

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4 – 6144/ 8 – 59 /II-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 8 – 59

(„Krokusstraße / Stubenrauchstraße“)

für die Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4 sowie einen Abschnitt der Krokusstraße zwischen Stubenrauchstraße und Buchsbaumweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Ende der 1950er Jahre bestand die Absicht, mittels eines Bebauungsplanverfahrens u. a. die planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlängerung des Buchsbaumweges an die Stubenrauchstraße zu schaffen. Hierdurch sollte eine gemeinsame Kreuzung mit dem nördlich angrenzenden Petunienweg entstehen. Zu diesem Zweck wurden hierfür benötigte Grundstücks(teil)flächen freihändig erworben, ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren wurde hierzu nicht gefasst.

Die ursprüngliche Planung zum Ausbau des Buchsbaumweges wurde nicht aktiv weiter verfolgt und schließlich fallen gelassen, da hierfür kein verkehrliches Erfordernis gesehen wurde. Ziel war nunmehr die weitgehende Sicherung der vorhandenen Erschließung mit Anbindung der Krokusstraße an die Stubenrauchstraße. Die Mindestbreite der Krokusstraße sollte hierbei 7,8 m nicht unterschreiten.

Den konkreten Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-59 bildeten die Vermarktungsabsichten der landeseigenen Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4 sowie von Teilflächen der Krokusstraße durch den Liegenschaftsfond Berlin GmbH & Co. KG (Lifo). Der Verkauf dieser Flächen an einen privaten Investor ist zwischenzeitlich vollzogen. Durch die Aufgabe der geplanten Verlängerung des Buchsbaumweges sowie durch die Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Querschnittsbreite der Krokusstraße von 26,0 m (Flurstücksmindestbreite) bzw. 30,0 m (vorhandene Straßenfluchtlinien) auf 7,8 m werden diese Flächen nicht mehr zur verkehrlichen Erschließung benötigt. Hierdurch wird zugleich eine sinnvolle bauliche Arrondierung und, damit verbunden, eine Nachverdichtung des Wohngebiets zwischen Stubenrauchstraße, Krokusstraße und Kerbelweg und die dafür benötigten Stellplätze auf privatem Grund planungsrechtlich ermöglicht.

Die vorhandenen Straßen- und Baufluchtlinien werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-59 überplant.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist über die teilweise ausgebaute, für Fahrzeuge nur im Einrichtungsverkehr in südliche Richtung benutzbare Krokusstraße sowie über die Stubenrauchstraße erschlossen. Die Stubenrauchstraße stellt zugleich die Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz und an die gleichnamige BAB-Anschlussstelle der A 113 sicher.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-59 befindet sich im Nordosten des Ortsteils Rudow und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,5 ha. Es wird begrenzt

- im Nordwesten von der Stubenrauchstraße und einem daran anschließenden Einfamilienhaus-Wohngebiet,
- im Nordosten von der östlichen Straßenbegrenzung der Krokusstraße und daran anschließenden Wohn- und Gewerbegebäuden,
- im Südwesten von angrenzenden Einzel-, Doppel- und Reihenhaus-Grundstücken eines Einfamilienhaus-Wohngebiets.

Der Geltungsbereich umfasst im südlichen Planbereich einen Abschnitt der Krokusstraße, der ursprünglich für eine Straßenverlängerung des Buchsbaumweges bis zur Stubenrauchstraße vorgesehen war. Diese Flächen sind zwischenzeitlich von einem privaten Eigentümer erworben worden.

Die Grundstücke Stubenrauchstraße 104, Krokusstraße 2/4 – einschließlich der Flächen vor den Grundstücken Krokusstraße 6 und 8 – befinden sich nunmehr in privatem Eigentum.

Die Krokusstraße ist im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Rudow. Es befindet sich in einem weit ausgehenden Einfamilienhausgebiet mit uneinheitlicher Siedlungsstruktur. Entlang der ca. 0,5 km entfernt liegenden Grenze zum Bezirk Treptow-Köpenick, parallel zum Teltowkanal, erstreckt sich das Gewerbe- / Industriegebiet Kanalstraße.

Über die Stubenrauchstraße und die gleichnamige Autobahnanschlussstelle der BAB A 113 ist das Plangebiet günstig erschlossen. Durch eine in Ost-West-Richtung verkehrende Buslinie ist das Plangebiet günstig an das öffentliche Schnellbahnnetz und an die in jeweils ca. 10

Fahrminuten entfernten Stadtteilzentren am U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U 7) und S-Bahnhof Schöneweide (S 45, S 46, S 47, S 8, S 85, S 9, OE 36) angebunden.

Das nächstgelegene Ortsteilzentrum in (Alt-)Rudow befindet sich weiter südlich in ca. 1,0 km Entfernung.

Das Plangebiet ist auf Grund einer ursprünglich verfolgten Planung zur Verlängerung des Buchsbaumweges an die Stubenrauchstraße nur teilweise bebaut. Das Grundstück Stubenrauchstraße 104 sowie Teilflächen der Krokusstraße waren verpachtet und wurden temporär zu Ausstellungszwecken (Gartenhäuser, Carports u. ä.) genutzt. Zwischenzeitlich wurde diese Nutzung aufgegeben, sodass die Grundstücke derzeit brach liegen. Die direkt an das Plangebiet grenzenden Grundstücke Krokusstraße 6, 8 und 12 sowie Stubenrauchstraße 106 sind mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Planungsrecht der Umgebung unterliegt derzeit den Festlegungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958 (s. Pkt. I 2.4.2).

2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

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 festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist für den Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus. Das entspricht einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen; es gilt die offene Bauweise.

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien in der Stubenrauchstraße und der Krokusstraße vom 5.4.1907 sowie, im Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie, förmlich festgestellte Baufluchtlinien gleichen Datums.

2.5 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stubenrauchstraße sowie über die nur teilweise ausgebaute Krokusstraße. Die Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 werden hierbei über nicht ausgebaute Teilflächen der Krokusstraße erschlossen.

Ursprünglich sah der Bebauungsplanentwurf 8-59 eine Änderung der Erschließungssituation vor. Auf Grund von Hinweisen im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese Absicht allerdings nicht weiterverfolgt. Zum einen wäre eine hiermit verbundene Umverlegung von Leitungen mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand verbunden; zum Anderen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung private Belange gegenüber einer Änderung der Erschließungssituation geltend gemacht (s. Pkt. V 4).

Die Erschließung der Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 ist öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sicherzustellen; der Erwerber der Grundstücke Stubenrauchstraße 104, Krokusstraße 2 und 4 sowie von Teilflächen der Krokusstraße hat sich hierzu in einem Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsfonds vertraglich verpflichtet (UR Nr. 100/2012 des Notars Ganschow vom 30.03.2012). Weitergehende Verpflichtungen zur Sicherung bzw. Umverlegung von Leitungen werden privatrechtlich durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten geregelt. Des Weiteren wurde am 22. November 2013 eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Flächen innerhalb des Plangebietes und den Eigentümern der Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 getroffen, welche unter anderem die Herstellung und die Kostenübernahme der privaten Erschließungsfläche durch den Vorhabenträger regelt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die gesamte technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenland der Stubenrauchstraße und im derzeit öffentlichen Straßenland der Krokusstraße vorhanden und steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit für die Erschließung des Plangebietes zur Verfügung.

Durch die geplante Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Krokusstraße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen leitungsrechtlich zu sichern oder in das Straßenland umzuverlegen.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4 wurde am 22. November 2013 eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Flächen innerhalb des Plangebietes und den Eigentümern der

Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 getroffen, die unter anderem die Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Anrainergrundstücke vorsieht. Sämtliche Kosten der Umverlegung trägt der private Eigentümer der Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4.

2.6.1 Wasser

Mit Schreiben vom 4. November 2011 teilen die Berliner Wasserbetriebe mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 Trinkwasserversorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur dem Trinkwasserbedarf entsprechend.

2.6.2 Abwasser

Mit Schreiben vom 4. November 2011 teilen die Berliner Wasserbetriebe mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich um Schmutzwasserkanäle, Regenwasserkanäle und Abwasserdruckrohrleitungen.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

In der Krokusstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 225/250 und in der Stubenrauchstraße drei Leitungen DN 225, DN 400 und DN 225/300. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben. Weiterhin weisen die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen und die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

2.6.3 Elektroenergie

Mit Schreiben vom 2. November 2011 und mit Schreiben vom 7 Januar 2014 äußerte die Vattenfall Europe Business Services GmbH ihre Bedenken zum Bebauungsplanentwurf

(Stand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

Der dem Schreiben beigefügte Plan stellt neben den Leitungen im Verlauf der Stubenrauchstraße den Verlauf von Leitungen östlich angrenzend an die Flurstücke 439, 207/1 sowie 501 dar. Der Plan enthält darüber hinaus Anschlussleitungen für die Grundstücke Krokusstraße 6 und 8, welche ebenfalls direkt über das geplante WA verlaufen. Für die geplante Bebauung sind Umverlegungen notwendig, welche zu Lasten des Vorhabenträgers erfolgen müssen. Es besteht die Möglichkeit, die Netzkabel in die vorhandene Kabeltrasse auf der Ostseite der Krokusstraße zu verlegen.

2.6.4 Gas

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2011 weist die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG als Beauftragter der GASAG darauf hin, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf kürzestem Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.

2.7 Geologie/Altlasten

2.7.1 Boden

Gemäß Umweltatlas ist das Plangebiet durch Talsand des Warschau-Berliner Urstromtals und durch Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt geprägt.

2.7.2 Wasser

Mit Schreiben vom 16.04.2014 teilte die Wasserbehörde des Landes Berlin mit, dass entsprechend der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt. Demzufolge sind hier die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone III B nunmehr nicht anzuwenden.

2.7.3 Grundwasser

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt gemäß Umweltatlas 2-4 m. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II D vom 28. Oktober 2011 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsziele keine Einwände bestehen. Die ganze 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. Gemäß städtebaulichem Konzept (s. Pkt. I 3.8.2) sind in Teilbereichen tiefgegründete Bauwerke (Tiefgarage) vorgesehen. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II D vom 28. Oktober 2011 wurde mitgeteilt, dass in diesem Zusammenhang in der Örtlichkeit zwangsläufig erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, (Rest-) Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) durchgeführt werden müssen. Es ist jedoch ausreichend, wenn vor der geplanten Umsetzung der Bebauung eine diesbezügliche wasserrechtliche Antragstellung durch den Vorhabenträger erfolgt.

2.7.4 Altlasten

Das Grundstück Krokusstraße 2 ist im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 961 aufgeführt. Auf dem Gelände wurde über mehrere Jahrzehnte eine Altmetallhandlung betrieben. Im Jahr 2006 wurden Boden und Grundwasser untersucht. Dabei wurden Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle und PAK festgestellt und im Zeitraum 2007/2008 durch Bodenaushub vollständig saniert.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen auf diesem Grundstück keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen mehr vor.

Für den übrigen Planungsbereich liegen dem bezirklichen Umweltamt keine Erkenntnisse oder Untersuchungsergebnisse vor. Mit Schreiben vom 9.11.2011 teilt das bezirkliche Umweltamt mit, dass das Gebiet im Umweltatlas 2005 (Kartenwerk: Planungshinweise zum Bodenschutz) dem Unerheblichkeitsbereich zugeordnet wird, weshalb hier nach Aussage des Umweltamtes die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes gelten.

