

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b5 – 6144/XIV-274aa/I-08

## **Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf

XIV-274aa

(„Waßmannsdorfer Dreieck“)

für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/111, 127/147A, 177 und 181/189, Seeadlerweg 13/51, 53-67, 69/77, 86/90 und 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/36, 38/44 und 46, Eulenweg 2 und 4-8 sowie für das Grundstück Grundbuch von Rudow mit dem Blatt 12704 (teilw.) und einen Abschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

## I Planungsgegenstand

### 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274aa ist ein vom Bezirk befürwortetes Bauvorhaben, das auf den damaligen Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 113 und 127/147 (heutige Bezeichnung siehe Kap. 2.1.2) die Errichtung von ca. 95 Ein- und Zweifamilienhäuser vorsieht.

Im Zusammenhang mit der Insellage West-Berlins ist das an der Landesgrenze zu Brandenburg liegende Bebauungsplangebiet früher weitestgehend von Bebauung freigehalten und als landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzfläche bzw. Gartenland genutzt worden.

Seit dem Fall der Mauer und der Öffnung des Umlandes hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Plangebietes jedoch von einer 'äußeren' zu einer 'inneren' Stadtrandlage verschoben. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereichs ist damit obsolet geworden und die Bedeutung als Erholungsraum hat sich erheblich verringert. Inzwischen liegt ein Großteil der landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Flächen und Gebäude brach.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 35 BauGB (siehe Kap. I 2.2.3). Somit ist die intendierte Entwicklung der Wohnbebauung nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig und die Festsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung erforderlich.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 wurde mehrfach geteilt (siehe Kap. II.2) . Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa umfasst weite Teile des sog. Waßmannsdorfer Dreiecks, um

- eine Um- / Neunutzung brachgefallener landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Flächen zu ermöglichen,
- das Gebiet städtebaulichen neu zu ordnen und bestehende Nutzungskonflikte zu lösen,

Für die restliche Fläche des Waßmannsdorfer Dreiecks, die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175, die Flächen des Berliner Mauerwegs entlang der Landesgrenze sowie den südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 befindet sich der Bebauungsplan XIV-274ab in Aufstellung. Der nördliche Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 sowie das Grundstück 119/121 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b (ebenfalls in Aufstellung). Zusammen bilden sie noch immer exakt den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274a ab.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Bestand

#### 2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Rudow unmittelbar an der Grenze zur brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald), ca. 1,5 km südlich von Alt-Rudow mit dem Geschäftszentrum des Ortsteils, südöstlich angrenzend an die Waßmannsdorfer Chaussee.

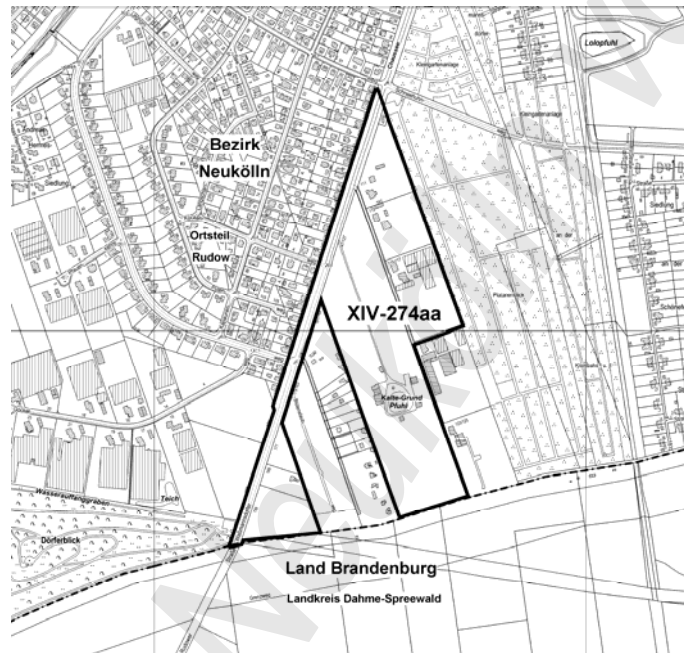


Abb. 1: Geltungsbereich

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet liegt am Stadtrand, unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft. Im Süden schließen sich hinter der Landesgrenze der ehemalige Grenzstreifen sowie Landwirtschafts- und tlw. Brachflächen der Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald) an.

Der Stadtraum im Umfeld des Plangebietes wird durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur und niedrige Bebauung geprägt. Östlich des Plangebietes erstrecken sich die Kleingartenkolonie 'Platanenblick' sowie Gärtnergrundstücke. An der Westseite des Geltungsbereichs grenzt im Norden ein Wohngebiet mit überwiegend 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausbebauung an, das sog. 'Geflügelviertel'. Südlich davon befinden sich ehemalige Gärtnerflächen am Gockelweg mit weitläufigen Freiflächen, für die derzeit die Bebauungsplanverfahren 8-52 und 8-53 durchgeführt werden, mit dem Ziel hier ebenfalls Wohngebiete zu entwickeln. Daran schließt sich mit dem sog. 'Dörferblick' eine öffentliche

Grünfläche an, ein aufgeschütteter Hügel, von dem sich ein guter Ausblick auf die angrenzenden Ortschaften in Brandenburg bietet.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km südöstlich des Plangebietes beginnt das Gelände des Flughafens Berlin-Schönefeld (künftig Berlin-Brandenburg Willy Brandt).

## 2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten

### **Realnutzung und Bestand**

Aufgrund der sich stetig konkretisierenden Nutzungsabsichten und der hohen Nachfrage wurden zwischenzeitlich in weiten Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa die ehemaligen Großgrundstücke parzelliert und neu geordnet. Mit Bekanntmachung vom 16. Januar 2012 (ABl. Nr. 4 S. 149) wurden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation folgende Grundstücksnummern festgesetzt, beziehungsweise aufgehoben oder neu zugeordnet:

Grundstücksbezeichnung alt	Grundstücksbezeichnungen neu
Waßmannsdorfer Chaussee 109	unverändert
Waßmannsdorfer Chaussee 111	unverändert
Waßmannsdorfer Chaussee 113	Seeadlerweg13/37
Waßmannsdorfer Chaussee 115/117	Seeadlerweg 39/77
Waßmannsdorfer Chaussee 127/147	Waßmannsdorfer Chaussee 127/147, 147a (Grundstücke unmittelbar an der Chaussee), Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110
Waßmannsdorfer Chaussee 177, 185, 189	unverändert

Der räumliche Zuschnitt und Umgriff der Grundstücke hat sich hierdurch nicht geändert. Das Plangebiet umfasst somit nunmehr die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/111 127/147, 147a, 177, 185 und 189 sowie Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg 13/21, 22-25, 27/55, 56-67, 69/77, 86/90, 102/110. Es gliedert sich in drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Geländestreifen:

- *Waßmannsdorfer Chaussee 109/111 sowie Seeadlerweg 13/77 (vormals Waßmannsdorfer Chaussee 113/117)*

Der Geländestreifen am Ostrand des Plangebietes umfasst mehrere Grundstücke, die insbesondere durch gartenbauliche oder landwirtschaftliche Betriebe genutzt wurden, zzt. jedoch zum Großteil brach liegen. Die meisten der ehemaligern großflächigen Gewächshäuser

und Nebengebäude verfallen bzw. schon abgetragen, lediglich ein Wohnhaus wird noch genutzt.

Auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 109 an der nördlichen Spitze des Geländestreifens, befindet sich eine Trafostation. Die restlichen Grundstücke weisen auf Grund der großflächigen Bestandsbebauung, grundstücksinternen Erschließungsflächen sowie der im Boden teilweise noch vorhandenen Folienabdeckungen und Fundamentreste von Gebäuden und Frühbeeten einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Grundstücke werden tlw. durch Gehölzstreifen eingerahmt und gegliedert, und weisen insbesondere im nördlichen Teil im Umfeld der Gebäude diverse Einzelbäume auf (vorwiegend Nadelgehölze). Ansonsten sind die Freiflächen überwiegend durch grasdominierte Ruderalfluren geprägt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße am östlichen Rand der Grundstücke.

- *Waßmannsdorfer Chaussee 127/147, 147a, Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110 (vormals Waßmannsdorfer Chaussee 127/147)*

Das früher ebenfalls erwerbsgärtnerisch genutzte Grundstück liegt seit vielen Jahren brach. In der südlichen Hälfte des Geländes befindet sich der Kalte-Grund-Pfuhl, um den zwischenzeitlich einige stark ruinöse bauliche Anlagen abgetragen wurden.

Der Geländestreifen weist größere Flächen mit Gehölzbeständen überwiegend junger und mittelalter Sukzessionsphasen auf, die auf durchgewachsene Baumschulquartiere zurückgehen. Überwiegend handelt es sich um nicht heimische Gehölzarten. Der größte Teil der Freiflächen ist auch hier durch grasdominierte Ruderalfluren geprägt.

Der Pfuhl, der keine Verbindung zu anderen Gewässern besitzt, ist weitgehend trocken gefallen. Er hat keine Uferverbauung; typische Pflanzenarten der Verlandungszone und von Gewässerrändern fehlen jedoch.

- *Waßmannsdorfer Chaussee 177,183/189*

Das Grundstück 177 ist in drei Kleingartenparzellen aufgeteilt, auf denen sich Lauben o. ä. Gebäude befinden. Das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 185 ist in drei neue Baugrundstücke aufgeteilt worden: Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 183, 185 und 187. Derzeit ist nur das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 185 bebaut, dort befinden sich ein Wohn- sowie mehrere Nebengebäude. Das Grundstück 189 ist unversiegelt und wird zzt. als Lagerfläche für Kompost genutzt.

Insgesamt stellen sich die Flächen im Plangebiet als sehr ungeordnet dar.

### **Vorgezogene Baugenehmigungen ('Planreifegenehmigungen')**

Der Bebauungsplan XIV-274a wurde mit den Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C – vom 31.08.2010 und 23.09.2010 beanstandet. Auf Grund der Beanstandungen waren die Bebauungspläne zu ändern bzw. zu ergänzen und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen (siehe auch Kapitel II 3.5.7).

Trotz des durchzuführenden Änderungsverfahrens können nach § 33 Abs. 2 BauGB vorgezogene Baugenehmigungen erteilt werden "wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Abs. 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind." Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kapitel II 3.5.7 dargestellten Beanstandungen wirken sich nicht auf alle Grundstücke und potenzielle Bauvorhaben gleichermaßen aus, so dass bereits vorgezogene Baugenehmigungen auf Basis des § 33 Abs. 2 BauGB erteilt wurden, oder eine Erteilung beabsichtigt ist. Dies betrifft insbesondere folgende Grundstücke:

- Seeadlerweg 13/77
- Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a Waßmannsdorfer Chaussee 183
- Waßmannsdorfer Chaussee 187
- Eulenweg 2/4, 4-8,
- Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46,
- Seeadlerweg 13/21, 22-25, 27/55, 56-67, 69/ 77, 86/90, 102/110.

Um das Ziel des Bebauungsplans, die Schaffung eines Wohngebietes, zu unterstützen, soll Bauwilligen auch weiterhin eine 'vorgezogene Baugenehmigung' erteilt werden sofern die Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke mit der ehemaligen Bezeichnung Waßmannsdorfer Chaussee 115/117 sowie das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 befanden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin (Liegenschaftsfonds). Zwischenzeitlich wurden Teile der ehemaligen Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 115/117 und 127/147 herausparzelliert und mit neuen Adressen und Hausnummern versehen (s.o.) und bereits an einige private Bauwillige veräußert. Eine weitere Vermarktung erfolgt parallel zum Änderungsverfahren. Darüber hinaus hat das Land Miteigentumsanteile an den Flurstücken 123/2, 123/3 und 123/8 bis 123/10 (Flur 433) sowie 31/1 teilweise (Flur 438).

Die übrigen Grundstücke bzw. Eigentumsanteile befinden sich in privatem Eigentum.

### **Altlasten**

Im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) sind zwei Flächen im Geltungsbereich als Verdachtsflächen registriert:

- Nr. 255 (ehemals Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 tlw.): Verdacht auf Verfüllung ehemaliger Pfuhe, teilweise Verfüllung des ursprünglich größeren Kalte-Grund-Pfuhs sowie Verfüllung einer Kiesgrube mit Hausmüll und Bauschutt,
- Nr. 368 (Waßmannsdorfer Chaussee 185 und 189): Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material.

Es ist eine orientierende Altlastenuntersuchung auf den vorgenannten Grundstücken durchgeführt worden. Zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen siehe Punkt III.2.1 im Umweltbericht.

### **2.1.3 Erschließung**

#### ***Motorisierter Individualverkehr (MIV)***

Das Plangebiet ist über die Waßmannsdorfer Chaussee an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Sie stellt in nördlicher Richtung eine Verbindung nach Alt-Rudow, dem Geschäftszentrum des Ortsteils (Entfernung ca. 1,5 km), und in südlicher Richtung nach Waßmannsdorf her.

Die Waßmannsdorfer Chaussee weist in Höhe des Geltungsbereichs eine Fahrspur je Richtung, beiderseits einen breiten Rasenstreifen mit einem prägenden Alleebaumbestand aus alten Platanen, aber nur auf der Westseite einen Fuß- und Radweg auf. Der Fußweg setzt sich südlich des Rodeländerwegs als Trampelpfad fort.

Der Straßenzustand der Waßmannsdorfer Chaussee hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter verschlechtert. Daher ist der Abschnitt vom Eichenauer Weg bis zur Landesgrenze auf 30 km/h begrenzt und ab dem Rhodeländer Weg besteht ein Fahrverbot für Lkws > 7,5 t. Wegen der erheblichen Straßenschäden sind eine grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und ein Ausbau der Waßmannsdorfer Chaussee geplant. Erste Maßnahmen im Jahr 2014 sind in der Investitionsplanung des Tiefbauamts eingestellt, die Gesamtmaßnahme kann sich auf einen Zeitraum von bis zu acht Jahren erstrecken.

Das Plangebiet ist nur an seiner nordwestlichen Seite an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Von der Waßmannsdorfer Chaussee erschließt eine in südöstlicher Richtung abzweigende private Stichstraße (Seeadlerweg) das Areal. Der bestehende Erschließungsweg auf der Fläche A weist eine Breite von ca. 6,5 m auf und soll für die Erschließung der Baugrundstücke genutzt und dafür z. T. ausgebaut werden. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsfunktion durch Eintragung von Baulasten ist zur Sicherung der Erschließung i. S. der Bauordnung Berlin erforderlich und erfolgt.

Für das in 1,5 km südlich des Plangebiets beginnende Flughafengelände des Flughafen Berlin-Schönefeld (künftig Berlin-Brandenburg Willy Brandt), hat die Waßmannsdorfer Chaussee keine Verbindungsfunktion. Insbesondere auf Grund des schlechten

Straßenzustands sowie auf Grund der Geschwindigkeits- und Gewichtsbeschränkung für Lkws wird die Waßmannsdorfer Chaussee im Bestand nicht als Durchgangsstraße genutzt.

Im Umweltatlas der Senatsverwaltung von Berlin wird keine gravierende Verkehrsmenge für die Waßmannsdorfer Chaussee festgestellt. Der Umweltatlas enthält keine Darstellung für das Plangebiet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Verkehrsmenge weniger als 5.000 Kfz / 24 h beträgt. Da die Waßmannsdorfer Chaussee keine Verbindungsfunktion aufweist, wird der Verkehr von Neukölln nach Brandenburg über die Groß-Ziethener-Straße (5.001 – 10.000 bzw. 10.001 - 15.000 Kfz / 24 h) und Richtung Schönefeld und Autobahn über die Waltersdorfer Chaussee (20.001 bis 30.000 Kfz / 24 h) abgewickelt.

Die zu bildenden bzw. bereits gebildeten kleineren Grundstücke sollen über Zufahrten an die private Verkehrsflächen angeschlossen werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das Schnellbahnnetz besteht nicht. Die Buslinie 271 (Haltestelle: Gockelweg) stellt jedoch über die Waßmannsdorfer Chaussee eine Verbindung zu dem nächstgelegenen U-Bahnhof Rudow (U 7) her.

### **Rad- und Fußgängerverkehr**

Am 05.02.2001 wurde das Projekt 'Berliner Mauerweg' vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen ("Gestaltung des Mauerpfades" – Drsn. Nr. 17/778 und 14/1133). Sein Ziel ist es, eine möglichst durchgehende Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger entlang des ehemaligen Mauerstreifens durch Nutzung der teilweise noch vorhandenen Kolonnen- oder Zollwege zu ermöglichen. Unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV274ab noch Reste des ehemaligen Kontrollweges der Alliierten.

Derzeitig laufen Abstimmungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Grün-Berlin-GmbH mit dem Ziel diese Flächen mittelfristig für den Fußgänger- und Radverkehr zu sichern.

Künftig könnte das Gebiet dann fußläufig über die südlich geplante Parkanlage mit diesem Weg erreicht werden. In der Grünfläche 'Dörferblick' westlich des Plangebietes verlaufen Hauptfuß- und Radwegeverbindungen, die ebenfalls zum Wanderweg entlang der Stadtgrenze ('Berliner Mauerweg') gehören.

Der Weg befindet sich derzeit jedoch in Privatbesitz und ist zzt. nicht begehbar, da die Fläche für Kleintier- und Ponyhaltung genutzt wird und abgezäunt ist.

### **Ver- und Entsorgung**

In der Waßmannsdorfer Chaussee, dem Seeadlerweg, dem Fischadlerweg sowie dem Eulenweg befinden sich Versorgungstrassen für Trinkwasser, Gas und Strom (Niederspannung). In der Waßmannsdorfer Chaussee befinden sich ferner zwei



Entsorgungstrassen für Schmutzwasser, in der Waßmannsdorfer Chaussee sowie im Seeadlerweg sind auch Stromleitungen mit Mittelspannung vorhanden, auf Höhe des Pfuhs sind zwei Netzstationen.

Zur Realisierung der Wohnbebauung sind somit die Anlagen zur Ver- und Entsorgung erweitert worden. Sickergruben sofern noch vorhanden müssen entfernt werden, da diese die rechtlich nicht mehr zulässig sind. Die Grundstücke an der Waßmannsdorfer Chaussee können direkt an die Schmutzwasserkanalisation in der Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen werden. Für die übrigen Grundstücke ist der Schmutzwasserkanal mit Anschlussstelle im Rhodeländerweg zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Hauptleitung entlang der Waßmannsdorfer Chaussee sowie neue bereits verlegte Versorgungsleitungen in den Privaten Verkehrsflächen geleistet. Nach den aktuellen Aussagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung 2012 ist davon auszugehen, dass das Versorgungsnetz für die Planung ausreichend ist.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht derzeit nicht; im Zuge der geplanten Erneuerung / des Ausbaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist künftig die Anlage eines Regenwasserkanals vorgesehen. Der Ausbau wird voraussichtlich ab 2014 beginnen. Allerdings ist diese Maßnahme nicht zwingend erforderlich für die Regenentwässerung der neuen Wohngebiete. Sollte dennoch zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss erwogen werden, ist nach Aussage der BWB eine Verlängerung des Vorfluters in der Waßmannsdorfer Chaussee um ca. 1,5 km südwärts von der Neuhofer Straße erforderlich. Eine über die Entsorgungskapazität (75 l / sec) hinausgehende Niederschlagsmenge muss durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten werden.

Die Versickerung von Regenwasser ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Maß möglich. Das Gebiet wird jedoch in seiner Versickerungsfähigkeit im digitalen Berliner Umweltatlas (Darstellung der Wasserdurchlässigkeit der Böden (Kf-Wert) auf Block- und Blockteilflächen-Basis, 1:5.000, Stand 2005) im Wesentlichen als "mittel" mit Kf-Werten zwischen 10 und 40, bzw. im Randbereich als "äußerst hoch" mit einem Kf-Wert über 300 eingestuft. Es entspricht damit der Versickerungsfähigkeit der Baugebiete im Süden des Ortsteils Rudow. Besondere Gründe welche darauf schließen lassen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, ggf. ergänzt durch technische Maßnahmen, nicht im Sinne des Berliner Wassergesetzes möglich ist, bzw. es besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan zu Versickerungsanlagen bedarf, sind somit nicht erkennbar. Auch auf Grundlage der bisherigen Altlasten- und Baugrundgutachten sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Fläche, bisher Gartenbauland ohne Entwässerungsanlagen, ohne dass es hierdurch zu Nässestaus kam, zukünftig nicht mehr entwässert werden könnte. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,2 bzw. 0,25 ist die Voraussetzung für die Versickerung sowie bei Bedarf auch Rückhaltung des

Niederschlagswassers von Dach- und versiegelten Flächen auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben. Ferner werden sich aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungen insbesondere durch das festgesetzte Großgrün, die Speicherkapazitäten des Gebietes bezogen auf Niederschlagswasser in Teilbereichen noch erhöhen.

Diese Einschätzung, dass es keiner weiteren Regelungen zur Entwässerung über das Berliner Wassergesetz hinaus im Bebauungsplan bedarf, hat sich bislang im Rahmen der Planumsetzung bei Vorhaben die bereits nach § 33 BauGB genehmigt und realisiert werden konnten, bestätigt.

Ferner ist vorgesehen, insbesondere die Entwässerung der Privaten Verkehrsflächen innerhalb der Neubausiedlung z.T. in oberirdischen Grabensystemen nach Süden in den Kalte-Grund-Pfuhl abzuleiten und dort aufzufangen, dies wird durch vertragliche Regelungen gesichert. Bei Bedarf wird das Wasser entsprechend vorgereinigt. Damit wird gleichzeitig eine Reaktivierung des Pfuhls erreicht, der heute z.T. versandet ist (vgl. Pkt. II 1.1).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Wärme Berlin (Vattenfall Europe) zur Versorgung mit Fernwärme.

Ein Anschluss des Bebauungsplangebietes an die unmittelbar südlich der Landesgrenze verlaufende Hochdruckleitung DN 300 der GASAG wäre nach deren Aussage möglich (Stand Trägerbeteiligung 2007), allerdings wurde zwischenzeitlich eine Gasversorgung von der Waßmannsdorfer Chaussee her gebaut.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Regional- und Landesplanung**

Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung dar, gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 können hier Wohnnutzungen zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches, aber innerhalb der im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) dargestellten Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit der maximal zulässigen Bauhöhe von 92 m ansteigend auf 147 m über NHN, wobei das Plangebiet nahe der Grenze mit der zulässigen Bauhöhe von 92 m über NHN liegt. Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird der Bauhöhenbeschränkung entsprochen.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

- Grünfläche für die südlichen Flächen zur Landesgrenze hin,

- Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung für die übrigen Flächen
- Das Bebauungsplangebiet ist im FNP-Erläuterungsplan 'Wohnen' als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Flächenutzungsplan mit Bekanntmachung vom 07.03.2013 im Bereich Dörferblick seit der letzten Offenlage des Bebauungsplans XIV-274aa geändert wurde.

Die Grundintention zur FNP-Änderung bezieht sich hierbei darauf, die Schaffung attraktiver Wohnnutzungen im Rüdower Süden zu ermöglichen, insbesondere durch die Ausweitung der bestehenden Darstellungen Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung im Süden. Hierzu wurde die Darstellung bezüglich der Breite des Grünstreifenstreifens zur Landesgrenze substantiell verringert. Dies betrifft die Bebauungspläne 8-52, 8-53, **XIV-274aa**, XIV-274ab und XIV-274b.

Nunmehr wird entlang der Landesgrenze auch keine Kleingartennutzung mehr dargestellt, vielmehr soll die Stadtgrenze durch einen Grünstreifen qualifiziert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa wurde die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung geringfügig nach Süden erweitert. Die Änderungen spiegeln nunmehr auch die Ziele des Bebauungsplans - die ohnehin bereits aus dem FNP entwickelbar waren - stärker wider und haben daher im Bereich des Bebauungsplans XIV-274aa eher klarstellenden Charakter.

