

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b5 – 6144/8-53/I-08

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplanentwurf

8-53

(„Dörferblick“)

für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174 und 182
und Gockelweg 4 sowie Teilflächen des Gockelwegs
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Seit den 1990er Jahren, gibt es Bemühungen das Areal am Dörferblick als Wohnstandort zu entwickeln. Die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche war der Insellage Westberlins geschuldet.

Die angrenzende Bebauung weist mit den im Westen anschließenden ehemaligen Gärtnereien, die weitgehend wirtschaftlich nicht mehr haltbar sind, und im Osten mit den vorhandenen Kleingärten, auf die Randlagennutzung hin.

Das nur durch die Parkanlage "Dörferblick" von der Landesgrenze zu Brandenburg getrennt liegende Bebauungsplangebiet wurde weitestgehend von Bebauung freigehalten und als städtische Randlage landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach dem Fall der Mauer und der Neustrukturierung der Flächen in der Randlage der Stadt hinfällig.

Die Nachfrage nach privaten Wohngrundstücken kann in Neukölln zurzeit nicht befriedigt werden. Aus diesem Grunde sind u. a. die Bebauungspläne XIV-274a Waßmannsdorfer Dreieck, 8-52 "Dörferblick - Gärtnereien" und der Bebauungsplan 8-53 "Dörferblick" in Aufstellung. Es soll Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Die im Westen angrenzenden Flächen werden zurzeit mit dem Bebauungsplan 8-52 neu geordnet, da die gärtnerische Nutzung im Wesentlichen aufgegeben ist. Östlich schließen die Bebauungspläne XIV-274aa, XIV-274ab und 274b an. Deren Geltungsbereiche umfassen nahezu das gesamte Waßmannsdorfer Dreieck östlich der Waßmannsdorfer Chaussee. Mit den Bebauungsplänen sollen ebenfalls eine Um- bzw. Neunutzung brach gefallener landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Flächen ermöglicht werden.

Mit dem Rückgang der gartenbaulichen Nutzung in den Flächen des Bebauungsplanes 8-52 ergaben sich neue Ziele für die bauliche Entwicklung. Die im Bebauungsplanentwurf 8-53 vorgesehene Nutzung folgt hierbei der Grundlage und dem Neuordnungskonzept der angrenzenden Flächen.

Die oben genannten Bebauungspläne sollen hier die Wohngebiete im Süden des Ortsteils Rudow arrondieren, sie ergänzen einander und bieten die Möglichkeit zur Umsetzung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches auch für zukünftige Generationen in Einklang bringen. Für die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere für die Eigentumsbildung an Wohnraum für junge Familien soll die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden auf relativ großen Grundstücken geschaffen werden.

Im Baunutzungsplan ist der Geltungsbereich als Nichtbaugelände ausgewiesen, so dass die planungsrechtliche Beurteilung zurzeit nach § 35 BauGB erfolgen muss. Die konzipierte Wohnbebauung ist somit nach geltendem Recht nicht zulässig. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Damit

werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung entsprechend des Entwicklungsbedarfes geschaffen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Bestand

2.1.1 Stadträumliche Einordnung, Funktion des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Rudow des Bezirks Neukölln, ca. 2 km entfernt vom Rudower Ortskern. Dieser stellt das Geschäftszentrum im Ortsteil Rudow dar. An dieser Stelle ist der Anschluss an die U-Bahnlinie U7 (U-Bf. Rudow) vorhanden. Die Verbindung zum Ortsteilzentrum mit dem ÖPNV wird über die Buslinie 271 über die Waßmannsdorfer Chaussee und den Rhodeländerweg gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174 und 182 und Gockelweg 4 sowie Teilflächen des Gockelwegs. Westlich an den Geltungsbereich des ca. 3,4 ha großen Plangebietes, schließt sich der Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick / Gärtnereien“ an. Zurzeit ist diese Fläche mit Gärtnereigrundstücken belegt, deren Nutzung zum großen Teil eingestellt ist. Im Norden befindet sich die Siedlungsbebauung des Ortsteiles Rudow mit der Rückseite der bebauten Grundstücke des Rhodeländerweges und im Osten die Waßmannsdorfer Chaussee mit einem zu entwickelnden Wohngebiet im Geltungsbereich der Bebauungsplanentwürfe XIV-274aa, XIV-274ab und 274b.

Im Süden befindet sich der Dörferblick, eine ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie, die als Parkanlage ausgebaut ist, in unmittelbarer Nähe der Landesgrenze zur brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald).

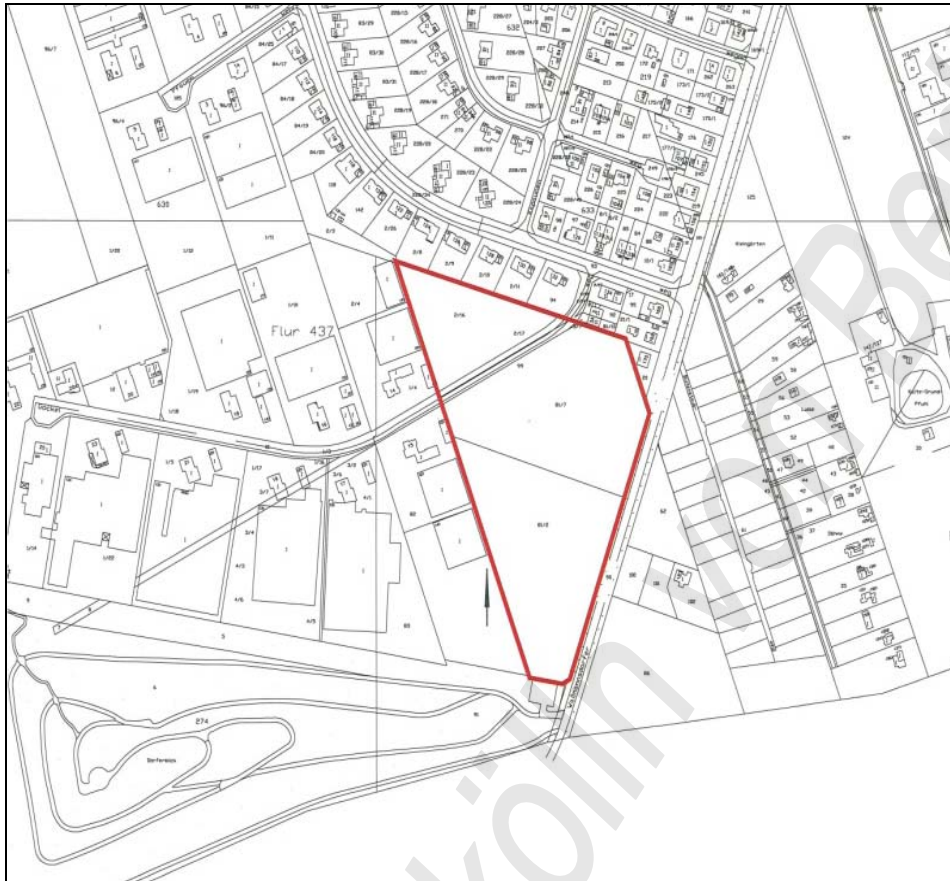


Abb. 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53

2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten

Realnutzung und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174 und 182 und Gockelweg 4 sowie Teilflächen des Gockelwegs

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken des Geltungsbereiches eine Ackerbrache und der Gockelweg mit einer mit Asphalt befestigten Fahrbahn und einem Gehweg als Verkehrsfläche. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Die angrenzenden Flächen im Norden sind bebaut und in Nutzung. Im Westen grenzen Gärtnereigrundstücke an den Geltungsbereich, wobei zumindest die unmittelbar angrenzenden Grundstücke schon seit Jahren nicht mehr als solche genutzt werden, die Gewächshäuser etc, wurden dort zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Osten liegt die Waßmannsdorfer Chaussee mit einigen anschließenden Wohngrundstücken sowie Brach- und Gartenland. Im Süden schließt sich die Grünanlage Dörferblick an.



Abb. 2 - Blick von der Waßmannsdorfer Chaussee auf die Planfläche



Abb.3 - Gockelweg von West nach Ost in Richtung Rhodeländerweg

Der bebaute Stadtraum im Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur und niedrige Bebauung.

Eigentumsverhältnisse

Die teilweise überplante Fläche des Flurstücks 99 (Gockelweg) ist Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 81/2, 81/7 und 2/16 sowie 2/17 sind in Privateigentum.

Altlasten

Durch das bezirkliche Umweltamt wurde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Altlastensituation auf der gesamten Bebauungsplanfläche als bislang nicht geklärt dargestellt. Besonders sollte dabei der Bereich mit sensibler Nutzung, Gemeinbedarfsfläche für mögliche Kindertagesstätte betrachtet werden. Die für den Wohnungsbaustandort erforderlichen Altlastenuntersuchungen sollten für den Kita-Bereich ebenfalls gemäß § 3 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung vom 12.07.1999 ausgeführt werden.

Vor einer Bebauung des Planungsbereiches sollte dieser auf mögliche Verfüllungen einer ehemaligen Kiesgrube untersucht werden.

Es ist eine orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und ein geotechnischer Bericht mit Untersuchung der Bodenproben nach BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch auf den vorgenannten Grundstücken durchgeführt worden.

Die untersuchten Bodenproben entsprachen den Zuordnungswerten BBodSchV für Vorsorgewerte Wirkungspfad Boden-Mensch so dass sich der Altlastverdacht nicht bestätigte.

Zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen siehe auch Umweltbericht Kap. III, Punkt 2.1 'Boden'.

Nach Vorlage der Fachgutachten teilte das Umweltamt im Zuge der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.03.2012 mit, dass aus Altlastensicht kein Einwand gegen die Planungsabsicht besteht. Eventuell vorhandene lokale Bodenverunreinigungen können im Rahmen der Bebauung entsorgt werden.

Die Einplanung von Bodenuntersuchungen für sensibel genutzte Bereiche wie Gartennutzung sowie für Niederschlagswasserversickerung wird empfohlen.

Lärm

Für die Abschätzung des Verkehrslärmes wird die DIN 18 005 -1 herangezogen. Verwendet wird der informative Anhang A, mit dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen.

Die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr nach Umsetzung der Bebauungspläne 8-52 "Dörferblick-Gärtnereien" und 8-53 "Dörferblick" wird bewertet.

Durch die Einstellung der Nutzung der Gärtnereien und die vorgesehene Wohnbebauung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Die überschlägige Berechnung ist im Kapitel II Punkt 3.3.5 dargestellt und erläutert.

Die Berechnung erfolgt mit den Werten des Planungsziels beider Bebauungspläne. Die Basis dafür bilden 150 WE (Haushalte) aus dem Bebauungsplan 8-52 und 27 WE (Haushalte) aus dem Bebauungsplan 8-53 im Gockelweg.

Unter Berücksichtigung des Sackgassencharakters des Gockelweges und der geringeren LKW-Belastung liegen im Ergebnis keine Erkenntnisse vor, die auf eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) hinweisen(siehe Kap. II 3.3.5).

Gemäß Lärmkarte (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Lärmkartierung im Land Brandenburg-Kartendienst / Strategische Lärmkarte gemäß Richtlinie 2002/49/EG Gemeinde Schönefeld) für die Gemeinde Schönefeld, die direkt an den Dörferblick angrenzt, sind die Belastungen im angrenzenden Bereich mit Werten unter den zulässigen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr. Die Waßmannsdorfer Chaussee wird mit keiner wesentlichen Verkehrslärmbelastung dargestellt.

Die Lärmkarte im Planfeststellungsverfahren für den BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt weist auf den Standort des Bebauungsplanes Lärmbelastungen unter 55 dB(A) am Tag aus. Für die Nacht wird ebenfalls ein Lärmpegel von unter 45 dB(A) dargestellt.

Entsprechend der veröffentlichten Lärmkarten zum BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt sind die Schallbelastungen aus dem Flugbetrieb und dem Flughafenbetrieb unterhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für ein allgemeines Wohngebiet, wie es hier vorgesehen ist, werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten und unterschritten.

Grundlage für die Aussage ist die Strategische Lärmkarte gemäß Richtlinie 2002/49/EG Flughafen Berlin-Schönefeld Verkehr 2010 des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg.

Die Grenze des Bebauungsplanes liegt 500 m von dieser Belastungsgrenze entfernt.

Gemäß Umweltatlas der Stadt Berlin ist auch die Belastung aus dem Verkehrslärm im Umfeld des Bebauungsplangebietes wesentlich unter den zulässigen Werten. Gemäß der Karte zum Schallschutz zur Planfeststellung für den Flughafen Berlin-Brandenburg in der Ergänzung von 2009 liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb des Nachtschutzgebietes 2010, so dass eine negative Auswirkung für das Bebauungsplangebiet nicht erkennbar ist. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Landesentwicklungsplans Flughafenentwicklung LEP FS) vom 30. Mai 2006.

2.1.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Waßmannsdorfer Chaussee und den Gockelweg an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Waßmannsdorfer Chaussee stellt in nördlicher Richtung eine Verbindung nach Alt-Rudow und in südlicher Richtung nach Waßmannsdorf her.

Die Waßmannsdorfer Chaussee ist auf Höhe des Geltungsbereichs zweispurig ausgebaut mit beiderseitig vorhandenem unbefestigtem Randstreifen. Sie ist durch Alleebaumbestand begrenzt und geprägt.

Auf der Westseite befindet sich ein unbefestigter Fuß- und Radweg, der durch Benutzung freigehalten ist.

Der Straßenzustand der Waßmannsdorfer Chaussee hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter verschlechtert. Daher ist der Abschnitt vom Eichenauer Weg bis zur Landesgrenze auf 30 km/h begrenzt und ab dem Rhodeländer Weg besteht ein Fahrverbot für Lkw > 7,5 t.

Wegen der erheblichen Straßenschäden sind eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und ein Ausbau der Waßmannsdorfer Chaussee geplant.

Es ist vorgesehen den Aus- und Umbau ab 2014 vorzunehmen.

Im Zuge des Aus- und Umbaus soll westlich der Geltungsbereichsgrenze, entlang der bisher bestehenden Waßmannsdorfer Chaussee ein voraussichtlich 3 m breiter Geh- und Radweg neu erstellt werden (Fläche im Bebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt).



Abb. 4 - Waßmannsdorfer Chaussee von Süd nach Nord

Der Gockelweg ist mit einem Asphaltstreifen von 3 m Breite und einem mit Schotter befestigten Randstreifen von 2 m ausgebaut. Auf der Ostseite schließt sich ein Gehweg von ca. 1 m Breite an.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das Schnellbahnnetz besteht nicht. Die Buslinie 271 (Haltestelle: Gockelweg) im Rhodeländerweg stellt jedoch über die Waßmannsdorfer Chaussee eine Verbindung zu dem nächstgelegenen U-Bahnhof Rudow (U 7) her. Zurzeit fährt der Bus im 20-Minuten-Takt. Während der Berufszeit wird der Fahrtakt auf 10 Minuten verkürzt. Die durchschnittliche Fahrzeit bis zum U-Bahnhof Rudow beträgt 15 Minuten.

Rad- und Fußgängerverkehr

Im Plangebiet verläuft entlang des Gockelweges ein Fußweg und ein durch Benutzung freigehaltener, die Waßmannsdorfer Chaussee begleitender Weg wird als Fuß- und Radweg genutzt. Jenseits der Stadtgrenze unterhalb des Dörferblicks verläuft ein asphaltierter Radweg auf Brandenburger Seite, der zum Rad- und Wanderweg entlang der Stadtgrenze ('Berliner Mauerweg') gehört.

Ver- und Entsorgung

In der Waßmannsdorfer Chaussee und im Gockelweg befinden sich Versorgungsstrassen für Trinkwasser, Gas und Strom sowie eine Entsorgungstrasse für Schmutzwasser.

Gasversorgung

Die WGI GmbH teilt im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG mit, dass eine Versorgung des Planungsgebietes grundsätzlich durch Nut-

zung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist.

Im Bereich der Straße "Gockelweg" liegt die Gasversorgungsleitung 180 PE 100. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung umverlegt werden.

Hierzu werden entsprechende Verträge zwischen dem Investor und dem Leitungsrechtsträger geschlossen. Durch die Sicherung eines Leitungsrechts für die zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zwischen Rhodeländerweg und der neuen Trasse des Gockelweges (Fläche A) wird die Möglichkeit der Verlegung der Trasse planungsrechtlich gesichert.

Elektroversorgung

Die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH teilt mit, dass in dem betrachteten Gebiet sich Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden. Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Zur Umverlegung und Erweiterung werden auch hier Verträge zwischen dem Investor und dem Leitungsrechtsträger geschlossen. Durch die Sicherung eines Leitungsrechts für die zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zwischen Rhodeländerweg und der neuen Trasse des Gockelweges (Fläche A) wird die Möglichkeit der Verlegung der Trasse planungsrechtlich gesichert.

Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH" und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sind genau zu beachten.

Schmutzwasserableitung

Für die Schmutzwasserentwässerung werden die Trassen freigehalten, die den Anschluss an den Rhodeländer Weg garantieren. Diese werden entweder in den Verkehrsflächen geführt oder in Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind (Fläche A). Somit werden die Flächen für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Bebauungsplangebietes gesichert.

Das mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmte Konzept für die Schmutzwasserentwässerung der Bebauungsplangebiete 8-53 und 8-52 sieht den Einbau eines Schmutzwasserkanals DN 200 in Teilen des neu trassierten Gockelweges und in der Fläche A zwischen dem neu trassierten Gockelweg und dem Rhodeländerweg vor.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentwässerung der Bebauungsplangebiete 8-53 und 8-52 ist es erforderlich, diesen im beschriebenen Abschnitt in einer Tiefenlage von 7,5 bis 8,0 m einzubauen.

In diesem Zusammenhang wurde im Nachgang zur Trägerbeteiligung die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche die mit Leitungsrechten zu belasten sind zugunsten der Berliner Wasserbetriebe von 6,00 m auf 8,00 m verbreitert.

Die Umsetzung, die nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist, wird im Erschließungsvertrag mit dem Investor detailliert festgelegt und mit den

Berliner Wasserbetrieben im Rahmen ihrer Zuständigkeiten abgestimmt und vereinbart.

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist über die Waßmannsdorfer Chaussee, den Rhodeländerweg und den Gockelweg gesichert. In der Waßmannsdorfer Chaussee sind bereits Planungen für eine Verlängerung der Versorgungsleitung DN 100 in Höhe des Plangebietes vorhanden.

Im Gockelweg verläuft eine Hauptleitung DN 400 Az.

Die ebenfalls im Gockelweg verlaufende Versorgungsleitung DN 100 GGG versorgt die vier Grundstücke Gockelweg Nummer 3, 3a, 14 und 15.

Auf der Teilfläche des geplanten Streifens zur Verbreiterung der Waßmannsdorfer Chaussee 174 und 182 befindet sich eine Trinkwasserleitung, welche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Berliner Wasserbetriebe gesichert ist. Diese Flächen bleiben auch künftig öffentliches Straßenland.

Nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe wird es erforderlich sein, aufgrund des neu trassierten Gockelweges die Trinkwasserhauptleitung DN 400 und die Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 in die öffentliche Verkehrsfläche umzuverlegen.

Eine entsprechende Anbindung an das Trinkwasserleitungsnetz in der Waßmannsdorfer Chaussee ist herzustellen. Eine innere Erschließung zur Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Für den Umbau und die Neulegung der Trinkwasseranlagen sowie für den Neubau von Schmutzwasseranlagen ist mit den Berliner Wasserbetrieben eine Vereinbarung zu schließen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die benötigten Trassen auf öffentlichem Straßenland und durch Flächen die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert werden.

In der Waßmannsdorfer Chaussee befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 600 und DN 1000. Diese Leitungen befinden sich jedoch auf der gegenüberliegenden Seite der Waßmannsdorfer Chaussee und somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Leitungen sind aber bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen. Die Details werden im Erschließungsvertrag mit dem Investor geregelt und den Berliner Wasserbetrieben im Rahmen ihrer Zuständigkeiten abgestimmt.

Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53 keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser, sowohl auf den privaten, als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen ist deshalb vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen. Dies ist nach dem geltenden Berliner Wassergesetz ohnehin erforderlich.

Dabei können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen soll im Randstreifen versickert werden.

Die Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Umverlegungen durch die Veränderung der Trassenführung des Gockelweges werden in der Erschließungsplanung geregelt, die mit einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und dem Bezirk Neukölln vereinbart werden.

Fernwärme

Das Gebiet ist nicht durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Artikel 13 Landesplanungsvertrag) ihre Stellungnahme abgegeben und festgestellt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung.

Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier zulässig.

Ein Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung Z 3 des LEP FS zur Sicherung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes besteht nicht.

Mit der Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen im Bebauungsplangebiet (Wohngebiet) wird der Lage in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung des Landesentwicklungsplanes Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) entsprochen. Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb des dort dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereichs.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53 folgende Aussagen:

Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung W 4 und Grünfläche. Der Bebauungsplan 8-53 ist aus den FNP-Darstellungen entwickelbar.

Als planerisches Ziel ist im FNP die Schaffung attraktiver Wohnnutzung für die Fläche des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Kleingartennutzung wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplans im März 2013 aufgegeben. Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden am "Rudower Dreieck" ist ebenfalls entfallen, da aus Sicht der Senatsverwaltung kein akuter Altlastenverdacht mehr besteht.

Die geplanten Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplanes 8-53 entsprechen grundsätzlich diesem Planungsziel.

Der im südlichen Bereich des Bebauungsplans gelegene Teil mit der geplanten Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" wird seitens der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als untergeordnete Grenzkorrektur betrachtet,

die aus dem FNP entwickelbar ist. Auf einen hohen Grünanteil bzw. entsprechende Festsetzungen ist zu achten, da sich dieses Grundstück in der FNP-Darstellung Grünfläche befindet.

2.2.3 Landschafts-/Artenschutzprogramm

Dem Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94) vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 7.6.2006 (ABl. Nr. 32, S. 2350), lassen sich u. a. folgende Forderungen entnehmen:

In der Karte „Biotop- und Artenschutz“, ist das Plangebiet als siedlungsgeprägter Biotopentwicklungsraum 'Obstbaumsiedlungsbereich' ausgewiesen. Diese Entwicklung ist im Plangebiet u. a. durch Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen), durch Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten, durch Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen, durch Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur, durch Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen und durch Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu erreichen.

Für den Südtteil des Plangebietes wurde darüber hinaus die vorrangige Entwicklung von Verbindungsbiotopen für Arten der Grünanlagenbiotope (Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten) festgelegt.

Das Plangebiet liegt in den Vorranggebieten Bodenschutz, Grundwasserschutz und Klimaschutz (siehe auch Umweltbericht Kap. III, Punkt 1.2).

2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung

2.2.4.1 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, hat für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Nichtbaugebiet. Die Überleitung von Nichtbaugebieten des Baunutzungsplanes war gemäß § 173 BBauG nicht möglich, da diese Ausweisung gemäß § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen war. Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes muss deshalb derzeit gemäß § 35 BauGB erfolgen.



Abb. 5 - Auszug Baunutzungsplan

2.2.4.2 Planungsrecht der Umgebung

Im Westen schließt sich der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick-Gärtnereien“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Im Norden befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-207b anschließend an die Bebauungsplangrenze und im Osten grenzen die Bebauungsplanentwürfe XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b an den Bebauungsplan 8-53.

