

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Weiteres Verfahren zum Bebauungsplan
3-18 „Wilhelmsruher Tor“

Beschluss-Nr.: VIII-1742/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 12.01.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:
VIII-1248

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

1. Zwischenbericht

Weiteres Verfahren zum Bebauungsplan 3-18 "Wilhelmsruher Tor"

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung der in der 35. Sitzung am 30.09.2020 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-1248

„Das Bezirksamt Pankow von Berlin wird ersucht, sämtliche technischen und rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen um die mit Drucksache VII-0989 „Aufstellung des Bebauungsplans 3- 18 für die Grundstücke Tollerstraße 1 – 4, die westlich der Straße 78 gelegenen Grundstücke und das Gelände der Kleingartenanlage „Am Bahnhof Wilhelmsruh“, die Grundstücke Kopenhagener Straße 82 und 96, das Flurstück 29 der Flur 145 sowie ein Abschnitt der Tollerstraße im Bezirk Pankow, Ortsteile Wilhelmsruh und Niederschönhausen“ formulierten Ziele der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets umzusetzen.

Dazu wird das Bezirksamt beauftragt:

- eine Nachqualifizierung des Immissionsgutachtens bis Ende 2020 zu veranlassen und in diesem Zusammenhang auch Strömungsmessungen durchzuführen,
- eine Auflistung von möglichen aktiven und passiven Maßnahmen zum Immissionsschutz „Gerüche“ zu erstellen und zu prüfen, welche davon umgesetzt werden können bzw. perspektivisch mit welcher Wirkung umsetzbar sind (z.B. Darlegung der Kontingentierung der Geruchsimmissionen und der Effekte/ Auswirkungen für die geplante Wohnbebauung),
- in Abstimmung mit dem Bezirksamt Reinickendorf, SenUVK und dem LaGetSi eine Prüfung der verhaltensbedingten Emissionsursachen zu veranlassen (z.B. offene Tore der Gießerei, Ereignisse / Produktionsabläufe die zu außerplanmäßigen/ nicht gefilterten Immissionen führen, um damit die Voraussetzungen zu schaffen für
- Gespräche zur Emissionsreduzierung mit den Industriebetrieben (BAGR - Schmelz- und Gießanlage, MPS – Müll-Mechanisch-Physikalische-Stabilisierung, Kaffee- und Kakaoröste-rei etc.) zu führen,

- die Unterlagen und Gutachten, die SenUVK im Rahmen der emissionsschutzrechtlichen Genehmigung (Anlagenbeschreibungen, Betriebszustände, Abgasreinigungstechnik etc.) zu sichten und zu bewerten,
- anlassabhängige unangekündigte Überwachungen (aufgrund von Beschwerden) und Prüfung der Abluftreinigungsanlagen der Emittenten durch SenUVK zu veranlassen.

Das Bezirksamt wird zudem ersucht, bis zum 30. Oktober 2020 darzulegen, welche Auflagen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden können, um vor Immissionen zu schützen und um Emissionen zu reduzieren.

Der BVV ist fortlaufend über die Aktivitäten des Bezirksamtes und deren Ergebnisse im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen zu berichten. Bis zum Vorliegen eines anderslautenden Beschlusses der BVV stellt das Bezirksamt sämtliche Aktivitäten ein, die die Änderung des Aufstellungsbeschlusses in der Zielformulierung bedingen.“ –

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans 3-18 „Wilhelmsruher Tor“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplans war die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Stadtquartiers mit rund 400 Wohnungen. Dem entsprechend waren die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, eines Mischgebietes für die Unterbringung von Läden und Dienstleistungseinrichtungen an der Kopenhagener Straße, sowie Flächen für eine Kindertagesstätte und eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz sowie zur Erschließung erforderliche öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum 02.05.2016 bis 20.05.2016 durchgeführt wurde, wurden seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auf mögliche Konflikte hinsichtlich der Geruchsimmissionen im Plangebiet geäußert, die durch die Umweltämter der Bezirke Reinickendorf von Berlin und Pankow von Berlin bestätigt wurden.