Der Forderung nach einer Grünfläche zur Landesgrenze hin wird durch die Festsetzung "Private Naturnahe Parkanlage" Rechnung getragen.

Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden am "Rüdower Dreieck" ist mit der Änderung entfallen, da die Senatsverwaltung aufgrund der Mitteilungen des bezirklichen Umweltamts davon ausgehen konnte, dass kein akuter Altlastenverdacht mehr besteht.

Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen - Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche "Private Naturnahe Parkanlage" - sind somit generell aus dem FNP entwickelbar.

### **2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)**

Die Aussagen des Landschaftsprogramms sind dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Kap. III 1.2).

### **2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **2.2.4.1 Geltendes Planungsrecht**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) i.V.m. den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 weist für den Geltungsbereich

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

Wie in Kapitel I.2.1.2 dargelegt, wurden bereits vorgezogene Baugenehmigungen ('Planreifegenehmigungen') gemäß § 33 Abs. 2 BauGB erteilt. Diese genehmigte Bebauung ist ausdrücklich im Sinne des Bebauungsplans, die Nachfrage spiegelt den hohen Bedarf an Bauland im Geltungsbereich wider. Auch zukünftig sollen für Vorhaben, die mit dem Zielen des Bebauungsplans im Einklang stehen, vorgezogene Baugenehmigungen erteilt werden, sofern die Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen und die Grundstücke von den Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

### **2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien**

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

### **2.2.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen und Planwerk Südostraum**

Der Berliner Senat hat 1999 mit dem 'Stadtentwicklungsplan Wohnen' (StEP Wohnen) die Leitlinien der Wohnungsmarktpolitik bis 2010 beschlossen. Insgesamt wurden Potenzialflächen für den Neubau von ca. 120.000 neuen Wohnungen ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet wurde als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt. Die Priorisierung von Wohnbauflächen, durch die 2004 eine neue Bewertung der im StEP Wohnen dargestellten Potenzialflächen erfolgte, hat für das B-Plangebiet die Einstufung als 'Entwicklung im Rahmen der Marktfähigkeit' ergeben.

Auch wenn der Stadtentwicklungsplan Wohnen nicht mehr fortgeschrieben wurde, wird der Standort auch weiterhin in der übergeordneten Planung als Potentialstandort für Wohnbauvorhaben dargestellt, wie z.B. im Planwerk Südostraum vom Juli 2009, oder im Flächennutzungsplan (siehe oben).

### **2.2.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0 ist die Waßmannsdorfer Chaussee im Bestand und in der Planung für 2025 als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert. Der Bebauungsplanentwurf XIV-274aa berührt dringende Gesamtinteressen Berlins, da Teilflächen der Waßmannsdorfer Chaussee, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0, als „Straße von besonderer Bedeutung – Ergänzungsstraße“ dargestellt sind.

### **2.2.8 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) 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.

Dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Klima Leitbilder zu Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Analysekarte "Grün und Freiflächen" im StEP Klima als "Grünfläche mit mittel bis hoher stadtklimatischer Bedeutung" dargestellt, im Maßnahmenplan Bioklima sind Teilflächen als "zu qualifizierende Grün- und Freiflächen" dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 genannten Aktionsplan-Projektgebiete.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Umsetzung der Planung, insbesondere durch die niedrige GRZ durch die auch künftig ein Kaltluftaustausch mit den umliegenden Wohngebieten ermöglicht wird (Grünfläche mit hoher- / mittlerer stadtklimatischer Bedeutung) und der Festsetzung der privaten naturnahen Parkanlagen mit Reaktivierung des Kalte-Grund-Pfuhls (zu qualifizierende Grünflächen) sowie den Rückbau der ruinösen Bausubstanz und Entsiegelungsmaßnahmen, werden die Ziele des StEP Klima berücksichtigt (siehe auch Umweltbericht Kap III 4.1.6).

### **2.2.9 Landschaftsplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt im Wesentlichen im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-2a. Von beiden Zielen, die 1990 in der Bezirksamtsvorlage Nr. 391/90 zur Beschlussfassung für den Bereich des B-Plans XIV-274a genannt worden sind, ist durch eine inzwischen erfolgte FNP-Änderung nur noch ein Ziel, die Sicherung und Entwicklung des Kalte-Grund-Pfuhls, der zur seltensten der drei Berliner Pfuhsarten gehört, mit einer entsprechenden Pufferzone zu angrenzenden Nutzungen, im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Neben diesem Ziel ist auf Grund der veränderten politischen und planerischen Zielsetzungen entlang der südlich verlaufenden Landesgrenze eine Grünverbindung zu berücksichtigen. Diese muss nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, wenn ihre Realisierung auch auf Grund anderer Festsetzungen gesichert werden kann (z.B. Ausgleichsmaßnahmen).

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### ***Altverfahren***

Der Geltungsbereich war als ein potentieller Wohnungsbaustandort durch den Senatsbeschluss „Wohnungsbaustrategien 95“ und im Rahmenplan Rudow-Altglienicke-Schönefeld (sog. „RAS-Gutachten“) ausgewiesen. Ein privater Investor erwarb in diesem Zusammenhang größere Grundstücksflächen und plante, diese entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen mit Reihen- und Doppelhäusern zu bebauen. Am 12.10.1999 wurde daher der Bebauungsplan XIV-274 eingeleitet. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war zwingend erforderlich, um das bisher nicht vorhandene Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Es sollte eine Umnutzung der überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen erzielt und eine kurzfristige Sicherung der Flächen für Eigenheim-Wohnungsbau einschließlich Sicherung der notwendigen Kindertagesstättenplätze sowie wohnungs- und siedlungsnaher Freiflächen herbeigeführt werden.

#### ***Weitere Entwicklung***

Die Wohnungsbauplanungen in einer eher verdichteten Form (z.B. Geschosswohnungsbau), die bereits zu Beginn der 1990er Jahre begonnen worden waren, zeigten sich als nicht nachhaltig. Die Prognosen für den Wohnungsmarkt, die infolge der Wiedervereinigung von einem stärkeren Nachfragedruck aus dem Ballungsraum Berlin ausgingen, bewahrheiteten sich nicht in dem angenommenen Umfang. Auch der erwartete Expansionsdruck ausgehend von der Entwicklung des Großflughafens Schönefeld blieb damals aus. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist vor allem im sog. Speckgürtel und in den Innenstadtlagen gestiegen. Die Peripherie Berlins war auf Grund der höheren Grundstückspreise im Gegensatz zum Brandenburger Umland nicht in dem Maße nachgefragt. Dies zeigte sich auch in den Vermarktungsschwierigkeiten der zu entwickelnden Grundstücke im Waßmannsdorfer Dreieck. Diese Situation sowie die Tatsache, dass nicht alle Eigentümer im Gebiet an dem damals verfolgten Konzept mit einer vollständigen Bodenneuordnung mitwirkungsbereit waren, haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung bislang verhindert.

Im Jahr 2005 hat das Bezirksamt Neukölln mit dem Beschluss zur Änderung des Planinhalts des Bebauungsplans XIV-274 einen neuen Versuch zur Entwicklung des Gebiets unter veränderten Voraussetzungen eingeleitet. Nun wurde ein Konzept verfolgt, das folgende Aspekte berücksichtigte:

- die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken mit einer geringeren Flächenausnutzung (Einzel- und Doppelhäuser),
- die unabhängige Entwicklung und Bebauung der einzelnen Grundstücke (keine Bodenneuordnung erforderlich), die unterschiedlichen Zeiträume für die Realisierung der Wohnbebauung, denn im mittleren Bereich existieren große Brachflächen, die sofort bebaut und im östlichen Teil Flächen, die kurzfristig nach Abriss der brachliegenden Gebäude entwickelt werden können, während im westlichen Teil voraussichtlich eine schrittweise Umstrukturierung erfolgen muss.

Da für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB die erforderlichen Untersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachts nicht erfolgt waren, und somit keine Erkenntnisse dazu vorlagen, ob vorhandene Altlasten die geplanten Nutzungen ausschließen, wäre eine Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274 damals nicht möglich gewesen. Um die städtebauliche Entwicklung des gesamten Geltungsbereichs nicht zu gefährden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 am 04.12.2007 in die Bebauungspläne XIV-274a (seinerzeit Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189) und XIV-274b (seinerzeit Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) geteilt. Dies sollte eine zügige Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274a, der den größeren Teilbereich bildet ermöglichen. Der wesentliche Planinhalt änderte sich für die Teilpläne dadurch nicht.

Am 23.09.2009 wurde der Bebauungsplan XIV-274a durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drs. Nr.: 1176/XVIII). Derzeitig kann der Plan jedoch nicht festgesetzt werden. Nach erfolgter Rechtskontrolle ist er im Rahmen der Rechtsprüfung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zurückgesandt worden. Die Senatsverwaltung hat in ihren Schreiben vom 31.08.2010 und 23.09.2010 Mängel festgestellt und entsprechende Beanstandungen erhoben. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Überarbeitung des Planes notwendig und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Seit dem Beschluss sind jedoch die Voraussetzungen für vorgezogene Baugenehmigungen auf Grundlage des § 33 BauGB ('Planreife') auch vor endgültiger Festsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich gegeben. Die Beanstandungen beziehen sich nicht auf alle Grundstücke, so dass die Erteilung von vorgezogenen Baugenehmigungen nach Prüfung des Einzelfalls trotz des Änderungsverfahrens weiterhin möglich ist, solange diese Bereiche nicht von dem erforderlichen Änderungsverfahren zur Behebung der Planmängel betroffen sind. Der Fachbereich Stadtplanung kann somit für Bauvorhaben bei Vorliegen der in § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB formulierten Voraussetzungen eine entsprechende positive planungsrechtliche Stellungnahme gegenüber dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht abgeben.

Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109 und 111 sind direkt an die Waßmannsdorfer Chaussee angebunden, so dass hier die Erschließung gesichert ist. Auf den ehemaligen Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 113 und 115 / 117 nunmehr Seeadlerweg 13/37 und Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 nunmehr Seeadlerweg 39/77, wurden seit August 2010 zahlreiche Teilflächen an Bauwillige veräußert. Seit November 2010 wurden entsprechend erste Anträge auf vorgezogene Baugenehmigungen gestellt. Da diese Grundstücke jedoch nicht unmittelbar an der Waßmannsdorfer Chaussee liegen, konnten die Bauanträge erst nach öffentlich-rechtlicher Sicherung der Zuwegung i.S.d. § 4 Abs. 1 BauO Bln (Seeadlerweg) positiv beschieden werden. Diese Sicherung erfolgte durch die Eintragung einer Baulast, der alle Miteigentümer der Fläche am 27.10.2011 zugestimmt haben.

Auf dem ehemaligen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 147/127, wurde kurz nach dem BVV Beschluss begonnen, den unmittelbar an der Waßmannsdorfer Chaussee gelegenen Grundstücksteil zu parzellieren und als Bauland zu entwickeln (heute Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 und 147a, sowie Fischadlerweg 2/16). Im September 2009 wurde ein Antrag auf vorzeitige Baugenehmigungen für insgesamt 24 Doppelhaushälften gestellt, die genehmigungsfähig waren. Im Sommer 2011 wurde mit der Bebauung begonnen.

Ferner wurden die dahinterliegenden Grundstückssteile bis zum Pfuhl (nunmehr Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 17-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110) als Baugrundstücke parzelliert und mit ihrer Vermarktung begonnen. Sofern die erforderlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB erfüllt werden können, sollen hier weitere Wohngebäude möglichst zeitnah errichtet werden.

Das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 185 wurde im Frühjahr 2011 in drei Baugrundstücke geteilt, eines der Grundstücke wurde zwischenzeitlich verkauft.

Auch zukünftig sollen für Vorhaben, die mit dem Zielen des Bebauungsplan XIV-274aa im Einklang stehen, vorgezogene Baugenehmigungen erteilt werden, sofern die Prüfung des Einzelfalls ergibt, dass die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen und die Grundstücke von den Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen sind

### **1.1 Städtebauliches, landschaftsplanerisches und erschließungstechnisches Konzept**

Im Plangebiet ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen Grundstücken vorgesehen. Durch das System aus Sackgassen (Haupt- und Feinerschließung) sowie den Fahrbahnverschwenkungen entstehen kleine überschaubare Hausgruppen und Nachbarschaften. Zur Gliederung des Wohngebietes und zur Entwicklung eines kennzeichnenden Grüngerüsts sind vor allem entlang der nord-süd-gerichteten Grundstücksgrenzen die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzstreifen vorgesehen



sowie die Pflanzung von Straßenbäumen. Der prägende Alleebaumbestand entlang der Waßmannsdorfer Chaussee wird erhalten.

Der Bereich um den Kalte-Grund-Pfuhl wird von Bebauung frei gehalten. Hier soll eine siedlungsinterne Parkanlage für die Anwohner des neuen Wohngebietes entstehen und der Pfuhl durch die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet reaktiviert werden. Die Parkanlagen sollen naturnah mit Wiesenflächen, Streuobstwiesen und Gehölzflächen angelegt werden, wobei vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze und Bäume in die Gestaltung der Parkanlagen integriert werden sollen. Die Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Waßmannsdorfer Chaussee aus. Sie nimmt den bestehenden privaten Erschließungsweg (Fläche A –Teil des Seeadlerwegs) auf, so dass die Erschließungsstraßen Straßen in südlicher Richtung in das Areal hineinführen. Für das Grundstück ehemalige 127/147 (heutige Bezeichnung siehe Kap. I 2.1.2) ist eine neue Erschließung vorgesehen. Sie besteht aus einer Verkehrsfläche entlang der Ostgrenze des Grundstücks (Fläche B als Teil des Seeadlerwegs sowie einer abzweigenden Straße, die die Flächen westlich und nördlich des Pfuhls erschließt (Fischadlerweg und Eulenweg). Die Festsetzung ist erforderlich, um die entsprechend des o. g. städtebaulichen Konzepts alle Grundstücke unabhängig voneinander entwickelbar zu gestalten und somit die Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Die Verkehrsfläche B verläuft teilweise parallel zur Verkehrsfläche A (Erschließung der ehemaligen Grundstücke 111/117 sowie 119/125 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans XIV-274b), wobei der Seeadlerweg voraussichtlich auf beiden Flächen (A und B) verlaufen wird. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der privaten Verkehrsflächen durch die Eintragung von Baulasten ist zur Sicherung der Erschließung i. S. der Bauordnung Berlin erforderlich und zwischenzeitlich erfolgt.

Die privaten Erschließungsstraßen Flächen A und B) sind soweit erforderlich als Sackgassen konzipiert. Eine zwischenzeitlich geplante - durch Abpollerung nur für Müllfahrzeuge befahrbare - Verbindung zwischen dem Fischadlerweg und den Seeadlerweg (Fläche F im Entwurf vom März 2008) wird nicht mehr verfolgt. Eine Verbindung innerhalb der Parkanlage als Rad- und Fußweg zwischen den Erschließungsstraßen, kann auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan realisiert werden.

Zur geplanten Gebäudetechnik, Ver- und Entsorgung, Nutzung erneuerbarer Energien usw. liegen zzt. folgende Aussagen vor:

Die Wasser-, Wärme und Stromversorgung kann durch einen Anschluss an die in der Waßmannsdorfer Chaussee verlaufenden Versorgungsstrassen sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser soll dem Geländegefälle folgend zunächst nach Süden fließen und dann über Pumpstationen dem Schmutzwasserkanal in der Waßmannsdorfer Chaussee zugeführt werden. Im mittleren Wohngebietsteil ist es möglich, dazu zwei Stränge aus den Straßen im Verbindungsweg zusammenzufassen.

Ein Anschluss des geplanten Wohngebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen, da in der Waßmannsdorfer Chaussee zzt. kein Regenwasserkanal vorhanden ist bzw. erst im Zuge der vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen die voraussichtlich ab 2014 beginnen werden (vgl. Kap. I 2.1.3), ggf. angelegt werden soll.

Auf Grund der bindigen Böden soll das auf den Wohngebietsstraßen anfallende Niederschlagswasser in einem geschlossenen System unter den Straßen gesammelt und nach entsprechender Vorreinigung in den Kalte-Grund-Pfuhl und ggf. in Mulden innerhalb der geplanten Grünflächen am Südrand des Plangebietes und im angrenzenden Bebauungsplangebiet XIV-274b eingeleitet werden (östlicher Wohngebietsteil).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Berliner Abfallentsorgungsunternehmen.

## **2 Intention der Planung**

Hauptziel des Bebauungsplans XIV-274aa ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlung. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- eine Umnutzung / Neunutzung der nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Brachflächen,
- eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes und die Lösung bestehender Nutzungskonflikte,
- die Ausbildung einer Bebauungsstruktur, die harmonische Übergänge von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft,
- die Sicherung von Flächen für die Kompensation der durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **3 Wesentlicher Planinhalt**

### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

#### ***Wohngebiet***

Die Flächen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Von den gemäß BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3) und ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Flächenausweisung definiert und durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf diese Flächen beschränkt.

### **Grünflächen**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und um den vorhandenen Kalte-Grund-Pfuhl werden zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Private naturnahe Parkanlage' 1 und 2 festgesetzt. Für die Private Naturnahe Parkanlage 2 erfolgen ferner Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden als Kompensation für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Dies betrifft ca. 78 % der dort geplanten Maßnahmen. Die restlichen 22 %, sowie die komplette Herstellung der Kompensationsmaßnahmen auf der Privaten Naturnahe Parkanlage 1 erfolgt durch städtebauliche Verträge (siehe auch Kap. II 3.4). Der Pfuhl selbst wird als Wasserfläche festgesetzt.

### **Verkehrsflächen**

Die Waßmannsdorfer Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Haupteinfahrtswege innerhalb des Wohngebietes als private Verkehrsflächen. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Die privaten Verkehrsflächen A und B werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzung Nr. 4).

### **Sonstige Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen umfassen ferner grünordnerische Regelungen, wie die Erhaltung vorhandener und die Anpflanzung neuer Gehölzstreifen, die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, eine Begrünung von Nebenanlagen, Straßenbaumpflanzungen sowie die Anlage und Bepflanzung der Parkanlagen (textliche Festsetzungen Nr. 5-10). Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 11-12 wird die anteilige Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen, sofern diese nicht schon Gegenstand einer vertraglichen Regelung sind, und der Anlagekosten auf die Grundstücke geregelt. Die zulässige Befestigung von Wegen und Zufahrten in den Wohngebieten und in den Parkanlagen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 definiert.

## 3.2 Eingriff / Ausgleich

### 3.2.1 Ermittlung

Für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Somit sind bei der Bilanzierung der Eingriffe auch die zulässigen Eingriffe nach geltendem Planungsrecht einzubeziehen.

Ein festgesetzter Bebauungsplan besteht nicht. Auch der Baunutzungsplan ist nicht einschlägig, da er im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa ein Nichtbaugebiet ausweist. Diese Baugebietsausweisung wurde nicht in geltendes Planungsrecht übergeleitet (siehe Kap. I 2.2.4.).

Daher ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb der 'im Zusammenhang bebauten Ortsteile', noch weist er selbst eine Bebauung mit einem ausreichenden Gewicht auf, die eine eigenständige Einstufung als Innenbereich rechtfertigt. Die bestehende Bebauung im Plangebiet stellt sich vielmehr als Splittersiedlung dar. Somit sind die gesamten Flächen im Geltungsbereich nach § 35 BauGB als 'Außenbereich' zu beurteilen. In diesem Fall sind alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant und die Eingriffe im Verhältnis zur realen Situation zu bewerten.

#### **Bestandsituation**

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung / Versiegelung
Reale Situation		
Ehemalige Gärtnereiflächen	2.771 m <sup>2</sup>	13.700 m <sup>2</sup>
interne Erschließungsfläche (Fläche A anteilig)		1.994m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche Waßmannsdorfer Chaussee		5.880 m <sup>2</sup>
Σ Geltungsbereich	2.771m <sup>2</sup>	21.574 m <sup>2</sup>

Tab. 1: Bebauung und Versiegelung der realen Situation

Die bestehende Bebauung sowie Versiegelung durch Straßen (Fläche A anteilig bis zur Geltungsbereichsgrenze) und Nebenanlagen (insbesondere ehemalige Gärtnereiflächen), inklusive des vorweggenommenen Abrisses, umfasst insgesamt ca. **21.550 m<sup>2</sup>**.

#### **Künftiges Planungsrecht**

Die zulässige Versiegelung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt (0,2 und 0,25, siehe auch Kap. II 3.3.2). Die GRZ gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks durch

bauliche (Haupt-)Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nochmals um 50% überschritten werden (sogenannte erhöhte GRZ). Hierbei sind Grundstückszufahrten und Stichstraßen innerhalb der Baugebiete anteilig auf die erhöhte GRZ anzurechnen. Gemäß Bebauungsplan können künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden:

Grundstücke / Baugebiete Künftiges Planungsrecht	Bebauung (Hauptanlage)	Σ Bebauung (Hauptanlage+ 'erhöhte GRZ')
Wohngebiet	17.550 m <sup>2</sup>	26.337 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen A (Seeadlerweg –anteilig*) und B (Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg)		7.907 m <sup>2</sup>
Wegeflächen in Parkanlagen		810 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche Waßmannsdorfer Chaussee		6.180 m <sup>2</sup>
Σ Geltungsbereich	17.550 m <sup>2</sup>	41.234 m <sup>2</sup>

Tab. 2: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

(\* anteilig bezogen auf den Teil der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa)

Nach künftigem Planungsrecht wäre somit eine Gesamtversiegelung von **rund 41.250 m<sup>2</sup>** zulässig, d.h. rund 19.700 m<sup>2</sup> mehr als bisher.

### 3.2.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Zur Vermeidung bzw. Minderung sind im Bebauungsplan, in Teilbereichen flankiert durch städtebauliche Verträge (siehe Kap. II 3.4), folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

- eine niedrige GRZ von 0,2 bzw. 0,25,
- Festlegung von Obergrenzen für die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze einschl. Zufahrten,
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

- Nutzung der bestehender Erschließungsstraße (Fläche A anteilig) zur Verkehrserschließung der künftigen Wohngebiete,
- luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und von Wegen in den Parkanlagen,
- Freihaltung großer zusammenhängender Flächen von Bebauung und Erhaltung / Entwicklung dieser Flächen als Grünflächen,
- Sicherung des Kalte-Grund-Pfuhls als Kleingewässer,
- Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Begrenzung der Versiegelung innerhalb der Parkanlagen durch Festlegung der Flächen für eine Bepflanzung,
- Erhaltung von Gehölzflächen sowie von Einzelbäumen, insbesondere der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee,
- Auflagen zur Gestaltung der Grundstückszufahrten von der Waßmannsdorfer Chaussee,
- Ausschluss von Baustelleneinrichtungsflächen auf den unbefestigten Randstreifen der Waßmannsdorfer Chaussee,
- Festlegung der Verwendung insektenschonender Leuchtmittel / -körper zur Straßenbeleuchtung.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu berücksichtigen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Entsiegelungsmaßnahmen sowie Aufwertung teilweise vorbelasteter Böden zu extensiven Bodennutzungsformen,
- gärtnerische Anlage der Freiflächen auf den Baugrundstücken sowie der Parkanlagen,
- Gestaltung und Bepflanzung der 'Privaten naturnahen Parkanlagen' unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten sowie die dauerhafte Pflege der Parkanlagen,
- Gestaltung und Bepflanzung des Kalte-Grund-Pfuhls unter Berücksichtigung der Funktion im Regenwasserkonzept,
- Anlage und Pflege gärtnerischer Freiflächen auf den Baugrundstücken,
- Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf den Baugrundstücken mit der Empfehlung der Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze,
- Begrünung von Garagenwänden und Stellplatzüberdachungen,
- Anpflanzung / Ergänzung von Gehölzstreifen am Rand von Baugrundstücken,

- Anpflanzung von Straßenbäumen,
- Auflockerung des Bodens im Bereich der nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Baugrundstücke nach Beendigung der Baumaßnahmen.

