

Bezirksamtsvorlage Nr.: 093/25

-zur Beschlussfassung-

für die Sitzung am 10.06.2025

- 1. Gegenstand des Antrages:** Drucksachen Nr./..... der BVV
(Vorlage zur Beschlussfassung)

Entwurf zum Bebauungsplan 8-111 für die Grundstücke Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln.
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt wägt die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ab und beschließt gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans 8- 111 vom 13.12.2024 für die Grundstücke Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln.

Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4. Begründung und Rechtsgrundlagen:** sind der Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.



Vorlage zur Beschlussfassung

Bebauungsplan 8-111 („Juliusstraße 56-58“)

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

a) Der vom Stadtentwicklungsamt -Fachbereich Stadtplanung- aufgestellte Bebauungsplan 8-111 vom 13.12.2024 für die Grundstücke Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln sowie der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 8-111 (siehe Anlage) werden nach § 6 Absatz 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 614) geändert worden ist, beschlossen.

Der Bebauungsplan soll vom Bezirksamt gemäß § 6 Absatz 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs als Rechtsverordnung festgesetzt werden und tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

b) Gleichzeitig beschließt die Bezirksverordnetenversammlung das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, wie unter Punkt 5.10 der anliegenden Begründung beschrieben.

c) Nach Festsetzung des Bebauungsplans 8-111 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Berlin-Neukölln, den

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Abstimmungsverhalten: über Konsensliste Einstimmig**JA****NEIN****ENTH.****CDU****SPD****Grüne****Die Linke****AfD****Ergebnis:** beschlossen mit Änderung zurückgezogen überwiesen in den Ausschuss für _____ zusätzlich in den Ausschuss für _____ beantwortet schriftlich GB I/BzBm GB II/BiKuSport GB III/Ord GB IV/StadtUmVer GB V/SozGes GB VI/Jug Kenntnis genommen vertagt abgelehnt gegenstandslos gewählt

(federführend)

Text der Rechtsverordnung

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 8-111 im Bezirk Neukölln Vom

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 8-111 vom 13. Dezember 2024 für die Grundstücke Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister

.....
Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-111

für die Grundstücke

Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

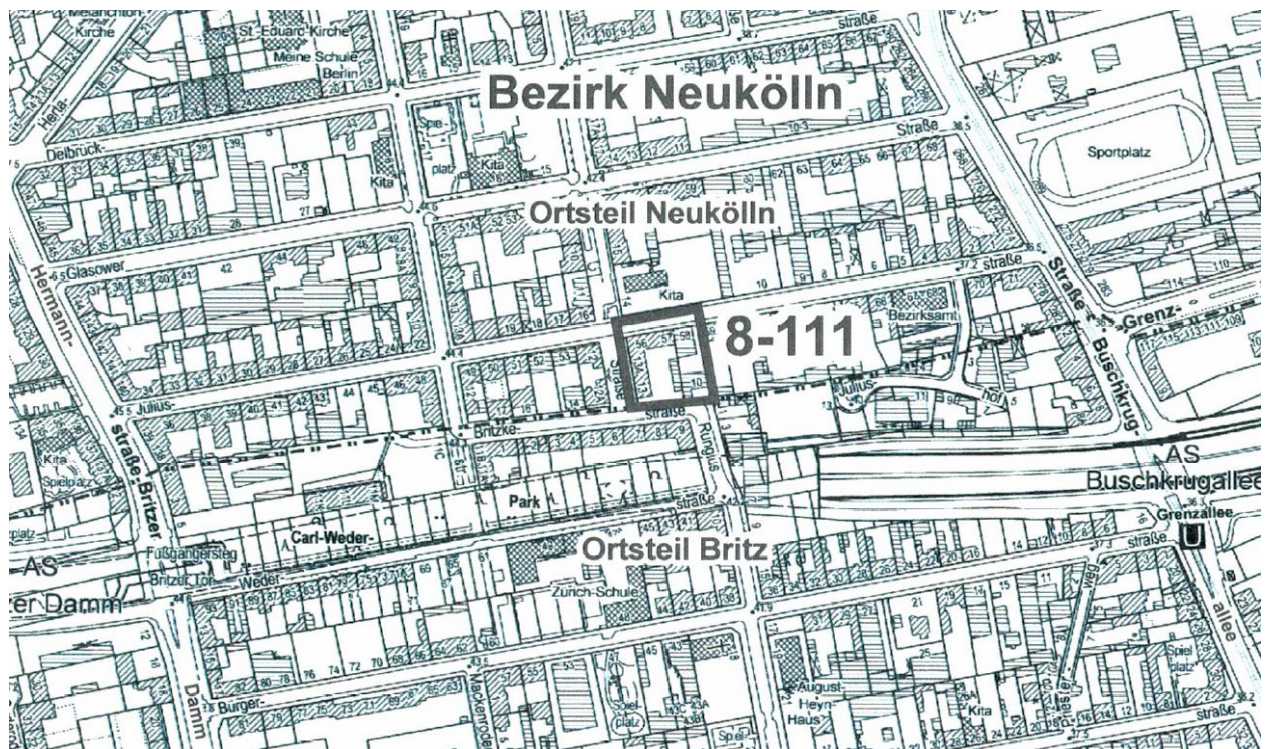


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-111

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeiner Teil	5
1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
2	Ausgangssituation	6
2.1	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1.1	Stadräumliche Einordnung / Gebietsentwicklung	7
2.1.2	Bebauung und Nutzung	7
2.1.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.1.4	Verkehrerschließung	7
2.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	8
2.1.6	Technische Infrastruktur	8
2.1.7	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung	8
2.1.8	Lärm	9
2.1.9	Luftreinhaltung	10
2.1.10	Altlasten	10
2.1.11	Denkmalschutz	10
2.1.12	Verkehrliche Untersuchungen	11
2.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
2.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.2.3	Stadtentwicklungspläne	11
2.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	14
2.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen	14
2.2.6	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	16

2.2.7	Landschaftsprogramm / Landschaftsplanung	16
2.2.8	Geltendes Planungsrecht	17
2.2.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
2.2.10	Planfeststellungen	19
3	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
4	Planinhalt	21
4.1	Wesentlicher Planinhalt	21
4.2	Baugebiete	21
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
4.3	Verkehrsflächen	22
4.4	Klimaschutz und Energie	23
4.5	Immissionsschutz	23
4.6	Hinweise	24
4.7	Flächenbilanz	25
5	Verfahren	25
5.1	Mitteilung der Planungsabsicht	25
5.2	Verfahren gemäß § 6 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch	25
5.3	Aufstellungs- und Änderungsbeschluss	25
5.4	Veränderungssperre	26
5.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch	26
5.6	Bezirksamts-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26
5.7	Mitteilung der Änderungsabsicht	27
5.8	Bezirksamts-Beschluss zur Verfahrensumstellung und zur Umbenennung	27
5.9	Verlängerung der Veränderungssperre	27
5.10	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	28
5.11	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch	28

6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	28
7	Auswirkungen der Planung	29
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	29
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	29
7.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	29
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	30
7.5	Weitere Auswirkungen	30
B	Rechtsgrundlagen	31
C	Anhang	32

A ALLGEMEINER TEIL

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-111B bildete die Nutzungsaufnahme eines Vereins auf dem Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10. Diese ist geeignet, zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung beizutragen, da von dieser Nutzung Störungen für die Umgebung ausgehen können. Durch die für dieses Grundstück als Rechtsverordnung erlassene Veränderungssperre XIV-185cbb/36 (Bezirksverordnetenversammlungs-Beschluss vom 22.06.2022, Drucksachen-Nummer 0323/XXI, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 41 am 20.08.2022 auf Seite 506) ist eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten; auf Grund der Fristenregelungen in §§ 17, 18 Baugesetzbuch ist hierbei die zeitnahe Festsetzung des Bebauungsplanes anzustreben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanentwurfes 8-111B aus dem bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185cbb herausgetrennt und wird separat weiterbetrieben. Auf Grund des städtebaulich-räumlichen Zusammenhangs wurde das westlich angrenzende Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111B einbezogen. Die Reduzierung des Geltungsbereiches XIV-185cbb bei gleichzeitiger Einleitung des Bebauungsplanes 8-111B wurde mittels Bezirksamts-Beschluss (Nummer 239/22) am 06.12.2022 beschlossen.

Der Titel des Bebauungsplanes wurde mittels des Bezirksamtsbeschlusses Nummer 46/24 am 09.04.2024 geändert und lautet nunmehr 8-111. Die bisherigen Planungsziele für die betreffenden Grundstücke des eingeleiteten Bebauungsplanes 8-111B haben sich hierdurch nicht geändert (siehe Punkt 3.1).