2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befindet sich je eine förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie vom 25.06.1936 parallel zur Waßmannsdorfer Chaussee.

2.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Waßmannsdorfer Chaussee im Bestand und in der Planung als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert.

2.2.7 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen ist das Bebauungsplangebiet als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt. Die Priorisierung von Wohnbauflächen, durch die 2004 eine neue Bewertung der im StEP Wohnen dargestellten Potenzialflächen erfolgt ist, hat für das Bebauungsplangebiet die Einstufung als Entwicklung im Rahmen der Marktfähigkeit ergeben. Die Aussagen des StEP Wohnen bezogen sich auf einen Entwicklungszeitraum bis 2010. Derzeit wird der StEP Wohnen fortgeschrieben.

2.2.8 Denkmalschutz

Es ist keine Bebauung vorhanden. Im näheren Umkreis befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gartenanlagen. Es liegen auch keine Erkenntnisse über Bodendenkmale vor.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Städtebauliches, landschaftsplanerisches und erschließungstechnisches Konzept

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen.

Da der Ausbau des Gockelweges aufgrund der Grundstückssituation am Übergang zum Rhodeländer Weg auf die erforderliche Breite von 12 m nicht möglich ist, ist die Veränderung der Straßenführung des Gockelweges vorgesehen.

Mit der Veränderung der Straßenführung des Gockelweges vom Anschluss an den Rhodeländer Weg direkt an die Waßmannsdorfer Chaussee wird die Haupteerschließungsstraße für die Bebauungsplangebiete 8-52 und 8-53 in Teilbereichen neu festgelegt.

Im Bebauungsplan 8-53 erschließen private Verkehrsflächen die gebildeten Baufelder, wobei die Verbindung zwischen neuem Gockelweg und altem Gockelweg, die wegen der notwendigen Leitungsführungen für die Abwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung gewählt wurde, nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird, sondern als Fläche, die mit einem Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belasten ist.

Gleichzeitig soll ein fußläufiger Verbindungsweg vom Rhodeländer Weg zum Dörferblick unter Einbeziehung des geplanten Geh- und Radweges an der Waßmannsdorfer Chaussee im Südzipfel des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gesichert werden.

Dies erfolgt über Wohnbau- und private Verkehrsflächen mit der Vereinbarung von Gehrechten für die Allgemeinheit im städtebaulichen Vertrag. Die private Verkehrsfläche wird als solche festgesetzt, da von ihr einzelne Grundstücke erschlossen werden sollen.

Hier wird die Festsetzung für die Sicherung der Leitungsrechtsträger um eine mit einem Geh- und Fahrrecht für die Abfallentsorgung zu belastende Fläche erweitert.

Eine entsprechende Vereinbarung eines Geh- und Fahrrechtes für die Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im gesamten Bereich des geplanten Wohngebietes soll nach Herstellung einer ordnungsgemäßen technischen und verkehrstechnischen Erschließung die Wohnbebauung erfolgen, die den baurechtlichen Anforderungen entspricht.

Zur Gliederung des Wohngebietes und zur Entwicklung eines kennzeichnenden Grüngerüsts ist entlang des Gockelweges an der Grundstücksgrenze eine Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Auf den Bauflächen werden zur Untersetzung der landschaftlichen Prägung und starken Durchgrünung des Siedlungsbereiches ebenfalls die Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Nutzungsgröße vorgegeben.

Eine fußläufige von Fußgängern und Anliegern begehbare vorgesehene Nord-Süd-Verbindung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird entsprechend realisiert. Hier erfolgt die Verbindung vom Rhodeländer Weg zur Parkanlage Dörferblick, die am Südrand des Areals anschließt, und in diesem Zuge an die Grünverbindung 'Berliner Mauerweg' angeschlossen

wird. Vom Anschluss an die Waßmannsdorfer Chaussee ist ein kurzes Stück straßenbegleitend bis zur Grünanlage Dörferblick geführt bis der Parkweg der Grünanlage Dörferblick erreicht wird. Hier ist der Anschluss an den Mauerweg gegeben.

Es ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser, sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen, ist gemäß § 36a Berliner Wassergesetz ohnehin möglichst vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist.

Bei der Straßenplanung für den Gockelweg wird dies berücksichtigt. Es sollen Versickerungsmulden für die Regenwasserversickerung angelegt werden.

Im südlichen Bereich der Fläche wird ein Streifen von ca. 50 m als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil freigehalten, die bei Notwendigkeit die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte beinhaltet.

Bis dahin kann die Fläche als Grünfläche genutzt werden.

In diesem Bereich ist ferner die Wegeführung für einen Kontrollweg zu den Grundwassermessstellen am Fuße des Dörferblicks und die Möglichkeit der Anlage eines Hanggrabens vorhanden. Um die mögliche Einordnung für jeden Fall zu sichern, wird für die Fläche die Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Umweltbehörden für Kontrollgänge zu den vorhandenen Grundwassermessstellen an der südlichen Grenze festgesetzt. Die Ausgestaltung des Weges, ob mit oder ohne Fanggraben für Niederschlagswasser vom Dörferblick wird den Umweltbehörden überlassen.



Abb.6: Variante eines möglichen städtebaulichen Konzeptes

Die Abb. 6 zeigt ein mögliches städtebauliches Konzept, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierbar ist. Die Unterteilung der Planfläche in Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Er-

schließungsflächen sind damit vorgegeben. Die Struktur innerhalb der einzelnen Flächen ist im Rahmen der Vorgaben (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Baugrenzen) variabel.

Die bezirkliche Abteilung Jugend hat im Zuge des Bebauungsplanes 8-53 keine Maßnahmen in der Planung und ist auch nicht mehr Träger von Einrichtungen.

Ausgehend von der gemeinsamen Betrachtung der Prognosewerte für die Bebauungspläne 8-52 und 8-53 lässt sich rechnerisch Bedarf von ca. 30 Kita-Plätzen ableiten. In Abstimmung mit dem bezirklichen Jugendamt, Fachbereich Jugendhilfeplanung, wurde auf eine eigene Prognoseberechnung für den Bebauungsplan 8-53 verzichtet, wobei der Anteil am rechnerischen Bedarf dieses Plans (künftig ca. 40 WE im Vergleich zu den 220 WE im Nachbarbaugebiet 8-52) ohnehin gering ist. Im Ergebnis werden aufgrund der Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53 nur sehr geringe Zuwächse am Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen erwartet.

Die Belange des Fachbereichs Jugendhilfeplanung werden hierbei durch die Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung einer Kita im Bedarfsfall gesichert. Die dauerhafte Sicherung dieser Fläche erfolgt durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und im städtebaulichen Vertrag.

Es soll zu gegebener Zeit geprüft werden, ob es einen freien Träger gibt, der unter noch zu regelnden Voraussetzungen (Bedarfsentwicklung, Art, Standort-Platzzahl) bereit ist, im Einzugsbereich eine soziale Infrastruktur-Einrichtung herzustellen und zu betreiben.

2 Intention der Planung

Die Schaffung einer Wohnsiedlung zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit qualitativ hochwertiger, stark aufgelockerter und durchgrünter Bebauung auf einer vorhandenen untergenutzten Brachfläche ist Hauptziel des Bebauungsplans 8-53.

Es soll eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Ordnung des Gebietes vorgenommen werden.

Die Bebauungsstruktur soll einen harmonischen Übergang von der Stadtstruktur des Landes Berlin in die freie Landschaft des Landes Brandenburg schaffen. Durch grünordnerische Festsetzungen werden die landschaftliche Prägung der Bauflächen und die starke Durchgrünung gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Beschreibung des Planinhalts

Wohngebiete

Die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 8-53 werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 aufgrund der vorgesehenen durchgrünter Errichtung der Siedlung festgesetzt. Es wird eine zweigeschossige Bebauung für alle Wohngebiete zugelassen. Damit wird die GFZ mit 0,4 integriert. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Gemeinbedarfsfläche

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil festgesetzt, die die Möglichkeit schaffen soll, eine Kindertagesstätte zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 aufgrund der vorgesehenen durchgrüneten Gestaltung des gesamten Siedlungsbereiches unterstützt werden.

Die überbaubare Grundfläche für das Gebäude ergibt damit ca. 400 m². Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Damit ist der Ausbau einer Kindertagesstätte auf rund 400 m² bis knapp 800 m² Geschossfläche flexibel gestaltbar, da das 2. Geschoss Ausbaureserven von ca. 400 m² beinhaltet. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Diese soll allerdings erst bei nachgewiesenem Bedarf und entsprechend vorliegendem Betreiber umgesetzt werden. Diese Vorgehensweise ist auch im städtebaulichen Vertrag vertraglich vereinbart.

Städtebaulich ist die Lage der Gemeinbedarfsfläche vorteilig, da so einerseits Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Kindertagesstätte minimiert werden und andererseits eine gute Erreichbarkeit der Kita, durch die Lage an der Haupterschließungsstraße Waßmannsdorfer Chaussee gesichert wird.

Hierdurch wird zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Wohngebieten vermieden.

Verkehrsflächen

Die Verbreiterung der Waßmannsdorfer Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ebenso wird der neu trassierte Gockelweg als Haupterschließungsstraße für den Bebauungsplan 8-52 und 8-53 als Verkehrsfläche dargestellt. Die interne Erschließung wird als private Verkehrsfläche im Bereich zwischen Gockelweg und Waßmannsdorfer Chaussee integriert (Fläche B). Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke (Fläche B) zu belasten.

Eine fußläufige Verbindungsmöglichkeit wird vom Anschluss an den Rhodeländerweg bis zur Waßmannsdorfer Chaussee geschaffen (Fläche A). Das Wegerecht dafür wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten und hat die Aufgabe, die Erschließungsmedien in das Wohngebiet zu leiten.

Sonstige Festsetzungen

Es werden als Ausstattungen für die Allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen die Grünausgleichsmaßnahmen festgelegt (textliche Festsetzungen 5 bis 7) und die Befestigungsart für die Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Wohngebieten als luft- und wasserdurchlässig festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 9).

Flächenbilanz

Als Vorgabe für die Umsetzung der Planung werden die nachfolgenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt:

	Bestand	Planung	Zugang/Abgang
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	28.878 m ²	28.878 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	0 m ²	1.332 m ²	1.332 m ²
Straßenverkehrsflächen	368 m ²	2.998 m ²	2.630 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	0 m ²	995 m ²	995 m ²
Ackerfläche (Brache)	30.093 m ²	0 m ²	-30.093 m ²
Wege, unbefestigt	3.742 m ²	0 m ²	-3.742 m ²
	34.203 m ²	34.203 m ²	0 m ²

3.2 Eingriff / Ausgleich

3.2.1 Ermittlung

Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Tabelle – Gegenüberstellung Bestand – Planung (Flächenbilanz):

Nr.	Art der Nutzung/Biototypen	Flächen- größe (m ²)	Anteil Ver- siegelg. (m ²)
-----	----------------------------	--	--

Bestand

1	Ackerbrache (09140)	30.093	
2	Wege, unbefestigt, stark verdichtet (12651)	3.742	
3	Straße, vollversiegelt (12612)	368	368
4	<i>Summe / Größe Plangebiet</i>	<u>34.203</u>	

Planung

Beseitigung von Lebensräumen

5	Umwandlung von Ackerbrache in Wohnbau- und Verkehrsflächen	30.093	
6	Beseitigung von Bäumen	0	

Überbauungen und Versiegelungen

	Bauflächen		
7	Allgemeine Wohnbaufläche (GRZ = 0,2)	28.878	5.776
8	mögl. 50 % Überschreitg. gem. § 19 (4) BauNVO		2.888
9	Gemeinbedarfsfläche (KITA) (GRZ = 0,3)	1.332	399
10	mögl. 50 % Überschreitg. gem. § 19 (4) BauNVO		200
11	Summe Versieg. Bauflächen		<u>9.263</u>
	Verkehrsflächen	3.993	
12	Straßenverkehrsflächen		2.998
13	private Straßenverkehrsfläche		995
	Summe Versieg. Verkehrsflächen		<u>3.993</u>
14			
15	Summe / Größe Plangebiet	<u>34.203</u>	
	<u>Grünflächen</u>		
16	von Bebauung frei bleibende Grundstücksflächen im Wohngebiet	20.214	
16	von Bebauung frei bleibende Gemeinbedarfsfläche	733	
17			<u>20.947</u>
18	Ermittlung Gesamtversiegelungen (Bau- und Verkehrsflächen):		13.256
19	abzüglich vorhandene versiegelte Verkehrsfläche (Gockelweg) - Rückbau		-368
20	max. mögl. Neuversiegelungen:		<u>12.888</u>

Nach künftigem Planungsrecht wäre eine Gesamtversiegelung von 13.256 m² zulässig, d. h. 12.888 m² über dem bisherigen Versiegelungsgrad.

Fazit:

Der Vergleich des Bestandes mit dem künftigen Planungsrecht zeigt, dass zusätzliche Eingriffe hervorgerufen werden. Daher ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich; es besteht ein Kompensationsbedarf.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft verbal-argumentativ auf der Grundlage des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin veröffentlichten „Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (2004) und der Darstellungen des Umweltberichts in Kap. III. 2.

Schutzgut Boden

Werteinstufung vor dem Eingriff mit Begründung:

Anthropogener Einfluss auf den Boden: mittel – extrem hoch
Durch die in der Vergangenheit dauerhafte ackerbauliche Nutzung der Planfläche sowie durch die Versiegelung und Verdichtung der vorhandenen Verkehrsflächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden bereits im Bestand mittel (Ackerbrache) bis extrem hoch (Versiegelungen und Verdichtungen).

Archivfunktion für die Naturgeschichte: mittel (gem. Umweltatlas)

Werteinstufung nach dem Eingriff mit Begründung:

Anthropogener Einfluss auf den Boden: mittel – extrem hoch
Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Max. 38,7 % des Plangebietes (Überbauungen und Verkehrsflächen) können versiegelt werden (= extrem hoch). Ca. 2/3 des Plangebietes (61,3 %) verbleiben auf anstehendem Boden v. a. in Form von Hausgärten im unversiegelten Zustand (= mittel).

Der Versiegelungsgrad wird weiter minimiert, indem festgesetzt wird, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze der Wohngrundstücke in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu realisieren sind. Das betrifft ca. 5 % der Bauflächen.

Archivfunktion für die Naturgeschichte: mittel

Mit der geplanten Nutzung als gering versiegeltes Wohngebiet wird die Archivfunktion des Bodens nicht erheblich verändert.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung von 12.888 m²) kann durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Aufwertung vorbelasteter Böden erfolgen. Das Entsiegelungspotenzial des Gockelweges (368 m²) im Plangebiet wurde bei der Flächenermittlung bereits als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme von Versiegelungen werden die Wege, Zufahrten und Stellplätze der Wohngrundstücke nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt. Das betrifft voraussichtlich etwa 5 % der Wohnbauflächen (1.444 m²) und 5 % der Gemeinbedarfsfläche (67 m²), insgesamt 1.511 m².

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird die Rekultivierung der 3.742 m² umfassenden, stark verdichteten Böden der vorhandenen Wege durchgeführt.

Für die zusätzliche Neuversiegelung verbleibt somit noch die Kompensation von 7.635 m² durch Aufwertungsmaßnahmen von Böden. Das kann durch die Bepflanzungen von Flächen innerhalb des Plangebietes im Kompensationsverhältnis 1:1 erreicht werden.

Im Straßenraum Gockelweg werden 27 hochstämmige mittel- bis kleinkronige Laubbäume angepflanzt. Mit einem Flächenansatz von 30 m² je Baum werden damit 600 m² kompensiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein großkroniger hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Das bedeutet, es werden insgesamt mindestens 87 Laubbäume bzw. bis zu 174 Obstbäume gepflanzt. Mit einem Flächenansatz von 50 m² je Laubbaum bzw. je 2 Obstbäumen werden damit 4.350 m² kompensiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ferner pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 30 m² Sträucher zu pflanzen. Das bedeutet, es werden insgesamt 2.475 m² Sträucher gepflanzt. Mit einem Flächenansatz von 1 m² je Strauch werden damit 2.475 m² kompensiert.

Die Summe der durch Anpflanzungen aufgewerteten Bodenflächen beträgt somit 7.635 m², so dass für die Eingriffe in das Schutzgut Boden der Vollaussgleich erreicht wird.

Schutzgut Wasser

Werteinstufung vor dem Eingriff mit Begründung:

Abflussbildung und Wasserhaushalt: gering – sehr hoch

Die Bedeutung der vorhandenen versiegelten und verdichteten Verkehrsflächen (4.110 m²) für den Wasserhaushalt ist gering, die der unversiegelten Acker-brache dagegen sehr hoch (30.092 m²).

Werteinstufung nach dem Eingriff mit Begründung:

Abflussbildung und Wasserhaushalt: hoch

Der Bebauungsplan bereitet mit der geringer festgesetzten als gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ nur einen geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor. Es entstehen vergleichsweise wenig versiegelte Flächen (max. 38,7 %) mit hohem Vegetationsanteil (Einzel- und Doppelhausbebauungen mit großen Gartenflächen), so dass das Plangebiet weiterhin eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt beibehält. Ca. 2/3 des Plangebietes (61,3 %) verbleiben im unversiegelten Zustand. Der Versiegelungsgrad wird weiter reduziert, in dem die Wege und Zufahrten der Baugrundstücke (ca. 5 % der Bauflächen) in luftdurchlässiger Bauweise realisiert werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Neuversiegelungen, die einen erhöhten Oberflächenabfluss hervorrufen, kann z. T. durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen, Vermeidung von Vollversiegelungen und Aufwertung der verdichteten Böden erfolgen (vgl. analog Schutzgut Boden).

Als weitere Kompensationsmaßnahme erfolgt die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer der befestigten Flächen und Dachflächen der Wohngrundstücke auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Auch das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird innerhalb des Plangebie-

tes versickert. Damit wird die Grundwasserneubildung des Geltungsbe-
reiches nicht beeinträchtigt und die Wasserbilanz innerhalb der Bauflä-
chen bleibt erhalten.

Es verbleiben keine erheblichen Eingriffe und es werden keine weiteren
Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima

Werteinstufung vor dem Eingriff mit Begründung:

Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luft-
austausch: gering

Gemäß Umweltatlas besitzt das Plangebiet einen geringen Kaltluftvolu-
menstrom von Südwest nach Nordost.

Stadtklimatische Funktion: gut

Gemäß Umweltatlas wird das Plangebiet als „Grün- und Freifläche mit
mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung“ bzgl. der Kaltluftliefe-
rungsfunktion und als „Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Sied-
lungsräumen mit günstigem Kleinklima“ klassifiziert.

Werteinstufung nach dem Eingriff mit Begründung:

Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luft-
austausch: gering

Da der Ist-Zustand des Vorhandenseins von Kaltluftleitbahnen und Kalt-
luftabflüssen für den Luftaustausch bereits als gering eingestuft ist, ist
aufgrund der geplanten lockeren Wohnbebauung mit ca. 2/3 Grünanteil
keine Verschlechterung zu erwarten. Die möglichen Hochbauten (Einfam-
ilien- und Doppelhäuser) und die geringe GRZ gewährleisten eine gute
Durchlüftung des Gebietes, die Barrierewirkung ist vernachlässigbar ge-
ring.

Stadtklimatische Funktion: gut - mittel

Mit der Planung entstehen max. zu 38,7 % versiegelte Flächen. Durch
die versiegelten Flächen verdunstet zwar weniger Niederschlagswasser,
was dazu führt, dass hier die Verdunstungskühle ausbleibt. Dieser Effekt
wird im Plangebiet jedoch durch die Anpflanzung von bisher fehlenden
Gehölzen, die die Frischluftbildung unterstützen, wieder ausgeglichen.

In geringem Maße verstärkt wird auch der Effekt der Erwärmung durch
die Baukörper, welche Wärme abstrahlen. Diese Erwärmungserschei-
nungen sind jedoch analog des Überbauungsgrades gering und können
durch den hohen Vegetationsanteil im Plangebiet ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wird entsprechend den dahinter liegenden Wohnberei-
chen als „klimatisch günstiger Siedlungsraum“ mit offener Siedlungs-
struktur und hohem Durchgrünungsgrad sowie günstigem Bioklima be-
wertet (= gut – mittel).

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Das Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch mit der Umgebung wird sich aufgrund der geringen Bedeutung der Planfläche nach dem Eingriff nicht verschlechtern.

Die stadtklimatische Funktion des Plangebietes erfährt eine nur sehr geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigung von gut zu gut – mittel durch die geplante offene Siedlungsstruktur mit hohem Vegetationsanteil.

Insgesamt reduziert sich der Anteil an Vegetationsflächen zwar von ursprünglich 30.092 m² Ackerbrache auf 20.947 m² Hausgärten/Grünflächen. Jedoch werden die künftigen Vegetationsflächen durch die geplante Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erheblich und bioklimatisch nachhaltig qualifiziert, so dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Werteinstufung vor dem Eingriff mit Begründung:

Biotoptypenbewertung: gering

Die Planfläche wird überwiegend von einer artenarmen Ackerbrache (09140) charakterisiert (Biotopwert: 4), die von versiegelten Straßen (12612, Biotopwert = 0) und verdichteten Wegen (12651, Biotopwert 3) zerschnitten wird. Wertvolle bzw. geschützte Biotope oder Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Insgesamt besitzt die Planfläche eine geringe Biotoptypenwertung.

Vorkommen gefährdeter Arten: unterdurchschnittlich

Gemäß der Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht im Umweltatlas Berlin wird das Plangebiet in Klasse V eingestuft, d. h. die Planfläche ist ein Vogellebensraum, der in Berlin häufig ist oder nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimatet.

Auf der Grundlage der Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan (ECOPLAN, 31.10.2011) wird die Planfläche aus ökologischer Sicht als geringwertig eingestuft. Nur 2 vorkommende Brutpaare (BRP) des Sumpfrohrsängers konnten der Roten Liste Berlins mit Status V (zurückgehend / Vorwarnliste) zugeordnet werden. Die Rote Liste der Brutvögel ist ein Verzeichnis ausgestorbener, verschollener und v. a. gefährdeter Tierarten sowie wissenschaftliches Fachgutachten, in dem der Gefährdungstatus anhand der Bestandsgröße und der Bestandsentwicklung für einen bestimmten Bezugsraum dargestellt ist. Rote-Liste-Arten stehen unter besonderem Artenschutz, denn das Aussterben jeder Art ist unumkehrbar. Sie dürfen in ihrem Bestand nicht verschlechtert werden und sind deshalb in Verbindung mit Bauvorhaben in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen.

Gefährdete Pflanzenarten konnten auf der artenarmen Ackerbrache nicht kartiert festgestellt werden. Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten: unterdurchschnittlich

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt der Planfläche als artenarme Ackerbrache konnte auch nur eine geringe Artenvielfalt nachgewiesen werden.

Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps durch Selbstbesiedelung: kurz
Die artenarme Ackerbrache ist innerhalb eines Zeitraumes von > 1 Jahr wiederherstellbar.

Biotopverbund: Bedeutung zur vorrangigen Entwicklung von Verbindungsbiotopen für Arten der Grünanlagenbiotope (z. B. Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten).