Zur Klärung der möglichen Konflikte mit Geruchsimmissionen und zur Absicherung einer rechtssicheren Festsetzung des Bebauungsplans 3-18 „Wilhelmsruher Tor“ wurde daher durch das Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin eine Rasterbegehung des Plangebietes nach DIN EN 16841 -1 beauftragt. Durch die ERGO Umweltinstitut sollte in Abstimmung mit den für den Immissionsschutz zuständigen Behörden (SenUVK I C und den Umweltämtern der Bezirke Pankow und Reinickendorf von Berlin) für die in Rede stehenden relevanten Gerüche durch ein standardisiertes Verfahren untersucht werden, ob die Geruchsstundenhäufigkeit am Ort des Einwirkens (Immissionsort) die für eine Wohnnutzung empfohlenen Orientierungswerte der GIRL übersteigen und ob eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse für das Plangebiet vorliegt. Der Erhebungszeitraum für die Rasterbegehung erstreckte sich von Februar 2018 bis Februar 2019.

Der Entwurf des Berichtes über die Durchführung einer Rasterbegehung zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wurde im Mai 2019 vorgelegt, fachlich geprüft und in mehreren Terminen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, den Umweltämtern der Bezirke Pankow und Reinickendorf von Berlin und Eigentümern erörtert, da eine zum Teil erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt wurde.

Der Schlussbericht des Geruchsgutachtens wurde im Oktober 2019 vorgelegt und von allen fachlich Beteiligten abgenommen. Die Rasterbegehung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der ERGO Umweltinstitut GmbH ist damit abgeschlossen.

Sämtliche relevanten Gerüche werden durch die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen verursacht. Diese Anlagen befinden sich im angrenzenden Gewerbegebiet im Bezirk Reinickendorf. Zuständige Überwachungsbehörde für diese Anlagen ist in Berlin gemäß Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (Anlage Nr. 10) die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Emissionsmessungen an den Anlagen können nur von der zuständigen Behörde – SenUVK – geklärt werden. Die geforderten „Strömungsmessungen“ ausgehend von den Emittenten können durch das Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin weder beauftragt noch beauftragt werden.

Eine „Nachqualifizierung des Immissionsgutachtens“ bis Ende des Jahres 2020 ist somit nicht möglich.

Die Möglichkeiten eines Umganges mit Geruchsmissionen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie passive Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden bereits mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C, erörtert. Mit Schreiben vom 23.12.2019 äußerte sich diese dazu wie folgt:

„Hinsichtlich der Geruchsmissionen ist grundlegend festzustellen, dass es für die Beurteilung derzeit keine verbindlichen Grenzwerte gibt. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind Belastungen aus Gerüchen somit prinzipiell abwägungsfähig. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL). Die GIRL wird durch die meisten Gerichte als Orientierungs- und Entscheidungshilfe bestätigt. Die GIRL entfaltet keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber der Verwaltung oder den Gerichten, da sie nicht in einem der Verfahren nach § 48 BImSchG erlassen wurde.

Die in der Geruchsmissions-Richtlinie genannten Immissionswerte dienen als Orientierungshilfe, um die zumutbare Geruchsbelästigung eines Gebietes im Rahmen der gerechten Abwägung zu bestimmen. Sie sind keine verbindlichen Grenzwerte, somit kann hiervon abwägungsgerecht abgewichen werden. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der Immissionswerte.