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch soll der Bebauungsplan 8-111 im Wesentlichen nur Angaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten. Wesentliches Planungsziel ist hierbei die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung durch Einschränkung von Nutzungen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart der Baugebiete im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Ein Erfordernis darüber hinaus gehender Festsetzungen wie zum Nutzungsmaß, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise wird nicht gesehen; die derzeit geltenden Vorschriften des Baunutzungsplans (Baustufe IV/3) sowie die förmlich festgestellten Baufluchtlinien werden hierdurch nicht berührt und bilden weiterhin die planungsrechtlichen Grundlagen. In der Zusammenschau mit dem Baunutzungsplan und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien bildet der Bebauungsplan 8-111 einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Durch eine ergänzende, bestandsbezogene Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien werden die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien überplant.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt räumlich gesehen mittig zwischen den Hauptverkehrsstraßen Hermannstraße / Britzer Damm im Westen und Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee im Osten. Es befindet sich im Süden des Ortsteils Neukölln und grenzt südlich unmittelbar an den Ortsteil Britz.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine heterogene Nutzung der Grundstücke. Westlich entlang der Britzkestraße überwiegt Wohnbebauung, im näheren Umfeld ist verstärkt eine Umnutzung einzelner gewerblich genutzter Grundstücke zu Wohnzwecken zu verzeichnen. Ausgenommen von dieser Entwicklung ist das östlich angrenzende Gewerbegebiet Juliushof / Juliusstraße. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch soziale Nutzungen (Kindertagesstätten, Grundschule, Jugendberatungseinrichtung, „Kulturbunker“, Schulgarten, Spielplätze, Grünflächen und -anlagen) sowie kleinteiligem Einzelhandel.

2 Ausgangssituation

2.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Neukölln, circa 0,6 Kilometer südlich des S-Bahninnenrings, im Ortsteil Neukölln. Der Geltungsbereich mit einer Größe von circa 0,25 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Juliusstraße,
- im Osten von der östlichen Grundstücksgrenze Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10,
- im Süden von der Britzkestraße (zugleich die Ortsteilgrenze zu Britz) sowie
- im Westen von der Bruno-Bauer-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des statistischen Blocks 314.

2.1.1 Stadträumliche Einordnung / Gebietsentwicklung

Der Bodenreformer Carl Weder erwarb Mitte des 19. Jahrhunderts die Flächen vor den Toren Berlins, nannte das Gebiet Neu-Britz, und verkaufte sie parzellenweise an Handwerker und Kleinbürger zu günstigen Bedingungen. Neubritz liegt beiderseits der historischen Gemeindegrenze von Rixdorf (heute Neukölln) und Britz. Diese Grenze markiert heute noch den langsamen Übergang von der Innenstadt über den Vorstadtbereich bis zum ländlichen Umland Berlins. Entsprechend ist die städtebauliche Struktur von Neubritz: Nördlich der Wederstraße dominiert der städtische Baustil mit seinen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in einem weitgehend geschlossenen Blockrand, südlich trifft man auf einen vorstädtischen Baustil mit einer niedriggeschossigen Bebauung. Traditionell ist Neubritz durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten geprägt (Quelle: Veröffentlichung des Vereins proNeubritz e.V.).

2.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A ist mit einem viergeschossigen Wohngebäude und einer Garagenanlage bebaut, die Freiflächen sind begrünt.

Das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 ist zur Juliusstraße hin mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, das von einem religiösen Verein genutzt wird. Zur Britzkestraße hin ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, dieses Gebäude wird gewerblich genutzt.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 liegenden Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straßenfläche der Juliusstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.1.4 Verkehrserschließung

Die Juliusstraße als in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße stellt die Verbindungen zur Hermannstraße und zur Karl-Marx-Straße her. Die Britzkestraße sowie die Rungiusstraße grenzen direkt an den Geltungsbereich an. Die Bruno-Bauer-Straße - westlich gelegen - wurde im Abschnitt zwischen Juliusstraße und Britzkestraße als verkehrsberuhigter Bereich nur für zu Fuß Gehende und Radfahrende ausgebaut.

Auf der Hermannstraße / Britzer Damm verkehrt die Buslinie M 44, auf der Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee verkehrt unterirdisch die U-Bahnlinie U 7 (mit dem nächstgelegenen Bahnhof Grenzallee) sowie die Buslinie 171.

Ein Abschnitt der sogenannten „Y-Trasse“ (geplante Radschnellverbindung zwischen Tempelhofer Feld und Teltowkanal) führt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches durch die Bendastraße, Britzkestraße sowie Rungiusstraße.

2.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Kindertagesstätten

Glasower Straße 14 / Bruno-Bauer-Straße 17, Glasower Straße 18, Bruno-Bauer-Straße 14, Bendastraße 6 und 11 D, Glasower Straße 3

Schulen

Zürich Schule (Grundschule) Wederstraße 47/49 und Bürgerstraße 48

Spielplätze

Glasower Straße 15, Bendastraße 17, Carl-Weder-Park, Bürgerstraße 47, Rungiusstraße 24

Schulgarten

Rungiusstraße 21 („August-Heyn-Haus“)

Trotz weiterhin bestehender defizitärer Ausstattung mit sozialer Infrastruktur konnten im Zuge der Sanierung im Gebiet Neukölln-Wederstraße (Durchführungszeitraum 1995-2010) wesentliche Verbesserungen erzielt werden. Da sich der Bebauungsplan 8-111 hinsichtlich der Nutzungsart an der Bestandssituation orientiert und das Nutzungsmaß sich nicht ändert, werden durch den Bebauungsplan 8-111 keine zusätzlichen Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur generiert.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich gelten als versorgungstechnisch erschlossen.

2.1.7 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation (Juliusstraße, nördlich) und der Trennkanalisation (Britzkestraße, südlich).

Ein Fachgutachten Regenwasser für den Planbereich wird nicht erarbeitet, da der Geltungsbereich zu klein ist und es sich um Bestandsgebiet ohne Neubaupotenzial handelt. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan zudem keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

2.1.8 Lärm

Für den Geltungsbereich kommt als Lärmquelle vorrangig der Straßenverkehr in Betracht. Im Umweltatlas Berlin, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (Referat Immissionsschutz, Bearbeitungsstand 12/2022) ist die Situation in zwei strategischen Lärmkarten dokumentiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die strategischen Lärmkarten gemäß Umgebungslärmrichtlinie nur Straßen mit einem täglichen Verkehr mit mehr als 8.000 Fahrzeugen berücksichtigen. Die Juliusstraße wurde aus diesem Grund nicht kartiert, entsprechend sind die Werte der Lärmkarten 2022 wenig aussagekräftig. Die von der Lärmkartierung 2022 erfassten Pegel sind auf die umliegenden Hauptverkehrsstraßen (vor allem die Karl-Marx-Straße) zurückzuführen.

Lärmkarte LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde):

- größer 55 bis 60 dB(A), Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A teilweise im südlichen Bereich, Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 teilweise;
- kleiner gleich 55 dB(A), alle weiteren Bereiche.

Lärmkarte LN (Nacht-Lärminde 22.00 - 06.00 Uhr):

- größer 50 bis 55 dB(A), Grundstück Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A sowie Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 jeweils teilweise in den südlichen Bereichen.

Bewertung:

Die Bewertungspegel unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 (Grundnorm für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau), welche erwünschte Zielwerte, aber keine Grenzwerte darstellen. Nach derzeitigem Wissensstand liegen die gemessenen Werte unterhalb von Belastungen für den menschlichen Organismus, was Herz-Kreislauf-Erkrankungen angeht. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags / 60 dB (A) nachts werden über alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

Auf Grund gewerblicher Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage sowie der Festsetzung des östlich angrenzenden Grundstücks als Mischgebiet, das der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, ist das Störpotenzial begrenzt.

Auf dem Grundstück Juliusstraße 18 befand sich eine Anlage zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren. Eine Produktion findet dort nicht mehr statt, eine Stilllegungsanzeige ist jedoch noch nicht erfolgt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anlage noch Bestandsschutz genießt. Anlagenbezogene Untersuchungen gemäß TA Lärm sind weder möglich noch erforderlich. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ohne genehmigungspflichtige Änderungen ist hierbei nicht wahrscheinlich.

Nähere Angaben zum Gewerbelärm von in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbebetrieben liegen nicht vor.

2.1.9 Luftreinhaltung

Auf dem Grundstück Juliusstraße 18 befand sich eine Anlage zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren (weitere Erläuterungen s.o.). Da auf dem Grundstück keine Produktion mehr stattfindet, sind anlagenbezogene Untersuchungen gemäß TA Luft nicht erforderlich (siehe Kapitel 2.1.8).

2.1.10 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster liegen keine Eintragungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor. Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor; allerdings wurden die Grundstücke gewerblich genutzt, weshalb mit anthropogen bedingten Bodenbelastungen gerechnet werden muss.

2.1.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder Denkmalbereiche. Mögliche weitergehende denkmalrechtliche Anforderungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt.

