

BEZIRKSAMTSVORLAGE NUMMER 110/23 N

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 29.08.2023

- 1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 8-111B****
(„Juliusstraße 56-58“)
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

- 2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Jochen Biedermann****

- 3. Beschlussentwurf:**
 - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf 8-111B, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-111B bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 26.09.2022.

 - b. Der Bebauungsplan 8-111B bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.

 - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.

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

4. Begründung

4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ am 16.06.2023 und „Berliner Morgenpost“ am 17.06.2023 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden. Zuvor wurde durch eine Pressemitteilung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf www.mein.berlin.de statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf (Arbeitsstand 15.05.2023),
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Arbeitsstand 15.05.2023).

4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen drei schriftliche Äußerungen ein. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

4.3 Auswertung

Schreiben 1 vom 20.06.2023

Stellungnahme:

Auf besagtem Grundstück wird derzeit eine Moschee, ein Einzelhandel sowie ein Friseur und Paketdienst betrieben. Auf Grund der diversen Veranstaltungen wie Gottesdienste etc. kommt es regelmäßig zu Lärmeinwirkungen der Nachbarschaft und teils zu Verkehrschaos da keine eigenen Parkplätze zur Verfügung stehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) dient unter anderem der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Anlagen für kirchliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Einem generellen Ausschluss solcher Anlagen steht die grundgesetzlich garantierte Religionsfreiheit entgegen. Mögliche Beeinträchtigungen, die hiervon ausgehen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleiben einer Prüfung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

Schreiben 2 vom 23.06.2023

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan 8-111B ist zu IV. 2., Auswirkungen auf den Verkehr, anzumerken, dass Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

Es befinden sich in dem Plan als MI ausgewiesenen Bereich (Britzkestr. 10) bereits 1. eine Lieferfirma (IMFU) und eine Vorläufereinrichtung des Vereins. Sowohl die Lieferfirma als auch der Verein belegen einige, bei Vereinstreffen auch viele Parkplätze und darüber hinaus auch nicht ausgewiesene Parkflächen (Bürgersteig vor Britzkestr. 9, Bürgersteig vor Rungiusstr. 7/Tunnel) und parken über längere Zeit 2. Reihe, gleichfalls ist längeres Stehen von PKW mit laufendem Motor zu beobachten.

Ich bitte dies zu berücksichtigen, zu prüfen und ggf. mit Auflagen zu arbeiten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleiben der ordnungsbehördlichen Kontrolle vorbehalten. Im Übrigen wird auf die Abwägung zum Schreiben Nummer 1 verwiesen.

Schreiben 3 vom 27.06.2023

Stellungnahme des BLN e.V., Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz:

Trotz der bestandsschützenden Funktion des Bebauungsplans, berücksichtigt dieser nicht ausreichend die Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich des Landesprogramms und den Stadtentwicklungsplan Klima. Statt einer Aufwertung z.B. zur Anpassung an den Klimawandel wird nur der Ist-Zustand bewahrt. Dies ist nicht ausreichend, um zukünftigen negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken und Flora und Fauna zu fördern. Dies ist unter anderem kritisch zu sehen, da der Geltungsbereich laut Klimamodell Berlin eine ungünstige thermische Situation aufweist und hier Maßnahmen zur Verbesserung dieser prioritär sind.

Es muss auch für Bestandsgebäude u.a. geprüft werden, ob z.B. im Hofbereich Entsiegelungspotenziale bestehen, um unter anderem die dezentrale Regenwasserversickerung zu

fördern, das Mikroklima zu verbessern und zur Erreichung der Netto-Null-Versiegelung bis 2030 beizutragen. Zusätzlich muss ein Begrünungskonzept erstellt werden, aus dem hervorgeht, inwiefern eine Dach- oder Fassadenbegrünung sowie weitere Grünflächenqualifizierungsmaßnahmen am Standort umsetzbar sind. Mögliche Flächen für eine Dachbegrünung könnten die Dächer des Wohnhauses und der Garagen sowie das rückwertige Flachdach des Vereinshauses darstellen. Festsetzungen dazu müssen im Bebauungsplan gemacht werden.

In Bezug auf die Dachbegrünung muss darauf geachtet werden, dass sie nicht nur einem optischen Zweck dient, sondern so angelegt wird, dass ein Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen entstehen kann. Wir ermutigen dazu, über ein strukturreiches Biodiversitätsdach nachzudenken, auf dem vielfältige Gestaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Totholzelemente oder feuchte Senken, vor allem Insekten einen Lebensraum bieten. Wir verweisen hier für Anregungen und Hinweise auf die Arbeit von Prof. Brenneisen von der ZHAW, der schon länger zum Thema Biodiversitätsdächer forscht (Brenneisen et al. 2010). Zusätzlich zur Dachbegrünung sollte eine Fassadenbegrünung in Betracht gezogen werden, um die Arbeits-, Aufenthalts- und Lebensverhältnisse vor Ort noch weiter zu verbessern.

Nicht nachvollziehbar ist die textliche Festsetzung Nr. 6, nach der zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe vorrangig Erdgas und Heizöl verwendet werden sollen. Diese Festsetzung lenkt den Fokus auf die Verwendung fossiler Brennstoffe anstelle regenerativer Energieformen. Dies ist nicht mehr zeitgemäß und muss angepasst werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird - was die Art der Nutzung anbelangt - auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt, im Übrigen gilt derzeit der Baunutzungsplan mit der Baustufe IV/3 fort. Durch den Bebauungsplanentwurf 8-111B erfolgt auf Grund der Bestandsituation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Zuordnung zu den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Grundsätzliche Änderungen des Nutzungsmaßes sind damit nicht verbunden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin zu gewährleisten.

Die beiden Grundstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum. Entsiegelungsmaßnahmen sowie Dach- bzw. Fassadenbegrünungen lassen sich auf Grund bestehenden Baurechts nur auf freiwilliger Basis verwirklichen. Weitergehende Maßnahmen, die die private Nutzbarkeit der Grundstücke einschränken, sind auf Grund des bereits bestehenden Baurechts und der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches unverhältnismäßig.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entspricht in ihrem Wortlaut der aktuellen Musterfestsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Beschreibung der Verwendung von Brennstoffen wie Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm (zum Schutz vor Feinstaub) dient hierbei der Vergleichbarkeit. Eine zwingende Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm ergibt sich daraus nicht. Die Verwendung anderer - regenerativer - Brennstoffe ist wünschenswert und somit anzustreben, kann aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein.

5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führt zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine Änderung des bisherigen Bebauungsplanentwurfs notwendig wird.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 184);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Seite 578).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bezirk Neukölln

Ortsteil Neukölln

8-111B

Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

[Handwritten signature]

Bechtluft

26.09.2022

Maßstab 1:5000