### **3.2.2.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen stellt sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wie folgt dar:

#### ***Boden***

Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung von 19.700 m<sup>2</sup>) kann durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Aufwertung vorbelasteter Böden zu extensiven Bodennutzungsformen, z. B. naturnahen Biotopstrukturen, erfolgen. Entsiegelungspotentiale im Plangebiet wurden bei der Flächenermittlung bereits verrechnet. Für die zusätzliche Neuversiegelung verbleibt somit nur noch die Kompensation durch Aufwertung von Böden (Kompensationsansatz 1 : 1,5). Das Kompensationserfordernis beläuft sich damit auf 29.550 m<sup>2</sup>. Dennoch ist festzuhalten, dass das Vorhaben durch die Umnutzung brachgefallener Gartenbauflächen und der Einbeziehung der vorhandenen (privaten) Straße auch dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden dient.

#### ***Wasser***

Durch die gemäß § 36a Berliner Wassergesetz erforderliche Regenwasserversickerung, sowie der Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls verbleiben keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Vielmehr wird sich die Bestandsituation durch die Sicherung des Kleingewässers Kalte-Grund-Pfuhl (Oberflächengewässer) und die Aufwertung der Filterfunktion des Bodens durch Bodenauflockerung und Sanierung von Altlasten (Grundwasser) verbessern. Somit sind weitergehende Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### ***Klima***

Im Vergleich der klimawirksamen Freiflächen stehen dem Bestand von 108.062 m<sup>2</sup> in der Planung 91.402 m<sup>2</sup> gegenüber. Damit vermindert sich der Anteil klimawirksamer Freiflächen um 16.660 m<sup>2</sup> bzw. um 15 %, wobei hierbei alle Flächen, auch solche mit Folienresten die ggf. im Einzelfall eher geringe Klimawirksamkeit haben, enthalten sind. Auch bei vollständiger Umsetzung der Begrünungsfestsetzungen für die einzelnen Baugrundstücke und die naturnahen Parkanlagen verbleiben damit noch vereinzelte Eingriffe in die Klimafunktionen.

Das Gebiet selbst wird auf Grund der Stadtrandlage, des hohen Freiflächenanteils und der damit auch künftig nur geringen Abweichung zu Freilandverhältnissen klimatisch nicht als Problemgebiet eingestuft. Hinsichtlich der für die Innenstadt klimawirksamen Vegetationsflächen erfährt das Gebiet durch die Bebauung jedoch eine Verringerung, wodurch ein geringes Kompensationsdefizit von 16.660 m<sup>2</sup> (15 %) in die Klimafunktion verbleibt.

### ***Biotope und Arten***

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Platanenallee entlang der Waßmannsdorfer Chaussee als Biotop mit hoher Wertigkeit erhalten werden. Mögliche Beeinträchtigungen der Bäume über Arbeiten im Wurzelbereich werden durch die Auflagen soweit reduziert, dass keine erheblichen ausgleichsrelevanten Eingriffe zu erwarten sind.

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

Der Kalte-Grund-Pfuhl (ca. 300 m<sup>2</sup> im Bestand) wird im Zuge seiner Renaturierung wahrscheinlich eine Umgestaltung, ggf. auch eine Vergrößerung erfahren. Diese Maßnahmen werden zwar in den Vegetationsbestand eingreifen, das Gewässer wird jedoch eine naturnahe Neugestaltung erhalten und von der Zuleitung von Regenwasser profitieren. Der Eingriff kann mit der Neugestaltung kompensiert werden.

Von den vorhandenen 15.490 m<sup>2</sup> älteren Gehölzbeständen mit einheimischen und standortgerechten Arten können durch Bindungen für Bepflanzungen in der Planung ca. 5.110 m<sup>2</sup> gesichert werden. Damit verbleibt ein ausgleichender Verlust von 10.380 m<sup>2</sup> an Gehölzbiotopstrukturen mittlerer Wertigkeit.

Da Neuanpflanzungen anfangs nur einen geringeren Biotopwert im Vergleich zu Altgehölzen erreichen, ist ein Kompensationsverhältnis von 1 : 2 erforderlich. Das Kompensationserfordernis beläuft sich damit auf 20.760 m<sup>2</sup> (100 %).

In der Planung werden durch Neupflanzungen von Gehölzstreifen entlang von Baugrundstücksrändern (4.260 m<sup>2</sup>) sowie die Anlage von Gehölzflächen (6.710 m<sup>2</sup>) und Obstbaumwiesen (5.630 m<sup>2</sup>) in den naturnahen Parkanlagen zusammen 16.330 m<sup>2</sup> gehölzgeprägte Biotope neu entstehen. Durch die Anpflanzung von ca. 255 Bäumen (ca. 70 Straßenbäume, ca. 162 Einzelbäume auf den Baugrundstücken, 23 Obstbäume als Reihen in den naturnahen Parkanlagen) kann – bei einem Ansatz von 10 m<sup>2</sup> Kronenfläche je Neuanpflanzung - in Summe eine Kronenfläche von 2.550 m<sup>2</sup> erreicht werden. Damit verbleibt ein Kompensationsdefizit für ältere Gehölzbiotope von 1.880 m<sup>2</sup> (9 %).

Geschützte Einzelbäume, die durch die Planung von Fällung betroffen werden, sind in der Eingriffsregelung nicht ermittelt worden, da die Betroffenheit nicht vorab abzuschätzen ist. Der erforderliche Ersatz hierfür ist im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß der Berliner Baumschutzverordnung zu bestimmen und zu erbringen. Biotope von allgemeiner ökologischer Bedeutung sind in einem Flächenumfang von 81.950 m<sup>2</sup> vorhanden. Künftig



wird es zu einer Verschiebung des Arten- und Lebensraumspektrums von Gärten, artenarmen Brachbiotopen, Lager- und Tierhaltungsflächen hin zu ausschließlich gärtnerisch geprägten Baugrundstücksfreiflächen und naturnahen Parkanlagen mit Wiesen und Säumen kommen. In der Planung machen die Gartenbiotope der Biotopwertstufe von allgemeiner ökologischer Bedeutung nur 61.030 m<sup>2</sup> aus. Das Defizit beträgt 20.920 m<sup>2</sup>.

Dieses Defizit kann durch die Aufwertung geringwertiger Ausgangsbiotope zu Biotopen mittlerer Wertigkeit im Verhältnis 1 : 0,5 kompensiert werden. Der Kompensationsbedarf beträgt damit 10.460 m<sup>2</sup>.

In der Planung entstehen in den naturnahen Parkanlagen ca. 12.100 m<sup>2</sup> extensiv zu pflegende Wiesen und Säume auf Flächen ohne Biotopwert oder mit allgemeiner ökologischer Funktion. Diese Flächen bieten das Potential, sich zu Biotopen mittlerer Wertigkeit zu entwickeln. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit, sondern ein Plus von 15 %.

Bei den Biotopen ohne Biotopwert ist keine Kompensation erforderlich. Im Ergebnis kann der Eingriff durch die oben genannten Biotopaufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Einem leichten Kompensationsdefizit bezogen auf ältere Gehölzbiotope steht ein leichtes Plus bezogen durch die Aufwertung von Flächen mit nur allgemeiner ökologischer Bedeutung zu mittelfristig Biotopen mit mittlerer Wertigkeit gegenüber. Dies erfolgt hauptsächlich durch die Aufwertung derzeit geringwertiger Ausgangsbiotope zu Biotopen mittlerer Wertigkeit sowie durch die Anpflanzung von Einzelbäumen.

### **Landschaftsbild**

Die Realisierung der Wohnbebauung hat auf allen bebaubaren Grundstücken eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge, da vor allem im östlichen Plangebietsteil offene Landschaftsflächen mit Brachvegetation, tlw. auch noch ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (Gartenbau), in Siedlungsfläche umgewandelt werden. In Teilbereichen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Gartenbaubetriebe und um den Kalte-Grund-Pfuhl, wird das Landschaftsbild durch Rückbau von bisweilen ruinöser Bebauung deutlich verbessert. In anderen Bereichen, insbesondere den unbebauten Teilen des Geltungsbereichs geht das derzeitige Landschaftsbild verloren und kann auch nicht wieder hergestellt werden. Daher sind Maßnahmen zur Neugestaltung erforderlich.

Als Ausgleich sind die Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der privaten Verkehrsflächen, die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen in den Gärten zur Entwicklung einer landschaftlichen Mindestqualität, die Ergänzung von Gehölzstreifen an Grundstücksrändern zur Gliederung des Baugebietes, die Begrünung von Garagenwänden und Stellplatzüberdachungen sowie die Neugestaltung des Übergangs zur Landschaft durch die naturnahen Parkanlagen mit Gehölzflächen, Obstbaumwiesen und extensive Wiesenflächen

und Säume vorgesehen. Damit kann eine positive Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleistet werden.

### **Erholung**

Die Nutzbarkeit für die Erholung ist nicht unmittelbar Gegenstand der Eingriffsregelung; sie wird jedoch im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung mit einbezogen, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nur als Lebensgrundlage des Menschen, sondern auch als Voraussetzung für seine Erholung zu sichern ist.

Im Plangebiet liegen derzeit keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung. Da das Plangebiet zzt. nur sehr eingeschränkt für die Erholung nutzbar ist, ist mit der Planung eine Verbesserung zu erwarten. Künftig werden insgesamt ca. 24.750 m<sup>2</sup> als naturnah gestaltete Parkanlagen angelegt, der Kalte Grund-Pfuhl wird künftig wieder als Wasserfläche erlebbar gemacht.

### **3.2.2.2 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

#### **Wasser:**

Die zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit Hilfe der Regenwasserversickerung und der Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls soweit gemindert werden, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, vielmehr wird bezogen auf das Schutzgut Wasser eine Verbesserung erreicht.

#### **Boden und Landschaftsbild:**

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Pflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der Privaten Naturnahen Parkanlagen sowie der privaten Verkehrsflächen, können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ausgeglichen werden.

#### **Biotope und Arten**

Bezogen auf das Schutzgut Biotope und Arten verbleibt zwar ein Kompensationsdefizit von 9 % bezogen auf ältere Gehölzbestände, welches aber durch ein Kompensationsplus durch die Aufwertung von Biotopstrukturen ausgeglichen wird.

#### **Klima**

Es verbleibt ferner noch ein geringes Kompensationsdefizit beim Schutzgut Klima. Dem Gebiet kommt eine wichtige stadtklimatische Funktion als Kaltluftleiter zu. Dennoch werden sich auf Grund des hohen Vegetationsanteils und der geringen GRZ / Bebauungsdichte laut Umweltatlas (siehe Karte Stadtklimatische Zonen von 2001) die klimatischen Verhältnisse im Vergleich zu Freilandverhältnissen nur geringfügig verändern. Die auf den Freiflächen des

Plangebiets und jenseits der Stadtgrenze gebildete Kaltluft gelangt auch weiterhin über das Plangebiet an die nördlich gelegenen stärker verdichteten Stadtquartiere (siehe auch Karte Kaltluftvolumenstrom 2005). Somit kann das Gebiet auch zukünftig noch eine wichtige Klimafunktion als Kaltluftleiter erfüllen. Im Ergebnis wird das geringe Kompensationsdefizit im Bereich Klima durch Verbesserungen bei den anderen Schutzgütern ausgeglichen.

### **3.2.2.3 Grundstücksbezogene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eine Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter diesem Gesichtspunkt erfolgte neben der schutzgutbezogenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa eine grundstücksbezogene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Hierbei verbleiben Eingriffsdefizite für die Schutzgüter:

- Boden (insb. Versiegelung)
- Biotope und Arten (insb. Verlust von Gehölzen)
- Klima (insb. Kaltluftentstehung und -leitung)
- Landschaftsbild (Veränderung des Landschaftsbildes, hier: offene Landschaft)

#### ***Landschaftsbild***

Die Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgen durch die Bebauung des Gebietes und betreffen somit alle bebaubaren Grundstücke. Ein Ausgleich und Minimierung dieser Eingriffe erfolgt vorrangig durch die Festsetzung von Straßenbäumen auf den Privaten Verkehrsflächen A und B. auch wenn den Bäumen aufgrund ihrer Doppelfunktion, sowohl als gliederndes Landschaftselement, als auch als Nahrungs- und Bruthabitat eine doppelte Bedeutung zukommt.

Zum Ausgleich in das Schutzgut Landschaftsbild werden die Straßenbäume daher folgenden Grundstücken zugeordnet:

Waßmannsdorfer Chaussee 111:	4 Bäume auf Verkehrsfläche A.
Seeadlerweg 13/37:	9 Bäume auf Verkehrsfläche A
Seeadlerweg 39/77:	15 Bäume auf Verkehrsfläche A
Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 sowie Eulenberg 2 und 4-8:	42 Bäume auf Verkehrsfläche B

#### ***Boden und Klima***

Die grundstücksbezogene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass die Gärtnereigrunderstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111 und der Grundstücke Seeadlerweg

39/77 (ehemalig Waßmannsdorfer Chaussee 115/117) auf Grund der vorhandenen Bebauung mit zahlreichen Gewächshäusern eine höhere Versiegelung im Bestand aufweisen, als künftig durch das Planungsrecht realisiert werden kann. Hierbei reduziert sich die zulässige versiegelte Fläche auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 111 künftig um rund 3.350 m<sup>2</sup>, auf dem ehemaligen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 115/117 (heute Seeadlerweg 39/77) um rund 550 m<sup>2</sup> also insgesamt um rund 3.900 m<sup>2</sup>. Hier ist grundstücksbezogen mit keinen Eingriffen in das Schutzgut Boden und Klima zu rechnen (Schutzgut Landschaftsbild siehe oben). Vielmehr tragen die Grundstücke durch den örtlichen Rückgang der Versiegelung nach Planungsrecht zu einer Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich bei. Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Biotope und Arten oder Landschaftsbild können durch die festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden.

Einen Sonderfall stellen die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 177 und 183/187 dar. Hier wurden 2011 im untergeordneten Maßstab (die rund 5.650 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen machten lediglich knapp 3% des alten Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274a aus) im Rahmen der Genehmigungsverfahren gem. § 33 BauGB bzw. auf Basis eines städtebaulichen Vertrags Ausgleichszahlungen für Eingriffe erbracht. Für diesen Bereich werden die Ausgleichsmaßnahmen vom Bezirk Neukölln hergestellt (siehe auch Kap. II.3.4). Somit können diese Grundstücke ebenfalls unbetrachtet bleiben, da ein monetärer Ausgleich bereits erfolgt ist.

Bei den übrigen Grundstücken sind sehr unterschiedliche Eingriffsrelevanzen ablesbar. Diesen stehen nur teilweise Kompensationsmaßnahmen gegenüber, die auf den Flächen der 'Privaten naturnahen Parkanlagen' zu realisieren sind.

Um zu einer gerechten Verteilung des Kompensationsbedarfs zu kommen, ist den verschiedenen Eingriffsverursachern ein nach dem Ausgleichsansatz von 1 : 1,5 schutzgutübergreifend veranschlagter Kompensationsbedarf zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf muss in der Regel durch die Herstellung der 'Privaten naturnahen Parkanlagen' auf den Grundstücken der jeweilige Eingriffsverursacher bzw. des Landes Berlin erbracht werden.

Insgesamt stehen auf den Privaten Naturnahen Parkanlagen rund 26.300 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Im Einzelnen stellt sich die grundstücksbezogene Bilanz wie folgt dar:

Grundstücke mit Eingriffen	Eingriff Versiegelung in m <sup>2</sup>	Ausgleichs-Ansatz 1 : 1,5	Eingriff in %	Zuordenbare priv. Parkanlage (ohne Wege)	
				in m <sup>2</sup>	in %
Waßmannsdorfer Chaussee 109	84	126	0,5 %	125	99 %

Seeadlerweg 13/37 (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 113)	1.836	2.754	10,6 %	2.700	98 %
Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110 Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 127/147)	14.442	21.663	83,8	21.400	99 %
Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 189	870	1.305	5,1 %	1.275	98 %
Σ		25.848 m <sup>2</sup>	100 %	25.500	99%

Tab. 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Ergebnis verbleibt noch ein Defizit von 25.850 m<sup>2</sup>, das somit zu 99% auf den zugeordneten Parkflächen ausgeglichen werden kann. Folgende Zuordnungen sind vorzusehen, um den Kompensationsbedarf zu erfüllen:

Die Eigentümer der Grundstücke Seeadlerweg 13/37 (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 113) und Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110 Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 127/147): verpflichten sich zur Herstellung und dauerhafte Pflege der 'Privaten naturnahen Parkanlage 1' (18.885 m<sup>2</sup> ohne Wege). Diese Sicherung erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag vom 16.04.2009, da die textliche Festsetzungen 11 und 12 zum Bebauungsplan, Stand 24.04.2012 durch die Rechtskontrolle beanstandet wurden und gestrichen werden mussten (siehe Kap. II 3.5.10). Die Parkanlagen wurden 2012 bereits im Wesentlichen fertig gestellt.

Ferner werden die o. g. Eigentümer zur Herstellung von 78 % (rund 5.100 m<sup>2</sup> ohne Wege) 'Privaten Naturnahen Parkanlage 2' herangezogen. Dies wird in der textlichen Festsetzung 11 festgesetzt.

Waßmannsdorfer Chaussee 189: Herstellung und dauerhafte Pflege der 'Privaten naturnahen Parkanlage 2' zu 22 % (ca. 1.300 m<sup>2</sup> ohne Wege), geregelt durch städtebaulichen Vertrag vom 21.06.2011.

Für die Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 109 entfällt eine Kompensationszuordnung auf Grund der Geringfügigkeit des Eingriffs.

Mit der Festsetzung der o. a. Ausgleichszuordnung i. V. mit den vertraglichen Regelungen bezogen auf die verschiedenen Grundstücke, kann somit sowohl der Kompensationsbedarf

für Eingriffe in Natur und Landschaft erfüllt, als auch eine der jeweiligen Eingriffsschwere entsprechende Zuordnung getroffen werden.

### **3.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### **3.3.1 Art der Nutzung**

##### ***Allgemeines Wohngebiet (zeichnerische Festsetzung)***

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Damit wird einerseits der Nachfrage nach Wohnbauflächen an dieser Stelle entsprochen.

In das Allgemeine Wohngebiet wird auch das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 109 einbezogen, obwohl dort eine Trafostation vorhanden ist. Eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich, da es sich um eine vorhandene Anlage handelt, und eine Netzstation gemäß § 14 (2) BauNVO als eine der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlage im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen werden kann.

##### ***Ausschluss von Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1)***

Von den Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden Tankstellen ausgeschlossen. Damit wird folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Tankstellen passen nicht in die vorhandene Umgebung und stehen den städtebaulichen Zielen im Planungsbereich (Wohngebiet mit aufgelockerter Einfamilien- und Doppelhausbebauung) entgegen,
- es besteht auch kein Defizit an derartigen Nutzungen,
- Es wird eine Nutzung vermieden, die Verkehr von Außen und ein höheres Kfz-Aufkommen sowie Emissionen erzeugt,
- Die Straßen im Plangebiet sind reine Anliegerstraßen.

##### ***Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur***

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Auf Grund der Nachfragesituation, der Festsetzungen zur Grundstücksmindestgröße und der derzeit bereits laufenden Nummerierung der Baugrundstücke (Hausnummern) im Fachbereich Vermessung, wird entsprechend dem städtebaulichem Konzept vornehmlich davon ausgegangen das ca. 125 bis 155 Wohneinheiten in neuen Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden. Der höhere Wert ergibt sich, wenn auf allen Baugebieten in denen die Möglichkeit dazu besteht auch tatsächlich Doppelhäuser errichtet werden, der niedrigere Wert ergibt sich wenn

ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation wird voraussichtlich ein Mittelwert von ca. 135 WE erreicht, jedoch der ungünstigste Wert in die Abwägung eingestellt. Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans XIV-274ab können nach dessen Festsetzung ca. 60 weitere Eigenheime entstehen, so dass in beiden Geltungsbereichen (XIV-274aa und XIV-274ab) zusammen mittelfristig insgesamt 185-215 WE entstehen können.

Einzelne bestehende Wohngebäude auf Bestandsgrundstücken (bis zu 5) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa sind in die Planung integriert und können somit dauerhaft erhalten werden.

Bei der Ermittlung des Bedarfs für die soziale Infrastruktur wird der Wert für den Langzeitbedarf angesetzt, da die Anzahl der Wohneinheiten selbst bei Kumulation der beiden geteilten Geltungsbereiche XIV-274aa und XIV-274ab weit unter den von SenStadt Abt. IV D<sup>1</sup> für den Spitzenbedarf anzusetzenden 500 Wohneinheiten liegt. Zudem kann nur eine sukzessive Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet erfolgen, denn voraussichtlich

- kurzfristig realisierbar sind nur der mittlere weitgehend unbebaute Teilbereich und der mit dem Abriss der Bestandsgebäude verbundene östliche Teil,
- langfristig wird erst auf Grund der erforderlichen schrittweisen Umstrukturierung die Realisierung des westlichen Teils erfolgen.

Durch die neuen Wohneinheiten entsteht damit rechnerisch im ungünstigsten Fall (höchste bauliche Dichte auf Grund der Ausschöpfung aller möglichen Doppelhausstandorte) der durch den Bebauungsplan XIV-274aa folgende Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen:

Bauabschnitt (BA)	Wohneinheiten neu	Einwohner	Kindertagesstättenplätze <sup>2</sup>	Grundschulplätze <sup>3</sup>
1. BA - kurzfristige Realisierung	120	384	21	24
Seeadlerweg 13/37 (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 113), Seeadlerweg 39/77 (ehem. Waßmannsdorfer Chaussee 115/117, Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a,				

<sup>1</sup> Rundschreiben SenStadt IV D vom 20.7.2000 betr. Bedarfs- und Kostenrichtwerte für öffentliche Infrastruktureinrichtungen

<sup>2</sup> Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsdichte von 3,2 Einwohner / Wohneinheit sowie  
 - 3 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 75 %,  
 - 3 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 100 %.

<sup>3</sup> Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsdichte von 3,2 Einwohner / Wohneinheit sowie 6 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 95 %.  
 Grundlage der Bedarfsermittlung: Rundschreiben SenStadt IV D vom 20.7.2000 betr. Bedarfs- und Kostenrichtwerte für öffentliche Infrastruktureinrichtungen sowie Schreiben von SenStadt vom 4.11.2003 betr. Überprüfung der Richtwerte und Planungsannahmen zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur – Aktualisierung der Planungsannahmen bei größeren Neubauvorhaben.

Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110 Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, (ehem. Waßmanns- dorfer Chaussee 127/147				
2. BA – mittel bis langfristige Realisierung Waßmannsdorfer Chaussee 109, 111, 177, 185, 189 tlw.	35	112	6	6

Tab. 4: Voraussichtlicher Bedarf Kindertagesstätten- und Grundschulplätze

Der Zusatzbedarf an Kindertagesstättenplätzen kann laut Abt. Jugend des Bezirksamts Neukölln (Schreiben vom 21.12.2005 und 30.05.2012) in der nächstgelegenen Kindertagesstätte „Großziethener Chaussee“ oder 11 weiteren Standorten im Umkreis von 2 km abgedeckt werden.