2.1.12 Verkehrliche Untersuchungen

Auf verkehrliche Untersuchungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzichtet. Sie sind entbehrlich, da es bei der B-Plan-Aufstellung überwiegend um die Sicherung der bestehenden Nutzungen und in dem Zusammenhang um die Einschränkung von insbesondere lärmemittierenden Nutzungen geht, wodurch ein signifikanter Mehrverkehr und spürbare verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin durch anliegende Straßen vollumfänglich erfolgen und ist somit grundsätzlich gewährleistet.

2.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Es sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin Seite 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (Amtsblatt für Berlin Seite 7), ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist aus bezirklicher Sicht bei den dargelegten Planungszielen (siehe Punkt 3.1) gegeben.

2.2.3 Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) für das Land Berlin sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Absatz 1). In den Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, zum Beispiel Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

2.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Das Land Berlin hat am 20. Dezember 2022 mittels Senatsbeschluss den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima aus dem Jahr 2011 und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 fort. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für die Gesamtstadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung (Mobilitätsumbau, Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Gebäuden, Klimaoptimierung von Grün- und Freiräumen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser).

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für das Plangebiet ableitbar.

2.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen beschlossen. Der StEP MoVe ersetzt den StEP Verkehr aus dem Jahr 2011, mit dem letzten Fortschrittsbericht Dezember 2017.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr definiert Qualitäts- und Handlungsziele, die für die Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanungen relevant sind.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes. Die Inhalte des Bebauungsplans 8-111 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

In räumlicher Nähe des Bebauungsplanes befindet sich der U-Bahnhof Grenzallee (U7). Durch die Maßnahme I59 werden die U7-Verlängerungen zum BER sowie nach Spandau derzeit durch Grundlagenuntersuchungen vorbereitet.

2.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde vom Berliner Senat am 30.04.2019 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung, -aktivierung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen. Die

anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für die Industrie-, Gewerbe-, Logistik- sowie nicht produktionsbezogene Nutzung führt zu einem Entwicklungsdruck, der einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Flächenpotenzialen erfordert. Hinzu kommt eine verstärkte Konkurrenz mit anderen Nutzungen, wie der Wohnnutzung. Um vorhandene Standorte langfristig profilieren und eine teilträumlich ausgewogene Stadt- und Standortentwicklung erreichen zu können, werden außerdem infrastrukturelle Anforderungen an die vordringliche Erschließung neuer Standorte genannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 ist kein Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich.

2.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2030), beschlossen am 20. August 2019 vom Berliner Senat, sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs 8-111 stehen dem Stadtentwicklungsplan Wohnen nicht grundsätzlich entgegen. Mögliche Nachverdichtungspotenziale bleiben auf das bisher zulässige Nutzungsmaß beschränkt.

2.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 2030“ (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der vorliegende StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Der StEP Zentren 2030 ist vorrangig auf die Profilierung und die zukunftsfähige Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet und dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. So soll eine engmaschige Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden, so dass eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet sichergestellt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als zentrentragender Stadtraum des Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 2030 ausgewiesen. Die nächstgelegenen Zentren sind das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm sowie das Nahversorgungszentrum am U-/S-Bahnhof Hermannstraße.

2.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Für das Plangebiet kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (aktualisiert und fortgeführt durch den Senatsbeschluss vom 27.11.2018) nicht zur Anwendung, da keine Flächen für Wohnungsneubau festgesetzt werden beziehungsweise keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden Festsetzungen erfolgen. Nur in diesen Fällen wäre es möglich, nähere Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie zur Finanzierung der sozialen Infrastruktur zu treffen.

2.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

2.2.5.1 Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23.07.2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Im Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025 wird die Entwicklung der Luftqualität und des Schadstoffausstoßes der letzten Jahre beschrieben sowie die Ursachen hoher Schadstoffbelastungen untersucht. Der Luftreinhalteplan enthält Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin, aber innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die verkehrsbedingten Belastungen der Luftqualität durch PM10 und NO₂ wurde sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2020 und 2025 für den dem Plangebiet nächstgelegenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße als mäßig belastet eingestuft. Für die BAB 100 ergeben sich geringe bis mäßige Belastungen.

Der Luftreinhalteplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor. Den Zielen des Luftreinhalteplans steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2.5.2 Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 für Berlin ist am 23.06.2020 in Kraft getreten. Mit diesem wird der Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Damit haben aktive Maßnahmen zur Lärminderung, die die Lärmentstehung vermeiden oder vermindern, wie beispielsweise eine

Fahrbahnsanierung, Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmenstrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Der Lärmaktionsplan sieht allerdings für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor. Den Zielen des Lärmaktionsplanes steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2.5.3 Quartiersmanagementgebiet Glasower Straße

Unter Beteiligung der Bezirke wurden seit 2018 Gebiete mit besonderen städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarfen identifiziert und auf ihre Eignung für das Programm Soziale Stadt (ab 2020 "Sozialer Zusammenhalt") hin untersucht. Im Ergebnis wurde auch das Quartiersmanagement-(QM)-Gebiet Glasower Straße durch einen Senatsbeschluss vom 14.01.2020 beschlossen. Für das QM-Gebiet wurden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- die soziale Durchmischung soll gewahrt werden,
- soziale und nachbarschaftliche Einrichtungen sollen erhalten, gestärkt und baulich qualifiziert werden,
- die Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe von Seniorinnen und Senioren, aller Anwohnenden, Besuchenden des QM-Gebietes, Menschen mit körperlich und/oder geistiger Beeinträchtigung sollen erhöht werden,
- der Zugang zu Bildung, Qualifizierung und Beschäftigung soll verbessert werden,
- im öffentlichen Raum soll die Barrierefreiheit sowie die Nutzbarkeit und Sicherheit verbessert werden,
- Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sollen durchgeführt werden.

Anfang 2021 nahm die Managementarbeitsgruppe ihre Tätigkeit im Vorortbüro Juliusstraße 41A auf. Der Bebauungsplanentwurf unterstützt die Ziele des Quartiersmanagements.

2.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Milieuschutzgebiets „Silbersteinstraße / Glasower Straße“ (soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch vom 19.07.2017, veröffentlicht am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 21 auf den Seiten 405-406). Diese Verordnung beinhaltet für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einen Genehmigungsvorbehalt, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Milieuschutzgebiet sind mit dem Bebauungsplanentwurf nicht verbunden.

2.2.7 Landschaftsprogramm / Landschaftsplanung

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Seite 1314) ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich dargestellt (Programmplan Biotop- und Artenschutz). Zu den Entwicklungszielen zählen hier unter anderen:

- Erhalt von Freiräumen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Geltungsbereich liegt in einem Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung), in dem das Ziel der Steigerung der Zugänglichkeit, Verbindung und Qualität vorhandener Freiräume sowie Grünanlagen besteht. Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz), was unter anderem in Form von Entsiegelung, kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung und dezentraler Regenwasserbewirtschaftung erfolgen soll.

Das Plangebiet liegt weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L- 6 „Neuköllner Altstadt“, der mit Beschluss vom 20.12.1994 eingeleitet und dessen Wiederaufnahme im Anschluss an den Bezirksverordnetenversammlungs-Beschluss vom 03.11.2020 vom Bezirksamt am 22.11.2022 beschlossen wurde. Der Entwurf des Landschaftsplans verfolgt das Ziel, grundstücksbezogene Biotopflächenfaktoren festzusetzen und damit den Anteil von positiv auf den Naturhaushalt wirkenden Flächen innerhalb der Baustrukturen zu erhöhen. Der Bebauungsplanentwurf steht den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

2.2.8 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), traf für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

- „beschränktes Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nr. 10 Bauordnung für Berlin 1958.

Aufgrund einer Widerspruchsentscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 03.03.2021 (Widerspruchsbescheid 330-2020-260-II E 305) wurde das gesamte „beschränkte Arbeitsgebiet“ im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße hinsichtlich der Art der Nutzung für funktionslos erklärt, da sich in diesem Gebiet eine Entwicklung hin zu einer Wohnbebauung mit kleinteiliger Mischnutzung vollzogen hat. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen so wesentlich und offenkundig von dem festgesetzten Baugebiet ab, dass der Baunutzungsplan für diesen Teil seines Geltungsbereiches die städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Bauanträge und Bauvorbescheide sind deshalb hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch zu prüfen.

Anders als die Art der baulichen Nutzung stellt sich die Festsetzung des Baunutzungsplans als übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht als funktionslos dar. In Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 1235) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien gilt weiterhin die Baustufe IV/3 (Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 1,2; Baumassenzahl 4,8; 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien in der Juliusstraße vom 08.10.1877, in der Britzkestraße vom 26.07.1941 und in der Bruno-Bauer-Straße vom 06.03.1913.