Aus vorgenannten Gründen bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Für künftig sensibel genutzte Bereiche (Wohnhäuser, Gärten, Spielflächen) wird vorsorglich die Untersuchung des Oberbodens gem. § 3 der Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 empfohlen.

Um eine Gefährdung der künftigen Nutzer der Flächen (Wirkungspfad Boden/Mensch) und des Grundwassers (Wirkungspfad Boden/Grundwasser) auszuschließen, sind bei der Umsetzung der Planung zusammenfassend folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden und weiterer Bodenbelastungen auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).

Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB werden seitens der Stadtplanung nicht gesehen.

2.8 Denkmalschutz

Im näheren Umkreis des Plangebiets sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt geworden. Mit Schreiben vom 19.12.2013 teilte das Landesdenkmalamt mit, dass ihrerseits keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplanentwurfs 8-59 sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B
- (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1)
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B
- (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung)

Gemäß Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.2 – vom 24.8.2011 und vom 8.1.2014 ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019f.) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO als Regelfall möglich (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1).

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Dem Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 28.6.2006 (ABl. Nr. 32 vom 7.7.2006, S. 2350), lassen sich bezüglich des Plangebietes u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutzpflanzen und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 102 – vom 13.02.2012 wurde darauf hingewiesen, dass eine im Landschaftsprogramm (Teilpläne Erholungs- und Freiraumnutzung sowie Arten- und Biotopschutz) dargestellte Grünverbindung bzw. ein Verbindungsbiotop für den Artenschutz im weiteren B-Planverfahren zu beachten ist.

Durch die Freihaltung einer Straßentrasse in einer Breite von 7,8 m für die Krokusstraße, einer Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Krokusstraße werden vorhandene Barrieren gemindert. Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Ergänzung bestehender Grünverbindungen wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt. Der im Rahmen des Bebauungsplans 8-59 abzuschließende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB soll einerseits die Umsetzung des qualifizierten Freiflächenplans als auch die dauerhafte Begrünung der Grünverbindung sichern (s. Pkt. III 3.7).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP wurde erstellt, um die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auch auf der sogenannten Klimaanpassung – also der Anpassung der Stadtstruktur an die zu erwartenden Klimaveränderungen und zu erwartenden zunehmenden Extremwetterereignisse (z. B. Hitzeperioden, Starkregen) und der stärkeren Betrachtung des Mikroklimas auf Quartiersebene.

Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Im Maßnahmenplan Bioklima ist der Geltungsbereich als übriges Siedlungsgebiet ohne Handlungsbedarf dargestellt, währenddessen das angrenzende Gewerbe- / Industriegebiet Kanalstraße als Siedlungsraum mit

überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt ist. Auch die Maßnahmenpläne Grün- und Freiflächen sowie Bioklima Grün- und Freiflächen treffen nur Aussagen zum benachbarten Gewerbegebiet. In dem Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen sind für das Plangebiet die Ausschöpfung der Versickerungspotenziale als vorrangige Maßnahme dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 liegt außerhalb der 12 genannten Aktionsplan-Projektgebiete.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, Juni 1999)

Der Stadtentwicklungsplan "Wohnen 2025" wurde seit Anfang 2012 überarbeitet und wurde - nach Kenntnisnahme durch den Rat der Bürgermeister - am 8. Juli 2014 beschlossen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des Bebauungsplans 8-59 zugrunde.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 ist im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (Stand: Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011) nicht gesondert gekennzeichnet.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan für Ver- und Entsorgung stellt in sechs Teilkarten Planungsgrundlagen über die technische Infrastruktur zusammen:

Die Karte Abwasser stellt östlich der Krokusstraße eine Abwasserdruckleitung dar, die in Höhe des Plangebietes auf die westliche Seite verspringt und parallel zur Krokusstraße auf dem Plangebiet verläuft und am Verbindungspunkt der Abwasserdruckleitung nördlich der Stubenrauchstraße endet. Südlich der Stubenrauchstraße verlaufen Schmutzwasserkanäle mit Anschluss an das Anschlusspumpwerk auf der Höhe des Kerbelweges.

Die Karte Regenwasser stellt nördlich der Stubenrauchstraße einen Regenwasserkanal dar. In der Karte Elektroenergie ist eine 110-kV Leitung, die im Löwenzahnweg verläuft sowie ein Umspannwerk 380/220/110 kV, das nordwestlich des Geltungsbereichs am Minzeweg liegt, verzeichnet.

Gemäß der Darstellung der Karte Fernwärmeversorgung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 in keinem Versorgungsgebiet von Heizwerken.

Die Karte Gasversorgung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 als mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dar. In der Stubenrauchstraße und der Kanalstraße ist eine Gashochdruckleitung dargestellt. Weiterhin befindet sich im westlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Ortsdruckregelanlage.

Die dem Geltungsbereich nächstgelegenen Wasserversorgungsleitungen (DN 250) des Trinkwassernetzes verlaufen gemäß der Darstellung in der Karte Wasserversorgung des StEP Ver- und Entsorgung in der Krokusstraße mit Verbindungspunkt an die Wasserversorgungsleitung in der Stubenrauchstraße mit gleicher Dimension.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr – 2025 beschlossen. Er soll eine nachhaltige Gestaltung von Mobilität und Verkehr in Berlin fördern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 grenzt an die Stubenrauchstraße, die als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Sie ist auch Teil des übergeordneten Straßennetzes und im Plan Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Die nordwestlich des Plangebietes liegende Kanalstraße ist im Bestand als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt. Weiterhin ist das Plangebiet in das Nebenstraßennetz (Tempo-30-Zonen) eingebettet. Der Plan "Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025" stellt die Stubenrauchstraße ebenfalls als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Kanalstraße ebenfalls als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dar.

Außerdem ist die Stubenrauchstraße im Plan zulässige Geschwindigkeiten Bestand 2010 als temporärer Tempo 30 Abschnitt (hier nachts) gekennzeichnet.

Für die direkte Umgebung des Plangebietes sind im Stadtentwicklungsplan Verkehr keine Maßnahmen vorgesehen.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)" beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 dargestellten zentrentragenden Stadträume. Die nächstgelegenen Zentren sind die ca. 1,3 km entfernten Ortsteilzentren Wutzkyallee und Alt-Rudow.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum

Das Planwerk Südostraum übernimmt die Darstellung des Masterplanes 2009 für das Plangebiet und formuliert für diesen Bereich keine eigenen Ziele.

3.5.2 Lärminderungsplanung für Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans (12/2012)

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Konzeptgebiete.

Unter Einbeziehung des Bewertungsschemas für Lärmbelastungen (ausgehend von Verkehrsquellen wie Straßen-, Bahn- und Fluglärm) gemäß der Strategischen Lärmkarte, handelt es sich hier um einen Standort, der von einer sehr hohen bis hohen Lärmbelastung betroffen ist (entspricht der 1. und 2. Dringlichkeitsstufe von Maßnahmen), die entlang der Stubenrauchstraße als gesundheitsgefährdend einzustufen ist.

Da der Bebauungsplan 8-59 die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, d. h. eine lärmsensible Nutzung, beabsichtigt, ist die Überplanung nur aus begründeten städtebaulichen Gründen möglich.

Im Vergleich zur Ausgangsbelastung ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnnutzung (ca. 45 WE) nur zu einer geringen Änderung des Kfz-Verkehrsaufkommens führen wird. Demnach ist mit keiner relevanten Zunahme der bestehenden Lärmbelastung zu rechnen. In Abhängigkeit zur Lage im Stadtgebiet ist der Standort mit einer unmittelbar am Plangebiet liegenden Bushaltestelle relativ gut durch den ÖPNV erschlossen. Des Weiteren ist der Nahversorgungsstandort Kanalstraße mit einer Entfernung von ca. 130 m sehr gut fußläufig erreichbar.

Für die Planung sensibler Nutzungen an Standorten mit hoher Lärmbelastung werden gemäß Fortschreibung des Lärmaktionsplans die Prüfung aktiver Lärminderungsmaßnahmen und die Berücksichtigung der Anforderungen an lärmrobuste städtebauliche Strukturen als Voraussetzungen genannt: Lärmrobuste städtebauliche Strukturen setzen sich mit der Belastungssituation an der dem Schall zugewandten Seite auseinander und schaffen durch geschlossene Raumkanten ruhige, schallabgeschirmte Bereiche innerhalb der Wohnungen und in Außenwohnbereichen. Weiterhin soll die Lärmwirkung der geplanten Bebauung durch Reflexion vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt welches die Auswirkungen der Lärmbelastungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beurteilt. Des Weiteren wurde die durch Reflexionen

verursachte Lärmwirkung der geplanten Bebauung auf die Bestandsbebauung überprüft (s. Pkt. I 3.8.3).

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln

Im Auftrag des Bezirkes wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und 2009 vorgelegt (Beschlussfassung am 20.04.2010). Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert das Ortsteilzentrum Zwickauer Damm als zentralen Versorgungsbereich. Des Weiteren ist der Sonderstandort Nahversorgung Kanalstraße als sonstiger Nahversorgungsstandort definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-59 liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und des Sonderstandortes Nahversorgung.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Planungsrecht der Umgebung unterliegt derzeit den Festlegungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958 (s. Pkt. I 2.4.2).

Als weitere Bebauungspläne befinden sich die Bebauungspläne 8-62 (für die Grundstücke Stubenrauchstraße 101-103, Krokusstraße 3/11B, Buchsbaumweg 3/9A) sowie 8-61 (für die Grundstücke Stubenrauchstraße 98, 98A, Kanalstraße. 4, 8 sowie für einen Abschnitt der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn zwischen Kanalstraße und Stubenrauchstraße) im Verfahren.

Neben diesen Bebauungsplanentwürfen befindet sich noch der Bebauungsplan XIV-146a (Kerbelweg / Wegerichstraße) im Verfahren, dessen Geltungsbereich südlich des Kerbelweges liegt und vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung eines Spielplatzstandortes dient.

3.8 Sonstiges

3.8.1 "Seveso-II"-Richtlinie

Auf dem Grundstück Stubenrauchstraße 35/37 befindet sich ein Betriebsbereich, der den Anforderungen der „Seveso-II“-Richtlinie (RL 96/82/EG) unterliegt (TBG Tanklager Rudow). Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II C 14 – vom 18.06.2009 wurde auf der Grundlage des Leitfadens SFK/TAA-GS-1¹ für diesen Betriebsbereich ein Achtungsabstand von 200 m ermittelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-59 liegt außerhalb des ermittelten Achtungsabstands. Entsprechend einer ergänzenden Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 07.11.2011 ist für den Bebauungsplanentwurf 8-59 somit kein Handlungsbedarf gegeben.

3.8.2 Städtebauliches Konzept

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept des privaten Eigentümers der Flächen innerhalb des Plangebietes zugrunde.

Das städtebauliche Konzept (Stand: 18.9.2013) sieht eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Riegelbebauung mit Staffelgeschossen entlang der Stubenrauchstraße bzw. Krokusstraße vor. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zusätzlich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschossen geplant. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden ca. 45 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entstehen. Aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes werden Balkone und Loggien von der Straße abgewandt ausgerichtet.

Die geplante Bebauung soll einem Abstand von 4,0 m zur Stubenrauchstraße bzw. 18,4 m zur festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie der Krokusstraße aufweisen. Im Bereich der Stubenrauchstraße wird somit die bestehende Bauflucht fortgeführt. Der relativ große Abstand zur Krokusstraße resultiert aus der Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Querschnittsbreite der öffentlichen Straße und dem vorhandenen Leitungsbestand im östlichen Planbereich (s. Pkt. I 2.6).

Die Riegelbebauung an der Stubenrauchstraße soll durch eine Tiefgarage teilweise unterbaut werden. Aufgrund des niedrigen Flurabstandes zum Grundwasser soll diese jedoch bis zu ca. 1,5 m über Geländeoberkante ausgeführt werden, weshalb sie planungsrechtlich als Garagengeschoss definiert wird.

¹ Störfall-Kommission (SFK) / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit (TAA), Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ – Der Leitfaden wurde zwischenzeitlich überarbeitet und von der Kommission für Anlagensicherheit als Bericht Nr. 18 neu veröffentlicht.

Weitere Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entlang der Krokusstraße geplant. Der dahinter anzulegende Gehweg ist daher mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten (s. Pkt. III 3.7).

3.8.3 Schalltechnische Untersuchung

Grundlagen

Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen auf die geplante Wohnbaunutzung des Plangebietes wurde im Zeitraum zwischen August und Oktober 2013 durch das Akustikbüro Krämer + Stegmeier ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der aus Verkehrslärm resultierenden Schallimmissionen im Plangebiet sowie der Vergleich der Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau".

Demnach ergeben sich für Allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte:

tagsüber	(6:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22:00 - 6:00 Uhr)	45 dB(A).

Grundlage der Untersuchung bildete der städtebauliche Entwurf des privaten Eigentümers des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Ermittlung der Verkehrsbelastung

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung der Stubenrauchstraße, der Kanalstraße, der Stadtautobahn A113 und des Industriegleises entlang der Stubenrauchstraße wurden aus den Verkehrszahlen entsprechend den Regeln der RLS 90 für den Straßenverkehr und der Information Schall 03 für den Schienenverkehr die Emissionsdaten für den Verkehr berechnet. Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt ebenfalls nach den Rechenvorschriften der RLS-90 unter Berücksichtigung der abschirmenden bzw. reflektierenden Wirkung durch Gebäude. Da die Beurteilungspegel des Industriegleises 10 dB unter den Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs der Stubenrauchstraße liegen, ist die geplante Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht nicht dem Einwirkungsbereich des Schienenverkehrs ausgesetzt und wurden daher bei weiteren Berechnungen nicht mehr berücksichtigt.

Bewertung der Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen, dass an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Riegelbebauung entlang der Stubenrauchstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Überschreitung beträgt tagsüber bis zu 16 dB und nachts bis zu

14 dB. An den straßenseitigen Fassaden der geplanten Bebauung entlang der Krokusstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 13 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten.

An den Rückseiten der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Einzige Ausnahme bilden das 2. Obergeschoss des geplanten Gebäudes entlang der Stubenrauchstraße und die hofseitigen Fassaden der Staffelgeschosse im südwestlichen Plangebiet. Dort werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 4 dB überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 besonders an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten werden. Den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte kann durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind Maßnahmen, die die Ausbreitung der Lärmemissionen reduzieren bzw. vermeiden. Im Verkehrsbereich werden Lärmschutzwände, aber auch lärmindernde Straßenoberflächen als aktive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen (s. Pkt. III 3.5).

Als passiver Lärmschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster oder künstliche Lüftungseinrichtungen zu verstehen. Diese ergeben sich aus den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – und werden entsprechend den Außenlärmpegeln so festgelegt, dass die zulässigen Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, werden weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen. Da bei Beurteilungspegeln außen vor dem Gebäude von über 45 dB(A) gemäß DIN 18005 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollten Schlafräume so gestaltet werden, dass sie

- zur Lüftung mindestens ein Fenster an einer der schallabgewandten Südseiten der geplanten Wohnhäuser besitzen oder
- der Raum mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet wird oder
- die Schlafräume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Pegelerhöhungen durch Reflexion

Darüber hinaus wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob es durch Schallreflexionen an der geplanten Wohnbebauung zu schalltechnisch relevanten Pegelerhöhungen an der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung kommen kann.

Die Ergebnisse dazu zeigen, dass tagsüber eine Pegelzunahme von maximal 0,6 dB und nachts eine Pegelzunahme von maximal 0,8 dB zu erwarten ist. Im Pegelbereich von über

70 dB(A) tagsüber wurde eine Pegelzunahme von maximal 0,1 dB entlang der Stubenrauchstraße berechnet.

Nachts kommt es im Pegelbereich von mehr als 60 dB(A) zu keiner weiteren Pegelzunahme. Da es sich bei der rechnerischen Pegelzunahme von 0,1 dB im Pegelbereich über 70 dB(A) aus schalltechnischer Sicht jedoch um eine geringfügige Pegelzunahme handelt, die zudem nur tagsüber und nicht in der besonders schutzbedürftigen Nachtzeit auftritt, wird durch den Gutachter kein Erfordernis zur Festsetzung von schallabsorbierender Fassaden gesehen.

3.8.4 Verbindliche Regelungen zum Lärmschutz im städtebaulichen Vertrag

Der im Rahmen des Bebauungsplans 8-59 abzuschließende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB soll die Umsetzung der geplanten Schallschutzmaßnahmen, auch die zur Einhaltung der DIN 4109, gewährleisten (s. Pkt. III 3.7).

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Schreiben vom 20. Juli 2011 kündigte der Liegenschaftsfonds Berlin den beabsichtigten Verkauf der Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4 sowie weiterer angrenzender Flächen der Krokusstraße an. Da kein verkehrliches Erfordernis besteht, den Buchsbaumweg zu verlängern oder alternativ die Krokusstraße in einer planungsrechtlich möglichen Gesamtbreite von 30,0 m auszubauen, bestehen gegen den beabsichtigten Verkauf der Grundstücksflächen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bebaubarkeit und – damit verbunden – die wirtschaftliche Verwertbarkeit der betreffenden Flächen wird aber durch die vorhandenen f.f. Fluchtlinien erheblich eingeschränkt. Da eine Befreiung von den f.f. Straßenfluchtlinien nicht möglich ist, bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens, um die planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle arrondierende Wohnbebauung herzustellen.

4.1 Art des Verfahrens

Die mit dem Bebauungsplan 8-59 geplante Arrondierung eines Wohngebiets dient der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB. Um das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB anwenden zu können, müssen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Durch den Bebauungsplan 8-59 wird eine Grundfläche im Sinne von § 13a BauGB begründet; aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,5 ha und der geplanten Festsetzung als

Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 wird der maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplan 8-59 steht in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplanentwürfen XIV-146a (Kerbelweg / Wegerichstraße) und XIV-B23 (Industrie- / Gewerbegebiet Kanalstraße); ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang kann nicht abgeleitet werden.

Durch den einfachen Bebauungsplanentwurf XIV-B23 wird keine Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB begründet, da der Bebauungsplanentwurf XIV-B23 nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet. Eine Änderung des bisher zulässigen Nutzungsmaßes ist damit nicht verbunden.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-146a dient vorrangig der planungsrechtlichen Sicherung eines Spielplatzstandortes. Mit einer Grundfläche von ca. 2.080 m² würde, auch im Falle der Kumulation der Grundflächen, der maßgebliche Schwellenwert ebenfalls deutlich unterschritten.

Da für den Bebauungsplanentwurf XIV-146a im Übrigen eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, kann dieser Bebauungsplanentwurf bei der Berechnung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Für weitere Grundstücke entlang der Stubenrauchstraße befinden sich derzeit weitere Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung. Diese sollen nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, so dass sich hieraus keine Auswirkungen in Hinblick auf die diesbezüglichen Anwendungsvoraussetzungen für den Bebauungsplan 8-59 ergeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen somit vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

II Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird hierdurch nicht berührt.

Die Belange der Umwelt sind in Kap. IV.1 Auswirkungen auf die Umwelt eingestellt.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist es, bisher untergenutzte, nur temporär genutzte Bauflächen einer gebietsverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Angrenzende, nicht mehr für verkehrliche Zwecke benötigte Flächen sollen hierbei zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung der Bauflächen zur Verfügung gestellt werden und hierdurch eine bauliche Arrondierung ermöglichen. Weiterhin wird zugleich die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung begünstigt und einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum - in Lagegunst zum zukünftigen Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ - entsprochen.

Die Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/4 sowie Teilflächen der Krokusstraße, die für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (5.163 m²). Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Unzumutbare, auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkende Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm sollen durch die Festsetzung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen entlang der Stubenrauchstraße vermieden werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Das zulässige Nutzungsmaß liegt mit zwei bis drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 über der städtebaulichen Dichte der Rudower Einfamilienhausgebiete. Damit soll gleichermaßen eine abschirmende Bebauung entlang der Stubenrauchstraße als auch die Eigentumsbildung begünstigt werden. Es erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einem Abstand von 4,0 m zu den geplanten Straßenbegrenzungslinien, entlang der Stubenrauchstraße. Es gelten differenzierte Festsetzungen der Bauweise, um eine Riegelbebauung entlang der Stubenrauchstraße zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien werden die bisherigen f.f. Straßenfluchtlinien in der Krokusstraße und der Stubenrauchstraße überplant (1.231 m²). Die Einteilung der Verkehrsflächen ist hingegen nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 9).

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019f.) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO als Regelfall möglich (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1), jedoch wird mit einer geplanten GFZ von 0,8 die im Flächennutzungsplan vorgesehene GFZ von 0,4 überschritten.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 sind die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen als Obergrenzen anzusehen. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer als 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Umgebung des Plangebiets ist vorrangig durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt gemäß FNP eine gemischte Baufläche M2.

Abweichend von der vorhandenen und prägenden Dichtestruktur wird hier aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung und der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Begründung Pkt. I 3.8.3) eine Überschreitung der Obergrenzen des Strukturtyps für notwendig erachtet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen lärmrobusten Städtebau geschaffen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets von ca. 0,5 ha bleiben Funktion und Wertigkeit der Wohnbaufläche insgesamt gewahrt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den privaten Grundstücken wird im Bebauungsplan 8-59 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Wohngebiet, Typ W 4) abgeleitet.