Bezüglich des Zusatzbedarfs an Grundschulplätzen hat das bezirkliche Amt für Bildung und Schule (Schreiben vom 18.12.2005) darauf hingewiesen, dass die beiden Schulen im Umfeld des Plangebietes - Rose-Oehmichen-Schule und Schliemann-Schule – zzt. keine freien Kapazitäten aufweisen. In Anbetracht der geringen Anzahl der zusätzlichen Grundschulplätze und der schrittweisen Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird jedoch im Schreiben vom 19.06.2012 davon ausgegangen, dass die Unterbringung der o. a. Schülerzahl im Umfeld möglich ist.

Auf Grund der Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Mindestgrundstücksgröße sind auf den privaten Grundstücken ausreichend Flächen für private Kinderspielplätze vorhanden. Eine Verpflichtung zur Errichtung privater Kinderspielplätze besteht gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin, ohnehin nur bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohnungen und wird bauordnungsrechtlich sichergestellt, eine Regelung des Bebauungsplans bedarf es hierzu nicht.

Bezogen auf die Bereitstellung von öffentlichen Kinderspielplätzen entsteht rechnerisch ein Bedarf von 496 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche. Auf Grund der o.g. Möglichkeiten zur Realisierung privater Spielflächen in den Gärten wird die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes jedoch nicht für erforderlich gehalten und somit auch nicht festgesetzt.

Bezogen auf die Bereitstellung von Freiflächen ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 2.976 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen sowie 3.472 m<sup>2</sup> siedlungsnaher Grünflächen.<sup>4</sup> Auch

<sup>4</sup> Ausgangswerte: 155 neue Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,2 Einwohner / Wohneinheit sowie 1,0 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche / Einwohner, 6 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünfläche / Einwohner, 7 m<sup>2</sup> siedlungsnaher Grünfläche / Einwohner. Grundlage der Bedarfsermittlung: Anlage 1 zum Schreiben SenStadt I A 1 vom 08.04.2011 "Richt und Orientierungswerte für Einrichtungen der Sozialen und grünen Infrastruktur", i.V.m Schreiben von SenStadt vom 4.11.2003 betr. Überprüfung der Richtwerte und Planungsannahmen zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur – Aktualisierung der Planungsannahmen bei größeren Neubauvorhaben.



hier ist davon auszugehen, dass auf Grund der Bebauungsstruktur, sowie der Freiflächen im unmittelbaren Umfeld (Stadtrandlage) grundsätzlich der Bedarf an Grünflächen gedeckt ist. Ebenso bieten die zu Ausgleichszwecken ohnehin zu errichtenden privaten Parkanlagen ausreichend Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, selbst wenn sie naturnah gestaltet sind. Dem Freizeit- und Erholungsaspekt kann daher für die neu entstehenden Wohneinheiten in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden.

### 3.3.2 Maß der Nutzung

#### ***Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Mindestgrößen der Baugrundstücke (zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung Nr. 3)***

- *GRZ und GFZ*

Entsprechend der Lage des Gebietes unmittelbar am Stadtrand und am Übergang zur freien Landschaft sollen überwiegend große Grundstücke mit hohem Freiflächenanteil entstehen. Daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem FNP möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 verzichtet. Im Bebauungsplan XIV-274aa sollen die versiegelten Flächen vielmehr im Sinne der Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) auf das erforderliche Maß beschränkt werden. So bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 und 0,25 auf Grund der städtebaulichen Zielstellung (insbesondere aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Landschaft, sparsamer Umgang mit dem Boden) hinter den Möglichkeiten des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) und des FNP zurück.

Die GRZ beträgt entsprechend der oben genannten städtebaulichen Zielstellungen in der Regel 0,2. Die festgesetzten privaten Erschließungsstraßen verlaufen im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden teils auf Trassen bereits bestehender Zuwegungen (Fläche A). Die Festsetzung der Feinerschließung (Grundstückszufahrten) der einzelnen Baugrundstücke durch den Bebauungsplan ist jedoch nicht notwendig, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Vielmehr soll durch den Verzicht dieser Festsetzung eine möglichst flexible, marktgerechte Bebaubarkeit ermöglicht werden.

Die Grundstücke um den Kalte-Grund-Pfuhl (Fischadlerweg und Seeadlerweg südlich des Eulenwegs)Waßmannsdorfer Chaussee 147/127) sind als besonders attraktiv zu bezeichnen, so dass hier auch ein Schwerpunkt der Wohnnutzung entstehen soll. In diesem Bereich sind daher kleinere Mindestgrundstücksgrößen zugelassen (siehe unten). Analog hierzu ist hier eine GRZ von 0,25 zulässig. Die im Vergleich zum restlichen Baugebiet höhere Versiegelung wird dadurch kompensiert, dass diese Grundstücke großteils unmittelbar an die private Parkanlage um den Kalte-Grund-Pfuhl angrenzen, die diesen Grundstücken auch zugeordnet wird. Somit vergrößert sich dort die faktisch unversiegelte

Fläche entsprechend, auch wenn diese rechnerisch gemäß § 19 BauNVO nicht für die Ermittlung der GRZ und GFZ der Baugrundstücke herangezogen werden kann.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ hinzuzurechnen (dies gilt auch für gemeinsam genutzte Zufahrten und Stichstraßen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete), wobei die zulässige GRZ (0,2 oder 0,25) für diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf ('erhöhte GRZ'). Somit ergibt sich eine faktische zulässige 'erhöhte GRZ' bezogen auf alle baulichen Anlagen von 0,3 bzw. 0,375. Dies ist ausreichend, um die Feinerschließung der Grundstücke sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze mitsamt ihren Zufahrten auf den Grundstücken zu realisieren.

Im Bebauungsplanentwurf vom März 2008 war vorgesehen, dass auf Teilflächen (um den Kalte-Grund-Pfuhl - ehemalg WA 5, 8 und 9 - sowie die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111 und Seeadlerweg 13/37 ehemalg WA 1 und 6) eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen wird. Im Rahmen der Überarbeitung nach der Rechtskontrolle (siehe auch Kap. II 3.5.7) wird zugunsten der Planklarheit und der Gleichbehandlung der Eigentümer hierauf verzichtet.

Auf Grund der unmittelbaren Anbindung an die Fläche B wird für die im ehemaligen WA 8 und 9 nunmehr davon ausgegangen, dass die Feinerschließung mit einer im Vergleich zum restlichen Gebiet leicht erhöhten GRZ von 0,25 möglich ist und eine nochmalige geringfügige Erhöhung um 0,025 (dies entspricht z.B. bei einer Grundstücksgröße 550 m<sup>2</sup> 13,75 m<sup>2</sup> ) verzichtbar ist.

Im Bereich des ehemaligen WA1, WA5 und WA6 wird ganz auf die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO verzichtet, da diese nicht erforderlich ist, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und um eine Gleichbehandlung mit den anderen umliegenden Baugebieten zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplanentwurf 2008 als WA 1 und WA 5 bezeichneten Flächen liegen unmittelbar an Erschließungsflächen, so dass eine Feinerschließung im üblichen Umfang im Rahmen der Festsetzungen problemlos möglich ist. Im WA 6 wird eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier sind somit 120 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen und eine erhöhte GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen usw. möglich. Hierbei bleiben insbesondere zweigeschossige Einfamilienhäuser regelmäßig hinter einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> zurück, so dass hierdurch weitere Spielräume für Nebenanlagen entstehen, die entsprechend vergrößert werden können wenn die GRZ für die Hauptanlage ("Haupt-GRZ") von 0,2 nicht voll ausgenutzt wird. Eine überbaubare Fläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> (120 für Hauptanlagen zuzüglich 60 für Nebenanlagen bezogen auf eine Mindestgrundstücksgröße vom 600 m<sup>2</sup>) wird im Ergebnis als ausreichend erachtet, um ein Wohngebäude nebst Zufahrt, Stellplätzen/Garagen und Nebenanlagen zu errichten. Eine vorsorgliche Ausrichtung

der GRZ Werte an flächenintensiven Bauformen wie Bungalows oder überdimensionierten Garagen und Nebenanlagen entspricht hingegen nicht den städtebaulichen Zielstellungen.

- *Vollgeschosse*

In Anpassung an die umgebende Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei Geländehöhen von ca. 41 m bis 48 m über Normalhöhennull (NHN) im Plangebiet wird auch bei zweigeschossigen Gebäuden die laut Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung maximal zulässige Bauhöhe von hier 92 m über NHN nicht erreicht.

- *Grundstücksgrößen*

Die Bebauungsdichte nimmt von Norden nach Süden zum Übergang zur freien Landschaft hin schrittweise ab. Hierzu erfolgt eine Differenzierung der zulässigen Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern (siehe Kap. II 3.3.3), die sich auch in den zulässigen Mindestgrundstücksgrößen niederschlägt. Für Doppelhäuser sind Mindestgrundstücksgrößen von 420 m<sup>2</sup> und für Einzelhäuser von 550 m<sup>2</sup> bis zu 750 m<sup>2</sup> vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 3)

Mit den Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße wird der typischen Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen, die durch eine kleinteilige Bebauung auf großen Grundstücken geprägt ist (siehe unten). Des Weiteren wird die klimatische Funktion des Plangebietes als Entlastungs- bzw. Übergangsbereich (Kaltluftzufuhr) vom Stadtrand in die dichter bebauten Stadtquartiere weitestgehend gewahrt. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist auch erforderlich, da die z. T. mehrere Hektar großen, vormals zumeist für Landwirtschaft und Gartenbau genutzten Grundstücke zum Teil noch nicht parzelliert oder bereits parzellierte Einzelgrundstücke bis zu 1.600 m<sup>2</sup> groß sind. Durch die zukünftige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet besteht somit Gefahr, dass durch Neuparzellierung eine eng bebaute Struktur entsteht, die den o. g. städtebaulichen Zielen, der landschaftlichen Struktur des Umfeldes und der Minimierung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe zuwiderläuft. Darüber hinaus finden in der Festsetzung wirtschaftliche Belange ihren Niederschlag, die sich durch eine Nachfrage nach größeren Grundstücken in Rudow auszeichnen. Ebenso soll die realisierbare Geschossfläche und damit indirekt auch die voraussichtliche Zahl von neuen Wohneinheiten, auf ein Maß beschränkt werden, das der Leistungsfähigkeit der umliegenden weiterführenden öffentlichen Erschließungsstraßen (insbesondere der Waßmannsdorfer Chaussee) und der vorhandenen sozialen Infrastruktur entspricht.

In den vorangegangenen Planfassungen waren in enger Anlehnung an die Bestandssituation zehn unterschiedliche zulässige Grundstücksgrößen festgesetzt worden. Diese Regelung wurde im Rahmen der Überarbeitung nach der Rechtskontrolle (siehe auch Kap. II 3.5.7)

vereinfacht, die Grundstücksgrößen leiten sich nun noch stärker aus der Umgebung und den städtebaulichen Zielen ab. Nunmehr werden in der textlichen Festsetzung 3 drei verschiedene Grundstückstypen festgesetzt.

- *Typ 1 (WA2)*

Die Wohnlage um den Kalte-Grund-Pfuhl (südlich des Eulenwegs) ist als besonders attraktiv zu bezeichnen, so dass hier auch ein Schwerpunkt der Wohnnutzung entstehen soll. Dort wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke festgesetzt. Somit weist der Bereich in Bezug auf Einzelhausgrundstücke die größten baulichen Verdichtungspotenziale auf (die dichteste Bebauung ist im Bereich der Doppelhäuser möglich, siehe Typ 3). Die im Vergleich zum restlichen Baugebiet etwas höhere bauliche Dichte wird jedoch dadurch kompensiert, dass in diesem Bereich ausschließlich freistehende Einzelhäuser zulässig sind. Ebenso liegen die meisten dieser Grundstücke auch unmittelbar an den angrenzenden privaten Parkanlagenflächen um den Pfuhl, die diesen Grundstücken auch zugeordnet werden (s. o.). Somit vergrößert sich die faktische Grundstücksfläche rechnerisch entsprechend.

Diese Festsetzung stellt somit einen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Anforderungen (wirtschaftliche Grundstücksgrößen unter Berücksichtigung der durch die Eigentümer herzustellenden und zu unterhaltenden Parkflächen um den Kalte-Grund-Pfuhl) und den städtebaulichen Zielen (aufgelockerte Bebauung, Wiederherstellung des Kalte-Grund-Pfuhls mit umliegendem Grünraum) dar.

Diesem Grundstückstyp sind die WA 2 zugeordnet. Diese entsprechen den WA 8 und 9 im Bebauungsplanentwurf vom März 2008.

- *Typ 2 (WA3)*

Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 177, 185 und 189 sind bereits zum Teil bebaut und parzelliert. Hier sollen im Übergang zur freien Landschaft die bereits im Bestand vorhandenen großzügigen Parzellen auch zukünftig gesichert werden. Daher werden in diesem Bereich ausschließlich Einzelhäuser und eine Grundstücksmindestgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ermöglicht den Eigentümern von Großgrundstücken über 1.500 m<sup>2</sup>, analog zu der Grundstücksstruktur der Umgebung, diese zu teilen.

Diese Festsetzung stellt somit einen Kompromiss zwischen den Interessen der Eigentümer (Teilbarkeit der Großgrundstücke) und den städtebaulichen Zielen (aufgelockerte Bebauung, indirekte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch in Bezug auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur) dar.

Diesem Grundstückstyp sind die WA 3 zugeordnet. Diese entsprechen dem WA 11 im Bebauungsplanentwurf vom März 2008.

- *Typ 3 (WA1)*

Die restlichen Bauflächen fallen unter diesen Typus. In diesen Bereichen sind Mindestgrundstücksgrößen von 420 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser und 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser zulässig, wobei entsprechend der städtebaulichen Konzeption (s. o.) nicht in allen Teilen des Geltungsbereichs Doppelhäuser zulässig sind.

Die festgesetzten Mindestgrößen ergeben sich aus dem Bestand der Parzellengrößen im Plangebiet als auch den üblichen Grundstücksgrößen im Umfeld, insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der Waßmannsdorfer Chaussee (Hausnummern 106/170). Auch beim Typ 3 besteht durch die Festsetzung grundsätzlich die Möglichkeit große Parzellen und Grundstücke mit einer Größe von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> zu teilen. Somit ist die Festsetzung ein Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Anforderungen (wirtschaftliche Grundstücksgrößen, Teilbarkeit von Großparzellen) und den städtebaulichen Zielen (aufgelockerte Bebauung, Begrenzung der Wohneinheiten).

Diesem Grundstückstyp sind die WA 1 zugeordnet. Diese entsprechen den WA 1 bis WA 7 im Bebauungsplanentwurf vom März 2008.

- *Auswirkungen der Überarbeitung der Festsetzung*

Bei der Überarbeitung der textlichen Festsetzung 3 zur Mindestgröße der Grundstücke erfolgte eine Vereinfachung, wobei in der Regel die Mindestgrundstücksgrößen abgesenkt wurden. Einzige Ausnahmen bilden das ehemalige (im Bebauungsplanentwurf vom März 2008) WA 1 auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 109, 111 und Seeadlerweg 13/37 (ehemals Waßmannsdorfer Chaussee 113 sowie das ehemalige WA 5 (Eulenweg 2/8), nördlich der Randbebauung des Kalte-Grund-Pfuhls.

Im ehemaligen WA 1 wurde die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 550 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser von 400 m<sup>2</sup> auf 420 m<sup>2</sup> angehoben. Bezogen auf die Gesamtfläche sind in diesem Teilbereich somit nunmehr 14 statt 15 Einzelhäuser möglich. Die Zahl der rechnerisch möglichen Doppelhäuser bleibt hingegen unverändert.

Im ehemaligen WA 5 wurde die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 500 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> sowie für Doppelhäuser von 400 m<sup>2</sup> auf 420 m<sup>2</sup> angehoben. Bezogen auf die Gesamtfläche sind in diesem Teilbereich somit nunmehr 4 statt 5 Einzelhäuser möglich, die Zahl der rechnerisch möglichen Doppelhäuser bleibt hingegen mit 3 unverändert. Da diese Bebauung nicht mehr unmittelbar dem Bereich am Kalte-Grund-Pfuhl zuzuordnen ist er im Sinne der Vereinfachung / Gleichbehandlung dem Gebietstyp 3 zuzurechnen.

In allen anderen Bereichen wird die Grundstücksmindestgröße beibehalten oder abgesenkt. Auf diesen Flächen können auf Grund der Änderung der Festsetzungen im Falle einer eher unwahrscheinlichen (da die Parzellierung und Vergabe der Hausnummern bereits abgeschlossen ist, - siehe auch Kap. I 2.1.2) aber grundsätzlich möglichen Neuparzellierung der einzelnen Grundstücksteile insgesamt nochmals bis zu 8 weitere Doppelhaushälften

bzw. bis zu 10 Einzelhäuser entstehen. Im Ergebnis entsteht durch die Neuregelung der textlichen Festsetzung 3 bei einem Gesamtvolumen von 125-155 Gebäudeeinheiten (je nach Anteil der Doppelhäuser) eine rechnerisch mögliche Erhöhung der Zahl der Gebäudeeinheiten um rund 9 % auf 135 bis maximal 165 (je nach Anteil der Doppelhäuser). Zugunsten der Planklarheit und Gleichbehandlung der Einzeleigentümer wird diese moderate Erhöhung als verträglich angesehen.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### ***Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (zeichnerische Festsetzung)***

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass in Berlin weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimen besteht, diese jedoch nur an wenigen Stellen im Stadtbereich gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist für eine derartige Bebauung geeignet, da es in einem überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägten Bereich unmittelbar am Stadtrand und am Übergang zur freien Landschaft liegt.

Doppelhäuser werden überwiegend im nördlichen Teil des Wohngebietes zugelassen, und hier insbesondere entlang der Waßmannsdorfer Chaussee und den Haupterschließungsachsen im westlichen Plangebietsteil. Im südlichen Teil des Wohngebietes, am Übergang zu den Grünflächen, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Durch die Mischung von Einzel- und Doppelhäusern und das System aus Sackgassen (Haupt- und Feinerschließung) sowie durch Straßenverschwenkungen entstehen kleine überschaubare Hausgruppen (Nachbarschaften) und innerhalb des neuen Wohngebietes ein differenziertes Erscheinungsbild.

Grundsätzlich sind bei der Festsetzung von Einzelhäusern auch einzelne Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, z.B. Stadtvillen nicht ausgeschlossen. Auf Grund der großen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch nicht mit einer großen Zahl solcher Gebäude zu rechnen (siehe auch Kap. II 3.3.1), vielmehr war die Realisierungsproblematik von Wohnformen in Mehrfamilienhäusern ein wesentlicher Grund für die Neuausrichtung des Bebauungsplanes im Jahr 2005 (siehe Kap. II 1.).

Eine Beschränkung von Wohneinheiten je Wohnhaus ist daher nicht erforderlich, um das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauung zu erreichen, da die Festsetzung zu Art und Maß der Nutzung hierzu ausreichend sind.

#### ***Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2)***

Um Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu lassen, wird eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Baugrenzen halten zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m ein und sichern – zusammen mit der textlichen

Festsetzung Nr. 2, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt - die Freihaltung einer Vorgartenzone. Dies ist für die Ausprägung des Straßenraums von Bedeutung und berücksichtigt im Bereich der Waßmannsdorfer Chaussee einen ausreichenden Abstand zu dem prägenden Alleebaumbestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an mehreren Stellen unterbrochen, um vorhandene Gehölzstreifen zu sichern und Ergänzungen zu ermöglichen. Damit wird eine Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht. Der Abstand der Baugrenzen zu den Gehölzstreifen gewährleistet, dass keine Bebauung im Wurzelbereich der Gehölze erfolgt.

### **3.3.4 Grünfestsetzungen**

#### ***Grünfläche 'Private naturnahe Parkanlage' sowie Wasserfläche (zeichnerische Festsetzungen)***

Der Bereich um den Kalte-Grund-Pfuhl sowie ein zwischen 35 m (Westteil) bis ca. 100 m (Ostteil) breiter Streifen entlang der Landesgrenze, wird von Bebauung frei gehalten und durch die Festsetzung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Private naturnahe Parkanlage' 1 und 2 als Erholungsfläche für die Anwohner des neuen Wohngebietes gesichert.

Mit der Festsetzung von Parkanlagen entlang der Landesgrenze wird der Darstellung einer Grünfläche im FNP Rechnung getragen. Gemäß § 8 Abs 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot), somit ist eine Festsetzung als Baugebiet in diesem Bereich nicht möglich (siehe auch Kap. I 2.2.2).

Im Ergebnis scheidet somit eine Bebauung des südlichen Geltungsbereichs bis zur Landesgrenze bereits auf Grund übergeordneter Planungen aus. Die derzeitige Abgrenzung der Baugebietsfestsetzungen, die im Rahmen der Konkretisierung des FNP durch die Bauleitplanung in Teilbereichen bereits von den FNP Darstellungen zu Gunsten der Baugebiete abweicht, stellt somit einen Kompromiss zwischen den Belangen der Eigentümer und der Flächennutzungsplanung dar.

Derzeitig sind die Flächen planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen (siehe Kap. I 2.2.4). Durch die erstmalige Schaffung von Bauland auf den Flächen nördlich der privaten naturnahen Parkanlage fällt den Eigentümern ein erheblicher Wertzuwachs zu. Gleichzeitig führen die Vorhaben zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in den Naturhaushalt. Hierzu werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und vertraglich oder durch Festsetzungen gesichert, deren sinnvolle Lage im südlichen Teil des Geltungsbereichs durch die übergeordnete Planung vorgegeben ist. Daneben gewährleisten die an das Wohngebiet angrenzenden naturnahen Parkanlagen mit Wiesen, Gehölzflächen (textliche Festsetzungen

und städtebauliche Verträge) einen fließenden Übergang zur freien Landschaft. Der bestehende Kalte-Grund-Pfuhl inmitten einer Grünfläche wird durch die Festsetzung als Wasserfläche sowie vertragliche Regelungen zur Regenentwässerung wiederhergestellt und dauerhaft gesichert.

Auch aus dem Umstand, dass es sich um private Parkanlagen handelt, ist keine Benachteiligung der Eigentümer abzuleiten, da sie ansonsten (gemäß §§ 135a-b BauGB) die Kosten für den Erwerb der Ausgleichsflächen und das Herrichten durch den Bezirk ohnehin zu tragen hätten. Zum Erreichen des planerischen Ziels ist jedoch weder eine öffentliche Parkanlage, für die es auch auf Grund der umliegenden Freiflächenangebote und der Stadtrandlage keinen Bedarf gibt, noch ein Eigentumsübergang an die öffentliche Hand erforderlich. Das vorhandene Instrumentarium des Bebauungsplans, insbesondere die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen durch planungsrechtliche Festsetzungen oder vertragliche Regelungen sowie der Zuordnung der Eingriffe / der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Grundstücken, ist ausreichend, um die städtebaulichen Ziele der Planung zu erreichen. Somit dient die Festsetzung der "privaten" Parkanlage nicht dem Ausschluss eines bestimmten Personenkreises (der dennoch durch die Eigentümer z. B. durch Einfriedungen grundsätzlich durchgeführt werden kann, sofern die Ausgleichsfunktion gewahrt bleibt), als vielmehr der dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft.

Hierbei ist auch zu beachten, dass die Eigentümer keinen Rechtsanspruch auf die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-274aa haben. Da dem Bezirk Neukölln die Finanzmittel für die Vorfinanzierung der Ausgleichsmaßnahme in Gänze und dem dauerhaften Unterhalt der Grünflächen fehlen, würde somit im Ergebnis der Plan nicht festgesetzt werden können und der vornehmlich private Wertzuwachs für die Eigentümer ausbleiben.