2.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

2.2.9.1 Festgesetzte Bebauungspläne

XIV-185da und -185da-1

Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der am 01.09.2005 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan XIV-185da (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 33 vom 30.09.2005 auf Seite 485). Mittels des Bebauungsplanes wurde das Gewerbegebiet „Juliushof“ nebst der verkehrlichen Erschließung durch die Festsetzung von Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) sowie öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan XIV-185da wurde durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-185da-1 um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- In den Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig
- In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-185da-1 erfolgte durch die Verordnung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 10 vom 20.04.2011 auf Seite 115.

8-86a

Nordöstlich der Juliusstraße angrenzend befindet sich der am 24.06.2021 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan 8-86a (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 58 vom 30.07.2021 auf Seite 890). Mittels des Bebauungsplanes wurden überwiegend Grundstücke mit Wohnungsbestand sowie Flächen für Wohnungsneubau (einschließlich eines Kita-Standortes) durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), ein bestehender Gewerbehof als Gewerbegebiet (GE) sowie öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

8-86ba

Nordöstlich der Juliusstraße angrenzend befindet sich zudem der am 04.05.2022 durch Verordnung festgesetzte Bebauungsplan 8-86ba (Veröffentlichung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 34 vom 29.06.2022 auf Seite 390). Mittels des Bebauungsplanes wurde ein geplantes Wohn- und Atelierhaus durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) planungsrechtlich gesichert. Ein Teilabschnitt der Juliusstraße wurde als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

2.2.9.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

XIV-185cbb

Durch den Bezirksamts-Beschluss Nummer 239 vom 06.12.2022 wurde der Geltungsbereich dieses durch mehrfache Teilungen entstandenen Bebauungsplanentwurfes erneut reduziert und wird nunmehr mit den Grundstücken Juliusstraße 49-53, Bruno-Bauer-Straße 12, 12A, Britzkestraße 14, 16, 17 und Bendastraße 12 (Bereich 1) sowie Wederstraße 41/45, Rungiusstraße 10/12 und Bürgerstraße 38/44 (Bereich 2) fortgeführt. Möglicherweise bestehende oder zukünftig auftretende Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe sowie Verkehr auf den im Geltungsbereich verbleibenden Grundstücken bedürfen einer Konfliktbewertung beziehungsweise -bewältigung und somit einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-185cbb.

2.2.10 Planfeststellungen

Südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt ein Abschnitt der nach einem Planfeststellungsverfahren festgestellten Fläche für den im Jahr 2000 abgeschlossenen Bau der Bundesautobahn A 100. Diese planfestgestellte Autobahntrasse verläuft unterirdisch im Bereich des Carl-Weder-Parks, im Abschnitt zwischen dem Britzer Damm und der Rungiusstraße, und wird östlich der Rungiusstraße und des dort befindlichen Lüftungsbauwerks zunächst in Troglage weitergeführt.

Der Plan für den Bau der Bundesautobahn A 100 (Stadtring) in Berlin-Tempelhof und Berlin-Neukölln - 14. Bauabschnitt - vom Autobahndreieck Tempelhof bis zur Anschlussstelle Buschkrugallee wurde am 07.09.1995 von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes beschlossen (Aktenzeichen: VB - 2/95 -) und im Amtsblatt für Berlin Nummer 44 vom 08.09.1995 auf den Seiten 3072 bis 3074 veröffentlicht.

3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Beschluss vom 15.01.2008 (Bezirksamts-Vorlage Nummer 06/08, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nummer 6 vom 08.02.2008 auf Seite 273) hatte das Bezirksamt zum vierten Mal die Sanierungsziele für das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße fortgeführt beziehungsweise neu formuliert. Damit folgte es den damaligen dynamischen Entwicklungen, denen das ehemalige Sanierungsgebiet seit seiner Festlegung gemäß § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuches durch den Senatsbeschluss Nummer 6328/95 am 26.09.1995 (11. Verordnung über die

förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nummer 64 vom 09.11.1995 auf Seite 711) unterworfen war.

Die im ehemaligen Sanierungsgebiet Wederstraße vorhandenen städtebaulichen Missstände waren zu einem überwiegenden Teil aus dem ungeordneten oder über lange Zeit gewachsenen Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten entstanden. Hieraus ergaben sich neben den städtebaulichen Sanierungserfordernissen vor allem auch nicht unerhebliche Nutzungskonflikte, zum Beispiel zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr. Wesentliches Sanierungsziel war daher die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen im Gebiet. Hierbei wurde ersichtlich, dass eine alleinige Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) zur erforderlichen Konfliktbewältigung nicht ausreichend erscheint und eine Feinjustierung zulässiger Nutzungsarten gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 Baunutzungsverordnung erforderlich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-111 liegt innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Durch eine Planinhaltskonkretisierung im Jahr 2020 haben sich hierbei folgende Modifikationen für die Grundstücke ergeben:

Entsprechend der Ziele für das ehemalige Sanierungsgebiet Wederstraße sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 und § 6 Absatz 2 Nummer 5 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit ist abhängig von einer Prüfung der Auswirkungen der geplanten Nutzung in Hinblick auf ihre Verträglichkeit und Konfliktfreiheit auf dem Grundstück sowie in dessen Umgebung. Dies gilt insbesondere für Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Neben störenden Gewerbebetrieben sind auch Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, wie zum Beispiel Versammlungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke, geeignet, die gleichberechtigte Existenz verschiedener Nutzungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Straßen und Grundstücke innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes sind nicht ausreichend dimensioniert, um Anlagen mit starkem Publikumsverkehr ohne Belästigung der Nachbargrundstücke aufnehmen zu können. Die Zulassung von derartigen Einrichtungen bedarf somit zur Gewährleistung der Einhaltung der damals formulierten Sanierungsziele der jeweiligen Einzelfallprüfung hinsichtlich ihres Störpotenzials. Dieses Prüferfordernis gilt grundsätzlich auf allen Grundstücken innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes, um die Einhaltung der Sanierungsziele

flächendeckend zu gewährleisten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen darüber hinaus Zulässigkeitseinschränkungen von Beherbergungsbetrieben, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, diese werden – sofern nicht ohnehin wie im Falle von Vergnügungsstätten im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig – durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (siehe hierzu Punkt 4.2.1).

Durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets mit Einschränkung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen bestehen hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die betreffenden Grundstücke. Ein konkretes Nutzungskonzept liegt den Festsetzungen nicht zu Grunde.

4 Planinhalt

4.1 Wesentlicher Planinhalt

Für das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A soll nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht weitgehend dem vorhandenen Gebietscharakter und der Bestandsnutzung auf dem Grundstück.

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 soll nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht gleichermaßen eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung als auch eine bauliche Entwicklung und Qualifizierung.

Der angrenzende, im Geltungsbereich befindliche Teilabschnitt der Juliusstraße wird planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert.

4.2 Baugebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück Juliusstraße 56-57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 soll Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mittels der textlichen Festsetzung Nummer 1 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Mittels der textlichen Festsetzung Nummer 2 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Im Mischgebiet werden Vergnügungstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nummer 3); im Allgemeinen Wohngebiet sind diese ohnehin unzulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen; die planungsrechtlichen Vorschriften des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung haben weiter Bestand. Die Maßzahlen lauten wie folgt: Grundflächenzahl: 0,3; Geschossflächenzahl: 1,2; Baumassenzahl: 4,8; 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Die planungsrechtlichen Vorschriften des Baunutzungsplans zur Bauweise sowie der förmlich festgestellten Baufluchtlinien haben weiter Bestand.

4.3 Verkehrsflächen

Ein Teilabschnitt der Juliusstraße soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch mit einer Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Gleiches gilt für einen südlich angrenzenden Teilabschnitt der Britzkestraße, für den bestandsbezogen mittels textlicher Festsetzung Nummer 4 eine Straßenbegrenzungslinie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wird.

Die betreffenden Baufluchtlinien entlang der Juliusstraße, förmlich festgelegt am 08.10.1877, sowie parallel zur Britzkestraße, förmlich festgelegt am 06.03.1913, werden hierdurch überplant (siehe Kapitel 4.6, Hinweis Nummer 2).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.6, Hinweis Nummer 1).

4.4 Klimaschutz und Energie

Textliche Festsetzung Nummer 4: Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung, welches die Berliner Innenstadtbereiche mit hohen Schadstoffemissionen umfasst. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Daher soll durch die vorgenannte textliche Festsetzung geregelt werden, dass nur Brennstoffe verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte höchstens denen von Heizöl EL entsprechen. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

4.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Die DIN 18005-1- Schallschutz im Städtebau enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben – abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Schranken für die Planung ergeben sich bei

Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts anzusetzen sind.

Die im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten Orientierungswerte beziehen sich im Wesentlichen auf die in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete. Für Allgemeine Wohngebiete sieht die DIN 18005-1 als schalltechnische Orientierungswerte 55 Dezibel(A) für den Tag und 45 Dezibel(A) für die Nacht vor.