Werden die Immissionswerte der GIRL nicht eingehalten, ist zu prüfen, ob im konkreten Einzelfall eine Abweichung hiervon gerechtfertigt ist. Im Hinblick auf die Rechtfertigung dieser Abweichungen in der Abwägung muss zwischen einer Neuplanung und einer Planung im Bestand differenziert werden. So wird bei der Überplanung von Gemengelagen ein gewisser Spielraum bei der Beurteilung der Erheblichkeit von Immissionen eingeräumt, es muss jedoch insgesamt zu einer Verbesserung der Situation kommen. Bei Neuplanungen dürfte eine Zurückstellung immissionsschutzrechtlicher Belange hingegen regelmäßig ausscheiden, da hier auch schon das Trennungsgebot des § 50 BImSchG strenger auszulegen ist. Die absolute Grenze, die auch im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nicht überschritten werden darf, stellt die Unzumutbarkeit der Einwirkungen dar, die in der Regel mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichgesetzt wird. Diese dürften dann nicht mehr gegeben sein, wenn die Abstände oder Immissionswerte unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Einzelfalls auch durch die Bildung von Zwischenwerten oder Reduzierung von Abstandsflächen nicht mehr ausreichend sind. Setzt sich die Gemeinde in einem solchen Fall trotz der Erheblichkeit der Geruchsmissionen über diesen Belang hinweg, dürfte die Planung regelmäßig fehlerhaft oder sogar nichtig sein.

Kann die Gemeinde im Hinblick auf die besondere Situation im Einzelfall einen höheren Immissionswert rechtfertigen, ist dies entsprechend in die bauleitplanerische Abwägung nach §

1 Abs. 7 BauGB einzustellen und im Hinblick auf die besondere Situation zu begründen.“

Da es sich beim Bebauungsplangebiet 3-18 bisher um gewerblich genutzte Bauflächen bzw. ehemalige Grenzabfertigungsanlagen handelte, sind bei einer Überplanung durch (heranrückende) Wohnbebauung die Maßstäbe einer Neuplanung anzulegen. Bis auf einen kleinen nordöstlich an der Tollerstraße gelegenen Teil des Plangebietes sind die Orientierungswerte für Wohnen erheblich überschritten. Zum Teil liegen sie über den Orientierungswerten für gewerbliche Nutzungen, sodass mit Zwischenwerten in diesen Bereichen nicht argumentiert werden kann.

In Hinblick auf Abstandsflächen ist anzumerken, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Radius von 600 m zu emittierenden Bestandsanlagen befindet. Dieser ist in der GIRL als kleinster Radius für die Festlegung eines Beurteilungsgebietes vorgesehen. Bei Anlagen mit diffusen Quellen von Geruchsemissionen mit Austrittshöhen von weniger als 10 m über der Flur ist der Radius so festzulegen, dass der kleinste Abstand vom Rand des Anlagengeländes bis zur äußeren Grenze des Beurteilungsgebietes mindestens 600 m beträgt. Das geplante Wohngebiet würde somit innerhalb des in der GIRL definierten Mindestabstands liegen.

Zu Maßnahmen für passiven Schutz vor belästigenden Gerüchen ergab die Nachfrage bei SenSW II C folgendes:

„[...] es wurden in Berlin noch keine Maßnahmen zum passiven Schutz vor belästigenden Gerüchen festgesetzt, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Die GIRL ist keine Rechtsgrundlage für die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor belästigenden Gerüchen. Es ist nur möglich durch Abstandsregelungen (TA Luft, VDI 3471 und 3472 (Anlagen für Tierhaltung)) für gegenseitige Rücksichtnahme zu sorgen. Allerdings gibt es in Berlin kein Abstandserlass, so wie es ihn in NRW gibt.

Trotz Fehlen eines Abstandserlasses, besteht aber die Möglichkeit die erforderlichen Abstandsflächen mittels einer Festsetzung von Schutzflächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu sichern. Eine weitere Möglichkeit zur Verminderung müsste über die Stellung der Gebäude sowie die Bauweise geprüft werden.“

Dazu müssten verschiedene Baukörperkonstellationen unter zu Hilfenahme einer Windfeldanalyse untersucht werden. Eine derartige Untersuchung ist sehr aufwendig, steht aber nach derzeitiger Auffassung auch bei einer Bebauung für gewerbliche Nutzungen an, da mit höherer bzw. kanalisierender oder abschirmender Bebauung sich die Ausbreitungsverhältnisse generell ändern und ggf. sich auch zu Ungunsten schon bestehender Wohngebiete entwickeln könnten.