Der Begriff "naturnah" ist ferner nicht in dem Sinne zu verstehen, dass dort keinerlei Wege oder bauliche Anlagen errichtet werden sollten oder das ein Betreten des Parks, sei es durch Privatpersonen oder die Allgemeinheit, unmöglich ist. Ziel ist nicht die Errichtung eines besonders geschützten Reservats. Vielmehr bezeichnet der Fachbegriff 'naturnah' in der Landschaftsplanung das Ziel, dort Pflanzengemeinschaften anzusiedeln (oder zu erhalten), die auch ohne erheblichen Pflegeaufwand (z.B. wässern, düngen, schneiden) dauerhaft überlebensfähig sind.

Im Ergebnis werden durch die Festsetzung einer privaten naturnahen Parkanlage die

- Eigentümerinteressen (Schaffung von Bauland),
  - Belange des Naturschutzes (Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt),
  - Belange der Flächennutzungsplanung (Pufferzone zur Landesgrenze) sowie
  - Belange des Bezirks (Befriedigung der Nachfrage nach Bauland im Eigenheimsegment)
- in Einklang gebracht.



### ***Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zeichnerische Festsetzung)***

Die Parkanlagen stellen wichtige Flächen dar, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, die sich auf Grund der Bebauung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich ergeben. Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen, die auch der Kompensation von Eingriffen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB dienen, erfolgt für die Private Naturnahe Parkanlage 1 durch den städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2009. Bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 erfolgt ca. 78% der Herstellung durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 22% durch vertragliche Regelungen im Vertrag vom 21.06.2011.

### ***Bepflanzungsmaßnahmen in der Maßnahmenflächen (textliche Festsetzung Nr. 10)***

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt die Anlage und die Bepflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche, so dass eine naturnahe Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 erfolgt, die auch einen fließenden Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Die Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 erfolgt vertraglich.

Vorhandene, dem geplanten Artenspektrum entsprechende Gehölze können auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Damit wird insbesondere zu einer Erhaltung des prägenden Altbaumbestandes um den Kalte-Grund-Pfuhl sowie der Bestände entlang der Stadtgrenze beigetragen, die die Landesgrenze markieren.

### ***Bepflanzungsmaßnahmen in den Wohngebieten (zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 5-8)***

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft ist eine Durchgrünung des Wohngebietes von besonderer Bedeutung. Um ein kennzeichnendes Grüngrundgerüst zu entwickeln und das Baugebiet zu gliedern sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung bzw. Ergänzung der Gehölzstreifen entlang einer in Ost-West- und drei in Nord-Süd-Richtung und verlaufenden Grundstücksgrenzen (textliche Festsetzungen Nrn. 5 und 6).
- Damit wird auch der Neubaubereich vom bestandsgeprägten Plangebiet XIV-274ab sowie der östlich angrenzenden Kleingartenanlage abgegrenzt.
- Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen (Nr. 7).
- Begrünung der Fassaden von Garagen und der Stützen von überdachten Stellplätzen / Carports (Nr. 8).
- Baumpflanzungen in den Straßen A und B (ohne Eulenweg) (Nr. 9).

Dadurch wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Straßenraums erreicht. Mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume können an den

Baugebietsrändern gelegene, ältere Gehölzflächen mit überwiegend heimischen Arten gesichert und damit auch Eingriffe in Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen reduziert werden.

Mit der Festsetzung eines Mindeststammumfangs für die anzupflanzenden Bäume wird deren Wirksamkeit für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild schon in den ersten Jahren nach Realisierung der Planung sichergestellt.

#### **Erhaltung von Alleebäumen (zeichnerische Festsetzung)**

Die Festsetzung der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee zum Erhalt dient der dauerhaften Sicherung dieses Biotops mit hoher Wertigkeit wie auch der prägenden Platanenallee für das Landschaftsbild. Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes werden ergänzend im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Gestaltung der Grundstückszufahrten von der Waßmannsdorfer Chaussee getroffen.

#### **Befestigung von Wegen (textliche Festsetzung Nr. 13)**

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in den Wohngebieten und den Parkanlagen sowie zur Befestigung von Stellplätzen auf den Grundstücken wird der Versiegelungsgrad verringert und durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien möglichst viel Fläche für die natürlichen Bodenfunktionen gesichert. Durch die wassergebundenen Ausführung von Wegen und Zufahrten wird auch deren untergeordnete Verkehrsfunktion verdeutlicht und sie werden besser in die Grün- und Freiflächengestaltung integriert.

#### **Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (textliche Festsetzungen Nr. 11-12)**

Mit der Anlage und der Bepflanzung der 'Privaten naturnahen Parkanlagen 2', den oben aufgeführten Bepflanzungsmaßnahmen und Baumpflanzungen auf an den privaten Verkehrsflächen sowie den vertraglichen Regelungen, lassen sich auf einzelnen Grundstücken im Geltungsbereich die jeweils erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen realisieren (siehe Kap. II. 3.2.2.3). Durch die textliche Festsetzung Nr.11 und die vertraglichen Regelungen werden die den einzelnen Grundstücken zugeordneten Maßnahmeflächen und Maßnahmen des Naturschutzes fixiert.

Die Anpflanzung der Straßenbäume in den privaten Verkehrsflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 12 als Kompensationsmaßnahme, insbesondere für die Eingriffe in das Landschaftsbild, den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Dies ist insbesondere für die Anpflanzungen in der Fläche A (Seeadlerweg) notwendig, da diese Straße Grundstücke verschiedener Eigentümer erschließt.

### 3.3.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan soll eine Abstufung der Straßenhierarchie erreicht werden, die der jeweiligen Nutzungs- und Erschließungsfunktion und dem Charakter der Straßen gerecht wird.

#### ***Straßenverkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 14)***

Der Bebauungsplan XIV-274aa ist wegen der im Geltungsbereich liegenden Flächen der Waßmannsdorfer Chaussee, die im übergeordneten Straßennetz von Berlin als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert ist, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C als Bebauungsplan eingestuft worden, der gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt (vgl. Kap. I. 2.2.7).

Mit folgenden Festsetzungen wird den von SenStadt Abt. II C geltend gemachten Belangen Rechnung getragen:

- Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden aufgehoben.
- Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Südlich des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 170 wird keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hier ist eine Verbreiterung der Straße bis an die vorhandene f.f. Straßenfluchtlinie heran beabsichtigt. Die planungsrechtliche Sicherung der künftigen Straßenverkehrsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

Die Zufahrten der Flächen A und B auf die Waßmannsdorfer Chaussee sollen als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden (Regelung im städtebaulichen Vertrag), um die höhere Hierarchie der Waßmannsdorfer Chaussee zu verdeutlichen und einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

#### ***Private Verkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nrn. 4, 14)***

- *Private Verkehrsflächen*

Die Erschließungsstraßen innerhalb der Wohngebiete werden als private Verkehrsflächen festgesetzt (Flächen A und B). Sie übernehmen keine Verknüpfung zwischen umgebenden Straßen, sondern haben ausschließlich die Funktion von Anliegerstraßen. Es besteht kein

öffentliches Verkehrsbedürfnis und somit keine Erforderlichkeit zur Festsetzung als öffentliche Straßen.

- *Erschließung der Gebietsteile*

Eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der an die privaten Straßen angrenzenden Grundstücke (textliche Festsetzung Nr.4), ist erforderlich, weil die Bauflächen nicht von einem einzelnen Investor insgesamt erstellt werden und eine Parzellierung der Einzelgrundstücke nicht erst nach Realisierung der Bebauung erfolgen soll bzw. in Teilbereichen bereits erfolgt ist. Die Feinerschließung der Grundstücke wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da hierzu kein städtebauliches Erfordernis besteht, die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen reichen aus, um die planerischen Zielstellungen zu erreichen. Hierdurch sollte und soll genug Spielraum für die künftige Teilung der Großgrundstücke gelassen werden. Dieses Ziel gilt weiterhin, auch wenn in Teilen des Geltungsbereichs bereits eine Parzellierung der Großgrundstücke und Vergabe neuer Hausnummern erfolgt ist (siehe auch Plangrundlage). Ferner würde eine Festsetzung der Feinerschließung als private Verkehrsfläche dem Ziel der flächensparenden Bauweise zuwiderlaufen, weil Verkehrsflächen gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

Zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke, die nicht an die öffentliche Straße angrenzen, sind gemäß Bauordnung Berlin entsprechende Baulasten zur öffentlich rechtlichen Sicherung einzutragen.

Ebenso wird, auf Grund der Eigentumsverhältnisse, jedes einzelne ehemalige Großgrundstück für sich selbst durch eine Erschließungsstraße zur Waßmannsdorfer Chaussee erschlossen. Die Fläche B (Teilflächen des Seeadlerwegs, Eulenweg und Fischadlerweg) erschließt das ehemalige Großgrundstück Waßmannsdorfer Chaussee 147/127, welches heute aus den Einzelgrundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 besteht. Die Flächen befinden sich größtenteils noch im Eigentum eines Investors, wenn auch schon einzelne Parzellen an Einzeleigentümer verkauft wurden, mit dem das Erschließungskonzept abgestimmt ist. Hierbei gilt - wie für alle privaten Erschließungsstraßen - dass sie an die Waßmannsdorfer Chaussee anzubinden sind, um ihre Erschließungsfunktion zu erfüllen, unabhängig von der Bezeichnung der Fläche (Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg). Die unterschiedliche Benennung der Straßen ist kein Indiz dafür, dass es sich um zwei gänzlich unterschiedliche Erschließungsanlagen handelt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Eulenweg und der Fischadlerweg über den Seeadlerweg (Fläche B) an die Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen werden können und ein eigener Zugang beiden erstgenannten Straßen entbehrlich ist. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsfunktion durch

Eintragung von Baulasten ist zur Sicherung der Erschließung i. S. der Bauordnung Berlin erforderlich und erfolgt.

Die Flächen A und B werden parallel festgesetzt, um eine jeweils eigenständige Erschließung für jedes einzelne Großgrundstück (Waßmannsdorfer Chaussee 111 und vormals 113 sowie 115/117 – heutige Bezeichnung siehe auch Kap I. 2.1.2) zu sichern. Jede Fläche ist für sich ausreichend dimensioniert, um eine sichere Verkehrsabwicklung für die jeweilig angeschlossenen Grundstücke zu gewährleisten (s. u.). Trotz dieser formellen Aufteilung der Verkehrsflächen auf zwei Flächen (A und B) ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe auch textliche Festsetzung 14), so dass grundsätzlich auch eine gemeinsame Straße auf den Flächen A und B errichtet werden kann, sofern entsprechende privatrechtliche Einigungen zwischen den Eigentümern geschlossen werden. Dies wird auch in der einheitlichen Benennung und Nummerierung des Seeadlerwegs deutlich, der sich daher sowohl auf die Flächen A und B bezieht. Die Flächen, die dann ggf. gemeinsam eine höhere Verkehrslast zu tragen haben (im nördlichen Teil Bündelung der Verkehre Seeadlerweg (sowohl Fläche A und B), Fischadlerweg und Eulenweg (Flächen A und B mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen DTV von ca. 1.050 Fahrzeugen), können dann zu einer Verkehrsfläche mit einer Breite von bis zu 11,25 m zusammengefasst werden und entsprechend großzügig mit Stellplatz- und Pflanzflächen ausgestaltet werden. In diesem Abschnitt wäre auch eine erhöhte Zahl an Besucherstellplätzen durch Querstellplätze (in abgeschrägter Form) möglich. Im Ergebnis sind die durch die Flächenfestsetzungen A und B möglichen Straßenprofile im Seeadlerweg sowohl für eine gemeinsame grundstücksübergreifende Erschließungslösung, als auch eine nach Grundstücken getrennte Erschließung ausreichend dimensioniert.

- *Ermittlung der erforderlichen Straßenquerschnitte*

Es wird nur die erforderliche Mindestbreite der Straßen festgesetzt, um die versiegelten Flächen gering zu halten: jeweils 6,5 m für die Fläche A (Teil des Seeadlerwegs) und Teile der Fläche B (Fischadlerweg und Eulenweg ) Die wesentlichen Teile der Fläche B die Teil des Seeadlerwegs ist, die grundsätzlich auch für eine Zusammenlegung mit der Fläche A geeignet sind, sind auf das erforderliche Minimum mit einer Breite von 4,75 m beschränkt, die südlichen Teile um die Wendeanlagen werden aus fahrdynamischen Gründen ebenfalls auf 6,5 m festgesetzt.

Diese o.g. Straßenquerschnitte sind aus den Anforderungen der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006" (RASt 06) abgeleitet. Hierbei sind die Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b auf Grund ihrer funktionalen Zusammenhänge gemeinsam zu betrachten. Auf Grund der Funktion als Anliegerstraße mit Wendeanlagen, ist das Verkehrsaufkommen auf die Anlieger begrenzt. In der RAST 06 sind Maße für

Standardstraßentypen definiert. Straßen mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von weniger als 400 Kfz pro Stunde und ca. 100 m Länge fallen dort unter die niedrigste Hierarchieebene "Wohnwege". Für diese wird eine Straßenraumbreiten (alle Verkehrsarten) von mindestens 4,5 m empfohlen. Längere Straßen (bis ca. 300 m) mit derselben Verkehrsbelastung werden als "Wohnstraßen" aufgeführt. Für diesen Typ wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m empfohlen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, der bereits durchgeführten Parzellierungen und der Mindestgrundstücksgrößen lassen sich überschlägige Aussagen bezüglich der Verkehrsentwicklung treffen. Auf beiden Flächen wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen deutlich weniger als 400 Kfz pro Stunde betragen. Der voraussichtlich am stärksten frequentierte Straßenabschnitt ist bei einer flächenbezogenen Betrachtung der Seeadlerweg, auf der Teilfläche A auf Höhe der Einmündung Waßmannsdorfer Chaussee. Hier bündeln sich die Verkehre von ca. 70 angeschlossenen Grundstücken (Summe aus beiden o. g. Bebauungsplanbereichen). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Pkw-Anzahl von 2 pro Grundstück und durchschnittlich 3,5 Fahrten pro Tag ergäbe sich ein überschlägiges durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 455 Fahrten, das sich entsprechend über den ganzen Tag verteilt. Auf der Teilfläche B des Seeadlerwegs bündeln sich auf Höhe der Einmündung zur Waßmannsdorfer Chaussee die Verkehre von ca. 60 Grundstücken, so dass auch bei einer gemeinsamen Erschließungsstraße keine Verkehrsstärke von 400 Kfz pro Stunde erreicht wird.

Ebenso können die privaten Erschließungsstraßen auf Grund ihrer geringen Verkehrsbelastung durch Überlagerung von Fahrbahn und Geh- / Radweg als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden. Auch hierdurch wird unnötiger Flächenverbrauch vermieden, ebenso trägt die Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung bei und erhöht somit die Verträglichkeit des motorisierten Verkehrs innerhalb des Wohngebietes.

Somit kann entsprechend von einer beschränkten Geschwindigkeit und einem beschränkten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, welches ferner zur Waßmannsdorfer Chaussee hin zunimmt, während im Süden kaum noch Verkehr entsteht. Durch die insgesamt sehr niedrige Verkehrsdichte wird auch der Umstand ausgeglichen, dass die Straßenlängen teilweise bis zu 500 m betragen und damit deutlich über der als Standardfall der RAST 06 angenommenen Länge für Wohnstraßen (300 m) liegen. Nur auf Grund der Länge ein deutlich breiteres Straßenraumprofil zu Gunsten von Gehsteigen festzusetzen widerspricht aber dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden und wird daher nicht angestrebt.

Im ungünstigsten wahrscheinlichen Begegnungsfall PKW – LKW (Breite Bemessungsfahrzeug 1,75 m hier Pkw, bzw. 2,5 m - z. B. Müllfahrzeug / Rettungswagen) ist bei beschränkter Geschwindigkeit zuzüglich der benötigten Abstände eine Fahrbahnbreite von 4,75 m ausreichend. Diese Fahrbahnbreite muss wiederum nicht zwangsläufig an jeder

Stelle der Erschließungsstraßen eingehalten werden, grundsätzlich ist auch das Vorhalten von verbreiterten Ausweichstellen, z. B. an den Zufahrten der Feinerschließung, ausreichend. Der übliche Begegnungsfall wird Pkw – Pkw sein, hierzu ist bei eingeschränkter Geschwindigkeit eine Fahrbahnbreite von knapp 4,00 m ausreichend.

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 14), sondern bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Dennoch bestehen bei einer Breite der privaten Straßenverkehrsflächen von 6,5 m ausreichend Spielräume für die Anordnung von Besucherstellplätzen (notwendige Breite für Stellplatzflächen in Längsaufstellung gemäß RAST 06 = 2 m) und die geplanten Baumpflanzungen (empfohlene Breite der Pflanzgruben nach RAST ebenfalls 2 m, wobei auch schmalere Ausführungen je nach Ausgestaltung des Unterbaus möglich sind). Die vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitte tragen ferner zur Geschwindigkeitsreduktion auf den Mischverkehrsflächen bei.

Im Ergebnis könnte ein Straßenquerschnitt wie folgt aussehen:

- Standardprofil: 0,5 m Randstreifen mit Beleuchtung, 4 m Fahrbahn zur Begegnung Pkw-Pkw, 2 m Parkstreifen (1,75 Breite PKW und 0,25 m Randstreifen) / Baumstandort = 6,5 m.
- Begegnungsprofil (Länge ca. 25 m): 0,5 – 0,75 m Randstreifen mit Beleuchtung, 4,75 - 5,0 m Fahrbahn zur Begegnung Lkw-Pkw, 1,25 – 0,75 m Rand- / Grünstreifen = 6,5 m.
- Schmalprofil (Teilabschnitt Fläche B – Seeadlerweg): 0,5 m Randstreifen mit Beleuchtung, 4 m Fahrbahn zur Begegnung Pkw-Pkw, 0,25 m Randstreifen, mit Begegnungsstellen Lkw-Pkw mit 4,75 m Fahrbahn (PKW wartet zwischen Straßenbeleuchtungsanlagen).

Damit ist - trotz der geplanten Baumpflanzungen in den Straßen und z. T. der Anordnung von Besucherstellplätzen im Straßenraum eine ausreichende Fahrspurweite auch für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Die Verortung der festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Verkehrsflächen (textliche Festsetzung 9, siehe auch Kap. II 3.3.4) bleibt ebenfalls der Ausführungsplanung vorbehalten, die auch andere Belange wie z. B. die notwendigen Versorgungsleitungen und die Lage der Zufahrten der Feinerschließung berücksichtigen kann, die ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Eine exakte Verortung ist auch weder üblich noch erforderlich, da wie oben dargestellt die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen innerhalb des festgesetzten Straßenquerschnitts, auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan problemlos möglich ist.

Um die Erschließung an die verkehrstechnischen Anforderungen anzupassen, müssen die Straßeneinmündungen auf die Waßmannsdorfer Chaussee mit entsprechenden Radien ausgebildet werden.

- *Wendeanlagen*

Die im Entwurf vom März 2008 vorgesehene Festsetzung einer durch Abpollerung nur für Müllfahrzeuge befahrbare Verbindung zwischen dem Fischadlerweg und dem Seeadlerweg wird nicht mehr verfolgt. Diese Verbindung sollte große, in einem Zug von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahrbare, Wendeanlagen auf der Fläche B entbehrlich machen, wurde jedoch im Rahmen der Rechtskontrolle beanstandet, da sie nicht mit dem Nutzungszeck "Parkanlage" in Einklang zu bringen ist (siehe auch Kap. II 3.5.7). Nunmehr enden alle Flächen der Fläche B mit Ausnahme des Eulenwegs am südlichen Rand des Wohngebietes als Sackgassen mit Wendeanlagen, die zeichnerisch als Aufweitung der Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Die Fläche A (Teil des Seeadlerwegs) bedarf keiner Wendeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa da sie sich in südlicher Richtung im angrenzenden Bebauungsplangebiet XIV-274b fortsetzt und dort in einer Wendeanlage endet.

Zur Integration der Wendeanlagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs (anstelle der Auslagerung auf die Grünflächen) wurden die Wendeanlagen auf den Mindeststandard der RAST 06 (Radius 6 m) reduziert wurden, anstelle der in der Trägerbeteiligung durch den Abfallentsorger geforderten Dimensionierung mit einem Radius von 12,5 m. Aufgrund der geringen Frequentierung der Wendeanlagen durch Müllfahrzeuge (i. d. R. wenige Male je Woche), wird zugunsten des Bodenschutzes durch kleinere Wendeanlagen eine Dreipunktswende für Müllfahrzeuge als zumutbar angesehen.

### **3.3.6 Sonstige Festsetzungen**

#### ***Leitungsrechte (textliche Festsetzung Nr. 4)***

Die privaten Verkehrsflächen (Flächen A und B) werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzung Nr. 4). Damit werden die Trassen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Wohngebiete gesichert.

Im Geltungsbereich kann eine Versickerung des auf Dach- und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Quantität im Zusammenhang mit den bindigen Böden nur in begrenztem Maß erfolgen. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist derzeit ebenfalls nicht möglich (vgl. Kap I. 2.1.1).

Daher ist eine Einleitung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers der Flächen A und B in den Kalte-Grund-Pfuhl bzw. straßenbegleitende Mulden vorgesehen. Mit der Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet kann auch der Eingriff in das Schutzgut Wasser gemindert und durch die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser die Wasserführung des Kalte-Grund-Pfuhls verbessert werden (Regelung im städtebaulichen Vertrag, vgl. Kap II. 3.4).



Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann generell auf den großen Grundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden (z.B. über Mulden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke) und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

### **3.3.7 Hinweise**

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag bei der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im städtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope. Bepflanzungen dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen, des Weiteren beeinflussen sie das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv, was auf Grund der stadtklimatischen Funktion des Plangebietes als Entlastungs- bzw. Übergangsbereich von besonderer Bedeutung ist.

Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, sind dem Bebauungsplan zwei **Pflanzlisten** beigefügt, die eine breite Auswahl standortgerechter einheimischer Gehölzarten zur Bepflanzung im Plangebiet benennt. Zur Unterstützung des Charakters des Obstbaumsiedlungsbereiches wird zum Teil die Verwendung von Obstbaumarten empfohlen bzw. vorgegeben.

Für die 'Privaten naturnahen Parkanlagen' und die privaten Verkehrsflächen wird die Pflanzliste festgesetzt, da nur gebietstypische und standortgerechte Arten ein optimales Pflanzenwachstum gewährleisten, den charakteristischen Pflanzenbestand eines Gebietes erhalten und der Tierwelt einen natürlichen Lebensraum bieten können. Des Weiteren wird eine Bepflanzung erreicht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Die Pflanzliste für das Wohngebiet hat dagegen einen empfehlenden Charakter, da im Wohngebiet überwiegend kleinteilige Situationen vorkommen, die eine differenzierte Pflanzenauswahl hervorrufen (z.B. unterschiedliche Größe und Ausrichtung der Gärten).

### **3.4 Städtebauliche Verträge**

Durch städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB sind konkrete mit den Vorhaben verbundene Maßnahmen parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsverbindlich mit den Vorhabenträgern geregelt und fixiert worden. Am 19. Juni 2009 wurde mit dem Eigentümer der damaligen Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 113 (heute Seeadlerweg 17/37) und Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 (heute Seeadlerweg 17/37 und 127/147 (nunmehr Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110 Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46) ein Vertrag geschlossen der insbesondere folgende Regelungen trifft:

- Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken; Einleitung von Niederschlagswasser in den Kalte-Grund-Pfuhl bzw. in Mulden in der Parkanlage;
- Gestaltung der Grundstückszufahrten von der Waßmannsdorfer Chaussee, Schutzabstände zu den vorhandenen Platanen;
- Pflege der Parkanlage, Erhaltung von Gehölzbeständen in der Parkanlage, Anpflanzungsvorgaben für neue Gehölzflächen, Begrünungsvorgaben für den Kalte-Grund-Pfuhl und Überlaufmulden. Die Pflanzvorgaben beziehen sich auf die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags und beinhalten im Einzelnen die Herstellung / Anpflanzung von:
  - 9.600 m<sup>2</sup> Wiesenfläche,
  - 4.910 m<sup>2</sup> Gehölzfläche,
  - 3.700 m<sup>2</sup> Obstbaumwiese mit 62 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Höchstabstand von 10 m zueinander.
- ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung der Vorhaben erforderlich ist sowie die rechtliche und tatsächliche Freimachung Grundstücke im Vertragsgebiet, sofern dies zur Umsetzung der Planung erforderlich ist,
- Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit nach Baumaßnahmen,
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen o. ä. bei der Straßenbeleuchtung,
- zügige Umsetzung der Baumaßnahmen.