4.6 Hinweise

Hinweis 1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Verkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch fest. Die Straßenraumaufteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sie obliegt dem zuständigen Fachamt.

Hinweis 2

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Verkehrsflächen (förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien) enthalten, außer Kraft.

Bei allen Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereichen bereits planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden, ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bis zur In-Kraft-Setzung dieses Bebauungsplanes existiert verbindliches Planungsrecht durch den Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961 Seite 742) in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958. Der oben genannte Hinweis dient der Klarstellung, dass ausschließlich die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien entlang der Juliusstraße sowie parallel zur Britzkestraße durch die In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes 8-111 außer Kraft gesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplans 8-11 überplant werden.

Die Regelungen des Baunutzungsplans zum Nutzungsmaß und zur Bauweise sowie die förmlich festgestellten Baufluchtlinien werden hierdurch nicht berührt; diese haben weiter ihre Gültigkeit.

Auf Grund der Obsoleszenz des Baunutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bedarf es diesbezüglich keines ergänzenden Hinweises zur Außer-Kraft-Setzung.

4.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-111 beträgt rund 2765 m², davon werden 56 % als Allgemeines Wohngebiet, 31 % als Mischgebiet und 13 % als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Flächenübersicht in Quadratmetern und Prozenten.

Bezeichnung	Flächengröße in Quadratmeter	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	1.535	55,52
Mischgebiet	circa 870	31,46
Öffentliche Verkehrsfläche	circa 360	13,02
Gesamtfläche	circa 2.765	100

Tabelle 1: Flächenanteile der einzelnen Nutzungen

5 Verfahren

5.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden mit Schreiben - Stapl b4 - vom 06.10.2022 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-111B sowie die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-185cbb informiert.

5.2 Verfahren gemäß § 6 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch

Da keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Absätze 1 und 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches durchgeführt.

5.3 Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Die Reduzierung des Geltungsbereiches XIV-185cbb bei gleichzeitiger Einleitung des Bebauungsplanes 8-111B wurde mittels Bezirksamts-Beschluss (Nummer 239/22) am 06.12.2022 beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nummer 53 am 23.12.2022 auf Seite 3823 ortsüblich bekanntgemacht.

5.4 Veränderungssperre

Am 22.06.2022 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Veränderungssperre mit der Bezeichnung XIV-185cbb/36 für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 20.08.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 506 bekannt gemacht.

5.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter „meinberlin.de“ und auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, eingesehen werden. Die Bekanntmachung in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ erfolgte am 16.06.2023 und in der „Berliner Morgenpost“ am 17.06.2023.

5.6 Bezirksamts-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Bezirksamts-Beschluss Nummer 110/23 N).

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei schriftliche Äußerungen eingegangen.

Zwei der Stellungnahmen hatten die Lärmentwicklung und die Verkehrssituation bei diversen Veranstaltungen im Gebiet zum Inhalt.

Eine weitere Stellungnahme hatte die Anpassung an den Klimawandel und die Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen zum Inhalt.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Punkt D - Anhang 2).

5.7 Mitteilung der Änderungsabsicht

Mit dem Schreiben - Stapl b4 - vom 16.01.2024 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - IC - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - GL5 - über die beabsichtigte Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das einfache Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch bei gleichzeitiger Umbenennung der Bebauungsplannummer auf die Bezeichnung 8-111E informiert.

Die Senatsverwaltung teilte in ihrem Schreiben SenSBW IC 15 vom 15.02.2024 mit, dass gegen die Umstellung auf das einfache Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Eine Umbenennung der Bebauungsplannummer von 8-111B in 8-111E soll nicht erfolgen. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Absatz 3 Baugesetzbuch), da er aber in Zusammenschau mit dem Baunutzungsplan einen qualifizierten Bebauungsplan bildet (§ 30 Absatz 1 Baugesetzbuch), sollte kein Großbuchstabe (weder B noch E) zugefügt werden. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Baunutzungsplan sowie die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien bilden die planungsrechtlichen Grundlagen. Der Titel des Bebauungsplanes lautet nunmehr 8-111.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erfolgte keine Stellungnahme.

5.8 Bezirksamts-Beschluss zur Verfahrensumstellung und zur Umbenennung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die Umstellung des Verfahrens auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch und die Umbenennung der Bebauungsplannummer auf die Nummer 8-111 beschlossen (Bezirksamts-Beschluss Nummer 46/24). Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nummer 17 am 26.04.2024 auf Seite 1030 ortsüblich bekanntgemacht.

5.9 Verlängerung der Veränderungssperre

Am 26.06.2024 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Veränderungssperre mit der geänderten Bezeichnung 8-111/36 für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 30.07.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 486 bekannt gemacht.

5.10 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 06.02.2025 auf der Internetseite: <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> sowie auf dem zentralen Landesportal www.mein.berlin.de veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Eingangsbereich der Helene-Nathan-Bibliothek, Karl-Marx-Straße 66 (in den Neukölln Arcaden), 12043 Berlin, während der dortigen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nummer 1 erfolgte am 03.01.2025 auf Seite 90. Eine Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte nicht.

Schriftliche Stellungnahmen sind nicht vorgebracht worden. Eine Abwägung von Stellungnahmen ist nicht erforderlich. Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sind somit keine Änderungen erforderlich.

5.11 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben 6144-8-111/05/06 vom 06.01.2025 mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist festgelegt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise wurden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt. Änderungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

Die Auswertung und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Vermerk Stapl BP4 vom 08.04.2025 zusammengefasst (siehe Kapitel C, Anhang 3).

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt (Ausweisung des Grundstückes Juliusstraße 56-57/ Bruno-Bauer-Straße 13, 13A als Allgemeines Wohngebiet) wie auch nach § 1 Absatz 6 Nummer 6 Baugesetzbuch die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (ausnahmsweise Zulässigkeit einer Einrichtung zur Religionsausübung). Des Weiteren werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes berücksichtigt (Zulässigkeit von emissionsarmen Brennstoffen zur Erzeugung von Heizenergie). Für das Grundstück Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 werden die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch durch die Festsetzung als Mischgebiet berücksichtigt. Die Ansiedlung des Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ist zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima sind mit der Planung nicht verbunden. Durch die Planung wird keine weitere Versiegelung von Flächen umgesetzt.

Auf Grund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung werden beim Betreiben von Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme nur Brennstoffe zugelassen, die den Emissionen von Erdgas bzw. Heizöl EL schwefelarm entsprechen.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Wohnnutzungen in ihrem Bestand gesichert. Hierdurch wird das Plangebiet als Wohnungsstandort gestärkt und trägt in Verbindung mit der Milieuschutzverordnung zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

Negative Auswirkungen auf die Arbeitsstätten sind nicht erkennbar; Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht bzw. nicht wesentlich stören, sind weiterhin zulässig.

7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Da im Plangebiet

- keine Investitionen in soziale Infrastruktur durch die öffentliche Hand geplant sind und
- aus der Planung keine Bedarfe an die soziale Infrastruktur resultieren,

sind Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht zu erwarten.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Verkehre erzeugt. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen, die geeignet sind, durch eine erhöhte Verkehrserzeugung (An- und Abreise, Parksuchverkehr) zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse beizutragen, sind positive Effekte auf den Verkehr zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen vollumfänglich erschlossen.

7.5 Weitere Auswirkungen

Das Plangebiet gilt gemäß Umweltatlas „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ als unterversorgt. Eine Verbesserung der Versorgung des Wohngebietes (Grundstück Juliusstraße 56-57) mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen und Spielplätzen innerhalb des Plangebiets und ein damit verbundener Eingriff in die vorhandene Nutzung ist auf Grund der Bestandssituation nicht möglich.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

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

C ANHANG

Anhang 1

Textliche Festsetzungen

Nummer 1:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Nummer 2:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Nummer 3:

Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig.

Nummer 4:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nummer 5:

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Hinweis 1:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweis 2:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Verkehrsflächen (förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien) enthalten, außer Kraft.

Anhang 2

Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

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

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 Baugenehmigungsverfahren 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 27.06.2023Stellungnahme 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 Bestandssituation 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.

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.

Anhang 3

Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch und § 6 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch

Der Bebauungsplanentwurf 8-111 (Stand Dezember 2024) für die Grundstücke Juliusstraße 56, 57 / Bruno-Bauer-Straße 13, 13A und Juliusstraße 58 / Britzkestraße 10 im Bezirk Neukölln wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 6144/8-111/05/06 vom 06.01.2025 mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist festgelegt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beziehungsweise Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht,
- Bezirksamt Neukölln, Untere Denkmalschutzbehörde,
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Vermessung und Geoinformation,
- Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt -SGA II3, Straßenverkehrsbehörde,
- Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt, SGA I, Grünflächenamt,
- Bezirksamt Neukölln, Schul- und Sportamt,
- Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt,
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Objektmanagement,
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Hochbau,
- Bezirksamt Neukölln, Wirtschaftsförderung (WIB),
- Bezirksamt Neukölln, Jugendamt,
- Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management,
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe,
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi),
- Handwerkskammer Berlin,
- Vattenfall Europe Business Service GmbH,
- Der Polizeipräsident in Berlin, Zentralstelle für Prävention,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung I B.