Der Südteil des Plangebietes befindet sich gemäß Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes zur Entwicklung von Verbindungsbiotopen für Arten der Grünanlagenbiotope mit Anschluss an die Parkanlage „Dörferblick“.

Werteinstufung nach dem Eingriff mit Begründung:

Biotoptypenbewertung: gering - mittel

Die im Bestand dargestellten Biotoptypen werden durch die Planung beseitigt. In der Planung werden ca. 38,7 % versiegelt (Biotopwert: 0). Die verbleibenden 2/3 Flächen werden v. a. gärtnerisch gestaltet und mittels Bepflanzungen zu Zier- und Nutzgärten im Vergleich zur bestehenden Ackerbrache aufgewertet (Biotopwert: 7, mittel).

Biotopverbund: Bedeutung zur vorrangigen Entwicklung von Verbindungsbiotopen für Arten der Grünanlagenbiotope (z. B. Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten)

Aufgrund der sehr geringen und lockeren Bebauung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche mit großzügigen Grünflächen/Gärten und Gehölzpflanzungen wird der Südteil des Plangebietes als Verbindungselement für Arten der Grünanlagenbiotope (Park- und Grünanlagen, Kleingärten) mit Anschluss an die Parkanlage „Dörferblick“ fungieren. Die Fläche hat nach dem Eingriff ebenfalls Bedeutung für den Biotopverbund.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Durch die Planung sind Eingriffe in Biotope mit geringer Wertigkeit zu erwarten.

Es wird eine 30.093 m² große Ackerbrache beseitigt, auf der im Zuge der geplanten Bebauung neben den Versiegelungen und Überbauungen Grün- und Gartenflächen neu gestaltet und aufgewertet werden. Das erforderliche Kompensationsverhältnis, das sich aus den Biotopwerten ergibt, beträgt 1 : 0,57, d. h. es müssen mindestens 17.153 m² Zier- und Nutzgärten entstehen, um die Kompensation des Eingriffs zu erreichen.

Geplant ist die Anlage von insgesamt 20.214 m² Gartenflächen im Wohngebiet, so dass die Kompensation innerhalb des Plangebietes im höheren Maße als erforderlich erfolgen wird.

Hinweis:

Der Ausgleich für Eingriffe in den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist in o. g. Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht enthalten. Hierzu erfolgt eine gesonderte Betrachtung (siehe Umweltbericht Kap. III 2.3).

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Werteinstufung vor dem Eingriff mit Begründung:

Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt: gering

Die gesamte Planfläche besitzt keine landschaftstypischen und/oder gestalterisch wertvollen Elemente und keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen.

Erholungsfunktion: gering

Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

Werteinstufung nach dem Eingriff mit Begründung:

Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt: mittel

Für das Landschaftsbild der Planfläche mit lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung und 2/3 Grün- bzw. Hausgartenflächen als Arrondierung zur vorhandenen Wohnbebauung im Randbereich der Stadt Berlin erfolgt eine Aufwertung mit landschaftstypischen und/oder gestalterisch wertvollen Elementen mit mittlerer Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) unter Wahrung eines harmonischen Gesamteindruckes. Mit den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen sowie durch die Anordnung von 20 Straßenbäumen entlang des Gockelweges, werden zusätzliche positiv landschaftsbildwirksame Strukturelemente geschaffen.

Erholungsfunktion: mittel

Im Plangebiet liegen zwar auch nach dem Eingriff keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen. Es erfährt jedoch eine Aufwertung und übernimmt eine mittlere Erholungsfunktion für die künftigen Anwohner auf deren Wohngrundstücken. Positiv wird sich die neue Nord-Süd-Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zum Erholungsbereich „Dörferblick“ auswirken.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Das Plangebiet erfährt sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erholungsnutzung eine Aufwertung, so dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher festgestellt, dass mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen der Ausgleich des Eingriffs auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

3.2.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen, die sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergeben, werden in den Bebauungsplan integriert:

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens

- ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder
- zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens

- 30 m² standortgerechte, einheimische Sträucher in einer Höhe von mindestens 60/100 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Straßenzug Gockelweg sind 27 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in einem Höchstabstand von 20 m anzupflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Textliche Festsetzung Nr.9

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere die Belange

- der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hierbei insbesondere die Bedürfnisse der Familien,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Verkehrs,
- der Ver- und Entsorgung

unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und Berücksichtigung des Klimaschutzes miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

Die soziale Infrastruktur im Bezirk, kann die erweiterten Bedarfe durch den Bebauungsplan aufnehmen. (siehe Kap. II Punkt 1).

Die geplanten Maßnahmen führen zu ca. 40 neuen Wohneinheiten, woraus ein geringfügiger Schulplatzbedarf resultiert. In Anlehnung an die Stellungnahme der Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport des BA Neukölln zum Bebauungsplanverfahren 8-52 vom 26.11.2010 kann auch dieser Mehrbedarf über die bestehenden Schulen gedeckt werden.

Vorsorgefestsetzungen für Flächen zur Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen, hier speziell mit hohem Grünanteil, sind im Bebauungsplan vorgenommen (Gemeinbedarfsfläche).

3.3.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (Zeichnerische Festsetzung)

Die geplante Baufläche wird im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzel- und Doppelhaussegment an dieser Stelle befriedigt. Es wird ein harmonischer Übergang vom Siedlungsraum zum Freiraum im Land Brandenburg geschaffen.

Ausschluss von Tankstellen (Textliche Festsetzung Nr. 1)

Da die Randbebauung zum Land Brandenburg im Wesentlichen zum Wohnen genutzt werden soll, wird die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung von Tankstellen hier ausgeschlossen. Es sollen außerdem die Arten von Nutzungen vermieden werden, die einen erhöhten Kfz-Verkehr in das Wohngebiet ziehen und die Immissionen erzeugen.

Mit der Führung des Gockelweges als Sackgasse ist in diesem Bereich auch die verkehrliche Integration nicht sinnvoll.

Mit den Planungszielen für den Bereich Dörferblick ist vorgesehen, die bisher im Bebauungsplan 8-52 mit Gärtnereien besetzten Flächen und die Ackerbrache im Bebauungsplan 8-53 zum Allgemeinen Wohngebiet umzugestalten. Dieses erfolgt sukzessive.

Mit der schon vor Jahren erfolgten Nutzungsaufgabe der gärtnerischen Nutzung und dem Abbruch der dort vorhandenen Gewächshäuser der di-

rekt westlich an den Bebauungsplan 8-53 angrenzenden Grundstücke ist gesichert, dass eine Genehmigung zum Betrieb von Gartenbaubetrieben neben dem Allgemeinen Wohngebiet nur bei Verträglichkeit des Betriebes mit der Wohnnutzung erteilt werden könnte, da kein Bestandsschutz mehr besteht.

Dieser Bereich liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick-Gärtnereien“. Es ist somit mit der Neuordnung als Allgemeines Wohngebiet geplant, so dass sich künftig keine Konflikte abzeichnen. Mit dem für das angrenzende Gebiet vorgesehene Bauleitplanverfahren wird die Gesamtstruktur der angrenzenden Fläche einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend geändert.

Gemeinbedarfsfläche (Zeichnerische Festsetzung)

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes wird am Übergang zum Dörferblick eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Fläche soll stark durchgrünt gestaltet sein.

Die Fläche für eine Kindertagesstätte wird als Vorratsplanung vorgehalten. Hierdurch kann bei entsprechendem Bedarf die Fläche an einen Träger für die Errichtung einer Kindertagesstätte abgegeben werden.

Dazu sollen aber die möglichen Randbedingungen für die Einordnung der Kindertagesstätte (GRZ, Geschossigkeit, Baugrenzen) vorgegeben werden, um die landschaftliche Prägung und starke Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

Die voraussichtlich benötigten Schulplätze sind im Bezirk vorhanden.

3.3.2 Maß der Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, (Zeichnerische Festsetzungen)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2 und der zulässigen Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der gewünschten stark durchgrünten Bebauung und des Überganges von der städtischen Nutzung in die freie Landschaft wird die zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung lt. § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Um die mögliche Errichtung der Kindertagesstätte abzusichern, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Mit dieser GRZ passt sich die Kindertagesstätte gut in die stark durchgrünte Bebauung mit landschaftlicher Prägung ein. Mit der Zulassung von 2 Vollgeschossen ist auch die höhenmäßige Einpassung der KITA in den Siedlungsraum gesichert.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (Zeichnerische Festsetzung)

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil Rudow und ausgehend von dem Wunsch einer durchgrünten Bebauung für den Übergang von der Stadtlandschaft in die freie Landschaft wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Querriegel- und Zeilenbebauungen sind somit ausgeschlossen. Der Übergang in die freie

Landschaft soll verträglich gestaltet und so wenig wie möglich belastet werden. Mit der Festlegung der Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bebauung ist eine Unterordnung der Bebauung unter die anzupflanzenden Bäume und Sträucher zu erwarten. Auf jedem Grundstück werden voraussichtlich mindestens 2 Laubbäume oder 4 Obstbäume gepflanzt, die eine Landschaftsbildprägung vornehmen und die baulichen Anlagen in ihrer visuellen Wirkung reduzieren.

Baugrenzen (Zeichnerische Festsetzung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind großzügig gefasst, um eine sinnvolle Gestaltung der Bebauung und der Einordnung der Einzel- und Doppelhäuser auf den zu bildenden Grundstücken günstig vornehmen zu können.

Die Baugrenzen der Wohngebiete halten zur Waßmannsdorfer Chaussee einen Abstand von 5,0 m und von den übrigen Verkehrsflächen von 3,0 m ein und sichern damit, zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 2, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, die Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Damit wird die Freihaltung einer Vorgartenzone zu allen Verkehrsflächen gesichert.

Für die Ausprägung des Straßenraums ist dieses von Bedeutung und berücksichtigt im Bereich der Waßmannsdorfer Chaussee auch einen ausreichenden Abstand zu dem prägenden Alleebaumbestand.

Der Alleebaumbestand der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53. Die Sicherung der Baumstandorte ist jedoch im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XIV-274aa vorgesehen. Damit sind die Alleebäume im öffentlichen Straßenland und entsprechend der Selbstbindung der Gemeinde als Verfügungsberechtigter, sowie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-274aa dauerhaft gesichert.

Daraus resultiert, dass die Einordnung der Zufahrten in Mindestbreite von den Wohngrundstücken zur Fahrbahn der Waßmannsdorfer Chaussee nur in den Zwischenräumen zwischen den Alleebäumen möglich ist.

Die Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche halten zur Waßmannsdorfer Chaussee und der südlichen Grundstücksgrenze ebenfalls einen Abstand von 5,0 m ein. Hierdurch wird die Gebäudeflucht an der Waßmannsdorfer Chaussee fortgeführt. Die südliche Begrenzung ist aufgrund des Gehrechts erforderlich. An der westlichen und künftigen nördlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand 3 m, die ohnehin als Mindestabstandsflächen gemäß Bauordnung einzuhalten sind.

Bauweise

Um die lockere Gestaltung zu unterstützen wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser auf den Grundstücken errichtet werden.

Damit soll der durchgrünten Bauweise und der vorhandenen Siedlungsform entsprochen werden.

Für die Einordnung der Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche wird entlang der nördlichen Gehrechtsgrenze eine Baugrenze festgesetzt. Weiterhin wird diese parallel zur Grenze der Gemeinbedarfsfläche im Abstand von 3,0 m von der nördlichen und westlichen Seite, sowie von 5,0 m zur Waßmannsdorfer Chaussee weitergeführt.

3.3.4 Grünfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 9 umfassen grünordnerische Regelungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und zu Straßenbaumpflanzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens

- ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder
- zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, eine Baumart der Pflanzliste A zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
(textliche Festsetzung Nr. 6)

Begründung:

Diese Festsetzung dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden, andererseits auch zur Kompensation der Eingriffe in vorhandene Biotope durch Anlage neuer, höherwertiger Biotopstrukturen, zur Erhöhung der bioklimatischen Funktion des Plangebietes mittels Durchgrünung sowie zur Aufwertung und Anreicherung des Landschaftsbildes mit landschaftsbildprägenden und –wirksamen Strukturelementen bzw. Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft.

Insgesamt werden voraussichtlich mindestens 87 Laubbäume oder bis zu 174 Obstbäume gepflanzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens

- 30 m² Sträucher in einer Höhe von mindestens 60/100 cm zu pflanzen.

Es wird empfohlen Straucharten der Pflanzliste A zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
(textliche Festsetzung Nr. 7)

Begründung:

Diese Festsetzung dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden, andererseits auch zur Kompensation der Eingriffe in vorhandene Biotope durch Anlage neuer, höherwertiger Biotopstrukturen, zur Erhöhung der bioklimatischen Funktion des Plangebietes mittels Durchgrünung sowie zur Aufwertung und Anreicherung des Landschaftsbildes mit landschaftsbildprägenden und –wirksamen Strukturelementen bzw. Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft. Insgesamt werden 2.475 m² Sträucher gepflanzt.

Im Straßenzug Gockelweg sind 27 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in einem Höchstabstand von 20 m anzupflanzen.

Es wird empfohlen eine Baumart der Pflanzliste B zu verwenden.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

(textliche Festsetzung Nr. 8)

Begründung:

Diese Festsetzung dient einerseits als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie zur Aufwertung und Anreicherung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturelementen und zur Einbindung des Straßenzuges in die Landschaft.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

(textliche Festsetzung Nr. 9)

Begründung:

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig um die Versiegelung so gering als möglich zu halten. Die Versickerung der Niederschläge soll zur Unterstützung des Wasserhaushaltes am Anfallort möglich sein.

3.3.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Die Erweiterung der Waßmannsdorfer Chaussee und der in der Trassenführung neu festgelegte Gockelweg werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Waßmannsdorfer Chaussee ist als Verkehrsfläche und wird durch den Bebauungsplan um einen Streifen von 5,0 m erweitert, auf dem ein Geh- / Radweg errichtet werden soll. Die Fläche soll ebenfalls für die Einordnung von Erschließungsanlagen für die Ver- und Entsorgung genutzt werden. Die Neuverlegung des Gockelweges wird als Verkehrsfläche festgesetzt, da diese neben der Haupteerschließung für den Bebauungsplan 8-53 ebenfalls die Erschließung des anschließenden Bebauungsplangebietes 8-52 übernimmt. Die Neutrassierung ist mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt.

Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes wird als private Verkehrsfläche (Fläche B) bzw. durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (textliche Festsetzungen Nr. 3 bis Nr. 5 und städtebaulicher Vertrag). Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsfunktion durch Eintragung von Baulasten ist zur Sicherung der Erschließung i. S. der Bauordnung Berlin erforderlich.

Die private Verkehrsfläche mit der Bezeichnung B soll mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, der Ver- und Entsorgung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgungsunternehmen belastet werden. Dieses erfolgt zur Sicherung der

Erschließungsanlagen und der Abfallentsorgung. Die vorgesehene Fläche wird mit 6,0 m Breite vorgesehen. Auch die Fläche A soll mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, der Ver- und Entsorgung und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgungsunternehmen belastet werden.

Mit der Festsetzung der Flächen für Fahr- und Leitungsrechte soll die Erschließung gesichert werden, ohne eine aufwendige öffentliche Verkehrserschließung durchführen zu müssen.

Für einen Kontrollweg zu den Grundwassermessstellen des Dörferblicks (Fläche C) wird zugunsten der Umweltbehörden entlang der südlichen Bebauungsplangrenze auf der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 5,0 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen (textliche Festsetzung Nr. 10). Diese soll der Erschließungsplanung überlassen werden.

Für die Untersuchung des Verkehrslärmes im Gockelweg wurde eine Prognose nach dem Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen nach DIN 18005 Teil 1 im vereinfachten Ermittlungsverfahren bearbeitet, um die Orientierung der Lärmbelastung abschätzen zu können.

Hierzu wird angenommen, dass die geplanten Wohneinheiten vom angrenzenden Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick/Gärtnerreien“, der in seiner Bearbeitung als Planungsziel mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes enden soll, für den Verkehrsbereich, der nicht über die „Pfauenkehre“ abgeführt wird, in die Berechnung der Verkehrsbelastungen des Gockelweges des Bebauungsplanes 8-53 „Dörferblick“ integriert werden muss. Es handelt sich um ca. 150 Haushalte.

Der Bebauungsplan 8-53 „Dörferblick“ ist mit ca. 27 Haushalten in die Berechnung eingegangen. Die restlichen Grundstücke des Bebauungsplanes 8-53 sind nicht über den Gockelweg erschlossen und somit nicht in die Abschätzung zu integrieren.

Entsprechend der Auswertung der Untersuchung des ADAC "Mobilität in Deutschland" zum Autobesitz, die von BusinessOne.de veröffentlicht wurde, besitzen nur 58,8 % aller Berliner Haushalte ein eigenes Auto. Nur 29 % der Haushalte besitzen zwei oder mehr Autos.

Für die Entwicklung des Wohngebietes „Dörferblick“ als Stadtrandgebiet ist davon auszugehen das je Haushalt mindestens ein PKW vorhanden sein wird. Bei Berücksichtigung des ermittelten Zweitwagenbesitzes von 29 % ergibt sich ein Durchschnittlicher PKW-Besatz von 1,3 PKW. Aus dieser Annahme resultiert bei 3,0 Fahrten pro PKW im Durchschnitt die Gesamtbelastung des Gockelweges mit 690 Kfz-Bewegungen am Tag.

Damit sind für den Bereich Dörferblick-Gärtnerreien Bebauungsplan 8-52 (ohne Pfauenkehre) und Bebauungsplan 8-53 mit Kfz-Bewegungen von 700 Kfz pro Tag im Gockelweg anzusetzen.

Gemäß informativer Prüfung nach Anhang A, DIN 18005 im vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 im Abstand von 12 m vom Emittenten für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Der ermittelte Wert an der Baugrenze im neuen Gockelweg, mit einem Abstand vom Emittenten von 7,50 m (1,50 m Fahrbahn, 3,0 m Nebenanlagen Verkehrsweg bis Grundstücksgrenze, 3,0 m Grundstücksgrenze bis Baugrenze) liegt für die Nacht nach der überschlägigen Bemessung bei 47 Dezibel (A) und am Tag bei 57 dB(A).

Das übliche Heranbauen an die Verkehrsfläche ist damit grundsätzlich möglich. Denn unter Einbezug der aus der Rechtsprechung abgeleiteten tolerierbaren Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A), werden in die Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete erfüllt. Eine geringfügige Überschreitung der DIN 18005 von 1-2 dB(A) unmittelbar an der Straße wird als hinnehmbar betrachtet, da der theoretische Überschreibungsbereich der Orientierungswerte nur Vorgärten am Gockelweg betreffen würde.

Da das menschliche Ohr erst Schallpegelerhöhungen ab 3 dB(A) wahrnehmen kann, ist auch hier mit einer Belästigung nicht zu rechnen. Ausgehend vom Sackgassencharakter des Gockelweges und der untergeordneten Lkw-Belastung, die deutlich unter dem im Anhang der DIN 18005 mit 10 % angenommenen Schwerlastanteil liegen wird, ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzunehmen.

3.3.6 Sonstige Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den privaten Verkehrsflächen soll die Erschließung durch die Unternehmensträger gesichert werden, ohne eine aufwendige medientechnische und öffentliche Verkehrserschließung durchführen zu müssen. Durch günstige Erschließungskosten sollen die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und durch kostensparendes Bauen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einfacher erfüllt werden können.

3.3.7 Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

Zum Bebauungsplan gehören zwei Pflanzlisten, die der Begründung beigefügt sind.

3.4 Städtebaulicher Vertrag

Maßnahmen, für die im Bebauungsplan nur Flächen festgesetzt werden, werden durch einen **städtebaulichen Vertrag** untersetzt (Wegerecht Fläche A).

Im städtebaulichen Vertrag werden die vorgesehenen Maßnahmen die für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen sind, sowie der Eigentumsübergang der Fläche an das Land Berlin geregelt.

Das Land Berlin wird regelmäßig prüfen, ob der Bedarf und ein Träger für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorhanden ist. Eine Verpflichtung zum Betrieb einer Kindertagesstätte besteht für das Land Berlin nicht.

Folgende Maßnahmen zum Naturschutz werden vertraglich gesichert:

Für die vier im Plangebiet vorkommenden Brutpaare des Haussperlings werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der Umgebung des Eingriffsbereiches Nistkästen als Ersatzbrutstätten angebracht.

Ferner wird im Vertrag der Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs.1 BNatSchG aufgenommen, nach der Störungen (z. B. Mäharbeiten, Bodenabtrag, Straßenbau usw.) während der Brutzeiten zu vermeiden, bzw. im Vorfeld mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen / zu genehmigen sind. Weitere Regelungen sind aufgrund des geringen Besatzes an Brutvögeln nicht erforderlich um die Verbotsstatbestände des BNatSchG auszuschließen.

Weiterhin wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass eine öffentliche Durchwegung auf den Flächen A und B für Fußgänger und Radfahrer dauerhaft gesichert wird. Die Eigentümer der Fläche übernehmen die Instandhaltungs- und die Verkehrssicherungs-, sowie die Haftungspflicht für die Nutzung der entsprechenden Flächen. Es werden hier Baulasten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit und des Landes Berlin bestellt. Die entsprechenden Anträge sind im Zuge des Bauaufsichtsverfahrens bei der zuständigen Stelle einzureichen. Die Möglichkeit der o. g. Flächen für die Nutzung zu Erschließungszwecken ist auch weiterhin möglich.

Es wird weiterhin festgelegt, dass die Durchwegung zwischen Rhodeländerweg und der neuen Trasse des Gockelweges (Fläche A) so angelegt wird, dass ein motorisierter Durchgangsverkehr nicht möglich ist.

Weiterhin wird für die Sicherung der Erschließung des Baugebietes ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Investor geschlossen.

In dem Erschließungsvertrag werden die Kostenübernahme für die Erschließungsanlagen durch den Investor und die grundsätzliche Ausgestaltung der Erschließungsanlagen (Straßen und Medien) vereinbart. Im Vorfeld wurden die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Medienverwaltungen geführt. Ferner wird der Eigentumsübergang der Grundstücksteile mit neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Neuer Gockelweg, Waßmannsdorfer Chaussee) an das Land Berlin und im Gegenzug der nicht mehr als Erschließungsfläche benötigten Alt-Trasse des Gockelweges an den Investor, geregelt. Mit dem Erschließungsvertrag wird die Finanzierung für die Gesamterschließung gesichert, so dass es keine haushaltstechnischen Auswirkungen für das Land Berlin auftreten werden.

3.5 Abwägung von Stellungnahmen, Abwägung und Ergebnis

3.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 8-53 fand in der Zeit vom 02. Mai 2011 bis einschließlich 13. Mai 2011 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse sowie durch eine Presseinformation, durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Informationstafeln dargestellt.

- Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen fünfzehn schriftliche Äußerungen ein, davon drei wortgleiche Stellungnahmen, zwei Stellungnahmen eines Bürgers sowie eine Stellungnahme einer Grundstückseigentümergeinschaft. Hierbei wurden auch alle nach dem 13. Mai 2011 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Die Stellungnahmen hatten folgende wesentliche Inhalte / Forderungen:

- Forderung der Verlegung und anderer Gestaltung des Gockelwegs für die Verbesserung des Verkehrsflusses
- Forderung auf Verzicht auf die Ausweisung der Kindertagesstätte
- Negative Auswirkungen auf das Stadtbild werden erwartet
- Negative Auswirkungen aufgrund höherer Belastung für die vorhandenen Verkehrsanlagen werden erwartet
- Forderung nach Verzicht auf die Bebauung der privaten Fläche und Erhalt einer Grünfläche
- Forderung der Reduktion der Geschosshöhen

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans 8-53 ist weiterhin die Entwicklung des Gebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit lockerer Bebauung durch Einzel- bzw. Doppelhäuser unter Berücksichtigung des Anschlusses an den westlich angrenzenden Bebauungsplanentwurf 8-52.

Zur Herausbildung eines landschaftlich geprägten Übergangs gegenüber dem südwestlich angrenzenden „Dörferblick“ erfolgt eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit ergänzenden Grünfestsetzungen.

Die im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte geänderte Verkehrsführung des Gockelweges mit direkter Anbindung der zu entwickelnden Wohngebiete an die Waßmannsdorfer Chaussee wurde grundsätzlich weiter verfolgt.

Die Achse des Gockelweges ist verschoben worden, ohne seine Funktion zu verlieren. Die vormalige Führung des Gockelweges parallel zur westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist zugunsten der Verkürzung der Erschließungsstraße parallel zur nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes geändert worden. Mit der Festsetzung von Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf Bauflächen und privaten Verkehrsflächen im städtebaulichen Vertrag ist die Durchquerung des Bebauungsplangebietes bis zur Parkanlage Dörferblick gesichert. Hierzu

wird ein geringer Teil des geplanten Geh- und Radweges entlang der Waßmannsdorfer Chaussee genutzt.

3.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-53 wurde mit Schreiben vom 13. April 2011 und Fristsetzung bis 20. Mai 2011 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Kein Rücklauf erfolgte von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-53 wurden 27 schriftliche Stellungnahmen von 23 Behörden eingereicht. 16 brachten Anregungen und Hinweise für die Abwägung ihrer Belange ein, 7 gaben an, keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren zu haben. Die Anregungen und Hinweise betrafen insbesondere:

- die Altlastensituation und erforderliche Untersuchungsbedarfe
- Erforderliche Medienverlegungen
- Bestätigung der Trassenführung des Gockelweges
- Einhaltung der Richtwerte für Schallimmissionen
- Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und dessen Änderung

Gemäß den Forderungen des Tiefbauamtes (Tief 111) sollten die Eckpunkte der zukünftigen Planung bzw. Verfahrensweise wie folgt aussehen:

Zur grundsätzlichen Bestätigung der geplanten Linienführung und der Randbedingungen des Straßenausbaus des Gockelweges, erfolgt eine Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt.

Die Planung und der spätere Ausbau des Gockelweges erfolgt auf Kosten des Investors:

Für den Ausbau des Gockelweges wird zwischen dem Bezirk und dem Investor ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Erschließungsmaßnahme auf Kosten des Investors sicherstellt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

3.5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-53 wurde mit Schreiben vom 10. Februar 2012 und Fristsetzung bis 14. März 2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Es wurden alle bis zum 04.04.2012 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Kein Rücklauf erfolgte von 9 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- BA Neukölln, PBV, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Neukölln, PBV, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- BA Neukölln, Abt Bauwesen, Tiefbauamt, Tief
- BA Neukölln, SVB I
- BA Neukölln, Abt. BiSchulKSport, Sport AL
- BA Neukölln, Abt. BiSchulKSport, Schul/Plan/QM
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie und Handelskammer Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-53 wurden 27 schriftliche Stellungnahmen von 25 Behörden eingereicht. Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

1. Umwelt- und Naturschutzamt- Fachbereich Umwelt

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:

Zwischenzeitlich erfolgten orientierende Bodenuntersuchungen im südlichen Bereich (geplanter Standort für eine Kita bei Bedarf, ca. 1.500m² Fläche) und im übrigen Planungsbereich (aufgeteilt in 4 große Untersuchungsfelder, ca. 32.000m² Fläche). Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer ehemaligen Kiesgrube bzw. von Verfüllungen festgestellt. Die orientierenden Bodenuntersuchungen wiesen keine Belastungen auf. Allerdings standen dem Umwelt- und Naturschutzamt zum Zeitpunkt der Bebauungsplanbearbeitung keine Probenahmeprotokolle zu Verfügung. Ob die Bodenproben repräsentativ sind, kann daher nicht eingeschätzt werden. Ein Restrisiko hinsichtlich punktueller Bodenverunreinigungen kann bei der Größe der gesamten Planungsfläche (ca. 33.730m²) nicht ausgeschlossen werden.

Für einen kleinen Bereich im südlichen Planungsbereich, auf dem bei Bedarf eine Kita errichtet werden soll, werden nach der Baufreimachung des Geländes, Bodenuntersuchungen gemäß § 3 der Bundesbodenschutz-Verordnung vom 12.07.1999 für eine sensible Nutzung empfohlen. Gleiches gilt auch für Hausgartenflächen mit Nutzpflanzen im übrigen Planungsgebiet.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass eine Niederschlagsabführung u.a. auch über Sickermulden vorgesehen ist. Dazu sind zuvor Bodenuntersuchungen im künftigen Sickerbereich erforderlich. Gleiches gilt für Straßenrandlagen mit künftigen Sickermulden. Im öffentlichen Straßenland ist erfahrungsgemäß mit Auffüllungen zu rechnen.

Alle künftigen Bodenuntersuchungen sind zuvor mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind zu übergeben.

Im Umweltatlas von Berlin ist der Planungsbereich nördlich des Gockelweges als Vorranggebiet 1 „Besonders schutzwürdige Böden“ und der übrige Planungsbereich als Vorranggebiet 2 „Sehr schutzwürdige Böden“ ausgewiesen.

Die entsprechenden Planungshinweise sind als Anlage dieser Stellungnahme beigefügt und sollten bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Durch das Umwelt- und Naturschutzamt kann nicht eingeschätzt werden, ob der geplante „Kontrollweg“ an der Deponie Dörferblick ausreichend bemessen ist. Zur Abklärung wird hier die Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angeraten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand (orientierende Bodenuntersuchungen) besteht aus Altlastensicht kein Einwand gegen die Planungsabsicht. Eventuell vorhandene lokale Bodenverunreinigungen können im Rahmen der Bebauung entsorgt werden.

Auf die Einplanung von Bodenuntersuchungen für sensibel genutzte Bereiche sowie für eine Niederschlagsversickerung, und auf die vorherige Abstimmung der Untersuchungskonzepte mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, wird verwiesen.

Abwägung:

Aus den vorhandenen Untersuchungen haben sich keine Hinweise auf mögliche punktuelle Bodenverunreinigungen ergeben. Nach Abstimmung mit dem Umweltamt ist ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ersichtlich. Nach den orientierenden Untersuchungen besteht kein Einwand gegen die Planungsabsicht (s. u). Die Hinweise zu Bodenuntersuchungen für den KITA-Bereich und die Hausgartennutzung, bei der Umsetzung des Plans werden in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zur Bodenuntersuchung in künftigen Sickerbereichen betrifft die Umsetzung des Planes und wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nach erfolgter Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird entlang der südlichen Bebauungsplangrenze auf der Gemeinbedarfsfläche für den Kontrollweg ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Für die Einordnung der Bebauung wird entlang der nördlichen Gehrechtsgrenze eine Baugrenze festgesetzt. Weiterhin wird eine Baugrenze parallel zur Grenze der Gemeinbedarfsfläche im Abstand von 3 m von der nördlichen und westlichen Seite, sowie von 5 m zur Waßmannsdorfer Chaussee festgelegt. In Anpassung an die landschaftliche Prägung und Durchgrünung der Fläche des gesamten Bebauungsplanes, wird eine GRZ von 0,3 bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden in die Begründung aufgenommen.

2. Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Naturschutz- und Grünflächenamt

Der Geltungsbereich grenzt an die Waßmannsdorfer Chaussee mit dem erhaltenswerten Alleebaumbestand. Ich bitte im weiteren Verfahren zu prüfen, ob in dem vorgesehen Städtebaulichen Vertrag Regelungen aufgenommen werden können, die - vergleichbar denjenigen im Vertrag zum Bebauungsplan XIV-274a (§ 8 Pkt. 2) - bei der evtl. Anlage von Grundstückszufahrten zur Waßmannsdorfer Chaussee den Schutz der dortigen Platanen gewährleisten.

Abwägung:

Beim Alleebaumbestand handelt es sich um Bäume im öffentlichen Straßenland. Er befindet sich ferner nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53, eine Sicherung der Baumstandorte ist jedoch im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XIV-274aa vorgesehen. Damit sind die Alleebäume im öffentlichen Straßenland und entsprechend der Selbstbindung der Gemeinde als Verfügungsberechtigter, sowie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-274aa dauerhaft gesichert. Mit der Sicherung der Alleebaumstandorte im Bestand ist die Einordnung der Zufahrten in Mindestbreite von den Wohngrundstücken zur Fahrbahn der Waßmannsdorfer Chaussee in den Zwischenräumen vorgegeben.

Pflege

Weiterhin bitte ich um Mitteilung, wer für die Entwicklungs- und dauerhafte Pflege der 20 hochstämmigen Laubbäume, welche im Gockelweg zu pflanzen sind und die als Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen gewertet werden, zuständig sein wird.

Keine Bedenken

Abwägung:

Die Straßenbäume werden mit der Straße durch den Vorhabenträger errichtet und dann zusammen mit der Straßenanlage übergeben. Es ist davon auszugehen, dass der dauerhafte Erhalt der Bäume damit gesichert ist. Details werden bei Bedarf im Erschließungsvertrag mit dem Tiefbauamt geregelt.

4. Abteilung FinWi – SE Facility Management

Durch die geplante Erweiterung der Waßmannsdorfer Chaussee um 5 m und deren Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist auch bei einer unentgeltlichen Übertragung mit haushaltsrechtlichen Auswirkungen zu rechnen.

Desgleichen wird darauf hingewiesen, dass durch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ebenfalls zukünftig haushaltsrechtliche Auswirkungen (Bewirtschaftungskosten) verursacht werden, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 13.05.2012 verwiesen.
In dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag sind ggf. detailliertere Vereinbarungen unter Mitwirkung von Tief und FM abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzung der Planung.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass alle Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung der Flächen des ehemaligen Gockelweges, des 5,00 m Streifens entlang der Waßmannsdorfer Chaussee und der Gemeinbedarfsfläche durch den Investor zu übernehmen sind, so dass davon auszugehen ist, dass hieraus keine Kosten für das Land Berlin anfallen werden.

Bewirtschaftungskosten für die später zu errichtende Kindertagesstätte sind unter der Voraussetzung, dass ein freier Träger diese errichtet, einer Vereinbarung zu diesem Zeitpunkt zu überlassen. Bis dahin eventuell anfallende Kosten für Grundsteuern, Straßenreinigung etc. sind aus dem Haushalt der Fachstellen zu zahlen. Hierbei ist zu beachten, dass die Sicherung der Flächen auf Verlangen der zuständigen Stelle erfolgt ist (zur Kita s. a. SN 6).

5. Abteilung FinWi – SE FM Hoch

Belange der SE FM werden nicht berührt

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Jugendamt, Jugendhilfeplanung

Die Intentionen des Jugendamtes wurden mit der Festlegung Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte angemessen berücksichtigt.

Die von Ihnen zu Grunde gelegten Prognosewerte gehen offensichtlich von Richtwerten für Schaffung von Wohnungen im 2. Förderweg aus (2 EW/WE durchschnittlicher Dauerbedarf). Bei Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern im 1. Förderweg wird u. E. lt. städtebaulichen Richtwerten von Sen Stadt von 2,5 EW/WE ausgegangen, bei geförderten Eigentumswohnungen 2,3 EW/WE und bei freifinanzierten/geförderte Eigenheimen wird von 3,2 EW/WE ausgegangen (Dauerbedarf). Bei den < 6-Jährigen sollte in Bezug auf Kindertagesstätten u .E von 1,5% Jahrgangsstärke zu Grunde gelegt werden.

Da es sich hier lt. vorliegendem Bebauungsplan um private Wohngrundstücke handelt, müssten 3,2 EW/WE/ 1,5% Jahrgangsstärke zu Grunde gelegt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass besonders junge Familien Wohngrundstücke erwerben. Darüber hinaus gibt es im Einzugsgebiet keine Kita.

Der B Plan 8- 53 ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 8- 52 (220 WE) zu sehen. Aus beiden B-Plänen sind allein aus den Richtwertberechnungen rund 30 Kita-Plätze rechnerisch ableitbar.

Die Gemeinbedarfsfläche Kita ist erforderlich, allerdings ist zu prüfen, ob die im Text S. 13 dargestellten Prognosewerte sinnvoll sind.

Falls die Berechnungsgrößen nicht mehr gültig sind, bitte ich um Information.

Abwägung:

Ausgehend von der gemeinsamen Betrachtung der Prognosewerte für die Bebauungspläne 8-52 und 8-53 wird für den Bebauungsplan 8-53 auf die Prognoseberechnung verzichtet, da hier nur ca. 40 WE entstehen werden. Im Bebauungsplan 8-52 wird mit 220 WE gerechnet, so dass hier ein wesentlicher Anteil an Kita-Plätzen zu erwarten ist. Die Prognoseberechnung für den Bebauungsplan 8-53 wird nicht gesondert durchgeführt und aus der Begründung herausgenommen.

7. Ordnungsamt

Zu dem B- Plan habe ich aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände, zumal die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Gesundheitsamt

Der uns vorliegende Bebauungsplan wurde geprüft. Von Seiten des Gesundheitsamtes-Bereich Hygiene und Umweltmedizin- bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Hinweise und Empfehlungen:

Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der geänderten Fassung vom 28.11.2011 - Trinkwasserversorgungsanlagen (Hausinstallation), besteht eine Anzeigepflicht bei Neuinstallationen und Inbetriebnahmen.

Bei der Planung von neuen Gemeinschaftseinrichtungen im genannten Bereich wäre es sinnvoll, dem Gesundheitsamt vorab Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen, da solche Einrichtungen infektionshygienisch überwacht werden und eine Stellungnahme dazu separat erfolgt.

Abwägung:

Die Auseinandersetzung mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 erfolgt im Kapitel I Punkt 3.3.5 und im Kapitel III Punkt 1.2. Es sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.

Sie werden zur Kenntnis genommen.

9. Berliner Feuerwehr

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr keine Anregungen und Hinweise, Sonstige Bemerkungen:

Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden gesichert bleiben. Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass bei einer Errichtung der in der Anlage dargestellten geplanten Wohnsiedlung auf dem o. a. Areal gleichfalls die Errichtung von Flächen für die Feuerwehr (gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) sowie einer ausreichend dimensionierten Löschwasserversorgung erforderlich ist.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.

Sie werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauplanung berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung gewährleistet.

10. Berliner Stadtreinigung BSR

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zu-lässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer eventuell vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Sofern Straßen als Sackgasse enden, ist für unsere Entsorgungsfahrzeuge nach Möglichkeit ein Wendekreis mit einem Radius von 12 m vorzusehen.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten

wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

11. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Unterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden von uns in diesem Bereich nicht unterhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Berliner Wasserbetriebe

Trinkwasser

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben wir zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit dem Schreiben GI-G/Pa vom 09.05.2011 eine Stellungnahme abgegeben, die auch weiterhin Bestand hat.

Ergänzend teilen wir Ihnen folgendes mit:

Aufgrund des neu trassierten Gockelweges wird es erforderlich sein, die Trinkwasserhauptleitung DN 400 und die Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 in die öffentliche Verkehrsfläche um zu verlegen. Eine entsprechende Anbindung an das Trinkwasserleitungsnetz in der Waßmannsdorfer Chaussee ist herzustellen. Hierzu stehen die Berliner Wasserbetriebe mit einem möglichen Investor in Kontakt.

Abwägung:

Die Hinweise im Schreiben vom 09.05.2011 bezüglich der Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen betreffen die Umsetzung der Planung. Diese wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung unter Stellungnahme Nr. 11 behandelt und zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Randbedingungen und die vorgesehenen Maßnahmen sind in der Begründung dargelegt.

Der "mögliche Investor" ist der verfügungsberechtigte Eigentümer der Fläche, der in Vorbereitung der Umsetzung des Bauleitplanes mit den Berliner Wasserbetrieben in Vertragsverhandlungen steht. Insofern haben die Abstimmungen nicht den Charakter einer Vorabstimmung, sondern sind zielgerichtet auf eine baldige Umsetzung orientiert. Sie sind notwendige Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages, der vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorliegen muss.

Abwasser

Das bestehende Konzept für die Schmutzwasserentwässerung der Bebauungsplangebiete 8-53 und 8-52 sieht den Einbau eines Schmutzwasserkanals DN 200 in Teilen des neu trassierten Gockelweges und in der

privaten Verkehrsfläche zwischen dem neu trassierten Gockelweg und dem Rhodeländerweg vor. Zur Sicherung der Schmutzwasserentwässerung der Bebauungsplangebiete 8-53 und 8-52 ist es erforderlich, diesen im oben beschriebenen Abschnitt in einer Tiefenlage von 7,5 bis 8,0 m einzubauen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die im Bebauungsplan dargestellte Breite für den Sicherheitsstreifen nicht ausreichend ist. Nach Regelblatt WN/Rgbl 14 beträgt die Breite für den Sicherheitsstreifen bei einer Tiefe bis zu 5 m bereits 7,4 m. Bei größeren Tiefen sind die Sicherheitsstreifenbreiten im Einzelfall festzulegen.

Abwägung:

Der für die Aufnahme der Rohrleitungen vorgesehene Streifen, der mit Leitungsrechten zugunsten der Berliner Wasserbetriebe im Plan festgesetzt wird, wird von 6,00 m auf 8,00 m verbreitert um eine ausreichende Sicherheitsstreifenbreite zu garantieren.

Regenwasser

Wir weisen nochmals darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-53 keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden ist. Das anfallende Niederschlagswasser sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen ist deshalb vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen.

Abwägung:

Der Hinweis ist bei der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung übernommen worden. Die sich aus dem Berliner Wassergesetz (BWG) ergebenden Vorschriften zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Sonstiges

Bei der Straßenplanung für den Gockelweg ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Bei der Festlegung der Querschnitte sind die Anforderungen aus Regelblatt 601 zu beachten.

Für den Umbau und die Neulegung der Trinkwasseranlagen sowie für den Neubau von Schmutzwasseranlagen ist mit den Berliner Wasserbetrieben eine Vereinbarung zu schließen. Die Umsetzung der Maßnahme ist für 2012 vorgesehen.

Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen. Die Vertragsverhandlungen zwischen Investor und den Berliner Wasserbetrieben finden zur Zeit statt, so dass davon auszugehen ist, dass die Belange der Berliner Wasserbetriebe berücksichtigt werden.

13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 27. April 2011.

Ein Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung Z 3 des LEP FS zur Sicherung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes besteht nicht.

Mit der Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen im Bebauungsplangebiet (Wohngebiet) wird der Lage in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung des Landesentwicklungsplanes Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) entsprochen.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus unserer Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Wie wir in unserer Stellungnahme vom 10.05.2011 mit Reg.-Nr.: 2011_12970_P hingewiesen haben, liegt im Bereich der Straße "Gockelweg" eine Gasversorgungsleitung 180 PE 100. Diese müsste aufgrund der vorliegenden Planung umverlegt werden. Ein entsprechender Antrag auf Umverlegung der Gasleitung ist mit Schreiben vom 13.12.2011 bei der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG eingegangen.

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 betreffen die Umsetzung der Planung.

Die Hinweise auf den im Straßenraum liegenden Leitungsbestand wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

Die notwendigen Details einer ggf. erforderlichen Verlegung von Medien werden im Vertrag zwischen Leitungsrechtsträger und Investor geregelt.

Notwendige Umverlegearbeiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

16. Vattenfall Europe Business Services GmbH

Den übergebenen Entwurf des Bebauungsplans haben wir geprüft und nehmen im Namen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Für die geplante Bebauung im Gockelweg sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Ein Planausschnitt mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH wurde übergeben.

In dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant.

In allen Straßenverkehrsflächen sind Kabellegungen erforderlich.

Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.

Die notwendigen Details einer ggf. erforderlichen Verlegung von Medien werden im Vertrag zwischen dem Investor und dem Leitungsrechtsträger geregelt. Notwendige Umverlegearbeiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

In der Begründung wird auf den im Straßenraum vorhandenen Leitungsbestand sowie die zugehörigen Hausanschlüsse hingewiesen.

17. Vattenfall Europe Wärme AG

Der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft.

In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits in der Begründung enthalten.

18. Verkehrslenkung Berlin (VLB)

Grundsätzlich bestehen gegen den o. a. Bebauungsplan keine Bedenken.

Bei der Festlegung von Geh- und Radwegen weise ich darauf hin, dass gemeinsame Flächen für den Fuß- und Radverkehr straßenverkehrsbehördlich nur durch Benutzungspflichten dargestellt werden können. (Zeichen 240/Zeichen 244 StVO)

Hierfür fehlt jedoch meist die gesetzliche Grundlage, so dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht die Radverkehrsführung auf eindeutig baulich angelegte Radwege oder Radverkehrsanlagen auf der Fahrbahn erfolgen sollten.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung und wird zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

19. Senatsverwaltung für Finanzen

Fristgemäß äußere ich mich im Rahmen des Aufgabenbereiches und bitte, dies in die Abwägung einzustellen

I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:

Keine Bedenken

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat):

Keine Bedenken

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan(-entwurf) nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) und des Ref. IX C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wie folgt Stellung:

Referat VIII D

Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings ist die Niederschlagsentwässerung augenblicklich nicht gesichert.

Da für das Plangebiet „keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden ist“ (s.S.13 der Begründung), "sollen Versickerungsmulden für die Regenwasserversickerung angelegt werden."

Ein Entwässerungskonzept, aus der die Umsetzbarkeit dieser Intention erkennbar wäre, liegt nicht vor, nähere Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens (Kf-Werte), den Grund- und Schichtenwasserverhältnissen des Plangebietes und der Altlastensituation fehlen, so dass aus fachlicher Sicht zu diesem Planungsziel nicht Stellung genommen werden kann.

Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts für das Plangebiet ist daher geboten, eine Abstimmung mit der Wasserbehörde wird empfohlen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf ein zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Wasserbehörde im Jahre 2010 ab-

gestimmtes Rundschreiben zu den zu beachtenden Rahmenbedingungen bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, das den bezirklichen Stadtplanungsämtern vorliegt.

Unabhängig davon möchte ich folgende Hinweise geben:

Die ganz oder teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist anzustreben. Dabei können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Der erforderliche Flächenbedarf dafür beträgt in der Regel mindestens 1/15 der Entwässerungsfläche.

Im Hinblick auf die Altlastensituation des Plangebietes mache ich darauf aufmerksam, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bodenbelastungskataster erfasst ist.

Die Zuständigkeit hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes liegt beim Umweltamt des Bezirkes, so dass die standortbezogene Altlastensituation nicht bewertet und eine Stellungnahme zur geplanten Regenwasserversickerung im Rahmen dieser Stellungnahme nicht getroffen werden. Hierzu verweise ich auf das bezirkliche Umweltamt.