Die Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage inklusive der Wasserflächen und des Pfuhls ist im Wesentlichen bereits 2012 erfolgt. Die Endabnahme, zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung durch das zuständige Fachamt, soll im Frühjahr 2013 erfolgen.

Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 185, nunmehr aufgeteilt in die Baugrundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 183, 185 und 187, wurde am 21.06.2011 ein weiterer Vertrag mit den Grundstückseigentümer geschlossen. Der Vertrag gilt für alle drei Baugrundstücke und trifft insbesondere folgende Regelungen:

- Teilung, Zuschnitt und Erschließung der Baugrundstücke
- Zahlung eines Geldbetrags als Ausgleichsmaßnahme für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **3.5 Abwägung von Stellungnahmen, Rechtskontrolle**

#### **3.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse ('Der Tagesspiegel', 'Berliner Morgenpost') am 3.2.2006 informiert. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf XIV-274 fand in der Zeit vom 6.2.2006 bis einschließlich 17.2.2006 im Bezirksamt Neukölln statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIV-274,
- Bauungskonzept,
- Bebauungsplan-Vorentwurf,
- Erläuterungen zu den im Bebauungsplan beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Umweltbericht.

Zur Planung gingen vier schriftliche Äußerungen ein.

Im Rahmen der Beteiligung wurde vorgetragen, dass kein weiterer Wohnraum in Berlin geschaffen werden müsse. In der Abwägung heißt es dazu, dass ein differenziertes Wohnraumangebot und damit ein moderates Bodenpreisniveau gesichert werden sollen. Im Übrigen wird auf die konkrete Nachfragesituation hingewiesen.

Weiterhin wurde vorgetragen, dass die zulässige Bebauungsdichte im Plan zu hoch sei und reduziert werden solle. In der Abwägung heißt es dazu, dass die festzusetzende bauliche Dichte bereits weit hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zurückbleibt und die Festsetzungen daher sehr wohl eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung erreichen werden.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Gebiet auf vorhandene Arten untersucht werden solle. Es wurden Gebäudebrüter, Baumhöhlenbrüter und geschützte Amphibienarten vermutet. Es wurde vorgeschlagen, den Kalte-Grund-Pfuhl durch eine größere als die geplante Grünfläche zu umgeben. Die Renaturierung wurde begrüßt. Auf Grund des Altlastenverdacht einer ehemaligen Kiesgrube wurde auf den Wert einer Kiesgrube als Rohbodenstandort und Lebensraum für Flora und Fauna hingewiesen. Darüber hinaus wurde der Erhalt der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee gefordert. Zudem wurde auf widersprüchliche Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut Luft / Klima hingewiesen.

## **Ergebnis**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gemachten Äußerungen führte zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

- Darstellung des Eingriffsumfangs und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen,
- Aufnahme von Aussagen zu ggf. vorhandenen geschützten Tierarten,
- Ausräumung der Widersprüche in den Aussagen zum Schutzgut Luft / Klima.
- Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 27.2.2007 vom Bezirksamt beschlossen worden.

### **3.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

- 22 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 14 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 8.2.2006 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und dem Entwurf des Umweltberichts aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 8.3.2006 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

16 Stellen äußerten sich nicht, sieben Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck.

Die **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg** stellte fest, dass der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 70 %) im LEPeV als Siedlungsbereich, der südliche Teil (ca. 30 %) als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz ausgewiesen sei. Das Wohngebiet des B-Planentwurfs reiche erkennbar in den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz des LEPeV hinein.

Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IB machte geltend, dass die beabsichtigten B-Planfestsetzungen nur teilweise aus den FNP-Darstellungen entwickelbar seien. Die südliche Abgrenzung der geplanten Baugebiete gehe z.T. deutlich über die Wohnbauflächendarstellung des FNP hinaus, wobei die im südwestlichen Teil des B-Plans gelegenen Baugebiete jedoch im Einzelfall wegen der bereits bestehenden Bebauung aus dem FNP entwickelbar seien.

Abwägung: Die Anregung wurde berücksichtigt. In der B-Planzeichnung wurde das Wohngebiet an seinem südöstlichen Rand reduziert und der Grünzug entlang der Landesgrenze entsprechend verbreitert.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. IE** schrieb, dass die aus dem Landschaftsprogramm folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen, zu erheben und

bewerten seien. Weiterhin wurde ausgeführt, dass die städtebauliche Neuordnung nicht als positive Auswirkung auf das Landschaftsbild angeführt werden könne. Auch für weitere Schutzgüter wurde ein Überarbeitungsbedarf gesehen, so fehlten Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen. Die Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose seien an der realen Sachlage zu orientieren. Weiterhin wurde auf die notwendige Bestandaufnahme der im Gebiet vorhandenen Biotop- und Arten hingewiesen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII D** führte aus, dass Maßnahmen zur Regenentwässerung entsprechend des ATV-Merkblattes M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – Maßnahmen für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung sowie notwendige Regenwasserreinigungsanlagen zu planen und vorzusehen seien.

Abwägung: Die Hinweise betreffen die Umsetzung des Vorhabens und werden zur Kenntnis genommen.

Die **Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR** wiesen darauf hin, dass die Erschließungsstraßen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen vom Grundstück zu gewährleisten, eine Mindestbreite von 3,25 m vorweisen und so befestigt sein müssten, dass diese mit einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden könnten. Alle Aus- und Einfahrten der Privatstraße seien mit den entsprechenden Radien für 3-achsige Sammelfahrzeuge anzulegen. Zufahrtswege (Sackgassen) von über 15 m Länge erforderten zudem einen Wendeplatz von 25 m Durchmesser.

Abwägung: Im weiteren Planungsverlauf wurde geprüft, ob eine Verbreiterung der beiden westlichen Erschließungsstraßen auf Grund ihrer künftigen Erschließungsfunktion erforderlich ist und ob die Wendeplätze entfallen und die Sackgassen durch Verbindungswege verbunden werden können, die nur für Müllfahrzeuge zu befahren sind. Nach den Beanstandungen des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde das Verkehrskonzept, insbesondere bezüglich der Lage und Dimensionierung der Wendeanlagen überarbeitet (siehe Kap. II 3.5.5). Gemäß RAS 06, ist hierbei eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung auch mit geringer dimensionierten Wendeanlagen möglich und wird nunmehr angestrebt.

Die **Berliner Wasserbetriebe BWB** teilten mit, dass derzeit keine abschließende Prüfung der Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserentwässerung erfolgen könne. Weiterhin sei in der Waßmannsdorfer Chaussee kein Regenwasserkanal vorhanden, so dass ein Regenentwässerungskonzept zu erarbeiten sei.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Erarbeitung von Konzepten an die Vorhabenträger weitergeleitet.

**Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG – Immobilien / Immobilienplanung** führte aus, dass sich im Plangebiet Kabelanlagen befänden. Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Umlegungsarbeiten notwendig.

Abwägung: Die Kabelanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland, eine Sicherung war daher nicht notwendig. Die Feinerschließung erfolgt erst bei Realisierung der Planung, sie ist daher zu einem späteren Zeitpunkt privatrechtlich zu regeln.

Die **Gemeinde Schönefeld** wies darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein Klärwerk sowie eine Kompostieranlage (Gemarkung Waßmannsdorf) befänden. Es könne zu Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Unterlagen, die dies bestätigen, lägen der Gemeinde Schönefeld nicht vor.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** teilte mit, dass auf Grund der teilweise erwerbsgärtnerischen Nutzung der Flächen mit einschlägigen Kontaminationen zu rechnen sei. Weiterhin seien zwei Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster eingetragen. Darüber hinaus wurden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser gegeben.

Abwägung: Die Altlastenverdachte wurden im weiteren Verfahren geprüft.

### **Ergebnis**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Reduzierung des Wohngebietes am seinem südöstlichen Rand und Verbreiterung des Grünzugs entlang der Landesgrenze.
- Umweltbericht
- Detaillierung von 'Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung',
- Ergänzung von 'In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten',
- Überarbeitung der Aussagen zu der Landschaft / dem Landschaftsbild,
- Ergänzung von Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen,
- Überarbeitung der Aussagen zur Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose bezüglich der realen Sachlage,
- Ergänzung von Aussagen zu ggf. vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen sowie seltenen Tierarten,

- Ergänzung der Aussagen zum derzeitigen Umweltzustand bezüglich der ggf. bestehenden Geruchsmissionen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

### **3.5.3 Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

22 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 4.7.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle bis zum 23.08.2007 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

13 Stellen äußerten sich nicht, 13 Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck.

Die **Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D** teilte mit, dass für das Plangebiet eine eigene tragfähige Entwässerungslösung erarbeitet werden müsse, da kein Regenwasserkanal vorhanden sei.

Abwägung: Dieser Hinweis war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im erforderlichen Detaillierungsgrad bereits berücksichtigt worden. Weiterführende Konzepte sind im Rahmen der Planumsetzung zu erarbeiten.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass zwischenzeitlich Untersuchungen von Boden und Grundwasser für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 113 und 127/147 erfolgt sind (heutige Grundstücksbezeichnungen siehe Kap. I.2.1.2). Für den Altlastenverdacht BBK Nr. 225 auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 119/121 und 123/125 lägen dagegen keine neuen Erkenntnisse vor.

Abwägung: Da von den Eigentümern der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/127 und 123/125 zzt. keine Altlastenuntersuchung geplant war und somit die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-274 auf lange Zeit behindert schien, wurde der Geltungsbereich geteilt und das Bebauungsplanverfahren ohne diese Grundstücke weitergeführt.

Die **Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamts Neukölln** teilte mit, dass für die Erschließung des geplanten Wohngebiets die Waßmannsdorfer Chaussee grundhaft erneuert und ausgebaut werden müsse. Dadurch entstünden Kosten gemäß Straßenbaubeitragsgesetz für die Anlieger bzw. Beitragspflichtigen.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das **Gesundheitsamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass eine Aussage über den Umfang der Geruchsbelästigung durch das unmittelbar an das Planungsgebiet grenzende vorhandene Klärwerk und die Kompostieranlage nicht vor liege, dies sei aber angesichts der geplanten Nutzung notwendig.

Abwägung: Der Hinweis wurde berücksichtigt, entsprechende Erkenntnisse, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schönefeld mit Hilfe eines Gutachtens ermittelt wurden, wurden ergänzend in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

### **Ergebnis**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen:

Umweltbericht:

- Ergänzung der Aussagen zu den Altlastenverdachtsflächen,
- Ergänzung der Aussagen zu Geruchsimmissionen ausgehend von dem Klärwerk und der Kompostieranlage in der Gemarkung Waßmannsdorf.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274 wird in Folge der Altlastenproblematik in die Geltungsbereiche XIV-274a und XIV-274b aufgeteilt. Der zunächst weiterzuführende Teilbereich XIV-274a soll die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189 umfassen.

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

#### **3.5.4 Sonstige Änderungen**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274a sollte für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111/147 (heutige Grundstücksbezeichnungen siehe Kap. I.2.1.2) eine gemeinsame Erschließung festsetzen. Da zwischen den Einzeleigentümern jedoch keine Einigung erzielt werden konnte, war die Erschließung der geplanten Parzellen auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 nicht gesichert. Aus diesem Grund wäre eine Festsetzung des B-Plans nicht möglich. Hinzu kommt, dass bei einer Teilung des Plans die Erschließungsstraße in einem Teilabschnitt in dem anderen Teilbebauungsplan liegen würde. Daher wurde eine zusätzliche Straße für die Erschließung der o.a. Grundstücke erforderlich, was u.a. auch Änderungen der Grenzen der Wohngebiete und der überbaubaren Flächen sowie teilweise eine leichte Erhöhung des Nutzungsmaßes zur Folge hatte. Darüber hinaus musste der zu leistende Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff in



Natur und Landschaft neu geregelt werden, da dafür vorgesehene Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen und somit eine Realisierung des Ausgleichs nicht möglich wäre.

Auf Grund dieser Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich.

### **3.5.5 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a**

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die fünf von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt sowie die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 3 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl vom 27.3.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 18.4.2008 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Eine Stelle äußerte sich nicht, zwei Stellen brachten ihre Zustimmung ohne weitere Hinweise zum Ausdruck. Von zwei Stellen wurden lediglich Hinweise abgegeben, Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Das **Umweltamt des Bezirksamts Neukölln** wies darauf hin, dass für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 185 (heute 183/187) und 189 ein Altlastenverdacht bestehe. Die nunmehr vorliegende orientierende Untersuchung für das Grundstück Nr. 189 reiche für eine Altlastenbewertung nicht aus.

Abwägung: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 185 wurde inzwischen eine orientierende Altlastenuntersuchung und für Nr. 189 eine vertiefende Untersuchung veranlasst. Die Untersuchungen erbrachten zu Nr. 185 keinen Hinweis auf eine Ablagerung oder verfüllte Kiesgrube; die Bodenproben weisen auch keine nennenswerten Belastungen auf. Auch auf Nr. 189 wurde an den Untersuchungspunkten keine verfüllte Kiesgrube aufgeschlossen, es wurden aber Auffüllungen mit Bauschuttresten gefunden.

Das Umweltamt hat die Untersuchungsergebnisse bereits wie folgt bewertet:

Für das Grundstück 185 wird aus Altlastensicht kein Hinderungsgrund für die Planungsabsicht gesehen.

Für Nr. 189 konnte der bestehende Altlastenverdacht nicht komplett ausgeräumt werden; die angetroffenen Auffüllungen mit Bauschuttresten sind als Anhaltspunkte für eine mögliche Verfüllung anzusehen. Die Fläche ist nach dem Abräumen der auf dem Grundstück lagernden Halden nochmals hinsichtlich Altlasten zu begutachten (z.B. im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen).

### **Ergebnis**

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geäußerten Hinweise führte zu folgenden Änderungen

- Umweltbericht
- Ergänzung der Aussagen zu den Altlastenverdachtsflächen,
- Änderung der Aussage zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet.

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

### **3.5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274a fand in der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 statt und wurde im Amtsblatt am 30.01.2009 sowie in der Presse am 6.02.2009 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf,
- Begründung zum Bebauungsplan inklusive Umweltbericht,
- umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Altlasten und Eingriff,
- Grundstücksverzeichnis.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers (vertreten durch einen Rechtsbeistand) im Fachbereich Stadtplanung zum parallel ausgelegten Bebauungsplan XIV-274b ein. Die vorgetragenen Anregungen betreffen in Teilen auch den Bebauungsplan XIV-247a.

Der Bürger vertreten durch einen Rechtsbeistand äußerte sich wie folgt:

Verfahrensfehlerhaft wurde die Tatsache bewertet, dass das „Gutachten über die Eingriffe“ (landschaftsplanerischer Fachbeitrag), weder im Internet abgebildet noch als Kopie zur Verfügung gestellt worden seien.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Satz über den Ausschluss der Normenkontrollklage bei fehlender Beteiligung an der Offenlage in der Formulierung nicht ausreichend sei, weil er für einen juristischen Laien keine Anstoßfunktion hervorrufe, zumal im Gesamtkontext die Bürgerbeteiligung zwar als sehr erwünscht deklariert werde, aber nicht als verpflichtend zur Wahrung von Rechten.

Die teils untergeordneten / teils übergeordneten Regularien, etwa der Flächennutzungsplan, hätten nicht ausgelegen, so dass weder die Übereinstimmung noch Abweichungen noch Befreiungen noch Entwicklungsgebote in ihrer Konkordanz oder in ihrem Dissens zum B-Plan für eine Stellungnahme aufbereitet werden konnten. Insoweit seien auch die benannten Eingriffsbilanzierungen unter diesen Vorbehalt zu stellen.

Der Umweltbericht sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag genügen weiterhin nicht der rechtlinienkonformen gesetzlichen Umsetzung, wobei ganz generell fraglich sei, ob die Umsetzung ins nationale Recht den übergeordneten Richtlinien entspreche.

Abwägung: Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens inklusive der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgt. Die Veröffentlichung von Unterlagen im Internet stellt nur einen zusätzlichen Service dar.

Die aufgezeigte Planungsgeschichte zeige, dass weniger der –zunächst auch überschätzte – Wohnbedarf das Plangeschehen gesteuert habe, als vielmehr Vorstellungen von Investoren nachgegangen worden sei, man also fast von einem vorhabensbezogenen B-Plan sprechen könnte. Die „freien“ Grundstücke, die investorbelegten Grundstücke sowie die im Privateigentum stehenden Grundstücke würden offensichtlich unterschiedlich be- und gehandelt.

Abwägung: Der Bebauungsplan wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt. Vorstellungen von Investoren sind nur insofern eingeflossen, als sie, wie die privaten Belange der anderen Grundstückseigentümer auch, Bestandteil der abzuwägenden Belange sind. Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich Vorteile für alle Grundstückseigentümer im Plangebiet, da er erstmals die Bebauung mit Wohngebäuden zulässt und damit zu einer Wertsteigerung beiträgt. Diese Vorteile sind nicht auf etwaige Investoren beschränkt.

Wie in der Begründung geschildert, wurde für diesen B-Plan kein konkretes Vorhaben festgeschrieben und demnach auch kein Durchführungsvertrag geschlossen. Demzufolge handelt es sich bei diesem Projekt nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB.

Nachdem der angegebene Grund der Trennung der beiden Bebauungspläne ausweislich der Angaben in den Begründungen entfallen sei, hätte diese wieder aufgehoben werden müssen.

Abwägung: Eine Zusammenlegung der Bebauungspläne nach erfolgter Altlastenuntersuchung ist aus inhaltlichen Gründen nicht notwendig und würde das Verfahren zeitlich weiter verzögern.

Die „Waßmannsdorfer Chaussee“ stelle die äußere Erschließung des Plangebietes dar. Sie müsse also zwingend Gegenstand des Bauplanungsverfahrens sein. Zudem den Platanen [auf der Waßmannsdorfer Chaussee] Ausgleichsfunktion zukommen solle und der Ausbau- / Erneuerungsbedarf als Begründungselement aufgenommen wurde. Die vom Tiefbauamt vorgetragene Straßenverbreiterung könnte nur bei Fällung der Platanen realisiert werden, was jedoch nicht berücksichtigt werde.

Abwägung: Der Baumallee auf der Waßmannsdorfer Chaussee kommt keine Ausgleichsfunktion zu, sie wird vielmehr geschützt, da Sie für das Landschaftsbild prägend ist und als Biotop mit hoher Wertigkeit erhalten werden soll. Die Einteilung öffentlicher Straßen ist regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen. Die vorhandene Fläche ist für eine Straßenverbreiterung ausreichend.

Gänzlich unbetrachtet blieben die Verkehrsmengen und damit die Lärm- und Abgaseinträge in das Wohngebiet.

Abwägung: Der Umweltatlas enthält keine Darstellung für das Plangebiet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Verkehrsmenge weniger als 5.000 Kfz / 24 h beträgt. Im Plangebiet selbst fungieren die privaten Erschließungsstraßen lediglich als Anliegerstraßen. Daher werden die Straßen auch nur durch Bewohner-, Anlieger- und Besucherverkehr frequentiert. Der aus einer solchen Anzahl von Wohnhäusern hervorgehende Verkehr hat in vergleichbaren Projekten nur sehr geringfügige Emissionen hervorgerufen.

Zumindest von der planerischen Zielsetzung nicht nachvollziehbar sei die Festsetzung „WA“. Da ein „WR“ offensichtlich ausscheide, müssten noch andere Umstände greifen, die als solche aber nicht dargelegt wurden.

Abwägung: Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ wird der Rahmen für die zukünftige Entwicklung und die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Bereichs geschaffen. Mit der möglichen alternativen Ausweisung „Reines Wohngebiet“ gehen Anforderungen bezüglich einer Gewährleistung einer besonderen Wohnruhe einher. Daraus könnte der Ausschluss von Nutzungen erfolgen, die die Einhaltung von Emissionsrichtwerten gefährden.

Damit werden jedoch die genannten Ziele des Bebauungsplans - u. a. Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlung - gefährdet.

Das Investorenprogramm solle über städtebauliche Verträge abgesichert sein. Auch diese hätten nicht ausgelegt. Eine Einsichtnahme sei verweigert worden, sei aber erforderlich.

Abwägung: Beim städtebaulichen Vertrag zum B-Plan XIV-274a handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen Investor und Bezirk. Der Inhalt der Vereinbarung regelt Maßnahmen zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und enthält Regelungen zur Übernahme von Planungsleistungen, zur Planung und Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und zur Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch wird unter anderem die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet, die zwingende Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Einzelparzellen ist. Der Städtebauliche Vertrag dient zwar zur Sicherstellung von städtebaulichen Zielen, ist jedoch selbst nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und wird daher auch nicht in der Beteiligung bzw. Öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Gleichwohl sind die Inhalte des Vertrags in der Begründung dargestellt und somit der Öffentlichkeit auch zugänglich.

Der Mauerweg würde auch bei einer schmaleren pflanzlichen Konturierung seine Funktion erhalten, wobei betont werde, dass das Planungsgebiet übergreifende Erholungszwecke mit der Belastung von Privateigentum im Gesetz nicht angelegt seien.

Abwägung: Durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Parkanlage“ kommt es zu keiner Einschränkung des Privateigentums, da Baurecht bisher nicht bestand. Die Festsetzungen für Pflanzungen sind ausschließlich auf den erforderlichen Ausgleich zurückzuführen, der selbstverständlich auch mit gestalterischen Aspekten konform gehen kann.

### **Ergebnis**

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahme führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274a. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bezüglich der verkehrlichen Funktion und Bedeutung der Waßmannsdorfer Chaussee inhaltlich ergänzt.

### **3.5.7 Rechtskontrolle**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-274a wurde mit Schreiben vom 30.06.2010 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 31.08.2010 und Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 wurden Beanstandungen geltend gemacht und Hinweise gegeben, die zu einer Überarbeitung der Planung führten.

Laut SenStadt IIC fehlt eine sachgerechte Abwägung zum Umgang mit den durch Art. 14 GG geschützten Eigentümerinteressen (Abwägungsausfall). Widersprüchliche Aussagen in der Begründung führten zu der Annahme, dass der Entscheidungswille des Plangebers und der vorgelegte Planinhalt nicht übereinstimmen. Zum Einen werde erklärt, dass kein Mangel an öffentlichem Grün bestehe (und quasi nur den Darstellungen des FNP gefolgt wurde) und zum Anderen sollen die privaten Grünflächen ganz offensichtlich größtenteils öffentlich (Kinderspielplätze, als wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der neuen Wohneinheiten) genutzt werden. Zudem stehe eine öffentliche Nutzbarkeit dieses Ausmaßes der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" grundsätzlich entgegen. Die vorgesehene Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private naturnahe Parkanlage" sei nicht geeignet, den mit ihr verfolgten Zweck zu erreichen (Verstoß gegen §1 Abs.3 BauGB).

Das Kapitel, II. 3.3.4 wurde hinsichtlich der Darstellungen zur Berücksichtigung der Eigentümerbelange überarbeitet. Aus Sicht des Bezirks sind die Flächen im Geltungsbereich jedoch überwiegend in privatem Eigentum bzw. sollen in dieses überführt werden. Insofern ist die Nutzbarkeit der privaten naturnahen Parkanlage selbstverständlich als wohnungs- und siedlungsnahen Grünfläche für die neuen Wohneinheiten mit den privaten Eigentümern gedacht. Eine größtenteils öffentliche Nutzung lässt sich davon jedoch nicht ableiten und ist auch nicht vorgesehen. Gleichzeitig ist auch eine Anlage von Kinderspielplätzen etc. nicht durch den Bebauungsplan beabsichtigt, da dies auch die Erfüllung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gefährden würde.

Laut SenStadt IIC ist die einzige tatsächlich vorgesehene öffentliche Nutzung die Fläche des geplanten Mauerwegs, die durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden sollte. In diesem Fall besteht ein echtes öffentliches Erschließungsinteresse, so dass es hier zum Konflikt mit der Festsetzung als private naturnahe Parkanlage kommt. Der Bebauungsplan muss daher an dieser Stelle geändert werden. Die Flächen des Mauerwegs werden künftig als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Diese Festsetzung führt dazu, dass die entsprechenden Flächen durch das Land Berlin erworben werden müssen.

Seitens des Bezirks wird hierzu festgestellt, dass der Planung zum Bebauungsplan XIV-274 im Rahmen der Trägerbeteiligung seitens SenStadt VII B seinerzeit nur unter der Maßgabe zugestimmt wurde, dass der "Berliner Mauerweg" gesichert wird. Somit handelt es sich hierbei um einen übergeordneten, gesamtstädtischen Belang, wobei auch der Bezirk ein starkes Interesse an der Umsetzung des Radwegs hat. Im Januar 2012 gab es ein Abstimmungsgespräch zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der Gemeinde Schönefeld und dem Bezirk Neukölln, dessen Ergebnis war, die

Umsetzbarkeit des Mauerwegs auf Schönefelder Seite zu prüfen, wodurch eine Sicherung auf Berliner Seite entbehrlich wäre. Die Klärung der Umsetzbarkeit und der Eigentumsverhältnisse wird jedoch voraussichtlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Alternativ soll überprüft werden, ob und im welchem Umfang ein Ankauf der Flächen möglich und erforderlich ist.

Diese Problematik war ein wesentlicher Grund für die Aufteilung des Plans (s. u.). Da der Radwanderweg "Berliner Mauerweg" nicht Teil der Ausgleichsflächen ist, muss dessen Sicherung nicht in diesem Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-274aa erfolgen. Vielmehr wird die nunmehr einheitliche Festsetzung der gesamten Fläche des „Mauerweges“ im Bebauungsplan XIV-274ab (statt drei Teilabschnitten in den drei Bebauungsplänen XIV-274aa, XIV-274ab und XIV-274b) für die spätere Umsetzbarkeit als vorteilhaft angesehen.

Laut SenStadt II C gibt es für die textliche Festsetzung Nr. 13, die auf einen in der Begründung festgelegten Geldbetrag für Maßnahmen des Naturschutzes verweist, im BauGB keine Rechtsgrundlage. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB könnten Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt werden. Die Kostenerstattung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB erfolge gem. § 135a Abs. 2 ff BauGB und nicht durch eine textliche Festsetzung. Die Verteilungsmaßstäbe dafür würden durch § 135b BauGB bestimmt. Ferner sei die Verbindung zwischen der Begründung, dem städtebaulichen Vertrag und der TF 13, bezüglich der „Berechnungsformel für den festgelegten Geldbetrag“, nicht nachvollziehbar.

Bei der Überarbeitung der Planung wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 ersatzlos gestrichen.

Die Situation bezüglich der Erforderlichkeit sowie der Realisierbarkeit von Ausgleichsflächen stellte sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan XIV-274a sehr unterschiedlich dar. Innerhalb des – im Wesentlichen unbebauten - Gebietsteils der ehemals durch Gartenbau und Landwirtschaft genutzt wurde, sind entweder keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge gesichert. Die benötigten Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich ferner im Eigentum der Bauherren oder des Landes Berlin (siehe auch Kap. II. 3.2.1). Somit ist es möglich, den betroffenen Grundstücken durch die textlichen Festsetzungen 11 und 12 konkrete Ausgleichsmaßnahmen zuzuweisen.

Gänzlich anders stellt sich die Situation in den bestandsgeprägten Bereichen dar. Hier sind zum Teil Kleingärten im Bestand vorhanden, die in Teilbereichen durch Wohnhäuser durchsetzt sind. In diesen Bereichen ist eine kleinteilige Eigentümerstruktur vorhanden. Bislang ist es nicht gelungen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen über städtebauliche

Verträge abzusichern. Da auf den vorhandenen eigenen Grünflächen nur knapp 50 % des erforderlichen Ausgleichs realisiert werden können, andererseits aber eine Kostenzuordnung, wie ursprünglich in der textlichen Festsetzung 13 vorgesehen, rechtlich nicht möglich ist, müssen auch hier den künftigen Bauflächen weitere konkrete Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zugeordnet werden.

Derzeitig ist geplant, diese Ausgleichsmaßnahmen auf dem südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 festzusetzen. Hierzu konnte bereits mit dem Eigentümer ein grundsätzliches Einverständnis erzielt werden. Voraussichtlich werden diese Flächen hierzu an das Land Berlin übergehen.

Durch die Teilung des Bebauungsplans XIV-274a in die Geltungsbereiche XIV-274aa und XIV-274ab sowie durch den Einbezug von Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b (nämlich dem südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125) in den Bebauungsplan XIV-274ab, konnte die Eingriffs-Ausgleichs-Problematik soweit entflochten werden, dass wie in Kapitel II. 3.2.1 dargestellt alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Vorhaben des Bebauungsplans XIV-274aa innerhalb seines Geltungsbereichs bewältigt werden können.

Weiter wurde von SenStadt IIC beanstandet, dass die Wendekehren F, G und H innerhalb der privaten naturnahen Parkanlagen 1, 2 und 3 mit der Zweckbestimmung dieser Flächen nicht vereinbar seien. Sie würden damit auch auf Grund ihrer Funktionalität und ihrer Befestigung die festzusetzenden privaten „naturnahen Parkanlagen“ unterbrechen. Hinzukomme, dass nicht nachvollziehbar sei, warum den Benutzern und Besuchern der Grundstücke kein Fahrrecht auf den Flächen F, G und H eingeräumt werden solle. Der Hinweis auf die zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen sei dagegen entbehrlich (Unternehmensträger reiche aus).

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die Wendekehren (die nun zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274ab liegen) geändert. Sie wurden ursprünglich gemäß der im Rahmen der Trägerbeteiligung formulierten Forderungen des Abfallentsorgungsunternehmens so dimensioniert, das 3-achsige Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen wenden können. Hierauf wurde in der Überarbeitung verzichtet. Die Wendekehren werden nunmehr auf den Mindeststandard der RAS 06 verkleinert, hierdurch ist eine Unterbringung innerhalb der Baugebietsflächen möglich. Das Kapitel II. 3.3.5 wurde entsprechend überarbeitet.

Ferner ist nach Ansicht von SenStadt IIC die Festsetzung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke bisher nicht ausreichend begründet. Es reiche hierbei nicht aus, rein allgemein auf die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld hinzuweisen und dies nicht weiter



zu konkretisieren, auch gerade vor dem Hintergrund, dass in den umliegenden Siedlungsbereichen auch kleinere Grundstückszuschnitte die Struktur durchaus mit prägen.

Aus Sicht des Bezirks stellen die Festsetzungen von Mindestgrößen für die Baugrundstücke weiterhin ein wichtiges Planungsziel für den Bebauungsplan dar. In der Festsetzung findet sich der planerische Wille des Bezirks wider, im Übergang zur offenen Landschaft eine aufgelockerte Bebauungsstruktur festzusetzen. Sie spiegelt auch die Bestrebungen zur sparsamen Versiegelung des Bodens und zum Erhalt eines aufgelockerten Landschaftsbildes wider und dient ebenso der Begrenzung der voraussichtlichen zukünftigen Einwohnerzahl, um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten verkehrlichen und sozialen Infrastruktur dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus finden in der Festsetzung wirtschaftliche Belange ihren Niederschlag, die sich durch eine Nachfrage nach größeren Grundstücken in Rudow darstellen. Diese Entwicklung ausschließlich dem Markt zu überlassen, würde an den Interessen weiter Teile der Bevölkerung zur Wohneigentumsbildung vorbeigehen und an kurzfristigen Profitinteressen der privaten Eigentümer scheitern. Dennoch wurde die textliche Festsetzung im Rahmen dieser Zielstellung vereinheitlicht. Das Kapitel II 3.3.2 wurde entsprechend überarbeitet und präzisiert.

Ebenso wird seitens SenStadt IIC angemerkt, dass die Trennung der textlichen Festsetzungen 11 und 14 nicht zu erklären sei. Die Formulierung „Je Straßenzug“ sei durch das Wort Fläche zu ersetzen.

Aus Sicht des Bezirks besteht kein Bedarf die Festsetzungen zusammenzuführen. Die textliche Festsetzung Nr. 11, (nun 9) dient der Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich, die textliche Festsetzung Nr. 14 (nun 12) dient der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Grundstücken. Insofern wird eine Trennung für sinnvoll erachtet, zumal sie auch der Systematik der Festsetzungen die sich auf die Parkflächen beziehen entspricht. Das Wort "Fläche" ersetzt nun die Formulierung "je Straßenzug".

Seitens SenStadt IIC wird ferner befürchtet, die privaten Verkehrsflächen würden doppelt überplant (Hauptverkehrsnutzung und Pflanzung von Bäumen). Streng gesehen schließe hier eine textliche Festsetzung die andere Festsetzung aus. Zudem stelle sich die Frage, ob bei z. T. nur 6 m Breite eine Mischnutzung funktionieren könne. Der Verweis, dass die Einteilung der Ausführungsplanung vorbehalten bleibe, sei - da im konkreten Fall Kompensationsmaßnahmen den Verkehrsflächen zugeordnet würden - für die Planklarheit allein nicht ausreichend. Um den Widerspruch zwischen den TF auszuräumen, seien die TF

textlich so klarzustellen, dass die Flächen nicht in der gesamten Breite oder unbeschadet der Baumpflanzungen zu belasten sind.

Seitens des Bezirks wurden die Festsetzungen auf Grundlage der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) nochmals überprüft. Da es sich bei den Flächen A und B um reine Anliegerstraßen handelt, die nur ein begrenztes Verkehrsvolumen zu bewältigen haben, ist die Pflanzung von Bäumen in den schmalen Straßenzuschnitten, wie in Kap. II 3.3.5 dargestellt, möglich. Die Befahrbarkeit auch im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen kann dadurch sichergestellt werden, dass die Pflanzungen beispielsweise nur auf einer Seite der Straße bzw. versetzt auf beiden Straßenseiten erfolgen. Somit bestehen ausreichend Spielräume für die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Fahrspurbreite bei gleichzeitiger Anordnung der geplanten Anzahl an Baumpflanzungen.

Die Einteilung der privaten Verkehrsflächen ist auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 14). Dies ist weder erforderlich noch entspricht es der üblichen Festsetzungspraxis. Dies ist auch nicht zweckmäßig, da auf der Ebene des Bebauungsplans weder die Lage der technischen Einbauten, noch beispielsweise der Zufahrten bekannt sind, so dass eine Verortung der Bäume unzweckmäßig wäre.

Vielmehr kann sich der Bebauungsplan, ganz im Sinne der im Berliner Handbuch für Bauleitplanung geforderten planerischen Zurückhaltung, darauf beschränken die Flächen zu sichern die notwendig sind, um eine ordnungsgemäße öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Erschließung zu ermöglichen. Im Übrigen kann dann davon ausgegangen werden, dass die Straßen dann so errichtet werden das sie hierbei insbesondere als – für die Baugenehmigung zwingend erforderliche - Erschließung geeignet sind.

Im Ergebnis schließt die eine Festsetzung die andere nicht aus, es bleibt lediglich die Verortung der Straßenbäume der Ausführungsplanung vorbehalten, wie z. B. auch die genaue Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster auch der Ausführungsebene überlassen ist. Ein Defizit bezüglich der Planklarheit ist hierin nicht erkennbar.

Laut SenStadt IIC müsse bei der derzeit gewählten Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke die Fläche C auch bis zur Waßmannsdorfer Chaussee durchgehen, wobei aber laut SenStadt IIC genau genommen auch nur jeweils die angrenzenden Grundstücke, nicht jedoch auch die andere Straßenseite gemeint sein könne.

Im Zuge der Überarbeitung wurde die textliche Festsetzung (nun textliche Festsetzung Nr. 4) zur Klarstellung geändert. Die Flächen B und C wurden zur Fläche B vereint.

Darüber hinaus wurden durch SenStadt IIC Hinweise zur redaktionellen Bearbeitung des Bebauungsplans gegeben:

Es seien die "in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden," darzustellen.

Da weder Baunutzungsplan noch Bebauungspläne für diesen Bereich gelten, verwundere deren Anführung bzw. des § 35 BauGB. Es sei klarzustellen, dass „Nichtbaugebiet“ nicht auf Grund der Rechtsprechung nicht übergeleitet wurde, sondern es konnten seinerzeit gemäß § 173 BBauG nur Ausweisungen übergeleitet werden, die nach dem BBauG zulässig waren. Ein „Nichtbaugebiet“ sei in § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen.

Der Umweltatlas sei weder Fachgesetz noch Fachplan, sondern Bestandsaufnahme, gehöre also in die nachfolgende Beschreibung des Umweltzustands.

In der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 sei nicht nachzuvollziehen, warum gerade diesen Allgemeinen Wohngebieten eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumt werden solle, jedoch nicht anderen Allgemeinen Wohngebieten.

Es fehlten Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss 1999. Bei den Ausführungen zu den Aufstellungs- und Änderungsbeschlüssen fehlten die Bekanntmachungsdaten.

Fußnoten: Es empfehle sich nicht, auf Vermerke in den Akten hinzuweisen, da diese dann mit der Begründung zu archivieren und den Bürgern zugänglich zu machen seien.

Zur erforderlichen Nachvollziehbarkeit der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen seien nicht nur die Ergebnisse (Änderungen) darzulegen, sondern auch der (Kurz-) Inhalt der Stellungnahmen, soweit diese zu Änderungen führten bzw. unter Darlegung der städtebaulichen und sonstigen Gründe nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Ausführungen zur öffentlichen Auslegung seien um die Bekanntmachungsdaten und die mit der Begründung ausgelegten Informationen zu ergänzen, auch mit den Hinweisen in der Bekanntmachung zu § 47 VwGO und den nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen. Der Verfahrensteil sei fortzuschreiben.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.

Die Überarbeitung aufgrund der im Rahmen der Rechtskontrolle geäußerten Beanstandungen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen:

### ***Teilung und Änderung der Geltungsbereiche***

Zunächst wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geteilt. Der Bereich XIV 274aa ist hierbei nur geringfügig von den Überarbeitungserfordernissen betroffen. Entsprechend der bezirklichen Ziele und aufgrund der starken Nachfrage wurden und werden sofern möglich in diesem Bereich „Planreifegenehmigungen“ gemäß § 33 Abs. 2 BauGB erteilt sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Hier soll das B-Planverfahren daher

kurzfristig zu Ende geführt werden. Dies ist auch sinnvoll, da insbesondere in diesem Bereich ein hoher Entwicklungsdruck herrscht und die Nachfrage sehr hoch ist. Im Sinne der Rechtssicherheit ist somit das Handlungserfordernis zur Festsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich besonders hoch. Daher soll der Bebauungsplan hier schnellstmöglich zur Festsetzung gebracht werden.

Auch wenn sich bezogen auf die Eingriffsproblematik sowie den Mauerweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab Lösungsansätze abzeichnen, sind diese noch nicht sofort umsetzbar. So wird durch die Teilung des Bebauungsplans XIV-274a sichergestellt, dass die positive Entwicklung im Geltungsbereich XIV-274aa hiervon nicht „ausgebremst“ wird.

Da der südliche Teil des Geltungsbereichs XIV-274b, anders als bei den Bebauungsplänen XIV-274aa und XIV-274ab, nicht für Ausgleichsmaßnahmen aus dem „eigenen“ Geltungsbereich erforderlich ist, wurde im Einvernehmen mit dem Eigentümer vereinbart, diesen Teil aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und dem Geltungsbereich des XIV-274ab als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zuzuschlagen.

Im Ergebnis wird der Gesamtgeltungsbereich der ehemaligen Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b nicht geändert. Die Planungsziele für die drei Teilpläne ändern sich im Wesentlichen ebenfalls nicht.

Textliche und zeichnerische Festsetzungen (nur XIV-274aa):

- Die Fläche B wurde mit Wendeanlagen am Ende des Seeadlerwegs und des Fischadlerwegs innerhalb des Bebauungszusammenhangs (anstelle der Auslagerung auf die Grünflächen) versehen,
- eine Verbindung zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg ist entfallen,
- die Festsetzungen bezüglich der Mindestgrundstücksgrößen wurden präzisiert,
- die Festsetzung eines monetären Ausgleichs ist vollständig entfallen,
- die Flächen B und C wurden zu Fläche B zusammengefasst.

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt bzw. angepasst. Auf Grund der inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans XIV-274a nach der Rechtskontrolle wird die erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit notwendig.

### **3.5.8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-274aa für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/111, 127/147A, 177 und 181/189, Seeadlerweg 13/51, 53-67, 69/77, 86/90 und 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/36, 38/44 und 46, Eulenberg 2 und 4-8 sowie für das Grundstück Grundbuch von Rudow mit dem Blatt 12704 (teilw.) und einen Abschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee im Bezirk Neukölln, Rudow, wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2012 und Fristsetzung von vier Wochen die erneute Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

Seitens SenStadtUm IE wurde um Fristverlängerung bis zum 15.07.2012 gebeten und diese auch gewährt, wobei die Frist schließlich nochmals auf den 18.07.2012 verlängert wurde. Die Verlängerung diente dem Zweck dem Träger mehr Zeit zu geben, den am 19.06.2012 übersandten landschaftsplanerischen Fachbeitrag durchzusehen. Eine Fristverlängerung setzt gem. § 4 Abs 2 BauGB wichtige Gründe voraus und bedarf der Zustimmung der planaufstellenden Behörde. Hierauf wurde SenStadtUm IE bei der letzten Fristverlängerung schriftlich hingewiesen.

Die Stellungnahmen 29 und 30 erfolgten dennoch, ohne weitere Angaben von wichtigen Gründen die eine erneute Fristverlängerung erforderlich machen könnten, erst am 24.07.2012, also nach Ablauf der zweifach verlängerten Frist. Aus Sicht des Bezirksamts sind die Stellungnahmen somit verfristet eingereicht und können gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, da sie nach Prüfung des Sachverhalts nicht für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung sind.

Somit wurden bis zum **24.07.2012** eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Kein Rücklauf erfolgte von 8 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Neukölln, PBV, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, BWA
- BA Neukölln, PBV, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- BA Neukölln, Schul- und Sportamt , Abt. BiSchulKSport, Sport AL
- BA Neukölln, Ordnungsamt
- BWB, Berliner Wasserbetriebe
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie und Handelskammer Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung
- VLB Verkehrslenkung Berlin

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurden 30 schriftliche Stellungnahmen von 27 Stellen eingereicht. Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

## **1. Umwelt- und Naturschutzamt- Fachbereich Umwelt, vom 14.06.2012**

### 1. Immissionsschutz

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- rechtlicher Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

#### *Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### 2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz- Kenntnisstand: 13.06.2012

Es wird auf die Stellungnahmen des Umweltamtes von 14.04.2008 sowie auf die Ergänzung vom 28.10.2008 zum Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 185 an das Stadtplanungsamt (Stapl b3) verwiesen.

#### *Abwägung:*

*Die Stellungnahme und ihre Abwägung sind bereits in der Begründung enthalten.*

#### 2.1 Altlasten - Sachstand

Für den Planungsbereich erfolgten seit 2008 keine weiteren Altlastenuntersuchungen, so dass der beim Stadtplanungsamt vorhandene Kenntnisstand aktuell ist.

Für den Kalte- Grund- Pfuhl und die angrenzenden Bereiche liegen dem Umweltamt keine Erkenntnisse hinsichtlich Altlasten vor. Hier sollte aber mit möglichen Verfüllungen mit unbekanntem Material gerechnet werden. Bei der Planung für das Entwässerungskonzept und für die Grünnutzung sollten diesbezügliche Bodenuntersuchungen Berücksichtigung finden. Die Untersuchungskonzepte sind zuvor mit dem Umweltamt abzustimmen. Lokale Belastungen des Bodens können nicht ausgeschlossen werden. Eine Niederschlagsversickerung über belasteten Böden und Auffüllungsbereichen ist nicht gestattet.

#### *Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung aufgenommen. Der Planungsabsicht stehen sie nicht entgegen (siehe 2.2).*

#### 2.2 geplante Nutzungen

Zu den geplanten Nutzungen wird ebenfalls auf die eingangs aufgeführten Stellungnahmen des Umweltamtes verwiesen.

Aus Altlastensicht werden keine Bedenken gegen die Planungsabsicht gesehen.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

## **2. Untere Denkmalschutzbehörde vom 23.05.2012**

Keine Bedenken

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

## **3. Serviceeinheit Facility Management vom 23.05.2012**

Belange der SE FM werden nicht berührt.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **4. Abteilung FinWi – SE Facility Management vom 22.06.2012**

Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bestehen von hier keine Bedenken.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **5. Jugendamt Jugendhilfeplanung vom 30.05.2012**

Der perspektivisch entstehende Kita-Bedarf – ca. 21 Plätze- kann in den umliegenden Kindertagesstätten abgedeckt werden. Im Umkreis von 2 km gibt es 12 Einrichtungen. Seitens des Jugendamtes gibt es keine eigenen Planungen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in Tabelle 4 der Begründung enthalten.*

## **6. Schul- und Sportamt, Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport vom 19.06.2012**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Andere beabsichtigte oder eingeleitete Planungen, die für dieses Bebauungsplanverfahren relevant sein könnten liegen meinerseits nicht vor, ebenso keinerlei Erkenntnisse über etwaige Altlasten.

Der Bebauungsplan XIV-274aa (max. 155 neue Wohneinheiten) ist im engen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen 8-52 und 8-53 (jeweils "Dörferblick"- ca. 220 WE sowie ca. 40 WE und dem Etwaigen Bebauungsplan XIV-274ab (ebenfalls Waßmannsdorfer Dreieck". Max. 215 neue WE zu betrachten.

Perspektivisch entstehen in dem betreffenden Gebiet damit ca. 630 neue WE, womit von einem langfristigen Gesamtbedarf i.H.v. ca. 17 zusätzlichen Schulplätzen je Jahrgang auszugehen ist.

Nach derzeitiger Einschätzung kann dieser Mehrbedarf über in der Region vorhandene Grundschulen abgedeckt werden.

### *Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung nicht zutreffend ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa werden auf Grundlage der Festsetzungen voraus-sichtlich 155 Wohneinheiten entstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab, voraussichtlich weitere 60. In Summe beider Geltungsbereiche ergibt voraussichtlich Anzahl von bis zu 215 Wohneinheiten (XIV-274aa und XIV-274ab addiert). Die Begründung (Kapitel 3.3.1) ist missverständlich und wird überarbeitet.*

*Im Ergebnis summieren sich die möglichen zusätzlichen Wohneinheiten aller genannten Geltungsbereiche auf 475. Damit stellt sich die Situation also voraussichtlich positiver dar als in der Stellungnahme angenommen, so dass davon ausgegangen werden kann dass der Mehrbedarf an Schulplätzen durch bestehende Einrichtungen abgedeckt werden kann.*

## **7. Gesundheitsamt vom 20.06.2012**

Vom Gesundheitsamt ist zu prüfen ob:

- Immissionen von Luftschadstoffen
- Geruchsbelästigungen
- Lärmbelastung
- Unfallgefahr im Straßenverkehr

die menschliche Gesundheit im der Umgebung des Bauvorhabens gefährden.