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Stellen im Bezirk Neukölln ab:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 31.01.2025
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, Schreiben vom 21.01.2025
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Referat VI, Schreiben vom 04.02.2025
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin, Schreiben vom 15.01.2025
- Senatsverwaltung für Finanzen, Referat IC, Schreiben vom 21.01.2025
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat VI B, Schreiben vom 04.02.2025
- Berliner Energie und Wärme, Schreiben vom 22.01.2025
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Schreiben vom 08.01.2025

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Stellen im Bezirk Neukölln ab:

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden vollständig und wörtlich wiedergegeben. Lediglich in Bezug auf personenbezogene Daten und offensichtliche Fehler bei Rechtschreibung und Grammatik wurden geringfügige Änderungen vorgenommen.

1. Berliner Feuerwehr, Schreiben vom 21.01.2025

Äußerung 1.1

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen.

Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berliner Feuerwehr wird generell bei der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB sowie im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Äußerung 1.2: Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Berliner Feuerwehr - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Äußerung 1.3: Zufahrten für die Feuerwehr

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein. Bei

einer Planung von modernen Mobilitätskonzepten sind die Belange der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hier ist gegebenenfalls bei der Planung die Berliner Feuerwehr zu beteiligen und anzuhören, so dass als Ergebnis die Wahrnehmung der gesetzlich übertragenden Aufgaben der Berliner Feuerwehr gegeben und gewahrt sind.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten.

Äußerung 1.4: Geplante Bauvorhaben

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserrförderung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)

- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Äußerung 1.5: Merkblätter

Wir möchten sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Flächen für die Feuerwehr
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Photovoltaikanlagen
- Objektfunkversorgung
- Brandschutz auf Baustellen

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

<https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/>

Abwägung

Die Merkblätter werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in den Merkblättern betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte von Bebauungsplänen, sondern sind im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahrens zu beachten.

2. Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 27.01.2025

Äußerung 2.1:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Äußerung 2.2: Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 2.3: Schmutzwasserableitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Mischwasserkanäle vorhanden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 2.4: Regenwasserbewirtschaftung

Bei Bauvorhaben soll Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher in Betracht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale

Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, ein Fachgutachten Regenwasser durch einen Fachplaner erarbeiten zu lassen.

Hinweise und Inhalte sind der Orientierungshilfe „Wassersensibel planen in Berlin“ zu entnehmen.

<https://www.regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Bei Bauvorhaben im Bereich der Mischwasserkanalisation ist das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften. Regenwassereinleitungen in die Mischwasserkanalisation sind grundsätzlich nicht mehr möglich. Nur in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die BWB zugelassen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.

Abwägung

Der Empfehlung, ein Fachgutachten Regenwasser für den Planbereich erarbeiten zu lassen, wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich zu klein ist und es sich um ein Bestandsgebiet ohne Neubaupotenzial handelt. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan zudem keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 2.5: Entwässerung öffentlich gewidmeter Straßen, Wege, Plätze

Die Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser ist durch einen Fachplaner in enger Abstimmung mit dem Verkehrsanlagenplaner durchzuführen. Auf Grund der Zuständigkeit für die späteren Anlagen der Straßenentwässerung sind die betreffenden Leistungsinhalte und Planungsvorgaben vor Beauftragung der Planer durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates mit den BWB abzustimmen. Es gilt die Leitlinie "Wasserbewusste Entwässerungsplanung" in der aktuellen Fassung. Die Leitlinie ist durch den Vorhabenträger oder die planende Abteilung des Bezirkes bzw. Senates bei den BWB anzufordern. Grundsätzlich gilt:

für die Versickerung des auf neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen anfallenden Niederschlagswassers ist ein Anteil von ca. 20 % der Gesamtfläche für naturnahe Versickerungsanlagen mit bewachsener Bodenzone vorzuhalten. Das Quergefälle innerhalb des Straßenraums ist möglichst einseitig auszurichten, um nur ein Entwässerungselement mit einer Mindestbreite von 3,0 m (besser 3,5 m) anordnen zu müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

Überflutungsvorsorge Grundstücke:

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn / Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen. Überflutungsvorsorge öffentlich gewidmete Straßen, Wege, Plätze:

Es wird empfohlen, dass im Rahmen der Erarbeitung eines Fachgutachtens Regenwasser eine Gefährdungsanalyse z.B. in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, Hennef, 2016“ durch einen Fachplaner durchgeführt wird. Es ist dabei zu prüfen, ob im betreffenden Planungsgebiet besonders ausgeprägte überflutungsgefährdete Bereiche identifiziert werden können, wie z.B.

- Tiefpunkte (z. B. Unterführungen, Senken), Einfahrten in Tiefgaragen, abschüssige Straßen oder Geländebeziehungen, Geländeübergänge „steil-flach“,
- Bebauungen mit ausgebautem Kellergeschoss, Hangbebauung unterhalb Straßenniveau,
- Eingänge auf Straßenniveau, insbesondere zu Gebäuden mit Gewerbe oder Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen o.ä.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.

- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Begründungstext wird ergänzt. Der Empfehlung, ein Fachgutachten Regenwasser für den Planbereich erarbeiten zu lassen, wird nicht gefolgt (siehe Abwägung zur Äußerung 2.4).

3. Landesdenkmalamt, Schreiben vom 04.02.2025

Äußerung 3.1: denkmalpflegerische Belange

Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Es bestehen keine Bedenken.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, IC, Schreiben vom 03.02.2025

Äußerung 4.1: Luftreinhalteplanung

Die Belange sind nicht betroffen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 4.2: Lärminderungsplanung

Der Abschnitt 2.1.7 der Begründung zum Bebauungsplan 8-111 mit Stand 12/2024 ist zu überarbeiten. Die Werte der strategischen Lärmkarte 2017 sind mittlerweile veraltet. Die strategische Lärmkarte 2022 ist im Geoportal Berlin veröffentlicht.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die strategische Lärmkarte gemäß Umgebungslärmrichtlinie nur Straßen mit einem täglichen Verkehr mit mehr als 8.000 Fahrzeugen berücksichtigt. Die Juliusstraße selbst wurde nicht kartiert. Entsprechend sind Werte der Lärmkarte 2022 (und 2017) wenig aussagekräftig. Die von der Lärmkartierung 2022 erfassten Pegel sind auf die umliegenden Hauptverkehrsstraßen (vor allem die Karl-Marx-Straße) zurückzuführen. Zunächst ist also zu prüfen, ob erhebliche, lärmrelevante Verkehre auf der Juliusstraße stattfinden. Gegebenenfalls ist ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten erforderlich um die Auswirkungen und mögliche Konflikte zu beurteilen.

Daraus können sich weitere Erfordernisse zur Konfliktlösung ergeben. Bitte beachten sie dazu die Hinweise des Berliner Lärmleitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird die aktuelle strategische Lärmkarte 2022 berücksichtigt, der Begründungstext wird entsprechend geändert und mit einer Aussage zur Juliusstraße ergänzt. Die Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens ist hingegen nicht angemessen und mit vertretbarem Aufwand auch nicht durchführbar. Ein Gutachten ist im Übrigen auch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan mit keiner grundsätzlichen Änderung bestehender Baurechte verbunden ist und somit keine erstmaligen Konflikte begründet.

Äußerung 4.3: Luftreinhaltung, Lärmschutz und Störfall nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen

Das B-Plangebiet 8-111 befindet sich in ca. 55 m südöstlicher Richtung zu der Juliusstraße 18, die nach Nr. 7.5.2 V der 4. BImSchV der Genehmigungspflicht nach BImSchG unterliegt. Es handelt sich hierbei um eine Anlage zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren mit einer Produktionskapazität von weniger als 75 Tonnen geräucherter Waren je Tag, ausgenommen 1. Anlagen in Gaststätten oder 2. Räuchereien mit einer Produktionskapazität von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche. Betreiber ist die Maximilian Fleischwaren GmbH.

Gemäß letztem Schreiben des Betreibers vom 12.04.2023 an SenMVKU findet keine Produktion mehr dort statt. Eine Stilllegungsanzeige nach § 15 Abs. 3 BImSchG ist jedoch noch nicht erfolgt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anlage noch Bestandsschutz genießt.

Im Rahmen des B-Planvorhabens 8-111 sollte zur Ermittlung der Geruchsimmissionen an dem geplanten WA ein entsprechendes Gutachten nach TA Luft vorgelegt werden. Zur Ermittlung der Schallimmissionen an dem geplanten WA durch den anlagenbezogenen Lärm sollte ein Gutachten nach TA Lärm vorgelegt werden.