Aktive Immissionsschutzmaßnahmen können nur an den Quellen vorgenommen werden. Da sich die maßgeblichen Emittenten im Bezirk Reinickendorf befinden, liegt eine mögliche Kontingentierung der Geruchsemissionen in der Planungshoheit des Bezirks Reinickendorf/SenUVK. Aufgrund der Tatsache, dass alle relevanten Emittenten, genehmigte Anlagen nach dem BImSchG sind, können etwaige Änderungen der Genehmigungsbescheide nur von SenUVK erlassen werden.

Ob und welche aktiven Maßnahmen in Form von technischen Anpassungen sowie Veränderungen von Betriebsabläufen möglich sind, kann gleichfalls nur durch SenUVK geprüft und gefordert werden.

Das Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin ist grundsätzlich aufgrund der bereits benannten Zuständigkeitsregelung in Berlin nicht in der Position, Prüfungen der „verhal-

tensbedingten Emissionsursachen“ zu veranlassen, Gespräche mit den Unternehmen zu führen oder unangekündigte Überwachungen zu initiieren. Gleichfalls erfolgen keine Überprüfungen und Sichtungen der durch SenUVK veranlassten Überprüfungen bzw. angeordneten und durchgeführten Emissionsmessungen. Das Umwelt- und Naturschutzamt Pankow von Berlin kann nicht eigenständig auf dem Territorium des Bezirkes Reinickendorf tätig werden.

Die Zuständigkeit für die Genehmigung und Überwachung der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen liegt bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK). Die angesprochenen Unternehmen liegen im Bezirk Reinickendorf, es handelt sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet für produktionsorientierte Unternehmen, welche durch die übergeordnete Zielstellung des StEP Wirtschaft 2030 sowie die Darstellung des FNP in ihrer Eigenart aktiv zu sichern ist. Da Belange der Senatsverwaltung für Energie, Wirtschaft und Betriebe (SenWEB) berührt sind und daher eine Abstimmung mit dem Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, der SenUVK und SenWEB erforderlich ist, wird das Bezirksamt Pankow von Berlin die Senatskanzlei um Unterstützung bitten, die in der Drucksache VIII-1248 formulierten Arbeitsaufträge umzusetzen. Die Senatskanzlei hatte zudem an dem Informationsaustausch am 23.09.2020 teilgenommen, welcher vom Bezirksamt Pankow von Berlin organisiert worden war.

Nach erneuten Gesprächen mit der Wohnbauleitstelle von SenSW wurde vom Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin für den 11.12.2020 eine Videokonferenz zur Sondierung aller Möglichkeiten, an der Stelle doch ein Wohngebiet zur entwickeln, organisiert.

Die Beteiligten sprachen sich aufgrund der geringen Planungssicherheit gegen ein Festhalten an der Entwicklung eines Wohnungsstandortes aus. Die Umsetzung des ursprünglich geplanten Wohngebiets kann aus Sicht der Beteiligten nicht weiterverfolgt werden.

Gleichzeitig wurde begonnen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der Wirtschaftsförderung (Laufzeit bis Februar 2021) die Möglichkeiten für die Entwicklung eines Standortes für nicht emittierendes Gewerbe und andere Nutzungen auf der Fläche zu prüfen. Untersucht werden mögliche Nutzungen, u. a. Büronutzung, Wohnen und Forschung. Dabei sollen auch die Potentiale differenzierter Nutzung nach Geschossen analysiert werden sowie entstehende Bedarfe an Kultur, sozialen Einrichtungen und Einzelhandel. Die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnungsbau nördlich der Straße 33/Tollerstraße ist dabei weiter zu berücksichtigen.

Nächste Schritte:

- Rasteruntersuchung von SenUVK in belasteten Gebieten entsprechend Beschwerdelage
- Prüfung der genehmigten Anlagen durch SenUVK und fortlaufende Kontrolle
- Neuformulierung der Ziele für den Bebauungsplan 3-18 nach Abschluss der Studie

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

entfällt

Kinder- und Familienverträglichkeit

Entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste