

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Stapl b5-6144/8-11/02

BESCHLOSSEN
am

28. MRZ. 2023

Büro Bzbm

22.03.2023

App. - 2421

y.

1. BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.

108/23

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am

28.03.23

1. **Gegenstand der Vorlage:** **Bebauungsplan 8-11**
(„BSR-Erweiterung Gradestraße“)
 - Reduzierung des Geltungsbereichs -
 - Änderung des Planinhalts -
2. **Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
3. **Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 54/2007 vom 24.04.2007 die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-11 gemäß dem beiliegenden Planausschnitt.

Der reduzierte Bebauungsplan 8-11 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 73/77/81 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-11 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 08.11.2022.

Zudem beschließt das Bezirksamt, den Planinhalt des Bebauungsplanes zu ändern. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Biomasseheizkraftwerk. Weiteres Planungsziel ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage mit Regenrückhaltebecken / Versickerungsfläche“.
 - b. Der Bebauungsplan 8-11 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.

- c. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4. Begründung

4.1 Anlass, Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-11

Die Aufstellung des Bebauungsplan 8-11 dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Abfallbehandlungswerks-Süd der Berliner Stadtreinigungsbetriebe AöR (BSR). Mit Bezirksamtsbeschluss 121/03 am 06.01.2004 zur Einleitung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Lkw-Zentralwerkstatt am Standort an der Gradenstraße geschaffen werden. Um Verzögerungen des Verfahrens durch die erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen für die südlichen Flächen zu vermeiden, wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.03. bis 15.03.2004 der Geltungsbereich durch Beschluss des Bezirksamtes 86/04 vom 22.06.2004 geteilt.

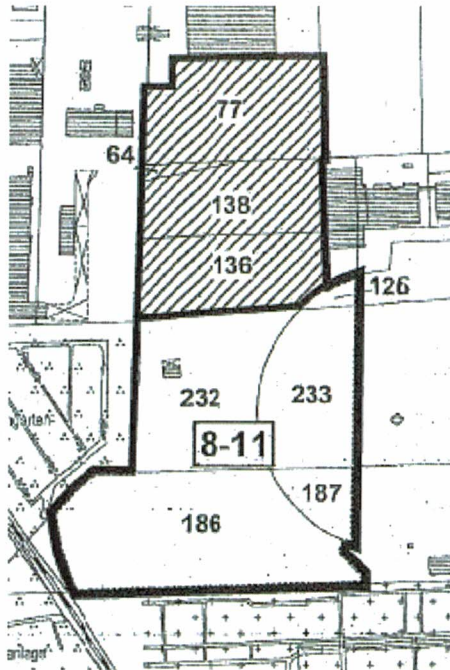
Während das Verfahren zum Bebauungsplan 8-11b nicht weitergeführt wurde, wurde mit Schreiben vom 23.06.2004 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 8-11a durchgeführt. Nachdem die BSR die Errichtung einer zentralen Lkw-Werkstatt auf dem Standort Gradenstraße aufgegeben hatte, ruhte zunächst auch das Bebauungsplanverfahren 8-11a.

Im Jahr 2007 hatte die BSR neue Nutzungsansprüche für den Standort des Abfallbehandlungswerks-Süd an der Gradenstraße entwickelt. Hier sollte ein zentraler Container-Lagerplatz mit einer Container-Waschanlage errichtet werden. Zur Umsetzung dieser Planungsabsichten wurden die beiden Geltungsbereiche 8-11a und 8-11b durch Beschluss des Bezirksamtes 54/07 vom 24.04.2007 wieder zum Bebauungsplan 8-11 zusammengelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-11 vom 17.08. bis 17.09.2007 durchgeführt. Nachdem die BSR erneut die zuvor genannten Nutzungsabsichten für den Standort aufgeben hatte, ruhte das Bebauungsplanverfahren seit 2008.