Die Belange des Störfalls sind nicht betroffen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da auf dem Grundstück Juliusstraße 18 keine Produktion mehr stattfindet, sind anlagenbezogene Untersuchungen gemäß TA Luft bzw. TA Lärm weder möglich noch erforderlich. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ohne genehmigungspflichtige Änderungen ist hierbei nicht wahrscheinlich. Die vorhandene Gemengelage und die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sowie die damit verbundene Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme schränkt die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Juliusstraße 18 nicht unerheblich ein. Nähere gutachterliche Betrachtungen zum anlagenbezogenen Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

5. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, IID45, Schreiben vom 06.02.2025

Äußerung 5.1: Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Zu dem o.g. Planentwurf nehme ich für das Referat IIB (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat IID (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation (Juliusstraße, nördlich) und der Trennkanalisation (Britzkestraße, südlich).

Bei wesentlichen Änderungen des Planungsbereichs, d.h. bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet gemäß § 29 Abs. 1

Baugesetzbuch, gelten folgende Maßnahmen:

- Gemäß § 36a BWG soll anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden, solange eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
- Ist in begründeten Fällen keine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Versickerung / Verdunstung) auf dem Grundstück möglich, besteht die Möglichkeit zur Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation unter Beachtung der Anforderungen zur "Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin" (BReWa-BE) [1] und Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe (BWB).

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf

- Neue und zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation der BWB sind aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich. Um einer zunehmenden Belastung der Gewässer durch Mischwasserüberläufe infolge der wachsenden Stadt entgegenzuwirken, muss anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet und damit zurückgehalten werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen können die BWB stark reduzierte Einleitungen in die Mischwasserkanalisation zulassen.
- Die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ist im Regelfall für ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren (fünfjähriges Niederschlagsereignis) entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken sicherzustellen.
- Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin vom 15.11.2018 wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, da die Einleitbeschränkung in

die Kanalisation unmittelbare Auswirkung auf die Entwässerung des Baugebietes hat.

- Darüber hinaus wird empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.
- Zur Integration der Regenwasserbewirtschaftung in die städtebauliche Planung wird auf die Orientierungshilfe "Wassersensibel planen in Berlin" der Berliner Regenwasseragentur [2] verwiesen.

[2] <https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>

Abwägung

Weitere Entwässerungskonzepte werden nicht entwickelt, da der Geltungsbereich zu klein ist und es sich um ein Bestandsgebiet ohne Neubaupotenzial handelt. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch trifft der Bebauungsplan zudem keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, III B1, Schreiben vom 23.01.2025

Äußerung 6.1:

Das Referat SenMVKU III B1 (übergeordnete Landschaftsplanung) nimmt zu den eingereichten Unterlagen (Stand: 06.01.2025) wie folgt Stellung.

Die Ziele und Festsetzungen (Innenentwicklung) entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den übergeordneten Planungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlins. Es wird von keinem dringenden Gesamtinteresse Berlin nach § 7 AGBauGB ausgegangen. Es wird begrüßt, dass es durch den B-Plan zu keiner Versiegelung kommt, sondern eine Bestandssicherung gelingt. Sobald es doch zu Änderungen an den Festsetzungen kommt, ist auf die folgenden Hinweise zu achten:

- Insbesondere im stark verdichteten Innenstadtbereich sind gemäß LaPro Programmplan Arten- und Biotopschutz auf Dach-, Hof- und Wandbegrünung als

- naturhaushaltswirksame Maßnahmen zu berücksichtigen. Wünschenswert sind Fassaden mit erhöhter Rückstrahlung (Albedo).
- Der B-Plan befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BFF-Landschaftsplans XIV-L-6 "Neuköllner Innenstadt". Im Falle einer zukünftigen Nachverdichtung sind die Festsetzungen des BFF-Landschaftsplans zu berücksichtigen.
 - Das Gebiet gilt gemäß Umweltatlas "Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020" als unterversorgt. Sollte es zu Änderungen an den Festsetzungen kommen, wird auf eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen und Spielplätzen hingewiesen. Ggf. besteht im teilversiegelten Innenhof Entsiegelungspotenzial.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

7. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, III B 2, Schreiben vom 05.02.2025

Äußerung 7.1:

Ich bedanke mich für die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Bebauungsplans 8-111. Nach Überprüfung der Lage des B-Plans sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU III B 2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) Fehlanzeige melden. Die Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen, so dass die Belange meiner Gruppe durch den B-Plan 8-111 nicht berührt sind.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, IV B 22, Schreiben vom 30.01.2025

Äußerung 8.1:

Aus übergeordneter verkehrlicher Sicht bestehen zum o.g. Bebauungsplan-Entwurf 8-111 ("Juliusstraße 56-58") keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 8.2:

Es werden jedoch für die weitere B-Planbearbeitung folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:

Gemäß Kapitel 2.1 des Berliner "Leitfadens für verkehrliche Untersuchungen" (<https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/>) ist in B-Plänen, für die keine Verkehrsuntersuchungen durchgeführt wird, mindestens ein Hinweis vorzusehen, dass eine verkehrliche Untersuchung entbehrlich war und warum dies der Fall war, um dem Abwägungstatbestand ausreichend Rechnung zu tragen. In Kapitel 1.2 (Ziel und Zwecke der Planung) und Kapitel 7.4 (Verkehrliche Auswirkungen) der Begründung wurde bereits beschrieben, dass es bei der B-Plan-Aufstellung überwiegend um die Sicherung der bestehenden Nutzungen und in dem Zusammenhang um die Einschränkung von inb. lärmstörenden Nutzungen geht, wodurch ein signifikanter Mehrverkehr und spürbare verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die verkehrliche Erschließung soll weiterhin durch anliegende Straßen vollumfänglich erfolgen und ist somit grundsätzlich gewährleistet.

Vollständigkeitshalber ist in der Begründung dennoch zu ergänzen, dass aufgrund der bisher genannten Gründe auf die Erstellung einer verkehrlichen Untersuchung im Rahmen des B-Planverfahrens explizit verzichtet werden konnte.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend der Hinweise ergänzt. Durch den Bebauungsplan werden mögliche verkehrsintensive Nutzungen eingeschränkt, insofern bedarf es keiner näheren Betrachtung der verkehrlichen Situation in der Juliusstraße (siehe auch Abwägung zur Äußerung 4.2).

Äußerung 8.3: ÖPNV

Im StEP MoVe in Kapitel 2.2.3.2 der Begründung sollte redaktionell noch die Maßnahme I 59 (U7-Verlängerungen zum BER sowie nach Spandau) ergänzt werden, da der U-Bahnhof Grenzallee sich räumlich in der Nähe des Bebauungsplans befindet. Es wird der

Hinweis gegeben, dass bei beiden Verlängerungen derzeit die Grundlagenuntersuchungen laufen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um den genannten Hinweis ergänzt.

Äußerung 8.4: Radschnellverbindung

Mit der im Süden direkt angrenzenden Britzkestraße als Teil des Radvorrangnetzes sind verkehrlich gesamtstädtische Belange berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Trassenkorridors der Radschnellverbindung Y-Trasse (RSV 1). Die im Rahmen der Vorplanung erarbeitete Vorzugstrasse verläuft von Norden kommend entlang der Bendastraße, Britzkestraße und Rungiusstraße. In der Vorplanung wurde ebenso eine Alternativtrasse abzweigend von der Bendastraße mit Verlauf entlang der Juliusstraße untersucht. Die Belange von RSV sind in der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf schließt lediglich Teilbereiche der Verkehrsfläche der Juliusstraße ein. Eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt nicht. Durch die Festsetzung der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Straßenbegrenzungslinie ergeben sich hierzu ebenfalls keine Veränderungen. Vor diesem Hintergrund ist eine Berührung der Belange von RSV durch die Planung nicht zu erwarten.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird bezüglich der Verkehrsbelange ergänzt.

Äußerung 8.5: Abschnitt der Bruno-Bauer-Straße

In der Begründung heißt es, dass die Bruno-Bauer-Straße, westlich des Plangebietes, zwischen Juliusstraße und Britzkestraße als verkehrsberuhigter Bereich nur für zu Fuß Gehende und Radfahrende ausgebaut wurde. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich in einem anderen Verfahren als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wurde. Andernfalls sollte dieser Abschnitt im gegenwärtigen B-Planverfahren entsprechend gesichert werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag, den Geltungsbereich zu erweitern, wird nicht gefolgt; ein Planerfordernis zur Einbeziehung der westlich angrenzenden Verkehrsfläche der Bruno-Bauer-Straße wird nicht gesehen.

Äußerung 8.6: Straßenbegrenzungslinien

Dem aktuellen Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, dass eine Änderung der Straßenbegrenzungslinien geplant ist. Dennoch wird folgender Hinweis gegeben:

Die Hermannstraße sowie Karl-Marx-Straße sind Landesstraßen II. Ordnung.