Abwägung:

Aus den vorliegenden geotechnischen Aussagen des vorhandenen geologischen Berichtes und der Altlastuntersuchung ist zu entnehmen, dass der Grundwasserabstand ca. 15 m unter GOK liegt. Schichtenwasserhorizonte sind im Bereich zwischen 0,00 m und 15,00 m möglich.

Bei den vorgenommenen und dokumentierten Bohrungen wurde ein Schichtenwasserbereich in einer Tiefe von 6,15 m unter Gelände Oberkante angetroffen.

Mit den anstehenden schluffigen Feinsanden und Mittelsanden mit Toneinschlüssen ist eine Versickerung auf den Flächen der Grundstücke möglich. Diese Art der Entwässerung ist vorgesehen und wird auch, wie aus den Hinweisen der hier vorliegenden Stellungnahme hervorgeht, von der Wasserbehörde favorisiert. Im vorletzten Absatz weist die Wasserbehörde darauf hin, dass die ganz oder teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben ist und die Versickerung der Niederschlagswässer von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone vorgenommen werden sollte.

Aus den vorliegenden Bohrungen sind Mächtigkeiten des Mutterbodens zwischen 30 und 60 cm festgestellt worden.

Mit den Festsetzungen für die Bepflanzung der Grundstücke und Verkehrsflächen werden hier Gegebenheiten geschaffen, die eine Nutzung des Niederschlagswassers am Anfallort für die Pflanzenentwicklung sichert.

Die vorhandene Bodenstruktur schließt ferner eine Gefährdung des Grundwassers durch Versickerung des Niederschlagswassers aus. Der vorhandene Boden besitzt ein sehr großes Schadstoffrückhaltungspotential und ist deshalb im Umweltatlas Berlin, Teil Boden als Vorranggebiet 2 „Sehr schutzwürdige Böden“ eingestuft.

Im Ergebnis ist somit kein Entwässerungskonzept erforderlich, da wie oben dargestellt keine Anhaltspunkte bestehen, die darauf schließen lassen, dass die Fläche (bisher Ackerfläche, ohne separate Entwässerungs-

anlagen) nicht entwässert werden kann, selbst wenn hierzu ggf. Versickerungsanlagen erforderlich sein könnten.

Aus den vorliegenden Randbedingungen ist somit kein städtebaulicher Grund erkennbar, der die Festlegungen einer besonderen Versickerungsart erforderlich macht. Die Art einer Versickerungsanlage so wie deren Lage soll in Abhängigkeit vom Standort des Gebäudes, des jeweiligen Grundwasserstands auf den Grundstücksflächen in der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes dem Eigentümer überlassen werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Berliner Wassergesetz der rechtliche Rahmen für die Errichtung von Versickerungsanlagen jeglicher Art ausreichend gegeben ist. Weitere planungsrechtliche Regelungen durch den Bebauungsplan, die einer Beschränkung des Eigentums gleichkommen, sind hingegen nicht erforderlich.

Referat IX C

Anmerkung des Referates IX C:

Die an der Südspitze in westlicher Richtung angrenzende Grünfläche „Dörferblick“ ist eine ehemalige Hausmüllablagerung, die nach derzeitigen Erkenntnissen keine Beeinträchtigung des Planungsgebietes darstellt. Spätere Maßnahmen an der Altablagerung zur Sicherung des Standortes selbst sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Die an der Südspitze des Planungsgebietes vorgehaltene Gemeinbedarfsfläche mit einer eventuellen Nutzung als Kindertagesstätte wird, obwohl keine Gefährdungen zu erwarten sind, aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Altablagerung als planerisch unsensibel angesehen. Eine Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) in einen nördlicheren Planbereich wird daher empfohlen. Insoweit sollte eine Überarbeitung der Planung erfolgen

Abwägung:

Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,2 ist die Voraussetzung für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach- und versiegelten Flächen auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben.

Auf die Untersuchung der Altlastensituation wird in der Begründung hingewiesen und die Aussagen und Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Berichtes in der Begründung dargelegt.

Danach ist von keiner Altlast in der beplanten Fläche auszugehen (siehe dazu auch Stellungnahme des Umweltamtes).

Zur Bewertung der Altlastensituation gerade auf dieser südlichen Fläche des Bebauungsplanes 8-53 Dörferblick liegt eine orientierende Untersuchung der Firma Fugro Consult GmbH Berlin vor.

Diese untersucht speziell die angrenzende Fläche an die ehemalige Deponie Dörferblick und kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung des Bodens keinerlei Beeinträchtigung für Schutzgüter beinhaltet und bei den Erdstoffen von einer Einbauklasse Z 0 ausgegangen werden kann. Bei den Schichtenwasserproben ergab sich eine geringe anthropogene Belastung durch PAK, die dem Sickerwasser aus der ehemaligen Deponie Dörferblick zugeordnet wird. Dessen Konzentration ist so gering, dass ein Schaden für das Grundwasser auszuschließen ist und der Wirkpfad Boden Grundwasser nicht relevant ist.

Die insgesamt niedrigen Schadstoffgehalte der untersuchten Proben, lassen auf kein Gefährdungspotential schließen.

Städtebaulich ist die Lage der Gemeinbedarfsfläche vorteilig, da so einerseits Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Kindertagesstätte minimiert werden und andererseits eine gute Erreichbarkeit der Kita, durch die Lage an der Haupteinfahrungsstraße Waßmannsdorfer Chaussee gesichert wird. Hierdurch wird zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Wohngebieten vermieden.

Insofern wird den objektivierbaren Messergebnissen der mit dem Umweltamt abgestimmten Bodenuntersuchungen und den zu erwartenden Lagevorteilen in Bezug auf die verkehrliche Anbindung den nicht quantifizierbaren Vorbehalten aufgrund der Altnutzung in der Abwägung der Vorzug gegeben und die Lage der Gemeinbedarfsfläche beibehalten.

21. Senatsverwaltung für Wirtschaft Technologie und Forschung

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 8 – 53 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken. Eigenständige Planungen bzw. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Der Bebauungsplan 8-53 ist im südlichen Teil aus den derzeitigen FNP-Darstellungen nicht entwickelbar.

Mit der zzt. im Verfahren befindlichen FNP-Änderung "Dörferblick" (04/10) soll im Wesentlichen Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt werden. Die geplanten Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplans 8-53 entsprechen grundsätzlich diesem Planungsziel und wären damit aus dem dann geänderten FNP entwickelbar. Die Festsetzung des Bebauungsplans kann erst nach Abschluss der FNP-Änderung bzw. nach Erklärung der Planreife erfolgen.

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplans geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ist im Einzelfall als untergeordnete Grenzkorrektur zu betrachten und wäre somit aus der FNP-Änderung entwickelbar. Auf einen hohen Grünanteil bzw. entsprechende Festsetzungen (insbesondere im südlichen Teil) ist zu achten, da sich dieses Grundstück in der FNP-Darstellung Grünfläche befindet.

Abwägung:

Der Hinweis wurde unter Kap. 1 Nr. 2.2.2 in die Begründung übernommen. Eine Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt erst nach Abschluss der FNP-Änderung bzw. der Erklärung der notwendigen Planreife.

In den Festsetzungen unter Nr. 6 bis 8 sind die grünordnerischen Aussagen getroffen, die die landschaftliche Prägung des gesamten Bebauungsplanes unterstreichen und sichern.

Hinweis: Die gegenständliche Änderung des FNP ist am 07. März 2013 erfolgt und wurde im Amtsblatt von Berlin am 22.03.2012 bekanntgemacht (S. 432).

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. In Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Waßmannsdorfer Chaussee füge ich die Hinweise der VLB bei.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX D 11 Immissions- und Klimaschutz

Für den Planentwurf werden keine weiteren Hinweise zu vom Verkehr verursachten Immissionen gegeben; die Belange des Luftreinhalte- und Lärmaktionsplans sind nicht berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

25. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X

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

XPSA

XF1 XPSE

X01 XPW

XOS XPIA

XOW XPIE

Von den Beteiligten lagen keine Hinweise oder Einwendungen vor.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

26. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt

Gegen die Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplanes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

27. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E

Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Die Belange des Artenschutzes wurden rechtlich zutreffend und schlüssig im Umweltbericht abgearbeitet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis:

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem Planstand Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB eingearbeitet:

- Der für die Sicherung einer fußläufigen Verbindung und für die Aufnahme von Rohrleitungen vorgesehene Streifen zwischen dem Rhodeländerweg und dem neuen Gockelweg, der mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger im Plan gekennzeichnet ist, wird von 6,00 m auf 8,00 m verbreitert um eine ausreichende Sicherheitsstreifenbreite für die Abwasserkanalverlegung der Berliner Wasserbetriebe zu garantieren.
- Es wird ein Fläche für einen Kontrollweg von 5,00 m Breite an der südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche als Gehrecht zugunsten der Umweltbehörden für die Kontrolle der Grundwassermessstellen und die Errichtung eines möglichen Hanggrabes festgesetzt.
- Für die Errichtung einer Kita auf der Gemeinbedarfsfläche werden Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Baugrenzen festgesetzt.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

3.5.4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-53 für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174/182 und Gockelweg 4 sowie für einen Abschnitt des Gockelweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, fand in der Zeit vom 21. Mai 2012 bis einschließlich 22. Juni 2012 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Über die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.05.2012, S. 745 sowie durch Bekanntmachung in der Tagespresse, durch eine Presseinformation, durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln

(www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Die Begründung, der Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Wasser, Artenschutz und Immissionsschutz lagen öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden den Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 22.05.2012 mitgeteilt, dass es beabsichtigt ist, ein Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB durchzuführen, mit dem Ziel, die Verlegung der Straßenverkehrsfläche Gockelweg entsprechend des Bebauungsplanentwurfs noch vor Festsetzung des Bebauungsplans 8-53 durchführen zu können. Ebenso wurde der Hinweis gegeben, dass hierzu die Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung (sofern vorhanden) berücksichtigt wird und diese binnen 4 Wochen nochmals ergänzt werden kann. Hiervon machten zwei Träger Gebrauch (siehe unten).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-53 wurden drei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern sowie 2 Stellungnahmen von Behörden eingereicht und nach Abwägung aller Belange wie folgt berücksichtigt:

1. Bürger 1 vom 19.06.2012

Ich bin Bewohner eines Bungalows im Rhodeländerweg, der an die zu bebauende Fläche angrenzt.

Der gesamte Rhodeländerweg ist auf der Südseite durch seine eingeschossige Flachdachbauweise geprägt. Es ist gegenwärtig baurechtlich unzulässig, die Bungalows aufzustocken oder den hinteren Teil der Grundstücke zu bebauen. Dies ist im Interesse der Bewahrung der Lebensqualität zu befürworten, auch wenn es letztlich dazu führt, auf eine wirtschaftlich bessere Verwertung der Grundstücke am Rhodeländerweg verzichten zu müssen.

Um den Charakter des Rhodeländerwegs, der von seiner eingeschossigen Bauweise geprägt wird, nicht zu zerstören, rege ich an, die Häuser im Bereich des künftigen B-Plans ebenfalls nur eingeschossig auszuführen.

Neben der Zerstörung des optischen Gesamtpräges dürfte bei zweigeschossiger Bauweise des B-Plan-Bereiches auch eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung meines Eigentums zu erwarten sein.

Nicht nur mein Garten- und Terrassenbereich, sondern auch der Wohn- und Schlafbereich sind zum B-Plan-Bereich hin ausgerichtet. Neben optischer Beeinträchtigung fürchte ich daher auch eine akustische Beeinträchtigung bei zweigeschossiger Bebauung. Durch den künftigen Großflughafen dürfte bereits ein Höchstmaß an Lärmbelastung zugemutet werden. Bei zweigeschossiger Bebauung ist darüber hinaus insgesamt mit einer höheren Belastung des gesamten umliegenden Gebietes und insbesondere auch des Rhodeländerweg mit Autoverkehr und Parkflächenbeanspruchung zu rechnen. Ich rege daher insoweit nicht nur den Verzicht auf eine zweigeschossige Bebauung an, sondern auch die Planung ausreichender Ausweichparkflächen Richtung Süden.

Sollte die zweigeschossige Bauweise im B-Plan-Bereich gleichwohl zugelassen werden, so muss in der Folge auch für den Rhodeländerweg

die zweigeschossige und Hammerbebauung zugelassen werden, da dann kein Argument mehr für die Beschränkung auf die eingeschossige Bauweise erkennbar ist.

Abwägung:

Das geplante Wohngebiet "Dörferblick" hat zum Siedlungsbereich Rhodeländerweg keine Straßenverbindung. Eine visuelle Beeinträchtigung ist für die ein- bzw. zweigeschossigen Siedlungsbereiche nicht gegeben. Die an die Hinterfront der Grundstücke am Rhodeländerweg angrenzende maximal zweigeschossige Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhausform, lässt eine übermäßige Belastung der eingeschossigen Nachbarbebauung nicht erkennen.

Das Angrenzen von eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung in Allgemeinen Wohngebieten ist städtebaulich verträglich und stellt keinen unzumutbaren Konflikt, oder eine unzumutbare Beeinträchtigung des Eigentums dar.

Da die Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) bei beiden Geltungsbereichen im Vordergrund steht, ist nur mit zulässiger Lärmbelastung zu rechnen.

Eine unzumutbare Einschränkung der Lebensqualität betroffener Anwohner ist mit der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen nicht verbunden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben, bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, gewahrt. Der Siedlungscharakter der Siedlung am Rhodeländerweg wird durch die angrenzende Bebauung nicht berührt.

Das Plankonzept und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans XIV-207b sind ferner nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 8-53. Richtig ist, dass es sich bei der Bebauung am Rhodeländerweg um eine seinerzeit einheitlich errichtete Siedlungsstruktur handelt, deren städtebauliche Ausdehnung - wie bei jeder homogenen Siedlung - begrenzt ist. Die geforderte Reduktion der Geschossigkeit im benachbarten 8-53 ist aber nicht erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans 8-53 zu erreichen, noch kann hieraus nachträglich ein Anspruch auf Erhöhung der Vollgeschossanzahl für die betreffenden Häuser am Rhodeländerweg abgeleitet werden.

Der Charakter der Siedlung wäre dann ohnehin zerstört und die maximale wirtschaftliche Verwertung muss dann – ebenso wie im B-Plan-Gebiet – mit Blick auf Art. 3 und 14 GG auch im Rhodeländerweg zugelassen werden.

Abwägung:

Eine Zerstörung des Siedlungscharakters ist nicht abzusehen, da dieser durch die hinter liegende Planung, rückwärtig zur Baureihe im Rhodeländerweg nicht beeinflusst wird. Weder eine Ungleichbehandlung, noch eine unzulässige Beschränkung des Eigentums sind erkennbar, hierzu ist anzumerken, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-53 keine maximale wirtschaftliche Verwertung im Sinne der Baunutzungsverordnung ermöglicht wird. Im Übrigen kann, sofern auf das Grundge-

setzung verwiesen wird, diesseits auf Art. 28 Abs. 2 GG verwiesen werden, aus dem sich die einschlägigen planungsrechtlichen Grundlagen ableiten, auf denen der Bebauungsplan fußt.

Sinn dürfte es machen, den Gockelweg künftig statt an den Rhodeländerweg an die Waßmannsdorfer Chaussee anzubinden, damit die Verkehrsbelastung nicht übermäßig zunimmt und den gesamten Charakter des Wohngebietes am Rhodeländerweg zerstört. Im Interesse der Sicherheit des Wohngebietes dürfte die Verlegung des Gockelwegs ein sinnvoller Kompromiss sein.

Abwägung:

Die Verlegung ist bereits vorgesehen. Durch die Veränderung der Straßenführung des Gockelweges entsteht eine Entlastung des Rhodeländerweges und der hiervon bisher betroffenen Anwohner.

Hinsichtlich der geplanten Kita rege ich an zu prüfen, ob überhaupt Bedarf für eine solche besteht und nicht das vorhandene Angebot eine ausreichende Versorgung mit Kita-Plätzen gewährleistet. Ich hoffe sehr, dass diese Belange im weiteren Verfahren angesichts meiner „längeren“ Eigentumsrechte Berücksichtigung finden werden.

Berlin sollte trotz (angeblich) hoher, gegenwärtig nicht zu befriedigender Nachfrage nach privaten Wohnbaugrundstücken nicht der Versuchung erliegen, jeden freien Quadratmeter ohne Augenmaß „zuzubauen“. Es sollte darauf geachtet werden, dass es auch künftig wenigstens noch einige wenige Ruhepole in der Stadt gibt. Und wenn das kein Argument ist, dann bitte gleiches Recht für alle und damit die zweigeschossige Bauweise auch für den Rhodeländerweg – denn dann wird die „große Nachfrage“ nach Wohnraum ja noch besser befriedigt. Es kann nicht sein, dass mein Eigentum wirtschaftlich erst durch das Verbot zweigeschossiger Bebauung, dann durch die Einrichtung eines Großflughafens und schließlich noch dadurch massiv beeinträchtigt wird, dass alle umliegenden Grundstücke zweigeschossig bebaut werden dürfen.

Abwägung:

Die Forderung der Flächenbereitstellung für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie deren Erschließung ist durch die Fachbehörde aufgestellt worden. Eine Umsetzung erfolgt aber erst bei Nachweis des tatsächlichen Bedarfs. Alle Eigentumsrechte sind im Übrigen gleichrangig, unabhängig von der Dauer des Eigentums.

Die Entwicklung des Bebauungsplans entspricht der mit dem Flächennutzungsplan vorgegebenen Planung für die Entwicklung dieses Teils des Bezirks Neukölln, die an anderer Stelle die o. g. "Ruhepole" vorsieht und sichert die städtebaulich verträgliche Umsetzung.

Im Ergebnis wäre es daher auch ein unzulässiger Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer im Geltungsbereich eine städtebaulich gewollte Entwicklung als Wohnbauland vorzuenthalten.

Bezüglich der Geschossigkeit wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Der Großflughafen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, wobei auch nicht erkennbar ist in wiefern etwaige Belastungen hierdurch, durch eine reduzierte Geschosszahl vermindert werden könnten.

2. Bürger 2 vom 20.06.2012

Ich bin Eigentümer eines Grundstückes im Rhodeländerweg und somit unmittelbar von den Auswirkungen des o. g. Bebauungsplanes betroffen. Ich lege hiermit fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan 8-53 ein.

1. Zunächst stellt sich m.E. die Frage nach der grundsätzlichen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Nach Vorgabe des Bundesgesetzgebers soll der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung frei bleiben. § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht in das Belieben des Bezirks und beinhaltet zudem eine Verpflichtung zur planerischen Zurückhaltung, indem eine Bauleitplanung nicht erfolgen darf, wenn sie nicht für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Und einem solchen Erfordernis fehlt es hier, weil ausreichend Baugrundstücke in Rudow oder auch in den angrenzenden Bezirken vorhanden sind.

Die Behauptung, es fehle an ausreichenden Wohngrundstücken, ist absurd. Alleine die Entwicklung der Wohnfelder an der Waßmannsdorfer Chaussee hat fast 10 Jahre gedauert, aufgrund fehlender Nachfrage. Im sog. Frauenviertel steht immer noch ausreichend Bauland zur Verfügung. Und auch in den Nachbarbezirken Adlershof und Johannistal sind größere Wohnsiedlungen entstanden, die auch noch ausreichend Bauland zur Verfügung stellen. Hinzu kommt das neue Wohnbaugebiet 8-52 mit weiteren Baugrundstücken.

Ein Blick in die gängigen Immobilienportale offenbart Dutzende von weiteren Baugrundstücken oder Hausverkäufen alleine in Neukölln.

Abwägung:

Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses als notwendig erweist. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, die zurzeit vorgenommen wird, wird die Regelung für den Bebauungsplanbereich 8-53 über die vorbereitende Bauleitplanung der notwendigen städtebaulichen Entwicklung angepasst. Die Regelung erfolgt durch den Bezirk Neukölln in eigener Zuständigkeit.

Der Bebauungsplan kann sich auf das städtebauliche Erfordernis in seinen Geltungsbereich beschränken. Die in der Stellungnahme angeregten Abwägungen sind bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt, ferner kann der Bezirk nur Flächen innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs beplanen. Der Geltungsbereich ist ferner im Wesentlichen ein Privatgrundstück, wobei es keinen Grund gibt, dem Eigentümer die städtebaulich gewollte Entwicklung von Wohnbauland grundsätzlich vorzuenthalten. Die hier vorgebrachten Vorschläge kämen einem enteignungs-gleichen Eingriff gleich.

Auch wenn es letztlich darauf nicht ankommt, kann ferner eine vorhandene Nachfrage an Baugrundstücken im Geltungsbereich damit belegt werden, dass für das Bebauungsplangebiet „Dörferblick“ eine Nachfrage schon während der Planaufstellung vorhanden ist.

2. Der B-Plan 8-53 ist ein nicht notwendiger Eingriff in die Natur und Landschaft, der einen erheblichen Kompensationsbedarf darstellt.

Abwägung:

Der Bebauungsplan trifft alle notwendigen Festsetzungen, welche eine vollständige Kompensation der Eingriffe entsprechend der Regelungen des BauGB innerhalb des Geltungsbereichs sichern (siehe Kap.II.3.2 der Begründung) Die vorgesehene Kompensation für die Eingriffe durch den Bebauungsplan 8-53 ist durch die Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 gesichert.

3. Der B-Plan 8-53 ist willkürlich und verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz. Der B-Plan sieht eine Geschosshöhe von "2 plus Dach" vor. Meinen Nachbarn und mir, den direkt angrenzenden Grundstücken, wird jedoch zwingend eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben, Aufstockungen sind untersagt.

Die Häuser im B-Pan 8-53 sind, sofern überhaupt gebaut werden darf, nur 1 - geschossig auszuführen. Eine höhere Bebauung würde den vorhandenen Charakter der Wohnsiedlung Rhodeländerweg zerstören: Die südlich im Rhodeländerweg gelegenen Häuser "leben" durch ihre eingeschossige Flachdachbauweise im Bungalowstil. Dieser besondere Stil würde durch eine höhere, angrenzende Bebauung konterkariert und die Sichtachse zerstört werden. Des Weiteren ist überhaupt nicht einsehbar, dass uns eine etwaige Aufstockung mit den Hinweis auf den besonderen Siedlungscharakter untersagt wird, dieser aber gleichzeitig mit dem B-Plan zerstört wird, da die Häuser vom Rhodeländerweg aus sichtbar wären .

Abwägung:

Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bebauung vor. Gemäß der aktuellen Berliner Bauordnung handelt es sich beim Dachgeschoss dann um ein Vollgeschoss, wenn das Geschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Das geplante Wohngebiet "Dörferblick" hat zum Siedlungsbereich Rhodeländerweg keine Straßenverbindung. Eine visuelle Beeinträchtigung ist für die ein- bzw. zweigeschossigen Siedlungsbereiche nicht gegeben. Die an die Hinterfront der Grundstücke am Rhodeländerweg angrenzende zweigeschossige Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhausform, kann den Siedlungscharakter am Rhodeländerweg kaum beeinflussen.

Das Angrenzen von eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung in Allgemeinen Wohngebieten ist städtebaulich verträglich. Der Siedlungscharakter der Siedlung am Rhodeländerweg wird durch die angrenzende Bebauung nicht berührt.

4. Durch die (höhere) Bebauung befürchte ich eine Verschattung meines Grundstücks inkl. fehlenden Sichtschutzes, da von den höheren Geschossen der Garten und vermutlich sogar das Haus einsehbar wären. Neben Garten und Terrasse liegen unsere Wohn- und Schlafräume in diese Richtung und stellen somit unseren Lebensmittelpunkt dar.

Abwägung:

Unzumutbare Einschränkungen der Lebensqualität der Anwohner sind von der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen

nicht abzuleiten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben, bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich Randbedingungen gewahrt. Da die Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) bei beiden Geltungsbereichen festgesetzt wird bzw. ist, ist aufgrund der Wohnnutzung nur mit zulässiger Lärmbelastung zu rechnen sowie ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet. Die Nutzung der Grundstücke und Wohnungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

5. Der Lärmschutz wurde nicht ausreichend berücksichtigt bzw. m.E. falsch ermittelt. Rudow wird durch den Flughafen höhere Lärmwerte erreichen. Ob diese innerhalb der Tolleranzgrenzen bleiben. Ist abzuwarten. Hinzukommt aber der nicht berücksichtigte (Auto-) Verkehr. Zum einen durch den, warum auch immer, fehlenden Anschluss der U- Bahnlinie 7 mit dem Flughafen, zum anderen durch "Schleichwegfahrer". Und als wenn wir hiermit schon nicht genug gestraft werden, kommt noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 150 Haushalten aus den beiden direkt anliegen B-Plangebietem hinzu. Dabei unberücksichtigt ist noch das neue Wohngebiet an der Waßmannsdorfer Chaussee.

Die Lärmwerte sind nicht einzeln zu betrachten sondern zusammenhängend. Ich befürworte lediglich die Umverlegung des Gockelwegs in Richtung Waßmannsdorfer Chaussee, da hiermit der Verkehr direkt auf die Hauptstraße Richtung Waßmannsdorf oder Rudow-Ortskern gelenkt wird.

Abwägung:

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine Nichteinhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hinweisen, dies gilt auch für den Verkehr. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass durch den Rhodeländerweg überhaupt kein motorisierter Verkehr im Zusammenhang mit der Planung erfolgen wird, da dieser vollständig über die Waßmannsdorfer Chaussee und Gockelweg abgewickelt wird. .

Gemäß Lärmkarte für die Gemeinde Schönefeld, die direkt an den Dörferblick angrenzt, liegen die Belastungen im angrenzenden Bereich unter den Orientierungswerten.

Laut Lärmkarten zum BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt und der strategischen Lärmkartierung für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld sind die Lärmbelastungen im Bebauungsplanbereich innerhalb der zulässigen Randbedingungen. Ebenso liegt der Geltungsbereich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsereichs des Landesentwicklungsplans Flughafensicherung (LEP FS) eine Überfliegung findet ebenfalls nicht statt.

Durch die vorgesehene Verlegung der Fahrbahn des Gockelweges entsteht ferner eine Verkehrsentlastung des Rhodeländerwegs und der hier von betroffenen Anwohner.

6. Es stellt sich die Frage, warum Rudow eine weitere Kita benötigt, wenn die vorhandenen Kitas nicht ausgelastet sind? Meines Wissens werden in Rudow derzeit zwei Kitas geschlossen. In der Schliemanngrundschule werden zum nächsten Schuljahr zwei 1. Klassen weniger eröffnet. Sofern eine Kita sinnvoll sein sollte, ist der jetzt gewählte

Standort der einzig machbare. Alle anderen Standorte würden weiteren Autoverkehr ins Wohngebiet ziehen.

In diesem Zusammenhang regen wir an, den Parkplatz Dörferblick mit oder als Kita - Parkplatz zu nutzen.

Abwägung:

Die Flächenbereitstellung für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie deren Erschließung sind durch die Fachbehörde gefordert worden. Eine Umsetzung erfolgt aber erst bei Nachweis des tatsächlichen Bedarfs.

3. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 19.06.2012

Im o. g. B-Plan soll eine Brachfläche, welche früher landwirtschaftlich genutzt wurde, mit Wohneinheiten und Verkehrsflächen versiegelt werden. Auch wenn eine ökologisch vertretbare Bauweise, möglichst geringe Versiegelung und Neuanpflanzungen im Sinne der bisherigen Obstbauwiesen-Strukturen geplant ist, so bleibt es bei der Versiegelung von nahezu 50% (s. S. 16 ff.).

Da der Bebauungsplan 8-53 der planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 35 BauGB erfolgen muss, dabei nach Absatz 3 Punkt 1 dem aktuellen Flächennutzungsplan widerspricht und der Baunutzungsplan den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet ausweist, lehnen wir den Bebauungsplan ab.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Aufrechnung der Versiegelung auf den Seiten 17 und 18 der Begründung ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung von 39 %.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da der Bezirk Neukölln festgestellt hat, dass es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt auf zwei Dritteln der Fläche Baugebiete dar und die in Änderung befindliche Fassung hat die Nutzungsdarstellung als Kleingärten aufgegeben und stellt jetzt für den gesamten Wohngebietsbereich (WA) Wohnbaubaufläche dar.

Um eine durchgrünte Bebauung im Übergangsbereich zum Land Brandenburg zu sichern, ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit 0,2 weit unter der zulässigen Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO) zurückgeblieben.

Ferner ist § 35 BauGB nicht einschlägig, da ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit künftig nach § 30 BauGB.

Allgemein zur Planung:

In den vorgelegten Planungsunterlagen wird Bezug genommen auf die Lärmkarte (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Lärmkartierung im Land Brandenburg-Kartendienst / Strategische Lärmkarte gemäß Richtlinie 2002/49/EG

Gemeinde Schönefeld) für die Gemeinde Schönefeld, die direkt an den Dörferblick angrenzt.

Leider fehlt darin der Ausbau der um den Flughafen geplanten Industriegebiete und der bereits ausgebauten Autobahn A113.

Der Bezug auf die Lärmkarte im Planfeststellungsverfahren für den BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt und deren Ergänzung von 2009 können deshalb nicht anerkannt werden, da sich herausgestellt hat, dass viele Aussagen der Flughafengesellschaft mangelhaft sind, u. a. derer zu Lärmbelastungen. Das ist derzeit in Klärung und bis zur endgültigen Entscheidung bzw. Eröffnung des Flughafens nicht als Grundlage verwendbar.

Erst wenn die tatsächlichen Belastungen feststehen und eingerechnet werden können, kann eine etwaige Belastung für die Flächen des B-Plans 8-53 in der Zukunft bewertet werden. Daher muss auch dieser Aspekt abgelehnt werden.

Abwägung:

Im Rahmen der Bauleitplanungen, der Baugenehmigungen und der Genehmigungen nach Bundesemissionsschutzgesetz, werden die entsprechenden Lärmbelastungen prognostiziert und für alle angrenzenden Flächen gewertet.

Da die Planfeststellung zum BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt nicht aufgehoben ist, ist auch die Lärmkarte aus diesem Verfahren weiterhin zur Beurteilung relevant. Ebenso liegt der Geltungsbereich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Landesentwicklungsplans Flughafensicherung (LEP FS). Eine Überfliegung findet unabhängig von dem weiteren Planungsverlauf des Flughafens BER weder jetzt noch künftig statt. Vielmehr befindet sich das Plangebiet in ca. 3 bis 4 km Luftlinie Entfernung auf Höhe der parallel verlaufenden Start- und Landebahnen

Zwischen der 2 km entfernten Autobahn A 113 und dem Geltungsbereich liegen unter anderem das Frauenviertel und die Kleingartenkolonie Platanenblick, sie ist somit weder optisch noch akustisch wahrnehmbar, so dass keinerlei Auswirkung von ihr ausgehen können.

Abb. 4 zeigt die Waßmannsdorfer Chaussee, leider fehlt eine Abb. vom Gockelweg.

Abwägung:

Die Abb. 3 der Begründung zeigt den vorhandenen Gockelweg. Der Alte und der künftige Trassenverlauf lassen sich eindeutig der Planzeichnung entnehmen.

S. 22 f.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

„Durch die Planung sind Eingriffe in Biotope mit geringer Wertigkeit zu erwarten.

Es wird eine 30.093 m² große Ackerbrache beseitigt, auf der im Zuge der geplanten Bebauung neben den Versiegelungen und Überbauungen Grün- und Gartenflächen neu gestaltet und aufgewertet werden. Das erforderliche Kompensationsverhältnis, das sich aus den Biotopwerten er-

gibt, beträgt 1:0,57, d.h. es müssen mindestens 17.153 m² Zier- und Nutzgärten entstehen, um die Kompensation des Eingriffs zu erreichen. Geplant ist die Anlage von insgesamt 20.214 m² Gartenflächen im Wohngebiet, so dass die Kompensation innerhalb des Plangebietes im höheren Maße als erforderlich erfolgen wird."

Die Aussage mag stimmen, wenn es bei einer Kompensation nur eine Gegenrechnung von Fläche zu Fläche ginge. Jedoch geht es mehr darum, das vorhandene Biotop, welches zerstört wird, in adäquater Weise auszugleichen / zu kompensieren, d. h. zu ersetzen. Ziergärten, welche oftmals mit fremdländischen Arten bestückt werden (außer ggf. die vorgegebenen Bäume), stellen keinen adäquaten Ersatz für eine noch so „belanglose“ Brache mit einheimischen Arten dar. Die Anpflanzung fremdländischer z. T. neophytischer, also „freigelassen“, sich stark vermehrender und heimische Arten verdrängender, Arten hat oftmals verheerende Folgen auf die umliegende heimische Natur. Da hier das Land Brandenburg angrenzt, welches nicht bebaut ist, kann das also extreme Auswüchse annehmen. Besonders dann, wenn, wie in üblicher Praxis, die Menschen das Schnittgut „hinter dem Gartenzaun“ u. a. im der für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche oder direkt ins Land Brandenburg, entsorgen, weil die Grundstücke für Kompostflächen zu klein sind.

Abwägung:

Die Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft verbal-argumentativ auf der Grundlage des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von Berlin veröffentlichten „Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (2004).

Es liegt auf der Hand, dass mit der Bebauung eines unbebauten Gebietes in der Regel eine Veränderung der vorhandenen Biotope einhergeht. Daher richten sich die Ausgleichserfordernisse gemäß § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Hiernach ist ein Ausgleich der erforderlichen Eingriffe auch durch die Herstellung und Aufwertungen anderer Biotope und Schutzgüter zulässig.

Die dargestellte Gefahr, dass sich stark vermehrende fremdländische Arten vermehren, ist auf der vorliegenden Acker-brache wesentlich eher möglich als diese bei der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke anfallen kann, da die Eigentümer eine solche Ausbreitung nicht zulassen werden. Da an das Bebauungsplangebiet ehemalige Gärtnereien und Hausgärten anschließen ist eine unkontrollierte Pflanzenentwicklung jetzt eher möglich als bei einer gärtnerischen Nutzung der neuen Baugrundstücke. Die Entsorgung von Schnittgut ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

S. 23 „Erholungsfunktion: gering

Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung." Auch wenn sich im Plangebiet keine Grünanlage befindet, so grenzt doch die Grün- und Parkanlage „Dörferblick“ im Süden an das Plangebiet an. D. h. diese Fläche muss für diese Bewertung hinzu gezogen werden. Denn auch eine Brache, im Anschluss an einen Park, stellt

eine erweiterte Erholungsfunktion dar, da der Übergang von der einen zur anderen Fläche fließend ist.

Ob es sich bei der neuen Bebauung um eine „Aufwertung“ handelt, wie angegeben, liegt im Auge des Betrachters und kann nicht als positiv gewertet werden. Anwohnern, denen der „Blick ins Grüne“ mit Häusern verbaut wird, können der Bebauung sicherlich nichts Positives abgewinnen. Im Sinne des Naturschutzes kann dem Bau-vorhaben auch nichts Positives abgewonnen werden, da die Umgestaltung einer Brache in ein Wohngebiet eine Verschlechterung darstellt.

Demzufolge wird unsererseits der Aussage, dass „keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für die Erholungsfunktion erforderlich werden“, nicht zugestimmt.

Bei der Untersuchung der schützenswerten Tiere wurden lediglich die Vogelarten untersucht. Es fehlen jedoch die Untersuchungen zu Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern, Stechimmen und Heuschrecken, deren Vorkommen gerade auf Naturbrachen, auch wenn diese vorher landwirtschaftlich genutzt wurden, bedeutend sind. Das muss zwingend nachgeholt werden.

Bei den vorgelegten Pflanzlisten bemängeln wir wie folgt folgende Angaben:

Pflanzliste A:

- Acer platanoides, Spitz-Ahorn-amerikanische, sich neophytisch ausbreitende Art

Pflanzliste B:

- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wild-Birne
- Crataegus x prunifolia 'Splendens' - Pflaumenblättriger Weißdorn, Sorte 'Splendens' Malus...
- div. Zieräpfel

Bei diesen Arten handelt es sich um keine heimischen Laubbaumarten, sondern lediglich um kleinkronige Zierarten. Diese stellen keine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes dar, da sie weder ein heimisches Baumbild schaffen, noch umfangreich zur Sauerstoffproduktion beitragen.

Abwägung:

Bei dem Gelände handelt es sich um ein Privatgrundstück, das nicht betreten werden darf und somit auch nur sehr bedingt für Erholungsnutzung geeignet ist. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen im Umfeld, insbesondere im Bereich Dörferblick werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird eine neue Durchwegung in Nord-Süd-Richtung vom Rhodeländerweg zur Waßmannsdorfer Chaussee für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Aufgrund der niedrigen GRZ (nur 20 % der Baugrundstücke sind durch Hauptanlagen überbaubar), der Vorgartenbereiche sowie der umfangreichen festgesetzten Baumpflanzungen, ist die Befürchtung nicht nachvollziehbar. Aufgrund der sehr geringen und lockeren Bebauung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche mit großzügigen Grünflächen / Gärten und Gehölzpflanzungen wird der Südteil des Plangebietes als Verbindungselement für Arten der Grünanlagenbiotope (Park- und Grünanlagen, Kleingärten) mit Anschluss an die Parkanlage „Dörferblick“ fun-

gieren. Die Fläche hat nach dem Eingriff ebenfalls Bedeutung für den Biotopverbund. Die zurzeit untergeordnete Vielfalt an Tieren und Pflanzen wird sich wesentlich erweitern.

Eine Biotopflächenkartierung fand im Rahmen der Umweltprüfung statt (siehe auch Umweltbericht Kap. III.3.1). Ergebnis ist, dass die Planfläche keine "Naturbrache" ist sondern überwiegend von einer artenarmen Ackerbrache charakterisiert wird, die von versiegelten Straßen und verdichteten Wegen zerschnitten wird. Wertvolle bzw. geschützte Biotope oder Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Insgesamt besitzt die Planfläche einen geringen Biotoptypenbestand und lässt daher auch keine weiteren schützenswerte Arten erwarten, die eine spezielle Untersuchung verlangen.

Für Quartiere der Fledermäuse sind keine Strukturen vorhanden. Da in der Nähe keine Feuchtgebiete sind, ist von einer Besiedlung mit Amphibien nicht auszugehen. Für Reptilien bieten sich keine Lebensraumstrukturen an. Durch die Monotonie der vorhandenen Pflanzen ist auch mit keinen zu schützenden Insekten zu rechnen.

Die angebotenen Pflanzlisten beinhalten Pflanzen die für den Standort geeignet erscheinen und beinhalten zu 90% einheimische Arten.

Die kleinkronigen Bäume sind auf Grund der Einordnung in die Verkehrsflächen vorgesehen. Da hier der Konkurrenzdruck zwischen den einzelnen Nutzungen im Straßenraum vorhanden ist, soll hier nicht die Herkunft des Baumes, sondern die Möglichkeit der Einordnung im Vordergrund stehen. Die Pflanzlisten A und B sind ferner nur Empfehlungen ohne bindenden Charakter. Maßgeblich im Sinne der Ausgleichsfunktion ist hierbei nicht das "einheimische Baumbild" oder die Sauerstoffproduktion, sondern die Funktion der Bäume für den Naturhaushalt, z.B. als Brut- und Nahrungshabitate. Hierzu kommt es nur darauf an, dass es sich – wie bei Umsetzung der Empfehlung – um geeignete standortgerechte Bäume handelt.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Immissions- und Klimaschutz IX D 11 vom 13.06.2012

Sowohl ihr beabsichtigtes Verfahren nach §125 BauGB noch die im B-Planentwurf dargestellten Planinhalte berühren die Belange der Aktionspläne zur Luftreinhaltung und zum Lärm hinsichtlich verkehrsverursachter Immissionen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Gemeinde Schönefeld 27.06.2012

Seitens der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken.

Hinweis: Die Gemeinde Schönefeld plant an der südlichen Seite der Rudower Straße bis zur Stadtgrenze einen Radweg. Wir bitten um Prüfung

der Möglichkeit des Lückenschlusses zwischen der Stadt-grenze und des im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorgesehenen Radweges.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan wird keine Verbindung zur Rudower Straße hergestellt.

Im Rahmen der Straßenplanung für die Waßmannsdorfer Chaussee ist auf der westlichen Seite eine Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen, die für die Anlage eines Radweges geeignet wäre.

Ergebnis:

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

3.6 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB;
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB;
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen / Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzung niedriger GRZ-Werte (max. 0,2 für Wohnbauflächen und 0,3 für Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte);
- Reduktion der Verkehrsflächen auf das erforderliche Mindestmaß;
- Ausschluss der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen;
- -wasser- und luftdurchlässige Bauweise der Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den Wohngrundstücken;
- Wegfall der landwirtschaftlichen Beanspruchung der Flächen (Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden);

- Schaffung neuer Brut- und Nahrungshabitate (Bäume und Sträucher auf ehe-maliger Ackerfläche);
- Sicherung einer Nord-Süd Durchwegung Richtung Dörferblich für Fußgänger und Radfahrer.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbe-teiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- der Forderung zur Verlegung und anderer Gestaltung des Gockelwegs zu Verbesserung des Verkehrsflusses wurde gefolgt und die Trasse direkt an die Waßmannsdorfer Chaussee angebunden und verkürzt;
- der Befürchtung negative Auswirkungen aufgrund höherer Belastung für die vorhandenen Verkehrsanlagen konnte mit der Verlegung des Gockelwegs begegnet werden, da nunmehr keine Anliegerstraßen von Verkehren aus dem Geltungsbereich betroffen sind;
- der Forderung auf Verzicht auf die Ausweisung der Kindertagesstätte wurde nicht gefolgt, da ein Bedarf nicht ausgeschlossen werden kann;
- der Forderung nach einem generellen Verzicht auf eine Bebauung der Fläche wurde nicht gefolgt, da es sich um eine Privatfläche handelt, die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist;
- der Forderung die Geschoszahl von ein auf zwei Geschosse zu reduzieren wurde nicht gefolgt, weil es hierfür keine hinreichenden städtebaulichen Gründe gibt;
- Verdachtsmomente bezüglich der Altlastensituation konnten durch Orientierende Untersuchungen noch im Verfahren in Abstimmung mit den Umweltbehörden ausgeräumt werden. Es erfolgte ferner die Bestätigung, dass von der ehemaligen Hausmülldeponie keine Gefahr mehr zu erwarten ist;
- erforderliche Medienverlegungen im Zuge der Verlegung des Gockelweges wurden im Rahmen des Erschließungsvertrages abgestimmt, die Trassen durch Verkehrsflächen und Leitungsrechte gesichert;

- die Einhaltung der Richtwerte für Schallimmissionen gem. DIN 18005 wurde gefordert und nachgewiesen, ferner dass keine unzulässigen Emissionen durch den Flughafen BER zu erwarten sind;
- es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan erst mit Änderung des Flächennutzungsplan festsetzbar ist, das Änderungsverfahren wurde am 07.03.2013 abgeschlossen;
- der Hinweis, dass das anfallende Regenwasser auch auf öffentlichen Flächen vollständig zu versickern ist, sowie die Empfehlung, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich ist Teil einer großräumig im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche W4 mit hohem Grünanteil. Entsprechend der Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP) sowie der Lage am Stadtrand und der umgebenden Bebauungsstruktur sind kaum Spielräume für anderweitige Planungsmöglichkeiten gegeben. Ferner handelt es sich um eine private Fläche, welche im Sinne der gesamtstädtischen und bezirklichen Planungsvorstellungen entwickelt werden soll. Daher kamen für den Bebauungsplan keine andere Planungsalternativen in Betracht. Ohne die Planung würde im Übrigen die artenarme Ackerbrache weiterhin brach liegen, ohne neue Brut- und Nahrungsbiotope (Bäume und Sträucher). Ferner würde die ungünstige Anbindung des Gockelweges an den Rhodeländerweg, der insbesondere aufgrund der Kurvenradien für den vereinzelt Schwerlastverkehr der hinter liegenden Gärtnereien ungünstig ist, bestehen bleiben. Ebenso würde kein möglicher Kita-Standort entstehen.

III Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 8-53

Die Schaffung einer Wohnsiedlung mit qualitativ hochwertiger, stark aufgelockerter und durchgrünter Bebauung auf einer vorhandenen Brachfläche ist Hauptziel des Bebauungsplans 8-53.

Es soll eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Ordnung des Gebietes vorgenommen und vorhandene bestehende Nutzungskonflikte gelöst werden.

Die Bebauungsstruktur soll einen harmonischen Übergang von der Stadtstruktur des Landes Berlin in die freie Landschaft des Landes Brandenburg schaffen.

1.1.1 Standort des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Rudow des Bezirks Neukölln, ca. 2 km vom Rudower Ortskern entfernt. Dieser stellt das Geschäftszentrum im Ortsteil Rudow dar. An dieser Stelle ist der Anschluss an die U-Bahnlinie U7 (U-Bf. Rudow) vorhanden.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Flurstücke 2/16, 9, 81/7, 81/2 und Teilflächen des Flurstückes 2/17 und 99 der Flur 438 der Gemarkung Rudow.

Die Gebieterschließung erfolgt über die Waßmannsdorfer Chaussee. Mit der Buslinie 271 mit Haltestellen im Rhodeländerweg ist das Gebiet auch mit dem ÖPNV an das Ortsteilzentrum angebunden.

Westlich an den Geltungsbereich des ca. 3,4 ha großen Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick / Gärtnereien“ an. Zurzeit ist diese Fläche mit Gärtnereigrundstücken belegt.

Im Norden befindet sich die Siedlungsbebauung des Ortsteiles Rudow mit der Rückseite der bebauten Grundstücke des Rhodeländerweges und im Osten die Waßmannsdorfer Chaussee mit einem zu entwickelnden Wohngebiet im Geltungsbereich der Bebauungsplanentwürfe XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b.

Im Süden in unmittelbarer Nähe der Landesgrenze zur brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald) befindet sich der Dörferblick, eine ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie, die als Parkanlage ausgebaut ist.

1.1.2 Art des geplanten Vorhabens

Im Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen.

Damit wird die offensichtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im Einzel- und Doppelhaussegment an dieser Stelle befriedigt. Es wird ein harmonischer Übergang vom Siedlungsraum zum Freiraum im Land Brandenburg geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,2, die Gemeinbedarfsfläche mit 0,3 und der zulässigen Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Anlagen nach § 19 und § 14 BauNVO ist mit 50 % per zulässiger Grundflächenzahl, hier also 0,1, bzw. 0,15 zulässig.

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes wird im Übergangsbereich zum ‚Dörferblick‘ eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die als Fläche für die soziale Infrastruktur/Kindertagesstätte gekennzeichnet ist. Diese Fläche soll stark durchgrünt gestaltet sein. Das Plangebiet wird über die Waßmannsdorfer Chaussee und den Gockelweg sowie über eine weitere private Verkehrsfläche an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Wegen der erheblichen Straßenschäden werden eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und ein Ausbau der Waßmannsdorfer Chaussee geplant.

Auf der Westseite der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich ein unbefestigter Fuß- und Radweg. Auf der Ostseite des Gockelweges schließt ein Gehweg von ca. 1 m Breite an.

Jenseits der Stadtgrenze unterhalb des Dörferblicks verläuft ein asphaltierter Radweg auf Brandenburger Seite, der zum Wanderweg entlang der Stadtgrenze (‚Berliner Mauerweg‘) gehört.

In der Grünfläche ‚Dörferblick‘ südwestlich des Plangebietes verlaufen ebenfalls Fuß- und Radwegeverbindungen, die die Grünfläche ‚Dörferblick‘ erschließen.

In der Waßmannsdorfer Chaussee und im Gockelweg befinden sich Versorgungstrassen für Trinkwasser, Gas und Strom sowie eine Entsorgungstrasse für Schmutzwasser.

Das Regenwasser wird im Plangebiet versickert.

1.1.3 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 34.203 m². Davon fallen 1.913 m² auf die Verkehrsfläche Gockelweg und 1.085 m² auf die Verkehrsfläche der Waßmannsdorfer Chaussee. Eine Fläche von 995 m² beansprucht die private Verkehrsfläche. Von den bebaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (28.878 m²) sollen maximal 8.664 m² versiegelbar sein. Dies setzt sich zusammen aus der zulässigen GRZ von 0,2 (entspricht 5.776 m²) und den zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (2.888 m²).

Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 1.332 m². Aus der zulässigen GRZ von 0,3 ergibt sich eine Versiegelungsmöglichkeit von 399 m². Die Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit 200 m² möglich.

1.1.4 **Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag**

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Ausschluss von Tankstellen,

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,4; max. zwei Vollgeschosse,

Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO,

auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig,

Bauweise: offene Bauweise,

Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3; GFZ 0,6; max. zwei Vollgeschosse,

Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen für die Waßmannsdorfer Chaussee und den Gockelweg, eine private Straßenverkehrsfläche für die gebietsinterne Erschließungsstraße

Sonstige Festsetzungen / grünordnerische Festsetzungen:

- Im Straßenzug Gockelweg sind 27 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in einem Höchstabstand von 20 m anzupflanzen.

- In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 30 m² standortgerechte, einheimische Sträucher in einer Höhe von mindestens 60/100 cm zu pflanzen.

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

Folgende Maßnahmen sind vertraglich zu sichern:

Für die 4 im Plangebiet vorkommenden Brutpaare des Haussperlings werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der Umgebung des Eingriffsbereiches Nistkästen als Ersatzbrutstätten angebracht.

Zur Vermeidung von Störungen der Brutvögel während der Brutzeiten sind Nutzungen der Freifläche (Mäharbeiten, Bodenabtrag, Straßenbau usw.) im Zeitraum von August bis März durchzuführen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 (BGBl. I S. 2542):

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung vom 3.11.2008 (GVBl. S.378):

Gemäß § 1 NatSchGBln sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die übergeordneten Ziele o. g. Gesetze sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Berliner Naturschutzgesetzes; verbleibende negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I 1998, S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G.v. 9.12.2004 (BGBl. I 3214);
Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – BlnBodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004:

In den Bodenschutzgesetzen und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Durch Sicherung einer niedrigen Baudichte im innerstädtischen Bereich finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

Wasser-/Gewässerschutz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 19.8.2002 (BGBl. I 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008;

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.2008 (GVBl. S.139):

Zweck dieser Gesetze ist es, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer sowie des Grundwassers als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Durch Sicherung einer niedrigen Baudichte im innerstädtischen Bereich, Gewährleistung der Niederschlagsversickerung innerhalb der Grundstücksflächen sowie ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen finden die Belange des Grundwasserschutzes (Grundwasserneubildung, Schutz vor Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung.

Immissionsschutz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728);

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 42);

DIN 18005 Lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung;

Zweck dieser gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

Im Bebauungsplan vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für Wohnbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen lt. Stellungnahme des Umweltamtes vom 19.05.2011 keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet erforderlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den zu erwartenden Verkehr nicht überschritten.

Landschaft

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558):

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,

Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind jedoch keine Bäume vorhanden.

Berliner Landschafts-/Artenschutzprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 7.6.2006 (ABl. Nr. 32, S. 2350).

Als eigenständiges Planwerk (sogenannter vorlaufender Landschaftsplan) stellt es im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) eine auf umweltbezogene, qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dar. Seine Ziele sind somit als behördenverbindliches Programm insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm weist folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen aus:

Gemäß Landschafts-/Artenschutzprogramm für Berlin ist das Plangebiet als siedlungsgeprägter Biotopentwicklungsraum '**Obstbaumsiedlungsbereich**' zu entwickeln.

Folgende **Entwicklungsziele** wurden für die Schutzgüter von Natur und Landschaft in diesem Bereich aufgestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes

Dezentrale Regenversickerung

Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung

Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet Bodenschutz dargestellt, die Ziele und Maßnahmen lauten:

Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,

Vermeidung von Bodenversiegelung,

Bodenschonende Bewirtschaftung,

Sanierung stark verunreinigter Böden.

Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Vorranggebiet **Grundwasserschutz**. Die Ziele und Maßnahmen lauten:
Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben,
Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe, keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen,
Vorrangige Altlastensuche und –sanierung,
Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,
Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Klimaschutz, die Ziele und Maßnahmen lauten:
Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Biotop- und Artenschutz:

Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen)
Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume)
Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem)
Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Für den Südteil des Plangebietes wurde darüber hinaus die vorrangige Entwicklung von Verbindungsbiotopen für Arten der Grünanlagenbiotope (Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten) festgelegt.

Landschaftsbild:

Siedlungsgeprägter Raum „Obstbaumsiedlungsbereich“ (siehe Biotop- und Artenschutz)
Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
Wiederherstellung von historischen Alleen
Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Erholung und Freiraumnutzung:
Anforderung an Wohnquartiere:
Anlage zusammenhängender Grünflächen (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen

Für den Südteil ist ein Freiraum zur Verbesserung der Erholungseignung mit Sicherung und Entwicklung der landschaftsräumlichen Zusammenhänge sowie typischer Nutzungen und Strukturelemente ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand / Bestand

a) Schutzgut Mensch

Lärm: Für die Untersuchung des Verkehrslärmes im Gockelweg wurde eine Prognose nach dem Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen nach DIN 18005 Teil 1 im vereinfachten Ermittlungsverfahren bearbeitet, um die Orientierung der Lärmbelastung abschätzen zu können.

Hierzu wird angenommen, dass die geplanten Wohneinheiten vom angrenzenden Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick/Gärtnerereien“, der in seiner Bearbeitung als Planungsziel mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes enden soll, für den Verkehrsbereich, der nicht über die „Pfauenkehre“ abgeführt wird, in die Berechnung der Verkehrsbelastungen des Gockelweges des Bebauungsplanes 8-53 „Dörferblick“ integriert werden muss. Es handelt sich um ca. 150 Haushalte.

Der Bebauungsplan 8-53 „Dörferblick“ ist mit ca. 27 Haushalten in die Berechnung eingegangen. Die restlichen Grundstücke des Bebauungsplanes 8-53 sind nicht über den Gockelweg erschlossen und somit nicht in die Abschätzung zu integrieren.

Entsprechend der Auswertung der Untersuchung des ADAC "Mobilität in Deutschland" zum Autobesitz, die von BusinessOne.de veröffentlicht wurde, besitzen nur 58,8 % aller Berliner Haushalte ein eigenes Auto. Nur 29 % der Haushalte besitzen zwei oder mehr Autos.

Für die Entwicklung des Wohngebietes „Dörferblick“ als Stadtrandgebiet ist davon auszugehen das je Haushalt mindestens ein PKW vorhanden sein wird. Bei Berücksichtigung des ermittelten Zweitwagenbesitzes von 29 % ergibt sich ein Durchschnittlicher PKW-Besatz von 1,3 PKW.

Aus dieser Annahme resultiert bei 3,0 Fahrten pro PKW im Durchschnitt die Gesamtbelastung des Gockelweges mit 690 Kfz-Bewegungen am Tag.

Damit sind für den Bereich Dörferblick-Gärtnerereien Bebauungsplan 8-52 (ohne Pfauenkehre) und Bebauungsplan 8-53 mit Kfz-Bewegungen von 700 Kfz pro Tag im Gockelweg anzusetzen.

Gemäß informativer Prüfung nach Anhang A, DIN 18005 im vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 im Abstand von 12 m vom Emittenten für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Der ermittelte Wert an der Baugrenze im neuen Gockelweg, mit einem Abstand vom Emittenten von 7,50 m (1,50 m Fahrbahn, 3,0 m Nebenanlagen Verkehrsweg bis Grundstücksgrenze, 3,0 m Grundstücksgrenze bis Baugrenze) liegt für die Nacht nach der überschlägigen Bemessung bei 47 Dezibel (A) und am Tag bei 57 dB(A).

Das übliche Heranbauen an die Verkehrsfläche ist damit grundsätzlich möglich. Denn unter Einbezug der aus der Rechtsprechung abgeleiteten tolerierbaren Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A), werden in die Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete erfüllt. Eine geringfügige Überschreitung der DIN 18005 von 1-2 dB(A) unmittelbar an der Straße wird als hinnehmbar betrachtet, da der theoretische Überschreibungsbereich der Orientierungswerte nur Vorgärten am Gockelweg betreffen würde.

Da das menschliche Ohr erst Schallpegelerhöhungen ab 3 dB(A) wahrnehmen kann, ist auch hier mit einer Belästigung nicht zu rechnen.

Ausgehend vom Sackgassencharakter des Gockelweges und der untergeordneten Lkw-Belastung, die deutlich unter dem im Anhang der DIN 18005 mit 10 % angenommenen Schwerlastanteil liegen wird, ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzunehmen.

In den Lärmkarten des Berliner Umweltatlases gibt es ebenfalls keinen Hinweis auf Schallbelastungen, die die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Nächstgelegener Lärmemittent ist die Waßmannsdorfer Chaussee, für die allerdings nur eine geringe Verkehrsdichte mit geringer Schadstoffbelastung ermittelt wurde.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Wesentlichen eingehalten.

Die Schallwirkungen des Flughafens in Schönefeld sind gemäß Fluglärmgesetz von 1990 für den Geltungsbereich unbedenklich. Gemäß Lärmkarte für die Gemeinde Schönefeld, die direkt an den Dörferblick angrenzt, sind die Belastungen im angrenzenden Bereich unter den zulässigen Richtwerten dargestellt. Die Lärmkarte im Planfeststellungsverfahren für den BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt weist die Grenze der Lärmbelastung von bis zu 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus. Die Grenze des Bebauungsplanes liegt 500 m von dieser Belastungsgrenze entfernt

Auch ist laut strategischer Lärmkartierung für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld die Lärmbelastungen im Bebauungsplanbereich am Tag unter 55 dB(A) und in der Nacht unter 45 dB(A) festzustellen.

Selbst unter der Voraussetzung eines weiteren Ausbaus des Flughafens liegt er außerhalb des Bereiches, in dem nach Fluglärmgesetz Wohnbauungen unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind.

Erholungsfunktion: Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

b) Schutzgut Tiere, besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vögel: Untersuchungsergebnisse zum Brutvogelbestand liegen mit der von ECOPLAN erarbeiteten „Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan 8-53 „Dörferblick“ Berlin-Rudow (Bezirksamt Neukölln von Berlin), Abschlussbericht (Stand: 31.10.2011)“ vor.

Im Untersuchungsraum, der sich aus Geltungsbereich zzgl. einem ca. 25 m breiten Streifen zusammensetzt, wurden insgesamt 56 Brutvogelpaare aus 26 Arten nachgewiesen. Die meisten Brutvögel verteilen sich auf den nahen Umgebungsbereich einschließlich der Alleebäume (Platanen) an der Waßmannsdorfer Chaussee

Da die Platanenallee erhalten bleibt, können die hier nachgewiesenen Brutpaare für eingriffsrelevante Betrachtungen entfallen, ebenso die aus der Umgebung des Plangebietes.

Es bleiben nur wenige Brutpaare, die tatsächlich durch den geplanten Eingriff betroffen sind. Diese 4 Arten mit insgesamt 10 Brutpaaren sind: Feldschwirl (2 BRP), Sumpfrohrsänger (2 BRP), Fitis (2 BRP) und Haussperling (4 BRP). Aus ökologischer Sicht ist die Planfläche als relativ geringwertig einzustufen.

Der Sumpfrohrsänger ist in der Roten Liste Berlins mit Status V = zurückgehend (Vorwarnliste) genannt. Feldschwirl und Haussperling sind in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland mit Status V = zurückgehend (Vorwarnliste) verzeichnet.

Alle europäischen Vogelarten fallen gemäß § 44 BNatSchG unter den besonderen Artenschutz.

c) Schutzgut Pflanzen, besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Biotoptypen: Die Fläche des Bebauungsplanes ist vormals landwirtschaftlich genutzt worden. Heute stellt das überwiegende Plangebiet eine Ackerbrache dar (30.093 m², Kartierschlüssel: 09140), die durch langjährige anthropogene Nutzung und Überdüngung keine wertvollen Pflanzengesellschaften hervorbringt. Die Brachfläche wird von der versiegelten Straße Gockelweg (368m², Kartiereinheit: 12612) und von unbefestigten Wegen (3.742m², Kartiereinheit: 12651) zerschnitten. Seit der Nutzungsauffassung hat sich auf der Brache eine artenarme, ruderale Gras- und Staudenflur mit Verbuschungsstadien entwickelt. Die Sukzession von Gehölzen ist noch spärlich und jung.

Für die Wege und die Ackerbrache kann nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-4) festgestellt werden.

Nach § 26 NatSchGBln gesetzlich geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Kennzeichnende Pflanzenarten der Ackerbrache sind: Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*).

Pflanzenarten, die unter den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG fallen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

d) Schutzgut Boden

Im Umweltatlas von Berlin ist der Planungsbereich nördlich des Gockelweges als Vorranggebiet 1 „Besonders schutzwürdige Böden“ und der übrige Planungsbereich als Vorranggebiet 2 „Sehr schutzwürdige Böden“ aufgrund des Retentionsvermögens des Bodens ausgewiesen.

Im Plangebiet kommen keine natürliche Bodenformationen vor, sondern landwirtschaftlich überprägte, gestörte Böden, die als wenig wertvoll oder schützenswert einzuschätzen sind.

Bodenuntersuchungen ergaben folgende Bodenschichtung: 30-60 cm humoser Oberboden - geringmächtige Schluffschicht bis 1,90 m – Geschiebemergel (feinsandig bis schwach grobsandig) – Schlufflage. Es wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen und keine Aufschüttungsmaterialien erkundet.

Versiegelung und Verdichtung: Im Plangebiet sind 368m² (1,1 %) durch Verkehrsflächen (Gockelweg) versiegelt. Weitere 3.742m² (10,9 %) sind durch intensive Nutzung als unversiegelte Wege (durch Befahrung und Tritt stark verdichteter Boden) hinsichtlich der Bodenfunktionen stark vorbelastet.

Die verbleibenden Flächen, 30.093m² (88,0 %), müssen aufgrund der bisherigen Ackerbaunutzung ebenfalls als vorbelastet hinsichtlich der Bodenfunktionen eingestuft werden.

Altlasten:

Nach Darstellung des Umweltamtes war die Altlastensituation auf der gesamten Bebauungsplanfläche bislang nicht geklärt, wobei dem Bereich mit sensibler Nutzung als Kindertagesstätte eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur Bewertung der Altlastensituation auf der Bebauungsplanfläche Nr. 8-53 Dörferblick liegt zum einen eine orientierende Untersuchung für die Flurstücke Gockelweg 4 und Waßmannsdorfer Chaussee 174-182 der Firma Fugro Consult GmbH Berlin vor. Diese beschäftigt sich speziell mit der angrenzenden Fläche an die ehemalige Deponie Dörferblick und kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchung des Bodens keinerlei Beeinträchtigung für Schutzgüter beinhaltet und von einer Einbauklasse Z 0 ausgegangen werden kann. Bei den Schichtenwasserproben ergab sich eine geringe anthropogene Belastung durch PAK, die dem Sickerwasser aus der ehemaligen Deponie Dörferblick zugeordnet wird. Dessen Konzentration ist so gering, dass ein Schaden für das Grundwasser auszuschließen ist und der Wirkpfad Boden - Grundwasser nicht relevant ist. Die insgesamt niedrigen Schadstoffgehalte der untersuchten Proben lassen auf kein Gefährdungspotential schließen, so dass auf weitere Untersuchungen verzichtet wurde.

Ausgehend von den darin ausgewiesenen Sondierungsergebnissen mit hauptsächlich schluffigem Feinsand und Mergel hat sich der Verdacht auf eine ehemalige Kiesgrube in diesem Bereich nicht erhärtet.

Entsprechend der Forderung des Umweltamtes Um c1 wurde eine verdichtete Bodenuntersuchung durchgeführt mit der Prüfung, ob es Anzeichen für eine verfüllte ehemalige Kiesgrube im Bebauungsplangebiet gibt.

Nach Auswertung des vorliegenden Geotechnische Bericht des Ing.-Büros für Bauüberwachung Fischer aus Luckau für das Plangebiet, kann das Vorhandensein einer ehemaligen Kiesgrube ausgeschlossen werden. Die dargestellten Sondierungsergebnisse aus 16 gleichmäßig über die Planfläche verteilten Bohrprofilen bis zu einer Tiefe von 3 Metern bes-

tätigen die Vermutung des Vorhandenseins einer ehemaligen Kiesgrube sowie einer Deponie nicht.

Es wurden unter dem Mutterbodenhorizont Sand-Ton-Gemische (tonige Sande und Feinsande) nachgewiesen. Die nachfolgenden Baugrundprofile wurden nachgewiesen, die eine Kiesgrube in diesen ungestörten Bereichen ausschließen.

Tab.1 – Baugrundprofile der Rammkernbohrungen für den Anbau

Lockergestein	Mächtigkeit in m unter GOK					
	BP 1	BP 2	BP 3	BP 4	BP 5	BP 6
Oberboden	0,0 bis 0,4	0,0 bis 0,4	0,0 bis 0,3	0,0 bis 0,3	0,0 bis 0,4	0,0 bis 0,4
Sand, tonig	0,4 bis 3,0	0,4 bis 3,0	0,3 bis 3,0	0,3 bis 3,0	0,4 bis 3,0	0,4 bis 3,0
Grundwasser	-	-	-	-	-	-

Lockergestein	Mächtigkeit in m unter GOK					
	BP 7	BP 8	BP 9	BP 10	BP 11	BP 12
Oberboden	0,0 bis 0,6	0,0 bis 0,6	0,0 bis 0,7	0,0 bis 0,6	0,0 bis 0,6	0,0 bis 0,4
Sand, tonig	0,6 bis 3,0	0,6 bis 3,0	0,7 bis 3,0	0,6 bis 3,0	0,6 bis 3,0	0,4 bis 3,0
Grundwasser	-	-	-	-	-	-

Lockergestein	Mächtigkeit in m unter GOK			
	BP 13	BP 14	BP 15	BP 16
Oberboden	0,0 bis 0,4	0,0 bis 0,6	0,0 bis 0,7	0,0 bis 0,7
Sand, tonig	0,4 bis 3,0	0,6 bis 3,0	0,7 bis 3,0	0,7 bis 3,0
Grundwasser	-	-	-	-

Auf der folgenden Karte sind die Untersuchungsfelder für die Bodenuntersuchungen nach BBodSchV dargestellt:

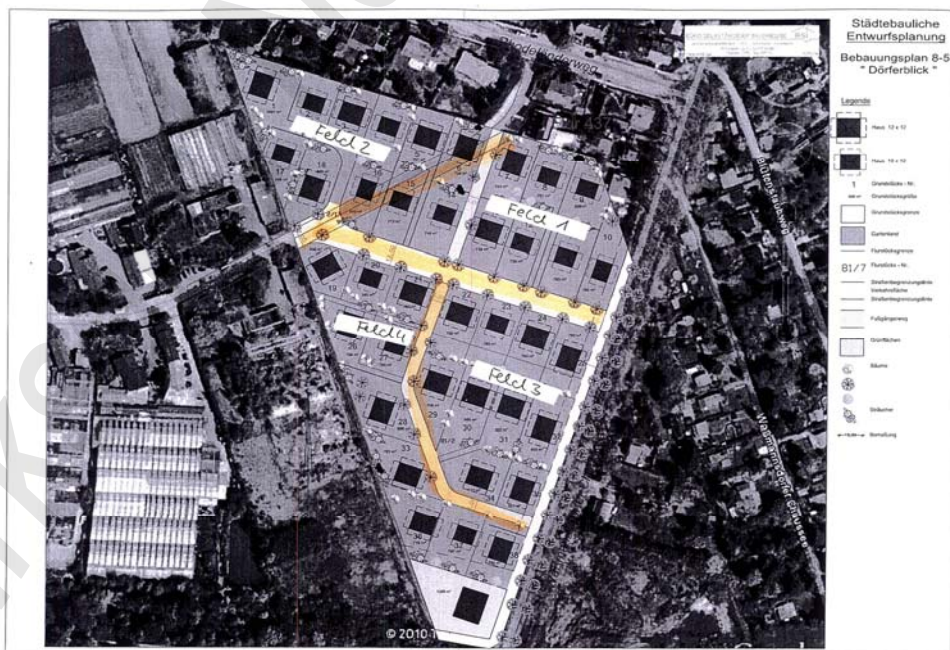


Abb 7 Untersuchungsfelder Bodenuntersuchung

Es wurden aus allen Feldern Material aus dem Untersuchungsraum 0,0 m bis 0,10 m und 0,10 m bis 0,35 m entnommen und gesondert untersucht. Die analysierten Parameter liegen im Untersuchungsraum 0,0 bis 0,1 und 0,1 bis 0,35 unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete nach BBodSchV für die Vorsorgewerte des Wirkungspfades Boden - Mensch. Die Prüfberichte liegen im Fachgutachten vor. Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurde die Zustimmung zur Umsetzung der Planung erteilt. Es empfiehlt, dass für einen kleinen Teil des südlichen Planungsgebietes, auf dem bei Bedarf eine Kita errichtet werden soll, nach der Baufreimachung des Geländes, Bodenuntersuchungen gemäß § 3 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung vom 12.07.1999 für eine sensible Nutzung vorgenommen werden sollten. Gleiches wird auch für Hausgartenflächen mit Nutzpflanzen im übrigen Planungsgebiet empfohlen. Da eine Niederschlagswasserabführung u. a. auch über Sickermulden vorgesehen ist, sollten dazu zuvor Bodenuntersuchungen im künftigen Sickerbereich erforderlich. Gleiches gilt für Straßenrandlagen mit künftigen Sickermulden. Im öffentlichen Straßenland ist erfahrungsgemäß mit Auffüllungen zu rechnen. Alle künftigen Bodenuntersuchungen sind zuvor mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind zu übergeben.

e) Schutzgut Wasser

Grundwasserflurabstand: Gemäß Umweltatlas liegt der GWFA überwiegend zwischen 10-20 m, im Nordwesten und Süden gespanntes GW zwischen 20-40 m. Laut Aussage in der orientierenden Untersuchung der Fm. Fugro Consult GmbH Berlin wurde im Süden des Plangebietes Grundwasser bei ca. 15,00 m u. GOK angetroffen. Schichtenwasser wurde bei 6,15 m u. GOK erbohrt. Aufgrund der anstehenden Geologie wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um temporäres, niederschlagsabhängiges Schichtenwasser handelt.

Bei den Bohrungen des Ing.-Büros für Bauüberwachung Fischer aus Luckau wurde bis 3,00 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Die **Verschmutzungsempfindlichkeit** des Grundwassers ist lt. Umweltatlas sehr gering, das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Die **Grundwasserneubildung** liegt im Mittel bei >150-200 mm/a.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers sollten die Vorschläge des Umwelt- und Naturschutzamtes berücksichtigt werden (Kapitel III Punkt 2.1 Buchstabe d, letzter Absatz)

f) Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet als Grün- und Freifläche ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen.

Der größte Teil des Geltungsbereichs gilt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima, er besitzt daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es herrscht eine gute Durchlüftung und bei Windverhältnissen ein guter

Luftaustausch mit der Umgebung vor. Bei Windstille ist der Luftaustausch gering.

g) Schutzgut Landschaft / Erholung

Landschaftsbildprägende bzw. –strukturierende Elemente sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Platanenallee entlang der Waßmannsdorfer Chaussee im östlichen Anschluss an das Plangebiet prägt das Landschaftsbild in besonderem Maße.

Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen Mit Erholungsfunktion.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Lage in Schutzgebieten:

Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:**

betroffen / nicht betroffen

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen / nicht betroffen

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen / nicht betroffen

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen / nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen / nicht betroffen

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte **Heilquellenschutzgebiete** sowie **Überschwemmungsgebiete** gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:

betroffen / nicht betroffen

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

betroffen / nicht betroffen

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

betroffen / nicht betroffen

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Prognose: +

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet erforderlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den zu erwartenden Verkehr nicht oder nur geringfügig (weniger als 5 dB(A)) überschritten.

Schutzgut Tiere, besonders geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG

Prognose: - / +

Entwicklung der Wohngebiete: größerer Verlust von Biotopen geringer Wertigkeit, Umwandlung von Ackerbrache in gärtnerisch geprägte Biotope mit hohem Gehölzanteil

Entwicklung der Wohngebiete: vorübergehend gehen Niststätten und/oder Lebensräume für Brutvögel verloren, diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen bzw. nach erfolgter Bebauung durch gärtnerisch geprägte Biotope ersetzt

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen für Bauvorhaben Zugriffsverbote auf europarechtlich geschützte Arten. Dazu gehören alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Es entfallen die Verbote nur, wenn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (durch die Gegebenheiten oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

Das Störungsverbot ist so zu beachten, dass durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art nicht verschlechtert wird.

Verstöße gegen das Störungsverbot werden durch geeignete Vorkehrungen (v. a. Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeit) vermieden.

Sofern mit den Bauvorhaben Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden sollten, wäre zu prüfen, ob eine Ausnahmelage gemäß § 45 BNatSchG vorliegt.

Infolge des Bauvorhabens gehen gemäß der von ECOPLAN erarbeiteten „Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan 8-53 „Dörferblick“ Berlin-Rudow (Bezirksamt Neukölln von Berlin), Abschlussbericht (Stand: 31.10.2011)“ folgende Brutreviere (Nist- und Fortpflanzungsstätten) verloren: 2 BRP Feldschwirl, 2 BRP Fitis, 2 BRP Sumpfrohrsänger und 4 BRP Haussperling.

Für die 4 BRP des Haussperlings werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in der Umgebung des Eingriffsbereiches Nistkästen angebracht. Für die jeweils beiden Brutpaare der Arten Fitis und Sumpfrohrsänger sind im Nahbereich geeignete Bruthabitate vorhanden, so dass hier keine Verbotstatbestände verbleiben.

Die nächstgelegenen geeigneten Habitate für die 2 Brutpaare des Feldschwirls liegen ca. 1 bis 3 km südlich in der Feldflur nördlich des alten Flughafens in Schönefeld. Diese vorhandenen, geeigneten Habitate befinden sich innerhalb des artspezifischen räumlichen Zusammenhangs und somit ist die ökologische Funktion dort weiterhin gegeben. Aus diesem Grund sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Feldschwirl erforderlich, ebenso würde keine Ausnahmelage gem. § 45 BNatSchG vorliegen.

Schutzgut Pflanzen

Prognose: - / +

Entwicklung der Wohngebiete: größerer Verlust von Biotopen geringer Wertigkeit, Umwandlung von Ackerbrache in gärtnerisch geprägte Biotope; Ausgleich durch Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern im Geltungsbereich: Entstehung neuer wertvoller Biotopstrukturen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt

Schutzgut Boden

Prognose: - / +

Neuversiegelung von Flächen für bauliche Anlagen: Entsiegelung von Flächen im nördlichen Plangebiet (Gockelweg); Verringerung der möglichen Neuversiegelung durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen im Wohngebiet, Neuversiegelung überwiegt; Ausgleich durch Revitalisierung stark vorbelasteter Böden und Aufwertung von Bodenflächen durch Gehölzanpflanzungen

Schutzgut Wasser

Prognose: - / +

Neuversiegelung von Flächen für bauliche Anlagen: erhöhter Anfall und Ableitung von Niederschlagswasser, Änderung des Wasserhaushaltes, z. B. geringere Grundwasserneubildung; Vermeidung von Ableitungen des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, Versickerung auf den Grundstücksflächen mit Gewährleistung der Grundwasserneubildung, keine Änderung des Wasserhaushaltes im Plangebiet

Schutzgut Luft / Klima

Prognose: - / +

Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung durch Versiegelungen und Überbauungen, erhöhte Erwärmung durch die Baukörper, erhöhtes Luftschadstoffaufkommen durch Verkehr und Heizsysteme; Ausgleich und bioklimatische Qualifizierung durch Erhöhung des frischluftbildenden Gehölzanteils im Plangebiet

Schutzgut Landschaft / Erholung

Prognose: - / +

Städtebauliche Inanspruchnahme eines landschaftlichen Freiraumes ohne wertvolle Strukturelemente, Beseitigung einer Ackerbrache und Bebauung mit Wohngrundstücken geringer Baudichte und mit hohem Grünanteil;

Ausgleich durch Durchgrünung des Gebietes mit Laub- und Obstgehölzen und harmonische Einbindung in die Landschaft, Erhöhung des Anteils landschaftprägender Strukturelemente

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Dieses Schutzgut ist nicht betroffen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung niedriger GRZ-Werte (max. 0,2 für Wohnbauflächen und 0,3 für Gemeinbedarfsfläche-Kindertagesstätte),
- Ausschluss der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- wasser- und luftdurchlässige Bauweise der Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den Wohngrundstücken,
- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Störungen der Brutvögel während der Brutzeiten gemäß der von ECOPLAN erarbeiteten „Brutvogelkartierung ...“: Nutzung der Freifläche (Mäharbeiten, Bodenabtrag, Straßenbau usw.) im Zeitraum von August bis März.

Zur Minderung negativer Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bodenauflockerungen/Revitalisierung von Bodenflächen nach Abschluss von Baumaßnahmen,
- Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes,
- Insektenschonende Außenbeleuchtung.

Mit Hilfe der o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleiben folgende erhebliche und nachhaltige Eingriffe, für die u. g. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden:

- in den Boden durch die höhere Neuversiegelung,
- in den Artenschutz für die Beseitigung von Brutplätzen von 4 Brutpaaren des Haussperlings

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung zur Neuanpflanzung von 27 Bäumen im Bereich der festzusetzenden Verkehrsflächen (Gockelweg),
- Festsetzung von zu pflanzenden Laub- / Obstbäumen auf den Wohnbaugrundstücken (mind. 87/174 Stück),
- Festsetzung von Strauchpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken (mind. 2.475 m²,
- Anbringen von Nistkästen für 4 BRP Haussperling (je BRP 1 Nistkasten oder Koloniekasten) in der Umgebung des Eingriffsbereiches als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (vgl. Gutachten Brutvogelkartierung).

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt kein Ausgleichsdefizit, das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu kompensieren ist. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die überwiegende Planfläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung mit einer maximalen GFZ von 0,4 dar, so dass grundsätzlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches in Betracht kommen. Eine Alternative zur Planung wäre die Nullvariante, die jedoch nicht Ziel des Bezirks Neukölln ist.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Verhältnisse für die Schutzgüter der Umwelt würden sich bei gleichbleibenden Verhältnissen nicht verschlechtern. Die Ackerbrachefläche unterliegt bei weiterer Nutzungsauffassung der natürlichen Sukzession, die Verbuschung würde in Richtung Waldentwicklung voranschreiten. Eine andere Möglichkeit wäre die erneute Nutzungsaufnahme der Fläche als Acker- oder Gartenland. In beiden Fällen würden die Entwicklungen eine Verschiebung des Artenspektrums hervorrufen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Bewertung der Umweltbelange wurden folgende Verfahren angewandt:

Orientierende Altlastenuntersuchung mit Baugrunduntersuchungen und Geotechnischer Bericht:

- für die Flurstücke Gockelweg 4 und Waßmannsdorfer Chaussee 174-182 sowie für das gesamte Plangebiet
- Durchführung von Kleinbohrungen mit Auswertung der Bohrproben und Schichtenverzeichnisse zur ersten bautechnischen Erkundung
- Durchführung von Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichte und zur Feststellung der Konsistenz der Substrate
- Laboruntersuchungen von Bodenproben nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden Mensch

Kartierung der Biotope, Flora / Vegetation und Vögel:

- Erfassung durch Begehungen und anschließende Bewertung

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Herstellung der Nistkästen sowie deren Wirksamkeit, ist mit dem bezirklichen Umweltamt abzustimmen und von diesem im Rahmen seiner Zuständigkeit zu überwachen. Die Herstellung der festgesetzten Pflanzbindungen, sowie der dauerhafte Erhalt ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Zusammenfassend können folgende Eigenschaften der Planfläche dargestellt werden:

- derzeit keine Wohnfunktion, keine Erholungsfunktion,
- vergleichsweise geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz,
- kein Vorkommen natürlicher oder seltener Bodenformationen, anthropogen beeinflusster Boden, Versiegelungen und Verdichtungen vorhanden,
- Grundwasser mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit und mittlerer GW-Neubildungsrate,
- Freilandklima mit Kaltluftentstehung, Ausgleichsfunktion und geringer Luftaustausch bei Windstille,
- geringwertiges Landschaftsbild und –erleben, keine landschaftsbildprägenden Strukturen,
- keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung zur Errichtung von ca. 40 Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte verbessern sich die Belange für den Menschen und für die Kultur- und Sachgüter im Planbereich.

Die Belange des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung sowie des Klimas werden durch die Aufwertung der brachgefallenen Fläche ebenfalls z. T. verbessert.

Für den Wasserhaushalt sind keine negativen Veränderungen zu erwarten, da die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen wird.

Es sind Beeinträchtigungen für Boden sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten. Diese stehen in Zusammenhang mit der veränderten Nutzung und räumlichen Einordnung des Gebiets und können durch die geplanten Festsetzungen ausgeglichen bzw. gemindert werden.

Es verbleibt kein Kompensationsdefizit, da alle Beeinträchtigungen der Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kompensiert werden.

4.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan 8-53 sind teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Der tatsächliche Eingriff kann jedoch innerhalb des Plangebietes ausgeglichen oder gemindert werden, so dass keine externen Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsabgaben erforderlich werden.

IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

- a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass alle Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung der Flächen des ehemaligen Gockelweges, des 5,0 m breiten Streifens entlang der Waßmannsdorfer Chaussee und der Gemeinbedarfsfläche durch den Investor zu übernehmen sind, so dass hieraus keine Kosten für das Land Berlin anfallen werden.

Bewirtschaftungskosten für die später zu errichtende Kindertagesstätte sind unter der Voraussetzung, dass ein freier Träger diese errichtet, einer Vereinbarung zu diesem Zeitpunkt zu überlassen.

Bis dahin eventuell anfallende Kosten für Grundsteuern, Straßenreinigung etc. sind aus dem Haushalt der Fachstellen zu zahlen. Hierbei ist zu beachten, dass die Sicherung der Flächen auf Verlangen der zuständigen Stelle erfolgt ist.

V Verfahren

a) Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 26.05.2010 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB, bzw. Art. 13 Abs. 2 LPV an SenStadt IB bzw. die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL). Mit Schreiben vom 11.06.2010 wurde dem Fachbereich Stadtplanung seitens SenStadt IB mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen, die Beachtung der Ziele der Raumordnung wurde seitens der GL mit Schreiben vom 07.06.2010 bestätigt.

b) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2010 gefasst (BA Vorlage 101/10).

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-53 für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174/182 und Gockelweg 4 sowie Teilflächen des Gockelweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde mit Schreiben vom 13. April 2011 und Fristsetzung bis 20. Mai 2011 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

d) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-53 für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174/182 und Gockelweg 4 sowie für einen Abschnitt des Gockelweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, fand in der Zeit vom 02. Mai 2011 bis einschließlich 13. Mai 2011 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt

e) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden für den Bebauungsplanentwurf 8-53 für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174/182 und Gockelweg 4 sowie Teilflächen des Gockelweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow mit Schreiben vom 10.02.2012 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.03.2012 aufgefordert. Alle bis zum 04.04.2012 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

f) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-53 für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 174/182 und Gockelweg 4 sowie für einen Abschnitt des Gockelweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, fand in der Zeit vom 21. Mai 2012 bis einschließlich 22. Juni

2012 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Über die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 S. 745 vom 11.05.2012 sowie Bekanntmachung in der Tagespresse, durch eine Presseinformation, durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Die Begründung der Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Wasser, Artenschutz und Immissionsschutz lagen öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden den Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 22.05.2012 mitgeteilt, dass es beabsichtigt ist, ein Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB durchzuführen, mit dem Ziel, die Verlegung der Straßenverkehrsfläche Gockelweg entsprechend des Bebauungsplanentwurfs noch vor Festsetzung des Bebauungsplans 8-53 durchführen zu können. Ebenso wurde der Hinweis gegeben, dass hierzu die Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung (sofern vorhanden) berücksichtigt wird und diese binnen 4 Wochen nochmals ergänzt werden kann. Hiervon machten zwei Träger Gebrauch, ohne das erhebliche Bedenken geäußert wurden.

g) Beschluss über den Bebauungsplan 8-53

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 07.08.2012 wurde die Weiterleitung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan 8-53 an die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (BA-Vorl. Nr. 85/12). Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 22.08.2012 wurde der Bebauungsplan 8-53 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen (BVV-Drs. Nr. 0314/XVX). Zugleich wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen (s. Kap. II.3.5.4).

h) Anzeige des Bebauungsplanentwurfs 8-53

Der Entwurf des Bebauungsplanes 8-53 wurde mit Schreiben vom 05.19.2012 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 29.11.2012 wurde mitgeteilt, dass keine Beanstandungen geltend gemacht werden. Ferner wurden Hinweise zur Verbesserung der Rechtssicherheit gegeben. Die Prüfung der Hinweise ergab, dass keine redaktionellen Änderungen im Reinplan notwendig sind, die Begründung wurde redaktionell ergänzt, die Festsetzung kann erst mit Änderung des Flächennutzungsplans Berlin erfolgen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.März 2013, bekanntgemacht im Amtsblatt von Berlin vom 22.03.2013 auf Seite 432, sind auch die formellen Voraussetzungen gem. § 8 Abs 2 BauGB zur Festsetzung des Bebauungsplans 8-53 erfüllt.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

ANHANG:

1. Übersichtsplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Pflanzlisten

Berlin-Neukölln, den .04.2013

.....
Blesing
Bezirksstadtrat

.....
Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamts

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Bestand	2
2.1.1	Stadträumliche Einordnung, Funktion des Gebiets	2
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	3
2.1.3	Erschließung	6
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.2.1	Regional- und Landesplanung	10
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.2.3	Landschafts-/Artenschutzprogramm	11
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.2.5	Straßen- und Baufluchtlinien	12
2.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr	12
2.2.7	Stadtentwicklungsplan Wohnen	12
2.2.8	Denkmalschutz	12
II	PLANINHALT	13
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	13
2	Intention der Planung	15
3.	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1	Beschreibung des Planinhalts	15
3.2	Eingriff / Ausgleich	17
3.2.1	Ermittlung	17
3.2.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	26
3.3.1	Art der Nutzung	26
3.3.2	Maß der Nutzung	27
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
3.3.4	Grünfestsetzungen	29
3.3.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	30
3.3.6	Sonstige Festsetzungen	32
3.3.7	Hinweise / nachrichtliche Übernahmen	32
3.4	Städtebaulicher Vertrag	32
3.5	Abwägung von Stellungnahmen, Abwägung und Ergebnis	33
3.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	33
3.5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
3.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
3.5.4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	51

3.6	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	63
III	UMWELTBERICHT	66
1	Einleitung	66
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 8-53	66
1.1.1	Standort des geplanten Vorhabens	66
1.1.2	Art des geplanten Vorhabens	66
1.1.3	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	67
1.1.4	Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag	68
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	69
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	73
2.1	Derzeitiger Umweltzustand / Bestand	73
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	80
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	82
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
2.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	83
3	Zusätzliche Angaben	83
3.1	Verwendete technische Verfahren	83
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	83
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	84
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	84
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	84
4.3	Fazit	84
IV	WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	85
1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	85
V	VERFAHREN	86
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	88

Anhang

ANHANG:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-53)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
3. Die private Verkehrsfläche B ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5. Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens
 - ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder
 - zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 30 m² standortgerechte, einheimische Sträucher in einer Höhe von mindestens 60/100 cm zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
8. Im Straßenzug Gockelweg sind 27 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in einem Höchstabstand von 20 m anzupflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB)
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste A empfohlen. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste B empfohlen.

PFLANZLISTEN

PFLANZLISTE A

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

OBSTBÄUME in Sorten

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume,
Cydonia oblonga	Quitte
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling

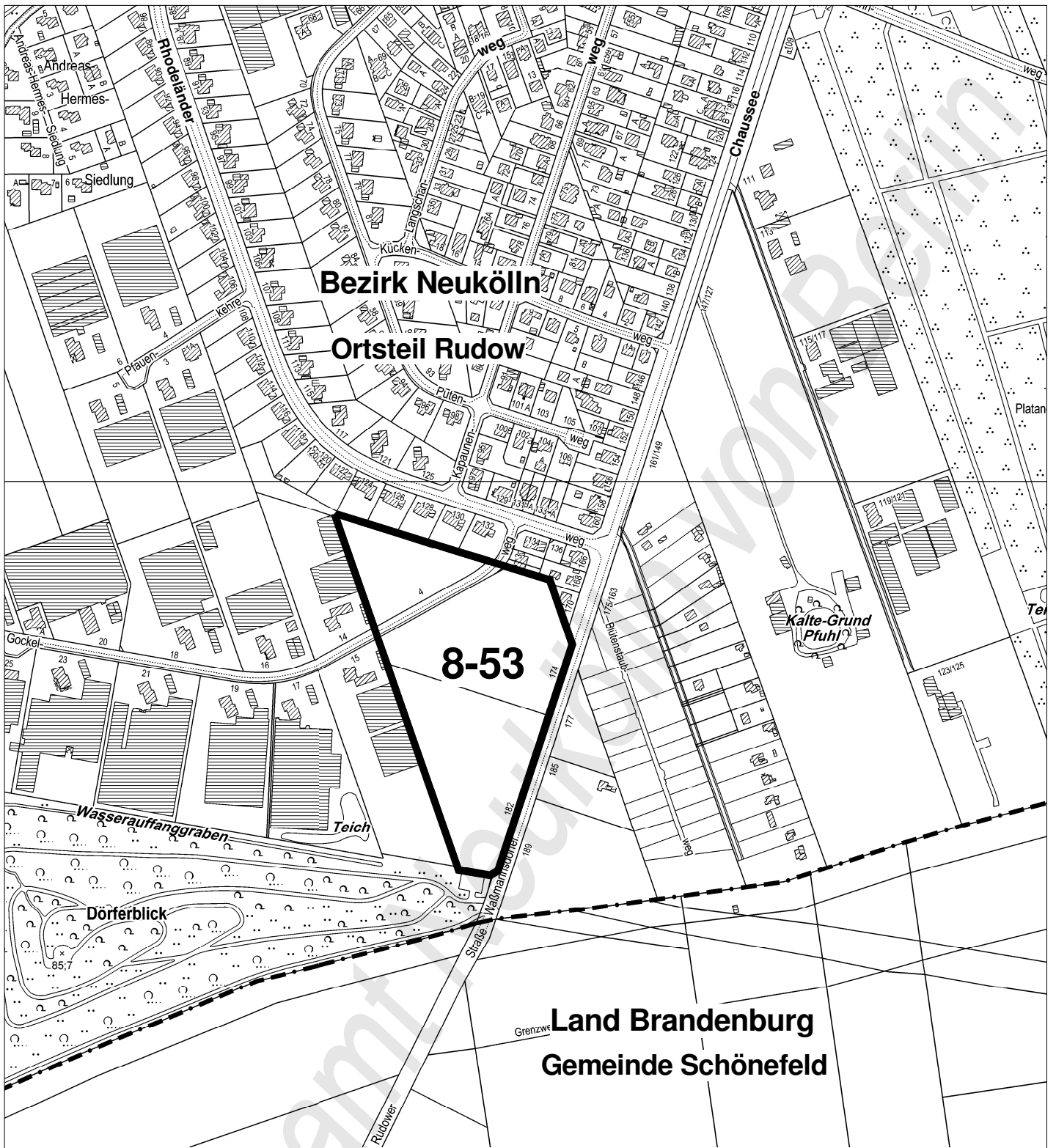
STRÄUCHER

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus caesius	Kratzbeere
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	Salix fragilis	Bruch-Weide
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Salix viminalis	Korb-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn		
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rosa corymbifera	Hecken-Rose		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Rubus idaeus	Himbeere		

PFLANZLISTE B

STRASSENBÄUME

Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Crataegus x prunifolia 'Splendens'	Pflaumenblättriger Weißdorn, Sorte 'Splendens'
Malus 'Butterball'	Zier-Apfel, Sorte 'Butterball'
Malus 'Hillieri'	Zier-Apfel, Sorte 'Hillieri'
Malus 'Liset'	Zier-Apfel, Sorte 'Liset'



Bezirk Neukölln
Ortsteil Rudow

8-53

Land Brandenburg
Gemeinde Schönefeld

Grenzlinie



Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
 Fachbereich Stadtplanung

Met

03.05.2010

Maßstab 1:5000

Bebauungsplan 8-53