menschen sein und nicht nur ein Gewinn für den Eigentümer. Wir hoffen, dass unser konstruktiver Vorschlag auf offene Ohren bei den Entscheidungsträger*innen stößt und diese regulierend im Interesse der jetzigen und der zukünftigen Anwohner*innen des Harzer Kiezes entscheiden. Eine Verringerung der Gebäudehöhe, welche sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, wäre eine einfache Lösung ohne Nachteile und hätte soziale, ökologische, klimatische, energetische und wirtschaftliche Vorteile für alle Beteiligten.</p> <p>Ja zu neuen Wohnungen - aber sozial und grün.</p> <p>Anlage: Visualisierung: siehe Anhang 3 der Abwägungstabelle</p>	<p>bar. In der Umgebung befinden sich mehrere Gebäude gründerzeitlicher Baustruktur, die eine Traufhöhe von ca. 22 m aufweisen, deren maximale Oberkante jedoch aufgrund des Dachaufbaus ebenfalls über 22 m liegen, so dass die künftigen Gebäudehöhen denen der historischen Gebäude z.B. am Knotenpunkt Harzer Straße/Elsenstraße in etwa entsprechen werden. An den geplanten Festsetzungsinhalten wird somit festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
15.	Bürger/in 15	22.12.2021	<p>Als langjähriger gewerbliche Nutzerin möchte die ABEX Stahlbau Stadtmöbel Rohrbiegen ihre Bedenken zu dem aktuellen Bauvorhaben für das Grundstück 8-73a/ „ehemalige Geyer-Werke/Harzer Str. äußern. Seit 2005 sind wir als produzierendes Gewerbe im Metallbau am Standort Kiehlufer 81-83 tätig. Zum Zeitpunkt unseres Einzugs bestand Einigkeit, dass gewerbliche Nutzungen auch innerstädtisch gesichert und die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt werden soll. Seit 2016 gibt es Verhandlungen über die Festsetzung von B-Plänen für die Parzellen entlang des Kanals zwischen Kiehlufer und Harzer Straße. Die Umwidmung bzw. Festsetzung der Flächen in MU -Urbanes Gebiet lehnen wir dabei nicht grundsätzlich ab. So haben wir auch bei der ersten Auslegung des Bauvorhabens keine Bedenken geäußert.</p> <p>Laut § 6a BauNVO Abs.1 dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Weiter heißt es: „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“</p> <p>Bislang wurde uns immer wieder zugesichert, dass der Bezirk Neukölln langfristiges Interesse daran hat, die bestehenden produzierenden und gewerblichen Nutzungen im Quartier zu erhalten. Als Metallbauunternehmen ist die ABEX ein wichtiger Arbeitsgeber für den Bezirk, aktuell</p>	<p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet und 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 aufgenommen und den künftigen Nutzungen im Plangebiet gegenübergestellt. Von besonderer Bedeutung war, dass die derzeit zulässigen Emissionswerte der Gewerbebetriebe, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, keine Einschränkungen durch die vorliegende Planung erfahren. Vielmehr werden die geplanten Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten mit schalltechnischen Festsetzungen versehen, so dass die bestehenden Gewerbenutzungen uneingeschränkt fortgeführt werden können. Eine Verdrängung durch die vorliegenden Planung ist somit nicht zu befürchten.</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>liegt die Zahl der Angestellten bei 50 Personen. In Kenntnis über die Wohnraumknappheit im Ring von Berlin, haben wir gegen eine nachhaltige und allgemeinverträgliche Nachverdichtung in unserem Quartier nichts einzuwenden. Das Bauvorhaben „Geyer-Werke/Harzer Straße“ scheint hier allerdings eine gesunde Gewichtung zwischen Arbeiten und Wohnen, zu Gunsten letzterer aufzugeben. So ist es fraglich, ob bei dem Überhang an Wohneinheiten, geplant in MU2, eine harmonische Flächennutzung und Koexistenz von Produktion und Wohnen langfristig zu sichern ist.</p> <p>Allein die Geschosshöhen der drei Blöcke (mit 6 bzw. 7 VG) in MU2 übersteigen die Bebauung auf unserer Parzelle um mehr als 3 Vollgeschosse. Unsere Sorge besteht darin, dass wir in Konflikt mit den neuen Eigentümern/Mietern geraten könnten. Bei gewerblichen Nutzungen liegt die Lärmbelastung entsprechend höher als in reinen Wohngebieten - als metallproduzierendes Gewerbe sind wir auf Logistik und Anlieferung von Material angewiesen, rangierende LKW passieren das Kiehlufer und das Material wird in unseren Werkstätten weiterverarbeitet. Es ist daher denkbar, dass die neuen Eigentümer bzw. Mieter, die die Bewohnerstruktur des Blockabschnitts wesentlich verändern werden, denn die Kaufpreise der BuWoG liegen in vergleichbaren Lagen zwischen 6000-10000 € pro Quadratmeter, diese Nutzung nicht lange dulden werden. Zudem ist der BuWog durch den B-Plan zugesichert, Austritte bzw. Balkone in MU1 bis zu 1,5m vor der Baugrenze entlang der Punkte u und v anzubringen. Diese Balkone/Erker/Austritte sind unmittelbar auf unsere Werkhallen ausgerichtet. Eigentümer könnten gegen den Lärm/Schmutz Einwände erheben. So haben wir Sorge, dass die uns zugesicherte Nutzung, trotz der Maßnahmen dargelegt in der „Textlichen Festlegung“ - Position 16.(1) keinen Bestand haben wird.</p> <p>Daher fordern wir eine explizite Bestätigung darüber, dass uns die Art der gewerblichen Nutzung (Metallbau) weiterhin zugesichert wird. Wir bitten Sie, dieser Forderung nachzukommen und sicherzustellen, dass durch die Maximalausnutzung des zulässigen Bauvolumens durch die</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, wie etwa im Bereich des Knotenpunktes Harzer Straße / Elsenstraße, und führt diese fort. Die ca. 3-geschossige Bebauung entlang der südlichen Blockseite am Kiehlufer soll bei der Neubebauung nicht den städtebaulichen Maßstab bilden, da dies in einem innerstädtischen Quartier und der bestehenden Umgebung eher die Ausnahme als die Regel darstellen würde. Die o.g. Untersuchungen zum Lärmschutz sind dabei auch geschossweise erfolgt, so dass Aussagen und Maßnahmen zum Lärmschutz für alle Teile und Höhen des Plangebiets getroffen werden konnten.</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Zur Einschätzung der bestehenden und künftigen Schallsituation</p>

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>BuWog und die vielen Wohneinheiten, kein Nachteil für die aktuelle Eigentümerschaft entlang des Kiehlufers entsteht.</p> <p>(1) Auszug aus der Begründung: Aus textlicher Festlegung, 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 Straße abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht 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.“</p>	<p>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.</p> <p>Über das Abwägungsergebnis wird die Stellungnehmende nach Festsetzung des Bebauungsplanes unterrichtet; einer gesonderten Bestätigung über die Ausübung einer Bestandsnutzung bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Der zitierte Teil der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 16 regelt Maßnahmen zum Schutz vor auftretenden Verkehrslärm. Zum Schutz vor auftretendem Gewerbelärm ist die textliche Festsetzung Nr. 18 zu berücksichtigen.</p>
16.	Bürger/in 16	17.12.2021	Ausgehend von der durch den Berliner Senat in Anerkennung der Klimanotlage dieses Jahr beschlossenen verstärkten Maßnahmen und dem	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Bürger	Stellungnahme vom	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>entsprechenden Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zu deren Dringlichkeit, möchte ich hiermit feststellen, dass die Bauweise des Gebäudes in keinsten Weise den angeführten Beschlüssen genüge tut. Insbesondere die Verwendung energieintensiver Baumaterialien und die Errichtung einer Tiefgarage sind unzeitgemäß und unter den gegebenen Umständen auch nicht mehr zulässig.</p> <p>FAZIT: Hiermit fordere ich den Bezirk auf Kraft seiner Planungshoheit für das betroffene Areal eine zukunftsverträgliche Bebauung durchzusetzen!</p>	<p>Die gewählte Bauweise stellt unter Abwägung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eine geeignete Bauweise dar. Das planerische Ziel der Schaffung vieler Wohnungen mit einem höheren Nutzungsmaß in einem gemischt genutzten Quartier unter Einbeziehung denkmalgeschützter Strukturen sowie die Festsetzung von umfangreichen Begründungsmaßnahmen für Dach- und Tiefgaragenflächen sprechen für den nachhaltigen Ansatz im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung. Eine vergleichbare Anzahl an Wohnungen mit deutlich geringerer Dichte würde einen ungleich höheren Anteil an Versiegelung als auch einen höheren Materialeinsatz erfordern.</p> <p>Die Verwendung energieintensiver Baumaterialien wird im Bebauungsplan dagegen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt, ist aber auch nicht ausgeschlossen. Die Nutzung privater Pkw - auch im Zuge der vermehrten Elektromobilität - ist aktuell noch verbreitet und damit Bestandteil der Planungen. Diese benötigen einen Abstellplatz, der im vorliegenden Bebauungsplan auch in Form einer Tiefgarage ermöglicht wird. Bei der Dimensionierung der Tiefgarage wird hierbei bereits von einem prognostizierten reduzierten Bedarf von 0,26 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Ein genereller Ausschluss von Tiefgaragen ist hingegen nicht beabsichtigt und wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als nicht verhältnismäßig eingeschätzt.</p>

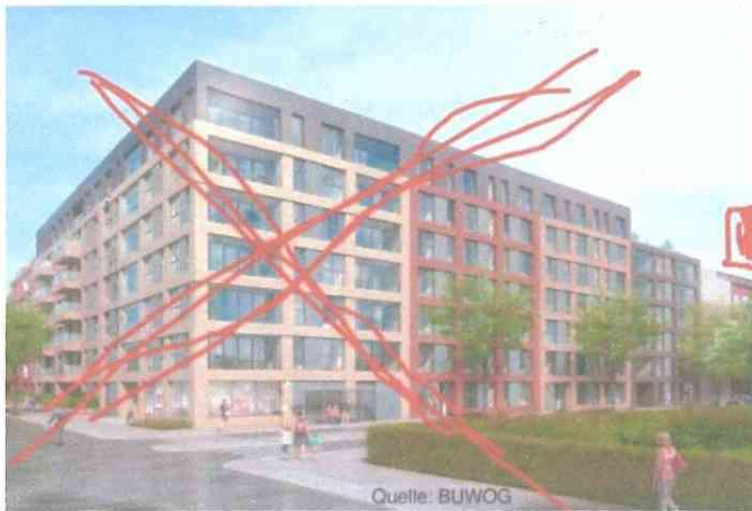
Fazit:

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.

Göres

Anhang 1:
Visualisierung der Stellungnahme Nr. 12

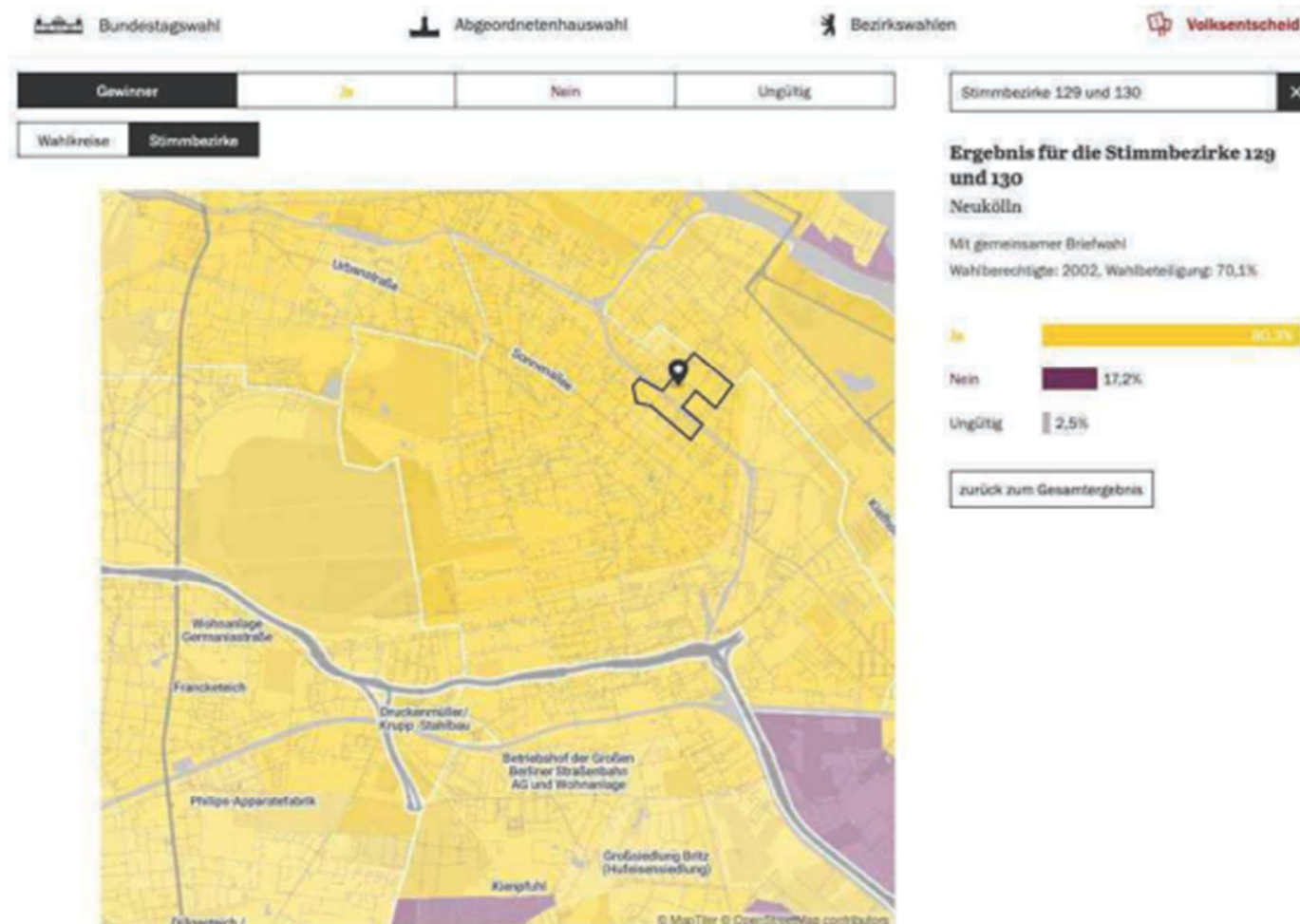
Vorschlag Investor 2019:



unser Vorschlag für 2022:



Anhang 2:
Anlagen zu Stellungnahme Nr. 13
Volksentscheid 'DW und Co enteignen' September 2021, Der Tagesspiegel Interaktiv



Anhang 2.1: Volksentscheid 'DW und Co enteignen' September 2021, Der Tagesspiegel Interaktiv

Großbauprojekt 'Geyer Werke' Harzer Str / Brockenstr.
Planung und Versprechen im Widerspruch zur Umsetzung

Neugestaltung des Areals bei den Geyer-Werken

24.000 Quadratmeter, bis zu 250 neue Wohnungen, Raum für kreative Unternehmen und neues Leben in historischen Mauern – der Blick nach vorn

Wohnen und Arbeiten – durchmischte und kreative Nutzung am historischen Standort

Lage und Geschichte des Areals verleihen dem Standort großes Potenzial und verlangen gleichzeitig nach einer behutsamen und für die Umgebung verträglichen Umgestaltung.

Mit der Neugestaltung des Areals der ehemaligen Geyer-Werke verfolgt die BUWOG das Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung in enger Kooperation und Absprache mit dem Bezirk Neukölln und in Abstimmung mit den Nachbarn.

Wiederbelebung des Areals

Das Grundstück der ehemaligen Geyer-Werke ist seit der Schließung 2012 größtenteils ungenutzt. Die Entwicklung und Neugestaltung des Areals soll den Standort mit neuem Leben füllen.

Das Areal bietet eine große Chance für gute Durchmischung von Wohnen und kreativwirtschaftlichem Arbeiten. Neben Flächen für gewerbliche Nutzungen entstehen sowohl preisgünstige Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen.

Der Innenhof soll als grüner Erholungsraum für Bewohner, Nachbarschaft und Gewerbetreibende dienen.

Historischer Standort

Raum für Kreatives

Auf den Flächen sollen zukünftig vielfältige Interessen vereint werden. Das Areal soll Raum für junge und innovative Unternehmen bieten, welche die kreative Geschichte des Standortes fortschreiben. Hierfür wurden bspw. bestehende gewerbliche Nutzer intensiv in den Planungsprozess eingebunden. Somit wird die Harzer Straße auch in Zukunft ein Ort für kreatives Schaffen sein.

Bekundungen Buwog zur 'frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung' vor Ort, 17.6.2017 –Auszüge

Die Neugest.

→ C IP belius.de/geyer-werke/

PROJEKT GEYER WERKE

Die Berliner Geyer Werke sind die älteste Filmfabrik Deutschlands. Seit 1928 wurden hinter der denkmalgeschützten Fassade Zelluloid-Filme entwickelt, geschnitten, kopiert, vertont und perforiert. Filmgrößen wie Fritz Lang, Rainer Werner Fassbinder, George Lucas bis hin zu Quentin Tarantino produzierten hier. Damit war aufgrund der zunehmenden Digitalisierung 2013 nach 85 Jahren Schluß, es musste Insolvenz angemeldet werden. Fast 10.000 Quadratmeter verloren ihre Bestimmung. Es verblieben nur noch einige wenige filmnahe Dienstleister auf dem Gelände.

Nach dem Eigentümerwechsel bekam Belius 2016 den Auftrag, ein neues Mischkonzept für gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft, Kultur, neue Arbeitsformen, Innovationsmanagement und 'Hospitality' (Essen, Trinken, Unterbringung) zu erarbeiten. Die Konzeptphase findet in Abstimmung mit der Nachbarschaft sowie den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung statt.

KATEGORIE
Raumstrategien: Konzeption, Projektentwicklung

ZEITRAUM
2016 – heute

AUFTRAGGEBER
BUWOG Group

STAKEHOLDER
Eigentümer, Nutzer, Nachbarschaft, Verwaltung

Quelle: 'Belius Konzeptberater', Auszug

Anhang 2.2: Bekundungen Buwog zur 'frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung' vor Ort, 17.6.2017 - Auszüge

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Berlin-Strategie 2030 Update 2018,
Kurzversion S. 6

Industrie- und Gewerbestandorte aktivieren und stärken, Standorte für Kreative und Künstler sichern

Bestandsunternehmen, Neusiedlungen und Start-ups in Industrie und Gewerbe profitieren davon, dass sie bezahlbare Flächen nutzen können. Dazu ist für strategisch definierte Flächenkategorien in einer stadträumlich ausgewogenen Struktur ein konsequenter Schutz vor konkurrierenden, ökonomisch stärkeren Nutzungen erforderlich. Über definierte Standortprofile und einen strukturpolitischen Fördermitteleinsatz kann die Wettbewerbsfähigkeit gewerblicher Standorte gestärkt werden. Um Berlin als Kunst-, Kreativ- und Kulturmetropole zu sichern und zu stärken, sind kostengünstige Ateliers, Probe-, Produktions- und Experimentierräume auch in konzeptionellen Planungen für neue Standorte relevant.

Arbeit und Beschäftigung durch Integrationskultur ermöglichen

Die Teilnahme am Arbeitsleben ist eine zentrale Voraussetzung für erfolgreiche Integration. Eine frühestmögliche Eingliederung in den Arbeitsmarkt ist wichtig. Unternehmen werden dabei unterstützt, die Integration und interkulturelle Öffnung zu gestalten. Auf die spezifischen Bedürfnisse der Menschen wird mit unterschiedlichen Maßnahmen zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt, für Coaching- und Beratungsangebote zur Unternehmensgründung sowie für Sprach- und Qualifikationsprogramme reagiert. Angebote für die zügige Vermittlung in die Erwerbsarbeit und die Integration von jugendlichen Geflüchteten werden mit Priorität realisiert. Ein wichtiges öffentliches Vorhaben ist die Einrichtung eines Willkommenzentrums. Das Willkommenzentrum soll bestehende Strukturen, insbesondere in den Bezirken, nutzen, diese strategisch bündeln und als Anlaufstelle für alle Neuzuwandernden dienen.

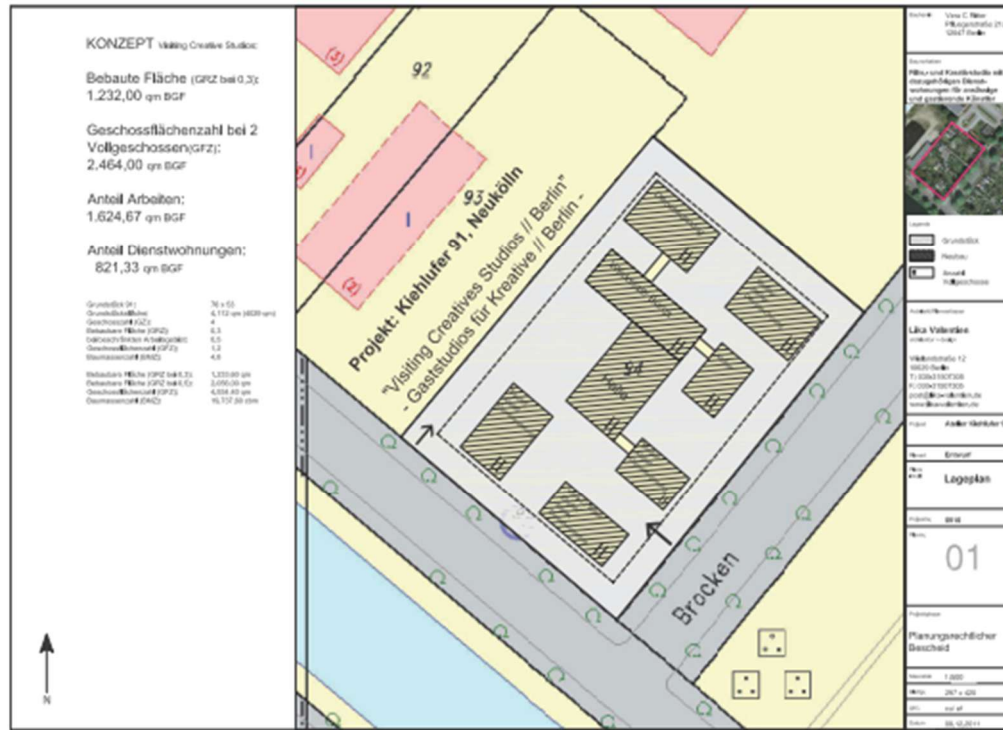
Diversifizierte Wirtschaftsstruktur stärken, integrierte Büro- und Dienstleistungsquartiere entwickeln

Um Standortanforderungen unterschiedlicher Unternehmenstypen im Dienstleistungssektor gerecht zu werden, setzt die Stadt auf ein diversifiziertes Flächenangebot und gemischte Strukturen: Für überregionale Dienstleistungen sind insbesondere Flächen in der inneren Stadt, in hoch erschlossenen Lagen, entlang der Achse zum Flughafen BER sowie im Umfeld von Hochschulstandorten attraktiv. Lokal orientierte Dienstleistungen finden räumlich verteilt – auch außerhalb der inneren Stadt – Angebote. Die berlinischen Bestände der Gründerzeit dienen in besonderer Weise zur Positionierung des Standortes. In bestimmten Bereichen der Stadt, etwa in Hauptzentren oder im Umfeld von Halte- und Knotenpunkten des öffentlichen Nahverkehrs kommen höhere Gebäude in Frage – als Büro- und Wohnhochhäuser.

Chancen neuer Produktions- und Arbeitsformen nutzen

Berlin nutzt systematisch digitale Informations- und Kommunikationstechnologien sowie ressourcenschonende Technologien, um den Weg zu einer postfossilen, re-industrialisierten Gesellschaft zu gehen und die Chancen der Digitalisierung für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen. Es gilt, aus den Impulsen von Entwicklungen wie Smart City und Digitalisierung auch einen sozialen Nutzen, etwa im Hinblick auf zivilgesellschaftliches Engagement und soziale Innovationen zu schaffen. Neue Formen des Arbeitens und der Produktion wie Industrie 4.0 können zur diversifizierten wirtschaftlichen Entwicklung Berlins beitragen.

Anhang 2.3: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin-Strategie 2030 Update 2018, Kurzversion S. 6



Eingereichtes
Konzept für Antrag
Vorbescheid nach
§74 BauO Bln vor
Grundstückskauf V
C Ritter, 8.12.2011
AW Bezirksamt
16.12.2011 mit OK



Anhang 2.4: Eingereichtes Konzept für Antrag Vorbescheid nach § 74 BauO Bln vor Grundstückskauf V C Ritter, 8.12.2011 AW Bezirksamt 16.12.2011 mit OK

Anhang 2.5: Darstellung eines Hauses

Anhang 3:
Visualisierung der Stellungnahme Nr. 14

Anlagen

1 I: Original-Visualisierung; r: Vorschlag mit geringerer Gebäude-/Raumhöhe (Original © BUWOG Bauträger GmbH)



Anm.: Aufgrund der Stauchung ist das Verhältnis der Decken-/Bödenhöhe zur Raumhöhe minimal verzerrt.

2 Für Fußgänger*innen sichtbare (Fassaden)Höhe der denkmalgeschützten Geyer-Werke (Original © BUWOG Bauträger GmbH)