Die A 100 ist eine Bundesfernstraße (Zuständigkeit liegt bei der Autobahn GmbH des Bundes).

Laut § 22 BerlStrG dürfen Straßen II. Ordnung nur gebaut werden, wenn der Plan vorher festgestellt worden ist. Für die Änderung von Straßen II. Ordnung kann die Planfeststellungsbehörde im Benehmen mit dem zuständigen Bezirk die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens anordnen, wenn dies zur sachgerechten Bewältigung der mit der Planung aufgeworfenen Konflikte erforderlich ist. Träger des Vorhabens und Planaufstellungsbehörde ist im Planfeststellungsverfahren für den Bau von Straßen II. Ordnung die für den Tiefbau zuständige Senatsverwaltung. Im Planfeststellungsverfahren für die Änderung von Straßen II. Ordnung ist der zuständige Bezirk Träger des Vorhabens und Planaufstellungsbehörde, Anhörungsbehörde ist die für die Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung.

Abwägung

Der Hinweis zu den übergeordneten Verkehrsstraßen wird zur Kenntnis genommen, er ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Änderung der bisherigen Straßenfluchtlinien durch Straßenbegrenzungslinien ist dem Planbild sowie der Begründung zu entnehmen. Die Geltungsbereichsgrenze in der Britzkestraße zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenfluchtlinie in der Juliusstraße wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

9. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, V Tiefbau,
Schreiben vom 06.02.2025

Äußerung 9.1:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A E, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D und V E.

Von den Fachbereichen V D und V E gab es allgemeine Hinweise. Der Fachbereich V C B gab keine Stellungnahme ab.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 9.2, Fachbereich V D:

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU,

Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.

10. Stromnetz Berlin GmbH, Schreiben vom 03.02.2025

Äußerung 10.1:

Den Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.

Im öffentlichen Straßenland des betrachteten Gebietes befinden sich Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Weiterhin befinden sich mehrere Hausanschlüsse auf den Grundstücken.

Rückfragen zu Kabelumverlegungen wenden Sie bitte an das Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de. Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 50 01 26 und die Adresse des Plangebietes.

Die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.01.2025

Äußerung 11.1:

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Wir haben zurzeit keine aktuellen Planungen in dem Bebauungsplangebiet. Ein Lageplan ist als Anlage beigefügt.

Daraus ist zu entnehmen, dass das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen ist.

Für den ggf. erforderlichen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes oder die Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Ressort Produktion

Technische Infrastruktur (PTI) 31 Berlin-Süd, E-Mail T-NL-Ost-PTI-31.FS-Eingangstor@telekom.de, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Besondere Hinweise zu Umweltaspekten, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Altlasten, Immissionen und Natur- und Artenschutz liegen uns nicht vor.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Wohnungsbauleitstelle, Schreiben vom 06.02.2025

Äußerung 12.1:

Die bisherigen Planungsziele für die betreffenden Grundstücke des eingeleiteten Bebauungsplanes 8-111 haben sich nicht geändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bestand geschützt und Nutzungskonflikte, z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder Verkehr beseitigt werden. Eine Realisierung von Wohnnutzung über das bestehende Baurecht hinaus ist nicht geplant. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind nicht gegeben. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 2, Schreiben vom 05.02.2025

Äußerung 13.1: Anlagenbezogener Immissionsschutz

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung 13.2: Altlasten und Bodenschutz

Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ...

Es bestehen seitens der Bodenschutzbehörde keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf 8-111. Folgende Hinweise sind zu beachten.

Zu S. 15, 2.2.7 Landschaftsprogramm / Landschaftsplanung:

„Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz), was unter anderem in Form von Entsiegelung, kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung und dezentraler Regenwasserbewirtschaftung erfolgen soll.“

Es handelt sich laut Umweltatlas beim B-Plan-Gebiet um eine Fläche mit geringer Schutzwürdigkeit des Bodens und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Die im Text genannten Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind aus Sicht des Bodenschutzes somit zu begrüßen.

Da es sich um eine Fläche mit gewerblicher Nutzung handelt und mit anthropogen bedingten Bodenbelastungen gerechnet werden muss (s. Kapitel 2.1.8 Altlasten), sind bei Entsiegelungsmaßnahmen bzw. dezentraler Regenbewirtschaftung durch Niederschlagsversickerung folgende Punkte zu beachten:

Bei Entsiegelungen sowie dem Abbruch von Gebäuden oder Anlagen ist auf das Vorhandensein von möglichen Verunreinigungsquellen zu achten. Gegebenenfalls sind, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln, Bodenuntersuchungen notwendig. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. über Sickerschächte, Sickermulden oder Rigolen) ist in Bereichen mit Auffüllungen (Trümmer-/ Bauschutt o. Schuttbeimengungen) gem. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24. August 2001 nicht zulässig.

Für das Versickern gesammelten Niederschlagswassers von Dächern oder versiegelten Bodenflächen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde

(SenMVKU) erforderlich, in welchem das Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich der Altlastensituation mittels Abgabe einer Stellungnahme beteiligt wird.

Für Standorte von Versickerungsanlagen sind gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich, da eine Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Bodenuntersuchungskonzepte für geplante Versickerungsanlagen sind dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig zur Abstimmung vorzulegen.

Zu S. 30, textliche Festsetzungen:

Um zukünftige Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden bzw. Flächenversiegelung zu minimieren, wird empfohlen, einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für Wege und Zufahrten textlich festzusetzen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch sind keine Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung vorgesehen. Eine Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen bleibt dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan XIV-L-6 „Neuköllner Innenstadt“ vorbehalten, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-111 umfasst.

Äußerung 13.3: Natur- und Artenschutz, Landschaftsplanung

Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ... (Artenschutz) bzw. ... (Landschaftsplanung)

Artenschutz

Die Festsetzungen sollen am Bestand nichts ändern. Für potentiell dennoch zukünftig stattfindende Änderungen wäre eine Festsetzung, welche § 8 (1) Nr. 2 BauO Bln insofern spezifiziert, als dass eine Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung von 15 cm sowie die Anlage von Biotoperelementen (Totholz, Nisthilfen für Insekten/Vögel, Erd-/Sandhügel etc.) festgelegt wird, artenschutzfachlich mehr als sinnvoll. Niedrigere Aufbauhöhen dienen mehr oder weniger ausschließlich der Retention und sind durch Austrocknen/Durchfrieren sowie geringe Durchwurzelungstiefen sowohl für Flora als auch Fauna wenig nützlich. Dies würde den Anforderungen des LaPro an Innenstadtbereiche entsprechen und einen dringend benötigtes Trittsteinbiotop im bereits dicht bebauten Gebiet nördlich der A 100 ermöglichen.

Sollten zukünftig Änderungen/Sanierungen an den Bestandsstrukturen stattfinden, sind selbstverständlich die aktuellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (insb. gebäudebrütende Tierarten betreffend).

Landschaftsplanung

Seitens der Landschaftsplanung bestehen keine Bedenken hinsichtlich der bestandsichernden Funktion des Bebauungsplans.

Aus Sicht der Fachabteilung Landschaftsplanung wird auf die Bedeutung einer ausreichenden Versorgung von Wohngebieten mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen und Spielflächen hingewiesen. Gemäß der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ des Umweltatlas ist das Gebiet als unterversorgt einzustufen. Auch die Versorgung mit Spielflächen wird gemäß der Karte „Spielplatzversorgung“ als unzureichend (Versorgungsstufe 3) bewertet.

Der sich noch im Verfahren befindliche BFF-Landschaftsplan „Neuköllner Innenstadt“ erstreckt sich über das betreffende Gebiet. Im Falle einer zukünftigen Nachverdichtung sind die Festsetzungen des BFF-Landschaftsplans zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen an den Bestandsstrukturen sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da der Geltungsbereich zu klein ist und es sich um ein Bestandsgebiet ohne Neubaupotenzial handelt. Die Begründung wird um die Hinweise zur Versorgung mit Grün- und Spielflächen ergänzt.

14. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co.KG (NBB); Schreiben vom 07.01.2025

Äußerung 14.1:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst

(Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 05.02.2025

Äußerung 15.1:

Zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Aufgrund der Flächengröße des Mischgebietes (870 m²) kann ein Konflikt der Planung mit Ziel 2.14 LEP HR ausgeschlossen werden (siehe unser Schreiben im Rahmen der Zielfrage vom 03.11.2022)

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fazit / Weiteres Verfahren

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt. Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses wird die Begründung zum Bebauungsplan um nachstehende Punkte aktualisiert und ergänzt:

1. Es wird die aktuelle strategische Lärmkarte 2022 berücksichtigt und mit einer Aussage zur Juliusstraße ergänzt.
2. Die Begründung wird um Hinweise zur Versorgung mit Grün- und Spielflächen ergänzt.

Zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan wird zur Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis und die Festsetzung vorbereitet.