4.2 Anlass zur Reduzierung des Geltungsbereichs

In den Jahren 2017/2018 konnte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes 8-11 auf Grundlage von § 30 BauGB der neue Recyclinghof (Flurstücke 64 und 138 sowie Teilflächen des Flurstücks 77) genehmigt und auf dem Flurstück 136 ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung einer Recyclinghalle auf Basis von § 34 BauGB erstellt werden. Für diese Flächen besteht somit kein Planerfordernis, so dass der Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes 8-11 um diesen Bereich reduziert werden kann. Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 5,2 ha. Der reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-11 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 73/77/81 mit dem Flurstück 126 in der Flur 210, den beiden Flurstücken 232 und 233 in der Flur 28 sowie den beiden Flurstücken 186 und 187 in der Flur 29 in der Gemarkung Britz.



4.3 Anlass zur Änderung des Planinhalts und zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Zur energetischen Verwertung der in der Recyclinghalle aussortierten und aufbereiteten biogenen Abfällen (Altholz, Sperrabfall, Laub etc.) plant die BSR die Errichtung eines Biomasseheizkraftwerks auf der südlich angrenzenden Grundstücksfläche (Flurstücke 126, 232 und 233). Die entstehende Energie soll zur Gewinnung von „grüner“, regenerativer Wärme genutzt werden. Die mögliche Wärmeauskopplung soll fossile Brennstoffe zur Heizungs- und Warmwasserversorgung der Berliner Bevölkerung ersetzen. Damit unterstützt die BSR die Ziele des Landes Berlin zur De-Fossilisierung der Berliner Fernwärme. Derartige Anlagen unterliegen dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die planungsrechtliche Grundlage für diese Flächen bildet derzeit § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Für diese Flächen besteht somit kein Baurecht, so dass hier zur Umsetzung des Biomasseheizkraftwerkes eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist. Das Biomasseheizkraftwerk ist als Anlage nach der Industrieemissionsrichtlinie immissionsschutzrechtlich im förmlichen Verfahren zu genehmigen. Solche Anlagen sind typischerweise in Industriegebieten bzw. in Gewerbegebieten oder Flächen für

Versorgungsanlagen zulässig. Hierzu wurde durch die BSR eine immissionsschutzrechtliche Machbarkeitsstudie für Luftschadstoffe, Gerüche beauftragt sowie für Lärm in die Wege geleitet. Im weiteren Verfahren ist über die Festsetzung hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich zu entscheiden; neben der Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet kommt hierbei auch eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Biomasseheizkraftwerk“ in Betracht.

Im Falle der Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet gemäß §§ 8 oder 9 Baunutzungsverordnung ist beabsichtigt, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-11 auszuschließen. Dies entspricht der planerischen Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, die Flächen beidseitig der Gradestraße weitgehend für produktionsgeprägtes Gewerbe zu sichern.

Die Höhe des Kesselhauses des Biomasseheizkraftwerkes wird nach den Angaben der BSR auf der Grundlage vergleichbarer Anlagen circa 40 m über der Geländeoberfläche liegen, die Höhe des Schornsteins wird voraussichtlich 60 m betragen. Die konkreten Nutzungsmaße werden im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Die Erschließung erfolgt intern über das Grundstück der BSR mit Anschluss an die Gradestraße. Zusätzlicher Verkehr wird durch das Biomasseheizkraftwerk kaum erzeugt werden, da die Biomasse aus der benachbarten Recyclinghalle über Förderanlagen zum Heizkraftwerk transportiert wird.

Die südlich gelegenen Grundstücksflächen (Flurstücke 186 und 187), angrenzend zum Friedhof am Koppelweg sowie zur Kleingartenanlage Roseneck, werden als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie als Versickerungsfläche benötigt. Mit einem naturnahen Regenwasserversickerungspfad und den dazugehörigen technischen Anlagen (Auslaufbauwerke, Pumpstationen und Fahrweg für Instandhaltungszwecke) dienen die Flächen dem Regenwassermanagement der gesamten BSR-Liegenschaft. Die Zweckbestimmung der geplanten Grünfläche soll entsprechend konkretisiert und als „Private naturnahe Parkanlage mit Regenrückhaltebecken / Versickerungsfläche“ festgesetzt werden.

4.4 Verfahren

Über die beabsichtigte Reduzierung des Geltungsbereiches und die Änderung der Planinhalte wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 gemäß § 5 AGBauGB durch Übersendung

des Entwurfs der BA-Vorlage mit Schreiben vom 15.02.2023 informiert. Gegen die Reduzierung des Geltungsbereiches und der Änderung der Planinhalte wurden keine Bedenken vorgebracht. Die geänderte Planung berührt dringende Gesamtinteressen Berlins im Hinblick auf die planerische Sicherung von Entsorgungsanlagen (§ 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird als Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Auf Grund der Änderungen werden die bisherigen Verfahrensschritte wiederholt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche mit gewerblichem Charakter für Entsorgungsanlagen der Abfallwirtschaft im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 05/17 eine Anpassung an die geplanten, bisher noch nicht im FNP erfassten Flächen (§ 8 Absatz 3 BauGB).

5. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

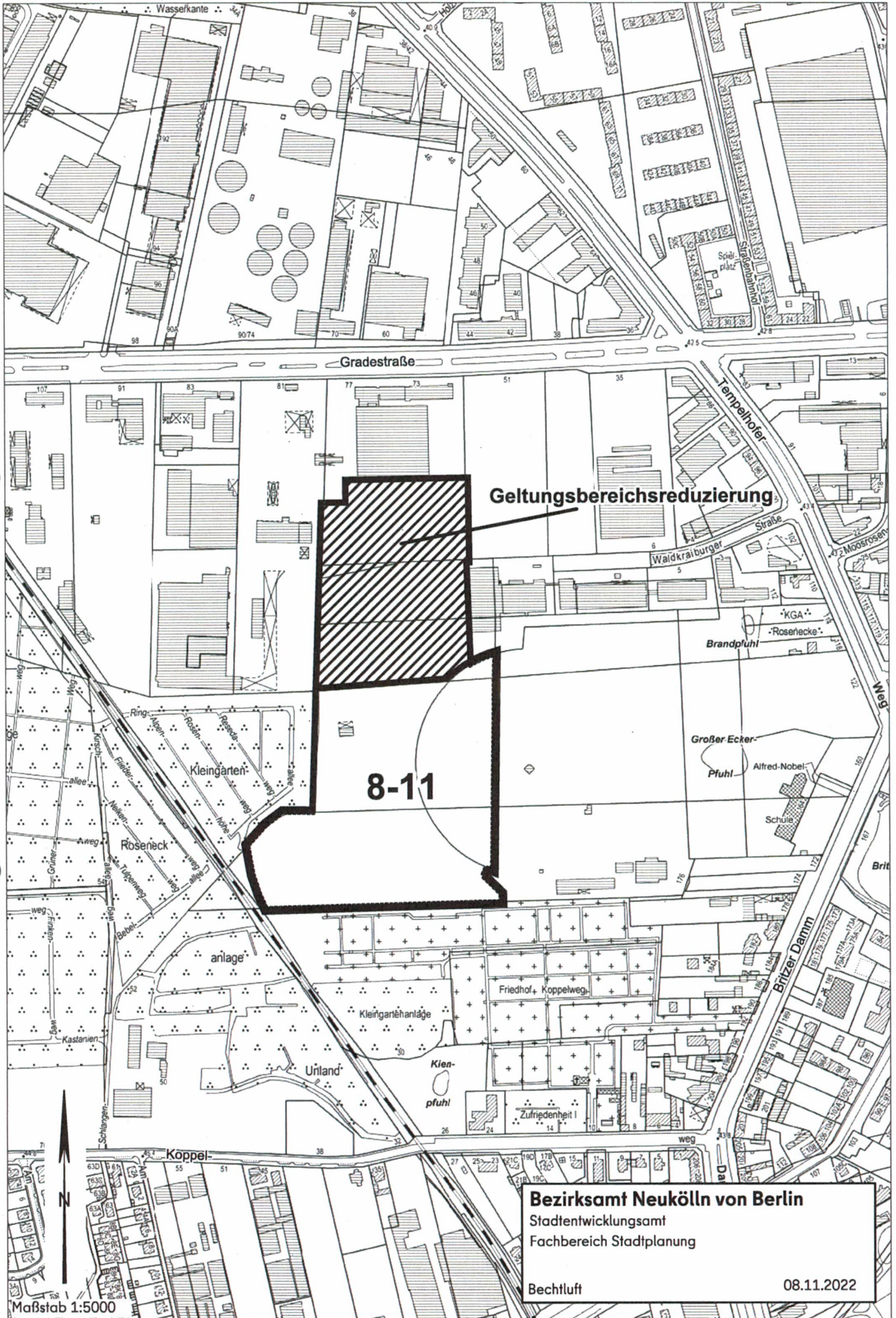
6. Rechtsgrundlagen

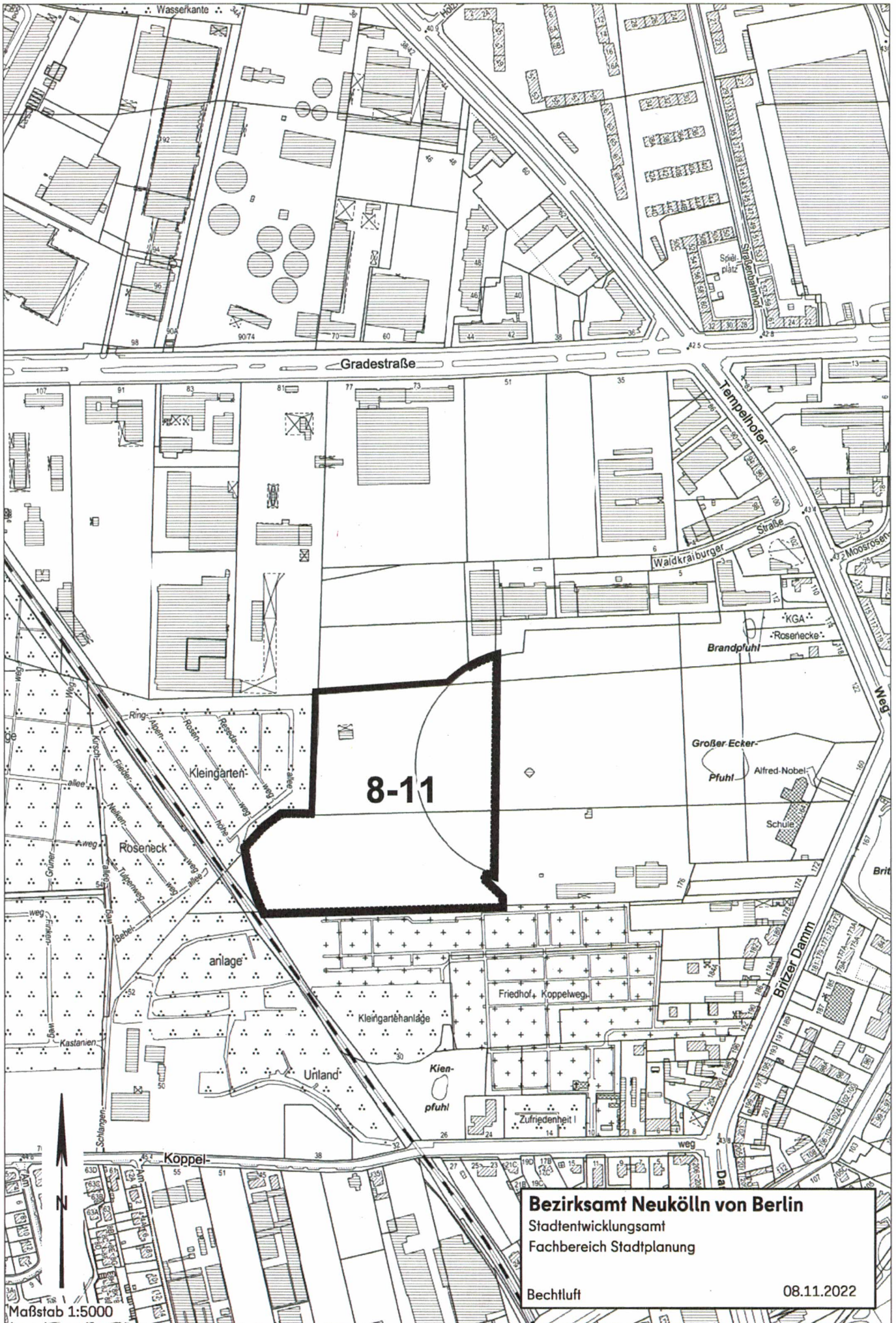
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr.6);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat





8-11

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 Bechtluft
 08.11.2022

Maßstab 1:5000