Die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung ermöglicht eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung und zugleich eine Anpassung an geänderte verkehrliche Bedürfnisse. Um im vorliegenden Fall baustrukturell störende bzw. verkehrserzeugende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, erfolgt eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung Nr. 1). Demnach sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht im direkten Konflikt zur Hauptnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sie sich nur schlecht in Wohngebiete integrieren.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die planungsrechtliche Sicherung als Allgemeines Wohngebiet im Zusammenhang mit den Anforderungen aus der DIN 4109 und weiteren geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als auch durch verbindliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan 8-59 gewahrt (s. Pkt. III 3.5 und s. Pkt. III 3.7).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ermöglicht eine Bebauung, die über der städtebaulichen Dichte der Rudower Einfamilienhausgebiete liegt, damit diese Grundstücke eine Immissionschutzfunktion für die weiter im Block liegenden Baugrundstücke übernehmen können. Deshalb ist innerhalb des geplanten WA gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,3 und gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Mit dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Aufgrund zeichnerischer Festsetzungen sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagengeschosse ausgewiesenen Flächen St und Ga zulässig. Die genannten zulässigen Anlagen und deren Erschließung sowie

die Fläche C, welche nicht dem Vorhaben dient (Anrainerzufahrt der Grundstücke Krokusstraße Nr. 6 und Nr. 8, s. Pkt. III 3.7) sind relevant hinsichtlich der verbindlichen Regelungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Für Müllstandorte und die im Bestand vorhandene GASAG-Station sind darüber hinaus weitere Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende verbindliche Regelung erforderlich ist, die eine Überschreitung der GRZ durch die betreffenden Anlagen ermöglicht. Die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Ihren Zufahrten bis zu 60 vom Hundert überschritten werden darf. Aufgrund dieser gesonderten Regelung darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,48 überschritten werden.

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts und der geplanten Immissionsschutzfunktion wird entlang der Stubenrauchstraße und teilweise entlang der Krokusstraße eine geschlossene Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht. Im südlichen Bereich des Baugebiets ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen, die sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 orientiert (s. Pkt. I 3.8.2). Die entsprechende verbindliche Regelung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO.

Weiterhin sieht das städtebauliche Konzept im nördlichen Bereich eine Tiefgarage vor, welche aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands teilweise über der Geländeoberkante geplant ist (planungsrechtlich Garagengeschoss). Deshalb wird zusätzlich entlang der Stubenrauchstraße die Höhe der baulichen Anlage auf maximal 48,6 m über Normalhöhenull (NHN) begrenzt. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-59 geschlossene städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB gewährleistet die Begrenzung der Höhe des Vorhabens durch Aufnahme eines Schnittes als Anlage zum Vertrag gewährleisten (s. Pkt. III 3.9). Obwohl die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen grundsätzlich alternative Maßbestimmungsfaktoren der dritten Dimension darstellen, wird im vorliegenden Fall eine "Doppelfestsetzung" mit beiden Maßbestimmungsfaktoren für notwendig erachtet. Nur über die Festsetzung beider Maßbestimmungsfaktoren kann sichergestellt werden, dass das obere Geschoss als Staffelgeschoss und das Garagengeschoss nicht vollständig über der Geländeoberfläche ausgeführt wird. Mit diesen Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 1 BauNVO, dass das Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden soll.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Obwohl die direkt an das Plangebiet grenzenden Grundstücke durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser - gebietstypisch - in offener Bauweise geprägt sind, wird abweichend hierzu im nördlichen Bereich eine geschlossene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Das Erfordernis der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO und resultiert aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (s. Pkt. I 3.8.3). In direkter Umgebung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der lärmabgewandten Seite der Bestandsgebäude in offener Bauweise regelmäßig überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können daher nicht durch die unmittelbar im Rahmen der Baugenehmigung geltenden DIN 4109 sichergestellt werden. Daher wird eine geschlossene, den Lärm abschirmende Bebauung für notwendig erachtet.

Im südlichen Bereich des Baugebietes wird als Bauweise – gebietstypisch – die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird dem Vorhandensein unterschiedlicher Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in der näheren Umgebung in angemessener Form Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die verbindliche Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet dabei ein Maximum an Spielraum für die Anordnung der zulässigen Bebauung. Daher erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als flächenhafte Ausweisung (Baufenster), innerhalb derer bauliche Anlagen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden können.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einem Abstand von 4,0 m und einer Bebauungstiefe von 24,0 m von der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie der Stubenrauchstraße wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in ausreichender Form Rechnung getragen. Die Baugrenzen im südlichen Bereich des Plangebiets in einem Abstand von 18,4 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und einer Bebauungstiefe von 16,3 m resultieren gleichermaßen aus den durch die Leitungsverwaltungen geltend gemachten öffentlichen Belangen als aus den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten privaten Belangen.

Das städtebauliche Konzept sieht ferner Balkone und Veranden vor, welche die Bebauungstiefe von 24,0 m entlang der Stubenrauchstraße überschreiten bzw. über dem vorhandenen Leitungsbestand im südöstlichen Plangebiet liegen. Zur Ermöglichung als auch zur Begrenzung der Abweichungen von den Baugrenzen innerhalb der Fläche K wird ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 5). Abweichend dazu wird innerhalb der

Fläche J ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker lediglich im II. Vollgeschoss zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 6), da andernfalls die durch die Leitungsverwaltungen geltend gemachten öffentlichen Belange berührt würden.

Ein Erfordernis weiter gehender Regelungen, z. B. zur Anordnung sowie zur Gestaltung von Gebäuden, wird nicht gesehen und ist auf Grund der Umgebungsbebauung sowie des begrenzten Flächenumfangs des Plangebiets städtebaulich nicht begründbar.

3.4 Verkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplan 8-59 einbezogene Straßenabschnitt der Krokusstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt für einen Teilabschnitt der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Stubenrauchstraße eine Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien (textliche Festsetzung Nr. 9).

Im Bereich zwischen Buchsbaumweg und Stubenrauchstraße wird die Straßenbreite der Krokusstraße planungsrechtlich auf 7,8 m reduziert. Die erneute Reduzierung der Straßenverkehrsfläche von 13,0 m (Stand: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) auf 7,8 m basiert auf dem Verkauf einer weiteren Landesfläche an den privaten Eigentümer der Stubenrauchstraße 104/Krokusstraße 2/4. Damit wird der aus der geplanten Bebauung resultierende Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gesichert. Diese erneute Reduzierung ist vertretbar, da der dahinter anzulegende Gehweg durch die Ausweisung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit (textliche Festsetzung Nr. 8) im Falle der geplanten Entwidmung der Straßenverkehrsfläche durch Baulasteintragung öffentlich-rechtlich sichergestellt werden kann (s. Pkt III 3.7).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt (textliche Festsetzung Nr. 10).

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten Standort, der von einer sehr hohen bis hohen Lärmbelastung betroffen ist (entspricht der 1. und 2. Dringlichkeitsstufe von Maßnahmen gemäß Lärmaktionsplan) und die entlang der Stubenrauchstraße als gesundheitsgefährdend einzustufen ist.

Da der Bebauungsplan 8-59 die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, d. h. eine lärmsensible Nutzung, beabsichtigt, ist die Überplanung gemäß Lärmaktionsplan nur bei begründeten städtebaulichen Gründen vorzusehen. Für die Planung sensibler Nutzungen an Standorten mit hoher Lärmbelastung werden gemäß Fortschreibung des Lärmaktionsplans

die Prüfung aktiver Lärminderungsmaßnahmen und die Berücksichtigung der Anforderungen an lärmrobuste städtebauliche Strukturen als Voraussetzungen genannt.

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird entlang der Stubenrauchstraße und teilweise entlang der Krokusstraße eine geschlossene Eckbebauung mit maximal drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht, damit diese Bebauung eine weitergehende Immissionsschutzfunktion für die weiter im Block liegenden Baugrundstücke übernehmen kann. Weiterhin wird so ein ruhiger Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Seite geschaffen.

Zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen auf die geplante Wohnbaunutzung des Plangebietes wurde im Zeitraum zwischen August und Oktober 2013 durch das Akustikbüro Krämer + Stegmeier ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (s. Pkt. I 3.8.3).

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der aus Verkehrslärm resultierenden Schallimmissionen im Plangebiet sowie der Vergleich der Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau".

Demnach ergeben sich für Allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte:

- tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A).

Die Ergebnisse zeigen, dass an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Riegelbebauung entlang der Stubenrauchstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Überschreitung beträgt tagsüber bis zu 16 dB und nachts bis zu 14 dB. An den straßenseitigen Fassaden der geplanten Bebauung entlang der Krokusstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 13 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten.

An den Rückseiten der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Einzige Ausnahme bilden das 2. Obergeschoss des geplanten Gebäudes entlang der Stubenrauchstraße und die hofseitigen Fassaden der Staffelgeschosse im südwestlichen Plangebiet. Dort werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 4 dB überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet bzw. die geplanten Wohngebäude befinden sich in einem vom Verkehrslärm betroffenen Bereich. Dies gilt besonders für die Nordost- und Nordwestseiten der geplanten Bebauung entlang der Stubenrauchstraße und Krokusstraße.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 besonders an den straßenseitigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten werden. Die Verminderung des Straßenverkehrslärms durch aktive Schallschutzmaßnahmen erscheint im Plangebiet schwierig. Eine mögliche Sanierung der Oberflächen der Straßen mit lärmindernden Straßenoberflächen (sog. "Flüsterasphalt") ist sehr kostenaufwendig. Ferner setzt ein relevanter Nutzen des Asphaltbelages erst oberhalb von 55 km/h ein. Diese Geschwindigkeit ist auf der Stubenrauchstraße als maßgebliche Schallquelle im Untersuchungsgebiet nicht zulässig.

Ferner ist eine Abschirmung des Verkehrslärms gegenüber den geplanten Gebäuden aufgrund der Nähe der Gebäude zur Straße und aufgrund der Gebäudehöhe aus schalltechnischer Sicht nicht realisierbar. Es wären Wandhöhen erforderlich, bei denen nicht zu erwarten ist, dass eine Ausführung technisch und städtebaulich möglich ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnische Auslegung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden erfolgt nach DIN 4109, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bestimmen sich dabei aus der Raumnutzung, dem maßgeblichen Außenlärmpegel, dem Fensterflächenanteil und den Abmessungen des betroffenen Raums.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile kann bei Bedarf auf Grundlage von Detailplanungen ermittelt werden. Um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, werden daher weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen.

Da bei Beurteilungspegeln außen vor dem Gebäude von über 45 dB(A) gemäß DIN 18005 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollten Schlafräume so gestaltet werden, dass sie

- zur Lüftung mindestens ein Fenster an einer der schallabgewandten Südseiten der geplanten Wohnhäuser besitzen oder
- der Raum mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet wird oder
- die Schlafräume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Pegelerhöhung durch Reflexion

In der Umgebung des Plangebietes ist mit Pegelerhöhungen von maximal 0,6 dB tagsüber bzw. 0,8 dB nachts zu rechnen. Die Pegelzunahme im gesundheitsgefährdenden Bereich beträgt demgegenüber nur 0,1 dB tagsüber. Nachts sind in diesen Bereichen keine Pegelzunahmen zu erwarten. Aus diesem Grund wird durch den Gutachter kein Erfordernis zur Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden gesehen.

Fazit

Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm an der Stubenrauchstraße werden aufgrund der vorliegenden starken Beeinträchtigungen durch eine Regelung, die über die Maßnahmen aus den Anforderungen der DIN 4109 hinausgehen (textliche Festsetzung Nr. 6), bewältigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass zum Schutz vor Lärm in Wohnungen in einem bestimmten Bereich entlang der Stubenrauch- und Krokusstraße in Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Linie DEFG sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Festsetzung ist erforderlich, um verträgliche Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel in Schlafräumen 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Die mittels textlicher Festsetzung geplante Grundrissregelung ist geeignet, um diese Anforderungen zu erfüllen. Die Regelung ist vertretbar, da sie den geringsten möglichen Eingriff in das private Eigentum darstellt, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

3.6 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

3.6.1 Stellplätze

Stellplätze für Besucher und Benutzer der zukünftigen Wohngebäude werden aus Gründen der Verkehrsminimierung entlang der Krokusstraße bzw. als Garagengeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).

3.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung für die Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 ist aufgrund der geplanten Entwidmung angrenzender Straßenverkehrsflächen privatrechtlich durch Baulasteintragung sowie öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Zu diesem Zweck erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine entsprechende Ausweisung der Fläche C, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke

Krokusstraße 6 und 8 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

Die erneute Reduzierung der Straßenverkehrsfläche der Krokusstraße zur Sicherung des Stellplatzbedarfs im Allgemeinen Wohngebiet erfordert die öffentlich-rechtliche Sicherung des dahinter anzulegenden öffentlichen Gehwegs durch Baulasteneintragung. Die textliche Festsetzung Nr. 8 bestimmt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, dass die Fläche H mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Ein weitergehendes planungsrechtliches Sicherungserfordernis wird nicht gesehen.

3.6.3 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Textliche Festsetzung Nr. 11). Dies betrifft sowohl die bisherigen Ausweisungen des Baunutzungsplanes als auch die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Krokusstraße und der Stubenrauchstraße.

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer der Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/ 4 (nachfolgend Vorhabenträger genannt) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-59 gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen zu Maßnahmen im Geltungsbereich.

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende Inhalte geregelt:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers die geplanten Schallschutzmaßnahmen, auch die zur Einhaltung der DIN 4109 bei Realisierung gemäß Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 078-12-S-3 (Anlage 6 zum Vertrag) umzusetzen,
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 48,6 m über Normalhöhenull (NHN) gemäß städtebaulichem Konzept (Schnitt als Anlage 4 zum Vertrag),
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und dauerhafter Erhalt der Begrünung gemäß qualifiziertem Freiflächenplan (Anlage 5 zum Vertrag),
- Verpflichtung des Vorhabenträgers den Gehweg parallel zur Krokusstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in Abstimmung mit dem Tiefbauamt umzusetzen (§ 2, Abs. 1 des Vertrages),

- Verpflichtung des Vorhabenträgers den Sicherheitsstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Krokusstraße, zwischen geplanten Stellplätzen und vorhandener Fahrbahn nach Maßgabe des Tiefbauamts umzusetzen (§ 2, Abs. 2 des Vertrages),
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umgestaltung des Straßenraums zur Schaffung einer Grundstücksüberfahrt und der Erschließung der Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 gemäß privatrechtlicher Vereinbarung (Anlage 3 zum Vertrag).

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der 'Berliner Morgenpost' am 28.10.2011, durch Pressemitteilung sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 31.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplan-Vorentwurfs sowie der Begründung dargelegt.

14 Bürger machten von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung Gebrauch. Hierbei erfolgten auch mündliche Hinweise zur Planung. Darüber hinaus erkundigte sich ein Bürger telefonisch nach den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs 8-59.

Zur Planung gingen zwei schriftliche Äußerungen ein. Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch auf die beabsichtigte Änderung der Erschließungssituation sowie hieraus resultierende mögliche Nachteile für hiervon betroffene Grundstückseigentümer.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf Grund der tatsächlichen Erschließungssituation sowie der geleisteten Aufwendungen der betroffenen Eigentümer, die im Vertrauen auf eine nunmehr nicht mehr weiter verfolgte bezirkliche Planung zur Verlängerung des Buchsbaumweges erfolgten, im weiteren Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit einer geänderten, die Interessen der Eigentümer berücksichtigende Erschließung geprüft.

Im Übrigen werden die bisherigen Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-59

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4) für die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke,
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- Festsetzung von Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Seite bei Gebäuden entlang der Stubenrauchstraße,
- flächenhafte Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen,
- Festsetzung von Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien entlang der Krokusstraße sowie mittels textlicher Festsetzung entlang der Stubenrauchstraße grundsätzlich weiterverfolgt.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie fünf Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben - Stapl b1 - vom 12.10.2011 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 11.11.2011 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

I. Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht;
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbauamt / Straßenverkehrsbehörde;
- Verkehrslenkung Berlin, VLB B.

II. Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, SE Facility Management, Objektmanagement, OM 2 vom 20.10.2011;
- Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb / Bau Berlin West vom 25.10.2011.

III. Anregungen und Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Umweltamt, Um b8 / Um c1 vom 09.11.2011;
- Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau, GI-G/Pa vom 4.11.2011;

- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG vom 24.10.2011;
- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate / Asset Management Properties Berlin vom 2.11.2011;
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 vom 28.10.2011;
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III D 11 vom 24.10.2011;
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II HC vom 24.11.2011.

Anregungen und Hinweise wurden insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht und werden im Rahmen der Abwägung im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

Immissionsschutz:

- Lage außerhalb der Schutzabstände eines Betriebes, der der Seveso-II-Richtlinie unterliegt (SenGesUmV II HC);
- Hinweise zur Lärmbelastung, zur Lärminderungsplanung und zum Lärmaktionsplan,
- fehlende Angaben zur Lärmbelastung durch die innerhalb der Stubenrauchstraße geführte Bahnanlage,
- fehlende Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung (SenGesUmV III D 11).

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Hinweis, dass sich aus der Lage und Entfernung zum Tanklager an der Stubenrauchstraße keine weitergehenden Anforderungen an den Bebauungsplanentwurf 8-59 ergeben, wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs 8-59 wird um die betreffenden Aussagen des Umweltatlas (Lärmkarten) ergänzt. Grundsätzliche Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-59 sind damit zunächst nicht verbunden.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund unmittelbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geltender DIN-Vorschriften keine (Lärm-)Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch ein Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 in angemessener Form berücksichtigt werden.

Durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 werden im Übrigen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen begründet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit niedriger Dichte wird gewährleistet, dass eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung erfolgt.

Altlasten / Bodenschutz:

- Hinweis auf Eintragung im Bodenbelastungskataster,
- Hinweis auf durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen,
- Zuordnung zur Bodenschutzkategorie: Unerheblichkeitsbereich,
- Empfehlung zur Untersuchung des Oberbodens (BA Neukölln, Umweltamt).

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-59 wird entsprechend ergänzt, Änderungen der Planungsziele sind hiermit nicht verbunden.

Leitungsanlagen:

- Technische Erschließungsanlagen sind vorhanden (BWB, NBB, Vattenfall);
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bzw. Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplanentwurf (BWB), ggf. Umverlegung von Leitungsanlagen erforderlich (BWB, Vattenfall).

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-59 werden hierdurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Durch eine Änderung der Erschließungssituation soll den geltend gemachten Belangen in angemessener Form Rechnung getragen werden:

Durch Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen vor den Grundstücken Krokusstraße 6 und 8 sowie durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Krokusstraße sollen hierbei gleichermaßen die geltend gemachten öffentlichen als auch die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten privaten Belange weitgehend berücksichtigt werden.

Regenentwässerung:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist anzustreben (SenGesUmV II D 25).

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs 8-59 wird um die Hinweise der Wasserbehörde ergänzt. Änderungen der Planungsziele und –inhalte des Bebauungsplanentwurfs 8-59 sind damit nicht verbunden.

Fazit des Abwägungsergebnisses:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-59. Die Begründung wird um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich für den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfs 8-59 folgende Änderungen:

- Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche in nordwestlicher Verlängerung des Buchsbaumweges zur Sicherung der Erschließung für die Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 – bei gleichzeitigem Wegfall der bisher vorgesehenen, mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Erschließungsflächen – in einer Breite von ca. 8,0 m,
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Krokusstraße zwecks weitgehender Trassenfreihaltung der bisher im öffentlichen Straßenland verlaufenden Leitungen,
- Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes für die Grundstücke Stubenrauchstraße 104, Krokusstraße 2/4.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit Schreiben - Stapl b4 - vom 13.12.2013 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 13.1.2014 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

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

- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht;
- Bezirksamt Neukölln, Untere Denkmalschutzbehörde
- Bezirksamt Neukölln, Vermessung
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbau
- Bezirksamt Neukölln, Straßenverkehrsbehörde
- Bezirksamt Neukölln, Sportamt
- Bezirksamt Neukölln, Schulamt
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt
- Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IE (Landschaftsprogramm und bes. Pläne)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IV WBL-Süd (Wohnbauleitstelle)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 2 (Artenschutz)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 2 (Seveso-III-Standorte)

II. Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung - IV A 11
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31 (Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi
- Landesdenkmalamt Berlin
- Bezirksamt Neukölln von Berlin, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin
- Bezirksamt Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, SE Facility Management, Objektmanagement, OM 2
- Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauen Natur und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt - SGA II 31
- Vattenfall Europe Wärme AG
- IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

III. Anregungen und Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25
- Bezirksamt Neukölln von Berlin, Jugendamt, Jugendhilfeplanung - Jug Plan
- Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat II 3. I 2, I 4
- Berliner Wasserbetriebe
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG
- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Berlin
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe
- Berliner Verkehrsbetriebe

Anregungen und Hinweise wurden insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht und werden im Rahmen der Abwägung im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - städtebaulich begründete Auseinandersetzung mit der Überschreitung der im FNP vorgesehenen GFZ von 0,4 fehlt,
 - Überschreitung der GFZ im Einzelfall möglich, bedarf jedoch einer besonderen Begründung (Ergänzung im Begründungstext zu III 2), Ansatzpunkte dafür bietet u.a. Entwicklungsgrundsatz 3 (z.B. geringe Flächengröße, angrenzende gemischte Baufläche, Lärmsituation).

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Kapitel III 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan der Begründung wird wie folgt ergänzt:

Entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO als Regelfall möglich (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1), jedoch wird mit einer geplanten GFZ von 0,8 die im Flächennutzungsplan vorgesehene GFZ von 0,4 überschritten.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 sind die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen als Obergrenzen anzusehen. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer als 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Umgebung des Plangebiets ist vorrangig durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt gemäß FNP eine gemischte Baufläche M2.

Abweichend von der vorhandenen und prägenden Dichtestruktur wird hier aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung und der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Begründung, Pkt. I 3.8.3) eine Überschreitung der Obergrenzen des Strukturtyps für notwendig erachtet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen lärmrobusten Städtebau geschaffen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plange-

biets von ca. 0,5 ha bleiben Funktion und Wertigkeit der Wohnbaufläche insgesamt gewahrt.

- Regenentwässerung

- Lage in der weiteren Schutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal
- Hinweis auf hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und zur geplanten Versickerung über die belebte Bodenzone
- Hinweise über technische Ausgestaltungen zur Beachtung des vorbeugenden Grundwasserschutzes (z.B. Materialien von Dachflächen)

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise zur Wasserschutzgebietsverordnung werden zur Kenntnis genommen, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-59 wird entsprechend berichtigt bzw. ergänzt. Die Hinweise zu technischen Ausgestaltungen werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die Ausbildung der Dachflächen ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern Bestandteil der Ausführungsplanung.

- Grundwasserbenutzung

- Hinweis auf wasserrechtliche Antragstellung/ Erlaubnispflicht für die Grundwasserbenutzung

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die konkrete Art der Grundwasserbenutzungen, als auch deren Umfang werden im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung konkretisiert und werden entsprechend bei der Wasserbehörde beantragt.

- Boden/ Altlasten

- Hinweis auf Eintragung im Bodenbelastungskataster,
- Hinweis auf durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen,
- Empfehlung zur Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Versickerungsflächen für Teilbereiche des Plangebiets

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Mit Schreiben vom 9.11.2011 bestätigte das Umweltamt des Bezirks Neukölln, dass für den übrigen Bereich des Plangebiets keine Erkenntnisse zu weiteren Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Weiterhin wird das Gebiet im Umweltatlas 2005 (Kartenwerk: Planungshinweise zum Bodenschutz) dem Unerheblichkeitsbereich zugeordnet, weshalb hier nach Aussage des Umweltamtes die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes gelten. Diese werden im Folgenden dargestellt:

Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden und weiterer Bodenbelastungen auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grund-

stückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bau-leiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).

Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB werden seitens der Stadtplanung nicht gesehen.

- Soziale Infrastruktur

- Hinweis auf die Notwendigkeit der perspektivischen Flächensicherung beim Bedarf an Kitaplätzen/ Flächen für Kitas vor dem Hintergrund mehrerer Bebauungsplanverfahren mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich wird dem Hinweis gefolgt, dass mehrere Bebauungsplanverfahren mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten in der Summe ein Bedarf an Wohnfolgeinfrastruktur ergibt, für den entsprechende Flächenpotenziale vorgehalten werden müssen.

Eines der Ziele der Wohnraumpotenzialstudie des Bezirks Neukölln von Berlin ist, diejenigen Bereiche des Bezirks zu identifizieren, wo eine Häufung von Bebauungsplanverfahren mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten zu erwarten ist. Dadurch können zukünftig unterversorgte Bereiche erkannt und planerische Handlungserfordernisse abgeleitet werden.

Im Umfeld des vorliegenden Plangebiets sind keine weiteren konkreten Planungsabsichten mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum geplant. Aufgrund der geringen Anzahl von ca. 45 Wohneinheiten und der daraus resultierenden Anzahl von 90 Einwohnern (gemäß Planungsannahmen 11/2003 SenStadtUm) errechnet sich unter Berücksichtigung der bezirklichen Zielversorgungsquote von 73 % ein Spitzenbedarf von sechs sowie ein Langzeitbedarf von vier Kindertagesstättenplätzen.

Eine Flächensicherung bei einer so geringen Anzahl von Wohneinheiten wäre aus Sicht der Stadtplanung nicht verhältnismäßig.

- Naturschutz

- Keine artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bedenken,
- Artenschutz- und naturschutzrechtliche Hinweise im Rahmen von Fällgenehmigungen gemäß Baumschutzverordnung

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutz- und naturschutzrechtlichen Hinweise bzgl. der Fällung von Bäumen und des Abschiebens von Vegetationsflächen werden an den Eigentümer weitergeleitet.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-59 wird entsprechend ergänzt, Änderungen der Planungsziele sind hiermit nicht verbunden.

- Leitungsbestand

- Hinweis auf den weiteren Bestand der Stellungnahme vom 4.11.2011,
- Technische Erschließungsanlagen sind vorhanden (BWB, NBB, Vattenfall),

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bzw. Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplanentwurf (BWB), ggf. Umverlegung von Leitungsanlagen erforderlich (BWB, Vattenfall);
- Hinweis auf die neue Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18.1.2013,
- Hinweis auf die Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung VIII D 1 (Wasserbehörde des Landes Berlin)

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mittels Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträgern zu belastenden Flächen vor den Grundstücken Krokusstraße 6 und 8 wird den durch die Leitungsverwaltungen mit Schreiben vom 04.11.2011 und 14.1.2014 geltend gemachten öffentlichen Belangen bereits entsprochen. Ein weitergehendes planungsrechtliches Sicherungserfordernis wird nicht gesehen.

Fazit des Abwägungsergebnisses:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-59. Die Begründung wird um die im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt bzw. berichtigt.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs 8-59 ist zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu überarbeiten.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der 'Berliner Morgenpost' am 14.3.2014, durch Pressemitteilung sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 17.3.2014 bis einschließlich 17.4.2014 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung, eines Grundstücksverzeichnisses und eines schalltechnischen Gutachtens (zur Ermittlung der durch den Straßenverkehr erzeugten Schallimmissionen) dargelegt.

Mehrere Bürger machten von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung Gebrauch. Hierbei erfolgten auch mündliche Hinweise zur Planung.

Von den Bürgern wurden keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht. Zur Planung gingen aber zwei schriftliche Äußerungen von Senatsverwaltungen sowie eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz ein.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch auf das Klima, die Versiegelung des Bodens, die Freiraumgestaltung und geben Hinweise zum Grundwasserschutz sowie Verkehrslärm.

Im Einzelnen wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen abgegeben und werden im Rahmen der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. - vom 17.4.2014:

1.1 Kleinklima

Bei dem o. g. Bauvorhaben (BV) handelt es sich, dem derzeitigen Trend folgend, um eine sog. Nachverdichtung von Wohnbebauung. Somit werden weitere Freiflächen versiegelt und vernichtet, statt, wie vom STEP Klima (Berlin) gefordert, vorhandene Flächen zu erhalten und aufzuwerten bzw. neue Grünflächen zu schaffen. Auch wenn es sich bei dem umliegenden Wohngebiet um eine Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung mit vielen Gärten und somit vorhandenem Grün handelt, wirkt sich eine immer weiter fortschreitende Verdichtung, mit Teilung von ehemals großzügigen Grundstücken und einer immer dichteren Bebauung negativ aus, bis hin zur Veränderung des Kleinklimas, sprich einer Verschlechterung der Durchlüf-

tung bzw. Lüfterneuerung, Erhöhung der Spitzentemperaturen und Verringerung der Sauerstoffproduktion durch den Wegfall vieler alter großkroniger Bäume.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Stadtentwicklungsplan Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Maßgeblich für die Beurteilung des Kleinklimas sind die Analysekarten 1 und 2 "Wärmebelastung Tag bzw. Nacht" sowie der "Maßnahmenplan Bioklima". Das Plangebiet wird in den genannten Karten als übriges Siedlungsgebiet ohne Handlungsbedarf dargestellt.

Durch eine geringfügige weitere Versiegelung von Bau- und Verkehrsflächen können sich gegenüber der Bestandssituation geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Umweltmedien „Boden“ und „Wasser“ ergeben. Auf Grund der geringen Nutzungsmaße der Bauflächen sowie den Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind diese allerdings als nicht erheblich einzustufen. In Anbetracht bestehender Baurechte sowie der geplanten planungsrechtlichen Reduzierung von Verkehrsflächen wären geringfügige nachteilige Auswirkungen darüber hinaus vertretbar, da gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erfolgt. Gegenwärtig ist der Bereich planungsrechtlich gemäß dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien zu beurteilen. Durch die erhebliche Reduzierung der Verkehrsflächen von ursprünglich 30,0 m auf 7,8 m, die Beschränkung der Stellplatzflächen sowie durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen können unversiegelte Bereiche langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Bei Vollzug der Planung sind gemäß Baumschutzverordnung zwei einstämmige Laubbäume und ein mehrstämmiger Laubbaum betroffen. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt.

Aufgrund der erheblichen Immissionen im Planbereich soll abweichend vom Gebietscharakter im Umfeld eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und durch die Sicherung von seitlichen Grenzabständen durch Baugrenzen ist mit keiner nennenswerten Änderung der luftklimatischen Bedingungen zu rechnen.

1.2 Grünverbindung, Freiflächenplan

Begründung S. 11 f: "Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E 102 - vom 13.02.2012 wurde darauf hingewiesen, dass eine im Landschaftsprogramm (Teilpläne Erholungs- und Freiraumnutzung sowie Arten- und Biotopschutz) dargestellte Grünverbindung bzw. ein Verbindungsbiotop für den Artenschutz in weiteren B-Planverfahren zu beachten ist.

UND: Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Ergänzung bestehender Grünverbindungen wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt. Der im Rahmen des Bebauungsplans 8-59 abzuschließende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB soll einerseits die Umsetzung des qualifizierten Freiflächenplanes als auch die dauerhafte Begrünung der Grünverbindung sichern (s. Pkt. II 3.7).

Leider werden in den vorliegenden Unterlagen keine, auch nur grobe, Angaben zur Gestaltung der Grünfläche, noch textliche Festschreibungen dahingehend gemacht. Auch wenn der Abstand zwischen der Verkehrsfläche Krokusstraße und der Wohnbebauung mit ca. 18 m recht breit ist, so werden davon ca. 1/3 für Stellplätze und Wege verbaut und die restlichen Flächen werden voraussichtlich "gärtnerisch" gestaltet. D. h. es bleibt lediglich eine Breite von ca. 11m, welche ggf. noch durch Balkone, Erker oder Veranden eingeschränkt wird.

Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass in solchen Fällen hauptsächlich kleinwüchsige Ziersträucher und kleinkronige Bäume gepflanzt werden. So entsteht zwar ein "ordentlich" gepflegter Grünbereich aber keine Grünverbindung im Naturschutzsinn, mit Versteckmöglichkeiten und Unterschlüpfen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger, für Amphibien und Reptilien ganz zu schweigen. Im Gegenteil, dadurch, dass sich die Grünfläche auf der Nordostseite der Bebauung befindet, wird die Fläche stark beschattet und die Auswahl der standortverträglichen Pflanzen zusätzlich eingeschränkt. Für einen funktionstüchtigen Grünzug als Verbindungsbiotop muss die Fläche mit gebietsheimischen standortgerechten Pflanzen (großkronige Bäume, Sträucher, Gefäßpflanzen) gestaltet werden. Obstbäume, welche das Wohngebiet hauptsächlich in den Gartenflächen prägen, sollten dagegen in der Innenhoffläche angesiedelt werden, zumal sie dort bessere Wachstums- und Standortbedingungen finden, da die Fläche besser besonnt wird.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept sieht Balkone und Veranden in den von der Straße abgewandten Fassaden vor. Lediglich im südöstlichen Bereich der Freifläche ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen innerhalb der gekennzeichneten Fläche K im II. Vollgeschoss zulässig. Die Befürchtung, dass weitere Flächen der Grünverbindung durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, wird nicht geteilt.

Die Erarbeitung des Freiflächenplans ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Hinweise bezüglich der Pflanzenwahl werden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung wei-

tergeleitet, eine Pflanzliste wird als Anlage zum Freiflächenplan in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Eine Bepflanzung des besagten Bereiches mit großkronigen Bäumen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht umsetzbar, da dadurch die durch die Leitungsverwaltungen geltend gemachten öffentlichen Belange betroffen wären. Durch umfangreiche Leitungsanlagen ist in diesem Bereich lediglich eine Bepflanzung mit flachwurzelnden Bäumen möglich.

1.3 Pflanzenwahl, Pflanzliste

Hierzu der Hinweis auf das Rundschreiben von Sen-StadtUm I E Nr. 1/2013 vom 15.4.2013 oder die dazu entsprechende Broschüre "Pflanzen für Berlin" in der Hinweise und Empfehlungen zu heimischen Gehölzen für die entsprechenden Standorte gegeben werden. In dem Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag sollte dem lt. LaPro als Obstbaum-siedlungsbereich eingestuften B-Plan-Gebiet Rechnung getragen werden und zudem der Vorgartenbereich naturnah gestaltet werden. Dazu fordern wir als Anlage eine entsprechende Pflanzliste.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Erarbeitung des Freiflächenplans ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Eine Pflanzliste wird hierbei als Anlage zum Freiflächenplan in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen, Verschattung Landschaftsbild

Dadurch, dass die Tiefgarage mit ca. 1,5 m über dem Bodengrund heraus stehen wird (lt. Textlicher Festsetzung) und nicht auf die Geschosshöhe angerechnet werden darf, wird die Bebauung höher, als es erklärtermaßen den Anschein hat. Tatsächlich muss so zu den 3 Vollgeschossen (+ 1 Staffelgeschoss) die Tiefgarage zumindest gedanklich zugerechnet werden. Die Maximalhöhe wird lt. Unterlagen auf 48,6 m über NHN festgelegt, und wenn man genauer liest, auch erreicht. Somit kommt es, trotz des größeren Abstandes der Bebauung zur Krokusstraße zu einer Verschattung der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Also ist auch dort mit entsprechend negativen Auswirkungen zu rechnen, mindestens in Bezug auf das Landschaftsbild. Dieses wurde nicht ausreichend betrachtet.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Maximalhöhe baulicher Anlagen wird gemäß städtebaulichem Vertrag auf 48,6 m über NHN beschränkt. Dies betrifft vorrangig den nördlichen Bereich des Plangebietes, indem aus Gründen des Immissionsschutzes drei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Die mittlere Geländeoberkante liegt hier bei 35,20 m über NHN, wodurch gemäß Fest-

setzungen des Bebauungsplans eine Bebauung mit einer maximalen Höhe von 13,4 m in diesem Bereich zulässig wäre.

Der Abstand von der Baugrenze zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie der Krokusstraße beträgt ca. 30,2 m, der Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung der Stubenrauchstraße ist sogar noch größer, womit eine unzumutbare Verschattung der gegenüberliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen ist.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Haus- und Vorgärten auf der Grundlage eines qualifizierten Freiflächenplans kann darüber hinaus eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden.

1.5 Versiegelung, Dachbegrünung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine Festlegung der GRZ von derzeit 0,2 auf 0,3 vorgesehen wobei die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten hier bis zu 60 % erlaubt werden soll. Die GRZ beträgt somit bis zu 0,48, d.h. es können bis knapp 50 % der Fläche versiegelt werden. Daher fordern wir als kompensatorische Maßnahme sowie zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (siehe auch LaPro) zumindest eine Dachbegrünung in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Zumal hier in Anbetracht der vielbefahrenen Stubenrauchstraße eine Dachbegrünung auch zur Staubbindung Sinn macht und ebenso der wirtschaftliche Faktor (wie Senkung von Heizkosten, usw.) nicht zu vernachlässigen ist.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Durch eine geringfügige weitere Versiegelung von Bau- und Verkehrsflächen können sich gegenüber der Bestandssituation geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Umweltmedien „Boden“ und „Wasser“ ergeben. Auf Grund der geringen Nutzungsmaße der Bauflächen, der Unterschreitung der Obergrenze von einer Grundflächenzahl von 0,4 gemäß BauNVO sowie den Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind diese als nicht erheblich einzustufen. In Anbetracht bestehender Baurechte sowie der geplanten planungsrechtlichen Reduzierung von Verkehrsflächen wären geringfügige nachteilige Auswirkungen darüber hinaus vertretbar, da gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erfolgt. Gegenwärtig ist das Plangebiet gemäß dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien zu beurteilen, wobei eine Vollversiegelung der Krokusstraße in einer Breite von 30,0 m zuzüglich Bebauung der Grundstücke Krokusstraße 2 und 4 möglich wäre.

Vor diesem Hintergrund werden unversiegelte Bereiche langfristig planungsrechtlich gesichert.

1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Leider wird die Planung im beschleunigten Genehmigungsverfahren durchgeführt. Dadurch wird dem Bauherrn viel Verantwortung, Kontrolle und Meldung selbst überlassen, ohne dass entsprechende Nachweise geführt werden müssen. In diesem Falle betrifft das die Beprobung des Bodens bei Aushub für die Tiefgarage, die Prüfung der Altbäume auf Niststätten und Höhlungen, die Meldung der zu fällenden Altbäume und deren Ausgleich sowie die Umsetzung des Freiflächenplans. Auch wenn wir den Wunsch des Amtes, aufgrund Personal mangels, den Zeit- und Arbeitsaufwand so gering wie möglich zu halten, verstehen, so bedauern wir die Entscheidung sehr und geben zu bedenken, dass eine Nachweißführung allgemein in solche Planungen, mindestens jedoch in den städtebaulichen Vertrag, aufgenommen werden sollte.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. In dem städtebaulichen Vertrag wird eine Nachweisführung für die Umsetzung des Freiflächenplans aufgenommen.

In Bezug auf die Beprobung des Aushubs bestätigte das Umweltamt des Bezirks Neukölln mit Schreiben vom 9.11.2011, dass für den übrigen Bereich des Plangebiets keine Erkenntnisse zu weiteren Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Weiterhin wird das Gebiet im Umweltatlas 2005 (Kartenwerk: Planungshinweise zum Bodenschutz) dem Unerheblichkeitsbereich zugeordnet, weshalb hier nach Aussage des Umweltamtes die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes gelten.

Auch wurden während der Behördenbeteiligung keine Hinweise zu Vorkommen von besonders geschützten Arten geäußert.

Ein über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen hinausgehendes Erfordernis für Nachweisführungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB werden seitens der Stadtplanung nicht gesehen.

2. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 - vom 16.4.2014:

2.1 Grundwasserschutz

Nach erneuter Durchsicht des Plan- und des Kartenmaterials zum Wasserschutzgebiet Johannisthal gelten gegenwärtig nicht die Anforderungen für die weitere Schutzzone III B, da die Grundstücke nicht im Wasserschutzgebiet Johannisthal liegen.

Entsprechend der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 ergibt sich bis zum Inkrafttreten einer neuen Rechtsverordnung für das Was-

serwerk Johannisthal die Lage der Schutzzonen aus dem Lageplan zu dieser vorläufigen Anordnung (Allgemeinverfügung).

Ist nach dem Lageplan für einzelne Grundstücke eine Schutzzone mit höheren Anforderungen als bisher ausgewiesen, bestimmen sich die Schutzbestimmungen weiterhin nach der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal.

Nach dem Lageplan zu der vorläufigen Anordnung (Allgemeinverfügung) befinden sich die Grundstücke in der weiteren Schutzzone III B. Nach der Wasserschutzgebietskarte gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal befinden sich die o.g. Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes. Demzufolge sind hier die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone III B nicht anzuwenden.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis zu den geänderten Schutzgebieten wird zur Kenntnis genommen und das Teilkapitel I 2.7.2 "Wasser" wird wie folgt überarbeitet.

" Mit Schreiben vom 16.04.2014 teilte die Wasserbehörde des Landes Berlin mit, dass entsprechend der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 18. Januar 2013 das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt. Demzufolge sind hier die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone III B nunmehr nicht anzuwenden."

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31- vom 22.4.2014:

2.1 Verkehrslärm

Zum o.g. B-Planverfahren werden hinsichtlich vom Verkehr verursachter Immissionen keine weiteren Hinweise gegeben.

Hierzu Abwägung des Fachbereiches Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird um diesen Hinweis ergänzt.

Fazit des Abwägungsergebnisses:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans 8-59. Die Begründung und der städtebauliche Vertrag wurden um die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt bzw. berichtigt.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sollen ausnahmsweise zulässige Nutzungen mit hohem Störpotenzial ausgeschlossen werden um eine Integration der geplanten Nutzungen in die Umgebung sicherzustellen. Weiterhin soll eine Bebauung realisiert werden können, die über der städtebaulichen Dichte der Rudower Einfamilienhausgebiete liegt und abweichend zur gebietstypischen offenen Bauweise in geschlossener Bauweise festgesetzt werden soll. Diese Festsetzungen werden für notwendig erachtet, damit diese Grundstücke eine Immissionsschutzfunktion für die weiter im Block liegenden Baugrundstücke übernehmen können. Zur Wahrung der privaten Belange des Eigentümers des benachbarten Grundstücks wird die überbaubare Grundstücksfläche mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die geplante Festsetzung zur Grundrissregelung ist vertretbar, da sie den geringsten möglichen Eingriff in das private Eigentum darstellt, um das angestrebte Ziel der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen.

Durch Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen vor den Grundstücken Krokusstraße 6 und 8 sowie durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Krokusstraße sollen hierbei gleichermaßen die geltend gemachten öffentlichen als auch die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten privaten Belange weitgehend berücksichtigt werden.

Durch die Konzentration von Flächen für Stellplätze entlang der Krokusstraße sowie der zusätzlichen Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 48.6 m über NHN durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

Den Belangen des Biotop- und Artenschutzes wurde dahingehend entsprochen, dass die im Landschaftsprogramm (Teilpläne Erholungs- und Freiraumnutzung sowie Arten- und Biotop-schutz) dargestellte Grünverbindung durch die Reduzierung der Bauflächen ermöglicht und deren Umsetzung durch die Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht bzw. die vorhandene Bebauung. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.

Das Plangebiet ist derzeit gemäß dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien planungsrechtlich zu beurteilen. Für die Grundstücke Stubenrauchstraße 104, Krokusstraße 2, 4, 6 und 8 erfolgen hierbei keine bzw. keine wesentlichen Änderungen der bisherigen planungsrechtlichen Situation.

Für die Krokusstraße, die im Rahmen der Eingriffsbewertung sowohl die im Bestand vorhandenen als auch die nach den geltenden f.f. Straßenfluchtlinien festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfasst, wird hingegen durch die Festsetzung von Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet mit geringem Nutzungsmaß eine erhebliche Reduzierung der versiegelbaren Flächen erreicht. Nachteilige Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 wäre daher kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Haus- und Vorgärten kann vielmehr eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht werden.

Da das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, gelten darüber hinaus mögliche Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Pkt. 4.7). Somit bedarf es keiner Eingriffsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird hierdurch nicht berührt.

Der **Umweltatlas Berlin** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Stadtklimatische Zonen: das Gebiet wird mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft,

Planungshinweise Stadtklima: geringe stadtklimatische Bedeutung, Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und/oder unbedeutende Kalt-/ Frischluftproduktion, geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich,

Stadtstruktur: niedrige Bebauung mit Hausgärten,

Straßenverkehrslärm entlang der Stubenrauchstraße: nachts 22-6 Uhr: >55-60 dB, tags 6-22 Uhr: >60-65 dB,

Klimaökologische Funktionen: im Siedlungsraum sind die Einwirkbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete nicht belastet bzw. als klimatischer Komfortbereich gekennzeichnet,

Langjähriges Mittel der Luftraumtemperatur: entlang des Kerbelwegs <9,0 – 9,5°C, entlang der Wegerichstraße < 9,5 –10,0°C,

Lufttemperatur in austauscharmen Strahlungsnächten: 16-17°C,

Vegetationstypen: Scherrasen (20-40%), Zier- und Hackunkrautfluren (10-35%) sowie Obstbaumbestände mit Hackunkrautfluren oder Rasenflächen (0-20%),

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: hoch,

Geschütztheitsgrad des Grundwassers: nicht geschützt,

Kanalisation: Regenwasserkanalisation (mit Schmutzwasserkanalisation),

Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation: Gewässer im Fließgebiet des Teltowkanals (Rudower Arm),

langjährige Mittelwerte der **Verdunstung:** <250-300 mm/a,

Oberflächenabfluss aus Niederschlägen: >50-100 mm/a,

Versickerung aus Niederschlägen: <200-250 mm/a,

Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung: 100-150 mm/a,

Versiegelung: 21-30%,

Bodenarten: Oberboden: Mittelsand, Unterboden: mittel sandiger Lehm, Mittelsand, mittel und stark lehmiger Sand,

Bodengesellschaften: Rotbraunerde - Parabraunerde (Grundmoränenhochfläche mit Geschiebemergel),

Leistungsfähigkeit des Bodens: mittlere Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen oder hohe Leistungsfähigkeit bei mehr als einer Bodenfunktion, Versiegelungsgrad 10 – 30%,

Geländehöhe: <35,0 – 37,5,

Häufigkeit des **Luftaustauschs** pro Stunde: >6-9 m/s mit Windgeschwindigkeiten von 1,5 – 2,5 m/s in südwestlicher Richtung,

Windfeld von W/SW nach O/NO mit 1,5-2,5 m/s,

CO2-Emissionen: übrige Verursacher (t pro Block): >1000-1500, Hauptnetz KfZ-Verkehr (t/km): >2000-2500,

verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Stubenrauchstraße: mäßig belastet (Index 1,51-1,75 für PM 10 und NO₂),

überwiegende Heizungsart: >80% Ölheizung,

Einwohnerdichte: <5-30 Einwohner je Hektar,

Flurabstand des Grundwassers: 2-4 m,

grundwasserabhängige Ökosysteme: Bereich des Pfuhs

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes.

Bezogen auf die einzelnen Umweltmedien weist das Plangebiet folgenden Zustand auf:

Menschen

- Auf den Grundstücken Krokusstraße 6, 8 und 12 gibt es Wohnbebauung.
- Lärm: Die Grundstücke im Geltungsbereich erfahren über die Stubenrauchstraße Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. In der Mitte der Straße verläuft außerdem eine Industriebahn.
- Erholungsfunktion: Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

–

Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Beteiligungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Bedenken geäußert. Trotzdem können die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG berührt werden.

Daher ist vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen von einer fach- und sachkundigen Person zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Boden

- Dem Fachbereich liegen keine Kenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet vor.

Wasser

- Das Grundwasser steht im Geltungsbereich 2-4 m unter der Geländeoberkante an.
- Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird auf Grund seiner Tiefe und der vorhandenen Böden als hoch eingestuft.

Luft / Klima

Der Geltungsbereich hat nur geringe stadtklimatische Bedeutung. Er besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, eine maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht beeinträchtigt, ist daher möglich.

Landschaft / Ortsbild

- Die Grundstücke werden durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit vorwiegender Einzelhausbebauung geprägt.

Kultur- und Sachgüter

- Kulturgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale.

Durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 erfolgt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Umweltmedien:

Durch die Bereitstellung bisher untergenutzter Flächen vorrangig für Wohnzwecke wird einem bestehenden Bedarf nach Wohnraum entsprochen, ohne zu unzumutbaren Konflikten mit dem Umweltmedium „Menschen“ zu führen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-59 wird zwar eine größere Anzahl von Menschen einer verkehrsbedingten Immissionsbelastung ausgesetzt. Diese werden aber als nicht so erheblich eingestuft, als dass diese nicht im Rahmen der geplanten Festsetzungen auf ein vertretbares Maß minimiert werden könnten.

Durch eine geringfügige weitere Versiegelung von Bau- und Verkehrsflächen können sich gegenüber der Bestandssituation geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Umweltmedien „Boden“ und „Wasser“ ergeben. Auf Grund der weiterhin geringen Nutzungsmaße der Bauflächen sowie den Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind diese als nicht erheblich einzustufen. In Anbetracht bestehender Baurechte sowie der geplanten planungsrechtlichen Reduzierung von Verkehrsflächen wären geringfügige nachteilige Auswir-

kungen darüber hinaus vertretbar, da gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erfolgt.

Über Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind keine Auswirkungen ableitbar, da hierzu keine konkreten Erkenntnisse vorliegen.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets sowie der teilweise vorhandenen Bestandsbebauung ist mit keiner nennenswerten Änderung der luftklimatischen Bedingungen zu rechnen.

Durch die beabsichtigte bauliche Arrondierung erfolgt gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorhandene Sachgüter werden durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 weitgehend berücksichtigt; dies gilt nicht für im Plangebiet vorhandene Zwischennutzungen.

Fazit

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den Bebauungsplanentwurf 8-59 nicht begründet. Mögliche nachteilige Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Es werden keine Vorhaben begründet, mit denen unzumutbare Belästigungen oder Störungen verbunden sind, noch werden diese Vorhaben unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt. Es erfolgt keine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Umweltzustand.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Keine.

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

Mit dem Bebauungsplanentwurf 8-59 sind keine unmittelbaren Kosten verbunden.

Mittelbar können positive haushaltsrechtliche Auswirkungen entstehen durch

- die Bereitstellung und Entwicklung landeseigener Flächen als Wohnbauland,
- sowie die Reduzierung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben – Stapl b1 – vom 10.08.2011 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-59 mitgeteilt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C 36 – vom 09.09.2011 sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.2 – vom 24.08.2011 wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

2 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 13.09.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-59 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 30.09.2011 (ABl. S. 2355 f.). Über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-59 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 13.12.2011 informiert.

Der Bebauungsplan 8-59 wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

3 Berichtigung des Beschlusses

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt für Berlin vom 21.10.2011 (ABl. S. 2609 f.) folgendermaßen berichtigt:

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.09.2011 beschlossen, für die Grundstücke Stubenrauchstraße 104 und Krokusstraße 2/12 sowie einen Abschnitt der Krokusstraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 8-59 aufzustellen.

Der Bebauungsplan 8-59 wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Durchführung des Beschlusses wurde die Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

4 Änderungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 18.09.2012 - im Anschluss an die Beschlüsse vom 13.09.2011 (ABI. S. 2355, 2609) und 6.12.2011 - wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-59 um die Grundstücke Krokusstraße 6, 8 und 12 reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-59 umfasst nunmehr die Grundstücke Stubenrauchstraße 104, Krokusstraße 2 sowie einen Abschnitt der Krokusstraße zwischen Stubenrauchstraße und Buchsbaumweg im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 5.10.2012 (ABI. S. 1791).

5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 12.10.2011 und wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Wesentlichen auf die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeschränkt. Mit Vermerk – Stapl b1 – vom 12.01.2012 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 8-59 festgelegt (s. Pkt. III.4.2).

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 6 AGBauGB sowie gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011 als Ausstellung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung. In seiner Sitzung am 06.12.2011 hat das Bezirksamt als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, dass die Planungsinhalte im Wesentlichen beibehalten werden (BA-Vorlage Nr. 19/11-N; s. Pkt. III.4.1). Über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 10.01.2012 informiert.

7 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.12.2013 bis 13.1.2014.

Mit Schreiben vom 13.12.2013 wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es gingen 22 Stellungnahmen ein.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden, Änderungen geführt.

8 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der 'Berliner Morgenpost' am 14.3.2014, durch Pressemitteilung sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 17.3.2014 bis einschließlich 17.4.2014 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung, eines Grundstücksverzeichnisses und eines schalltechnischen Gutachtens (zur Ermittlung der durch den Straßenverkehr erzeugten Schallimmissionen) dargelegt.

Mehrere Bürger machten von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung Gebrauch. Hierbei erfolgten auch mündliche Hinweise zur Planung. Von den Bürgern wurden keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht.

Zur Planung gingen aber zwei schriftliche Äußerungen von Senatsverwaltungen sowie eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz ein. Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch auf das Klima, die Versiegelung des Bodens, die Freiraumgestaltung und geben Hinweise zum Grundwasserschutz sowie Verkehrslärm. Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans 8-59. Die Begründung und der städtebauliche Vertrag wurden um die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt bzw. berichtigt.

9 Beschluss über den Bebauungsplan

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 02.09.2014 (Vorlage Nr. 110/14) beschlossen, den Bebauungsplan 8 – 59 vom 24.02.2014 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 09.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 32. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 17.09.2014 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der

Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 1005/XIX) zugestimmt.

10 Anzeige des Bebauungsplanes

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 04.11.2014 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 06.01.2015 fest, dass der Bebauungsplan nunmehr gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

VI **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

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)

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 12.01.2015

Bezirksamt Neukölln

Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	2
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Stadräumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4	Geltendes Planungsrecht	4
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	4
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	4
2.4.3	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	4
2.5	Verkehrerschließung	5
2.6	Technische Infrastruktur	5
2.6.1	Wasser	6
2.6.2	Abwasser	6
2.6.3	Elektroenergie	6
2.6.4	Gas	7
2.7	Geologie/Altlasten	7
2.7.1	Boden	7
2.7.2	Wasser	7
2.7.3	Grundwasser	8
2.7.4	Altlasten	8
2.8	Denkmalschutz	9
3	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	11
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Klima	11
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, Juni 1999)	12
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe	12
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	12
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr	13
3.4.6	Stadtentwicklungsplan Zentren 3	13
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.5.1	Planwerk Südostraum	13
3.5.2	Lärminderungsplanung für Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans (12/2012)	14
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	15

3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln	15
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	15
3.8	Sonstiges	16
3.8.1	"Seveso-II"-Richtlinie	16
3.8.2	Städtebauliches Konzept	16
3.8.3	Schalltechnische Untersuchung	17
3.8.4	Verbindliche Regelungen zum Lärmschutz im städtebaulichen Vertrag	19
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
4.1	Art des Verfahrens	19
II	UMWELTBERICHT	21
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	21
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	22
3	Begründung der Festsetzungen	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	25
3.4	Verkehrsflächen	26
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	26
3.6	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	29
3.6.1	Stellplätze	29
3.6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
3.6.3	Sonstige Festsetzungen	30
3.7	Städtebaulicher Vertrag	30
4	Abwägung von Stellungnahmen	31
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	31
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	32
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	41
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	48
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	49
1	Auswirkungen auf die Umwelt	49
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	53
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	53
V	VERFAHREN	54

1	Mitteilung der Planungsabsicht	54
2	Aufstellungsbeschluss	54
3	Berichtigung des Beschlusses	54
4	Änderungsbeschluss	55
5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	55
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	55
7	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	55
8	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	56
9	Beschluss über den Bebauungsplan	56
10	Anzeige des Bebauungsplanes	57
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	58

Anlagen

I. Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Garagengeschoss auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4. Für bauliche Anlagen innerhalb der Fläche J kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
5. Für bauliche Anlagen innerhalb der Fläche K kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung im II. Vollgeschoss zugelassen werden.

Immissionsschutz

6. Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie DEFG in Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von den Straßen abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Linie DEFG sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Sonstige Festsetzungen

7. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Krokusstraße 6 und 8 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Fläche H ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.