Wesentliche Belastungen durch Immissionen von Luftschadstoffen und Geruchsbelästigungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten. Eine Aussage über den Umfang der Geruchsbelästigung durch das unmittelbar an das Plangebiet



grenzende Klärwerk und die Kompostieranlage liegt nicht vor, ist aber aus Sicht des Gesundheitsamts angesichts der geplanten Nutzung notwendig.

*Abwägung:*

*Die Begründung und Umweltbericht wurden bezüglich der genannten Anlagen bereits nach der Trägerbeteiligung 2008 überarbeitet und ergänzt. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es sich nicht um unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Anlagen handelt, sondern diese sich im Gemarkungsbereich Waßmannsdorf (Land Brandenburg), in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie südwestlich des Plangebietes befinden.*

*Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbes. auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015, ist im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtskräftig ist, in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) berechnet worden. Im FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als "Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe" dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274aa eine Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche nicht auftritt.*

*Zur Kompostieranlage liegen keine konkreten und belastbaren Geruchsermittlungen vor. Diese sind auch nicht erforderlich. Die Geruchsemissionen treten beim Umschichten der Kompostmiete an 2-3 Tagen im Monat auf. In der Abwägung zum FNP der Gemeinde Schönefeld heißt es dazu, dass davon ausgegangen werde, dass daher nur vereinzelte, insbes. bei ungünstigen Wetterlagen vor allem in Hauptwindrichtung sich ausbreitende Geruchsfahnen, auftreten. Ansonsten werde die Kompostieranlage außer im Nahbereich geruchlich nicht wahrgenommen. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Umschichtungshäufigkeit und der Abhängigkeit von der Windrichtung die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden keinesfalls erreicht wird. Hinzukommt, dass langfristig eine Verlagerung der Anlage angestrebt wird.*

*Grundsätzlich müssen im Rahmen der sogenannten Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch Umweltbelange die bereits in höherrangigen Planwerken sachgerecht eingestellt und bewältigt wurden nicht in nachgelagerten Verfahren nochmals eingestellt werden. Auch wenn es sich hier um den Flächennutzungsplan einer benachbarten Gemeinde handelt, kann die logische Schlussfolgerung dieses Ansatzes auch hier angenommen werden, da die Problematik nicht bis am die Landesgrenze reicht. Somit bedarf es keiner weiteren Betrachtung auf Ebene des Bebauungsplans.*

Eine erhebliche Lärmbelästigung und Unfallgefahr im Straßenverkehr, insbesondere für Kinder, ist nicht zu erwarten. Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten

erheblichen Eingriffe in Boden, Klima und Lebensräume werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert. Die Pflege der naturnahen Parkanlage muss gewährleistet sein. Insbesondere sind die Punkte:

- Unerlaubte Abfallentsorgung durch Anwohner
- Kostenverantwortlichkeit für die Müllentsorgung bzw. für den durch Vermüllung ggf. entstehenden Schädlingsbefall (Ratten)

zu beachten.

Insgesamt bestehen aus Sicht des Gesundheitsamts Neukölln keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung entsprechender Regelungen ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich.*

#### **8. Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt vom 14.06.2012**

Das Tiefbauamt nimmt ergänzend zu den Stellungnahmen vom 24.07.2007 und vom 15.04.2008 erneut wie folgt Stellung:

Auf Grund der baldigen Abschaffung des Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrAGB) – die Verabschiedung steht noch aus - besteht zurzeit keine Klarheit darüber, ob der § 15 a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) Bestandskraft behält und wie lange. Hierzu kann es diesbezüglich noch Änderungen geben. Für den Neubau der Waßmannsdorfer Chaussee von Haus Nr. 9 bis Landesgrenze stehen in der Investitionsplanung 2011 bis 2015, von 2014 bis 2016 Mittel in Höhe über 4.050.000 Euro zur Verfügung. Die Bauzeit der Waßmannsdorfer Chaussee wird 5 bis 6 Jahre betragen. Der geplante 1. Bauabschnitt soll bei Haus Nr. 9 begonnen werden. Vom 02.05.2012 bis 01.07.2012 verlegen die Berliner Wasserbetriebe eine 24 m lange, neue Trinkwasserleitung im Bereich der Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 183 bis 185.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellungnahmen und ihre Hinweise sind bereits im Umweltbericht, der Begründung und der in ihr enthaltenen Abwägung enthalten. Der Hinweis auf die Erschließungsbeiträge wird zur Kenntnis genommen, ist aber kein Belang des Bebauungsplanverfahrens. Ferner werden – mit Ausnahme der Waßmannsdorfer Chaussee – alle Straßen als Privatstraßen ausgeführt, die ohnehin nicht beitragspflichtig sind.*

Im Herbst dieses Jahres werden die Berliner Wasserbetriebe im Fahrbahnbereich die vorhandene 600 Abwasserdruckleitung durch eine 1000 ADL ersetzen. Der fehlende Regenkanal wird erst im Zuge des Straßenausbaues durch die Berliner Wasserbetriebe gebaut.

*Abwägung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der privaten Verkehrsflächen erfolgt nach entsprechender Vorreinigung in den Kalte Grund-Pfuhl. Die Entwässerung der Waßmannsdorfer Chaussee ist bereits im Bestand gewährleistet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese auch in der Zukunft gewährleistet bleibt.*

Bei Festsetzung des B-Planes sollten Sie bei Ihren Vorhaben, vorhandene Baumstandorte festzusetzen, bedenken, dass sich erst im Zuge der Ausführungsplanung Standorte wie Straßenbeleuchtung, Zufahrten zu den Grundstücken, fehlender, neuer Leitungsbestand usw. festliegen und damit es auch notwendig werden kann, unabhängig vom Zustand des jeweiligen Baumes, Bäume fällen zu müssen.

*Abwägung:*

*Die Festsetzung der Baumstandorte ist aus naturschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Hierbei handelt es sich um ein Biotop mit hoher Wertigkeit (das einzige innerhalb des Geltungsbereichs), ebenso um eine das Landschaftsbild prägenden Platanenallee mit besonderem Schutzstatus. Belange des Straßenbaus, welche geeignet sind, die Belange des Naturschutzes zurücktreten zu lassen sind im derzeitigen Planungsstadium der Straßenausbauplanung nicht bekannt, da keine Straßenausbauplanungen vorliegen. Somit muss den bereits evidenten naturschutzrechtlichen Belangen ein größeres Gewicht zukommen.*

*Ferner ist die Einteilung öffentlicher Straßen regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen, so dass die Klärung des Sachverhalts bei Bedarf in der Umsetzungsplanung der Straßenbaumaßnahme gesichert werden kann. Grundsätzlich ist die festgesetzte Verkehrsfläche auch für eine Straßenverbreiterung ausreichend und auch bereits im Eigentum des Landes Berlin. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Tiefbaus bei Bedarf entsprechend berücksichtigt werden können.*

Weiterhin bitten wir in Ihren B-Plänen, in Absprache mit dem Tiefbauamt, die Notwendigkeit von Eckabschrägungen (Sichtdreiecken in Einmündungen) zu prüfen.

*Abwägung:*

*Die erforderlichen Eckabschrägungen sind bereits enthalten. In den vorangegangenen drei Trägerbeteiligungen bei denen das Tiefbauamt um Stellungnahme gebeten wurde, wurden diese auch nicht beanstandet.*

#### **9. Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, vom 16.07.2012**

Nach unserem Kenntnisstand ist das landschaftsplanerische Gut-achten zum B-Plan XIV-274aa fachlich richtig und auch noch gültig.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **10. Berliner Feuerwehr vom 20.06.2012**

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergeben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilendem Grundstück bleiben erhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt,

Sonstige Bemerkungen: Im 300m Bereich – gemessen am entferntesten Gebäudeteil – ist ein ausreichendes Löschwasserangebot durch öffentliche Unterflurhydranten nachzuweisen. Andernfalls ist damit zu rechnen, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die erforderliche Löschwassermenge durch Installation von privaten Unterflurhydranten ergänzt werden muss.

Bei Gebäudeteilen welche mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Feuerwehrezufahrten oder Durchfahrten mit zugehörigen Bewegungsflächen darzustellen wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (s. a. Bauordnung § 5)

Bei der Gestaltung dieser Feuerwehrflächen sind die Anforderungen, welche sich aus der DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ergeben, zu beachten.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauplanung berücksichtigt. Die Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen und Wendeanlagen ist so erfolgt, dass sie für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend ist. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung gewährleistet.*

### **11. Berliner Stadtreinigung vom 08.06.2012**

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

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau- umbau) gestellt werden.

*Abwägung:*

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

*Es bleibt aber festzustellen, dass es sich bei den Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Waßmannsdorfer Chaussee, um private Verkehrsflächen handelt. Somit obliegt die Straßenreinigung dort gem. §. 4 Abs 2 Berliner Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) den Eigentümern. Daher können seitens der BSR für diese Flächen keine Forderungen aus hoheitlichen Aufgaben gem. § 4 Abs 1 StrReinG gestellt werden. Im Übrigen ist die Einteilung öffentlicher Straßen ist regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen.*

### **12. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 15.06.2012**

Den uns überlassenen Bebauungsplan XIV-274aa haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

*Abwägung:*

*Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

### **13. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 11.06.2012**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir verweisen auch auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20. März 2012.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von zwei Vollgeschossen innerhalb des Wohngebietes wird das Ziel der Raumordnung aus Z 3 LEP FS beachtet. Eine Beeinträchtigung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes kann mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier ohne quantitative Beschränkung möglich. Die beabsichtigten Festsetzungen sind mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP

B-B vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

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

*Abwägung:*

*Die genannte Stellungnahmen und ihre Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **14. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin vom 19.06.2012**

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

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

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **15. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 06.06.2012**

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Im angefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Versorgungsdruck von > 4 bar. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bestehen Seitens der NBB zurzeit kleine Planungen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan einzustellen.

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von Leitungen von mindestens 2,5m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden.

Bei Unterschreitung dieses Abstands sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzenden Baum eine PVC Schutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen, an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung zu entfernen ist. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

*Abwägung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung innerhalb der privaten Verkehrsflächen.*

*Die Hinweise auf den im Straßenraum liegenden Leitungsbestand, werden im Bereich Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg um die zwischenzeitlich ergänzten Leitungen in der Begründung ergänzt.*

#### **16. Vattenfall Europe Wärme AG vom 11.06.2012**

Der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft. In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken

*Abwägung:*

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

#### **17. Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 20.06.2012**

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

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Pläne der Anlagen werden übergeben, die Anlagen sind zwischenzeitlich errichtet wurden. Der Bestandsplan ist daher nicht mehr aktuell.

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

Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen

Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sind genau zu beachten.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird aktualisiert.*

### **18. Berliner Wasserbetriebe vom 25.06.2012**

Es befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Bereich des Bebauungsplanentwurfes, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In der Waßmannsdorfer Chaussee befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitung DN 600 und DN 1000. Die Leitung DN 1000 ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Die Leitung DN 600 soll ausgewechselt und durch eine Leitung DN 1000 ersetzt werden. Die innere Erschließung des WA 3 mit Trinkwasser kann über die Waßmannsdorfer Straße entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In den privaten Verkehrsflächen befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen, diese stehen für die Anbindung der Hausanschlüsse zur Verfügung.

In der Waßmannsdorfer Chaussee ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Zur Ableitung des Schmutzwassers sind die Tiefenlage des Kanals und das Geländegefälle des Bebauungsplangebietes zu beachten. Für die Einleitung in den Kanal sind Pumpstationen erforderlich (siehe Begründung zum Bebauungsplan Punkt II 1 .I). Im Zuge des Aus- bzw. Neubaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist der Einbau eines Regenwasserkanals geplant. Obwohl daran der Anschluss des Wohngebietes nicht vorgesehen ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan Punkt II 1 .I), möchten wir darauf hinweisen, dass die unter Punkt I 2.1.3 genannte Einleitmenge in Höhe von maximal 150 l/s für den ursprünglich gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274 gilt. Auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans XIV-274aa entfällt davon entsprechend anteilig eine Einleitmenge vom maximal 75 l/s.

*Abwägung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird aktualisiert.*



Das Klärwerk Waßmannsdorf soll ausgebaut werden. Im Rahmen des Standortentwicklungskonzeptes der Kläranlage Waßmannsdorf wird gegenwärtig die Nutzbarkeit und die hydraulische Kapazität der vorhandenen Kanäle zur Klarwasserableitung untersucht. Des Weiteren wird geprüft, ob der Neubau eines Freispiegelkanals DN 2000 zur Klarwasserableitung notwendig wird. Ein möglicher Verlauf des Kanals wäre von der Stadtgrenze, entlang der Waßmannsdorfer Chaussee und des Rhodeländerwegs in Richtung Teltowkanal. Sollte sich der Freispiegelkanal im nichtöffentlichen Straßenland befinden ist er zu sichern.

*Abwägung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Klärwerks Waßmannsdorf, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Da noch keine Aussagen über die Erforderlichkeit von Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlandes bestehen können ist auch kein städtebauliches Erfordernis für deren Sicherung abzusehen, diese müssen dann im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgen, dies muss nicht zwingend innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen.*

Da sich das o. g. Bebauungsplangebiet in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Klärwerks befindet möchten wir darauf hinweisen, dass bei ungünstigen Windverhältnissen eine Geruchsbelästigung nicht auszuschließen ist.

*Abwägung:*

*Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbes. auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015, ist im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtskräftig ist, in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) berechnet worden. Im FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als "Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe" dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274aa eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche nicht auftritt.*

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Baumaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen für 2012/2013 geplant. Zur Sicherstellung

eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

*Abwägung:*

*Auf allen privaten Verkehrsflächen wurde bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt. Die übrigen Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.*

#### **19. Gemeinde Schönefeld vom 02.07.2012**

Seitens der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken.

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

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **20. Senatsverwaltung für Finanzen vom 18.06.2012**

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken
2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **21. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II D vom 07.06.2012**

Bereits in meiner Stellungnahme vom 08.08.2007 hatte ich auf die schwierigen Entwässerungsbedingungen des Plangebietes hingewiesen; diese ergeben sich vor allem aus einer fehlenden Regenwasserkanalisation und ungünstigen Versickerungsbedingungen mit Schichtenwasser sowie dem Fehlen eines Fließgewässers als möglicher Vorflut im Umfeld (s. S. 83).

Weiter teilten die BWB mit, "dass derzeit keine abschließende Prüfung der Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen könne" und empfehlen die Erarbeitung eines Regenentwässerungskonzepts (6. S. 53).

Ich stelle fest, dass das im Planmaterial erwähnte Entwässerungskonzept nicht vorliegt. Ob und inwieweit die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert ist, kann anhand des vorliegenden Planmaterials nicht beurteilt werden.

Nach mündlicher Aussage des Stadtplanungsamts (Stapl 8) läge kein Entwässerungskonzept vor. Somit muss ich feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet offensichtlich nicht gesichert ist.

*Abwägung:*

*Ein Entwässerungskonzept liegt nicht vor, weil es nicht erforderlich ist. Insofern bezieht sich die Begründung nicht auf ein allumfassendes Konzept oder auf eine allgemeine Konzeption, die im Wesentlichen darin besteht die Niederschläge auf den Grundstücken vor Ort zu versickern und die privaten Verkehrsflächen über den Kalte-Grund-Pfuhl. Die Begründung wird hierzu präzisiert. Es wird auch darauf hingewiesen das die Berliner Wasserbetriebe ihre Empfehlung zur Erstellung eines in Ihrer aktuellen Stellungnahme vom 25.06.2012 weder erneuert, noch die in der Begründung dargelegt allgemeine Konzeption zur Entwässerung beanstandet haben (siehe Stellungnahme Nr. 18).*

*Entsprechend des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Niederschlagswasserversickerung – Regelung im Bebauungsplan, vom 10. Februar 2010 sind konkrete Regelungen im Bebauungsplan zur Versickerung nur dann erforderlich (und möglich) wenn ein Erfordernis zur Niederschlagsversickerung vorliegt und die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen, insbesondere § 36a Abs 1 Berliner Wassergesetz für sich dem Belang nicht ausreichend Rechnung tragen. Ebenso muss – wie jede Festsetzung eines Bebauungsplans – die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.*

*Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Das Gebiet wird in seiner Versickerungsfähigkeit im digitalen Berliner Umweltatlas (Darstellung der Wasserdurchlässigkeit der Böden (Kf-Wert) auf Block- und Blockteillflächen-Basis, 1:5.000, Stand 2005) im Wesentlichen als "mittel" mit Kf-Wert zwischen 10 und 40, bzw. im Randbereich als "äußerst hoch" mit einem Kf-Wert über 300 eingestuft. Es entspricht damit der Versickerungsfähigkeit der Baugebiete im Süden des Ortteils Rudow.*

*Besondere Gründe welche darauf schließen lassen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht im Sinne des Berliner Wassergesetzes möglich ist, sind daher nicht erkennbar. Hierbei kommt es nicht darauf an, dass eine solche Versickerung "von allein" erfolgen kann, es genügt wenn diese grundsätzlich unter Nutzung technischer Anlagen wie Rigolen etc möglich ist. Auch auf Grundlage der bisherigen Altlasten- und Baugrundgutachten sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Fläche, bisher Gartenbauland ohne Entwässerungsanlagen, ohne dass es hierdurch zu Nässestaus kommt, zukünftig nicht mehr entwässert werden könnte, selbst wenn hierzu ggf. Versickerungsanlagen erforderlich sein könnten. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,2 bzw.*

0,25 ist die Voraussetzung für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach- und versiegelten Flächen auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben. Ferner werden sich aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungen insbesondere durch das festgesetzte Großgrün, die Speicherkapazitäten des Gebietes bezogen auf Niederschlagswasser in Teilbereichen noch erhöhen.

Mit der vertraglichen Sicherung der Entwässerung der privaten Verkehrsflächen in den Kalte-Grund-Pfuhl, bzw. in separaten Mulden, kann auch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Verkehrsflächen gesichert werden.

Aus den vorliegenden Randbedingungen ist somit kein städtebaulicher Grund erkennbar, der die Festsetzung einer besonderen Versickerungsart erforderlich macht. Die Art einer Versickerungsanlage so wie deren Lage soll in Abhängigkeit vom Standort des Gebäudes, des jeweiligen Grundwasserstands auf den Grundstücksflächen in der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes dem Eigentümer überlassen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Berliner Wassergesetz der rechtliche Rahmen für die Errichtung von Versickerungsanlagen jeglicher Art ausreichend gegeben ist. Weitere planungsrechtliche Regelungen durch den Bebauungsplan, die einer Beschränkung des Eigentums gleichkommen, sind hingegen nicht erforderlich.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Schäden infolge der nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung für das B-Plangebiet, egal welcher Art, zu Lasten des Planaufstellers gehen

*Abwägung:*

Diese Rechtsauffassung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB kann ausgeschlossen werden, da künftige Eigentümer grundsätzlich verpflichtet sind, alle zur Verfügung stehenden Veröffentlichungen, wie z.B. B-Plan Begründungen einzusehen und sich über etwaige Verpflichtungen, z.B. nach den Berliner Wassergesetz zu erkundigen. Ein rechtswidriges Handeln des Plangebers im Sinne einer Amtspflichtverletzung gemäß § 839 BGB setzt fahrlässiges Handeln voraus, worunter unter landläufiger Rechtsauffassung die Verletzung der Sorgfaltspflicht verstanden wird. Dies ist hier aus den oben genannten Gründen nicht gegeben.

## **22. Senatsverwaltung für Wirtschaft Technologie und Forschung, vom 22.06.2012**

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV – 274aa bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken. Eigenständige Planungen bzw. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IB vom 15.06.2012**

I B Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1). Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der B-Plan XIV-274aa ist nach Abschluss der FNP-Änderung "Dörferblick" (Ifd. Nr. 04/11), aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans entsprechen diesem Planungsziel. Die Festsetzungen des B-Plans können erst nach Verfahrensabschluss der FNP-Änderung bzw. nach Erklärung der Planreife erfolgen.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wurde unter Kap. 1.2.2.2 in die Begründung übernommen und zur Kenntnis genommen. Da die Abgrenzung der Baugebiete im Bebauungsplan unverändert geblieben ist und bereits aus den FNP entwickelt war, gleichzeitig im FNP Änderungsverfahren die Wohnbauflächen im Süden Richtung Landesgrenze vergrößert werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan sowohl aus dem aktuellen, als auch aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird und somit die Voraussetzungen der Erklärung der Planreife vorliegen.*

*Hinweis: Ein Antrag auf Feststellung der Planreife wurde am 17.07.2012 gestellt. Die Erklärung der Planreife erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2012. Der Beschluss der FNP Änderung erfolgte am 07.03.2013.*

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen( außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

*Abwägung:*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **24. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B vom 22.06.2012**

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-lange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestehen aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ggf. geplante neue Anbindungen an die Waßmannsdorfer Chaussee, die eine übergeordnete Straße der Stufe IV darstellt, sind mit SenStadtUm und VLB abzustimmen. Mit Blick auf die geplante Neubebauung des Gebiets sollte die Anlage eines Gehwegs an der Waßmannsdorfer Chaussee erfolgen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sollen im Vergleich zur letzten Trägerbeteiligung keinen neuen Anbindungen festgesetzt werden.*

*Die Einteilung öffentlicher Straßen ist regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen, grundsätzlich ist die festgesetzte Verkehrsfläche aber für die Anlage eines Gehwegs ausreichend dimensioniert, und die Fläche im Eigentum des Landes Berlin, so dass ein Bau möglich ist.*

## **25. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Immissions- und Klimaschutz, vom 21.06.2012**

Hinsichtlich verkehrsverursachter Immissionen sind die Belange der Aktionspläne für Lärm und Luft nicht berührt. Gleichwohl möchte ich anregen, dass die Pläne im Begründungsentwurf erwähnt werden, zumal im Rahmen der Abwägung des Schutzgutes Mensch darauf verwiesen wird, dass Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Belange der Aktionspläne nicht berührt sind, wird diesseits die Nennung der Pläne in diesem Planverfahren für verzichtbar gehalten – so wurden auch andere nicht betroffene Pläne und StEP etc. nicht erwähnt, um die Begründung nicht zu überfrachten.*

## **26. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, vom 11.06.2012**

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

XPSA

X F1 X PS E

X 01 X PW

X OS X PI A

X OW X PI E

X PS A

Von den Beteiligten gab es keine Hinweise oder Einwendungen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **27. Landesdenkmalamt vom 01.06.2012**

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **28. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IE 220 vom 20.06.2012**

Von Seebauer, Wefers & Partner ist das (seinerzeitige) Plangebiet für den B-Plan XIV-274 avifaunistisch untersucht worden (2006). Dabei wurden folgende Brutreviere (bzw. Brutpaare) festgestellt (S. 23):

Tabelle 4: Brutvögel und Nahrungsgäste des Untersuchungsgebietes  
Brutvögel Nr. wissenschaftlicher deutscher Name / Schutz- und Gefährdung / Anzahl Brutpaare

1. Acrocephalus palustris Sumpfrohrsänger 1
2. Anas platyrhynchos Stockente 1
3. Carduelis chloris Grünfink 10-25
4. Columba palumbus Ringeltaube 2-5
5. Corvus corone cornix Nebelkrähe 2
6. Cuculus canorus Kuckuck BRD V 1
7. Erithacus rubecula Rotkehlchen 2-5
8. Garrulus glandarius Eichelhäher 1
9. Hippolais icterina Gelbspötter 3-5
10. Hirundo rustica Rauchschnalbe BRD V 4-5
11. Locustella naevia Feldschwirl B 4 1
12. Luscinia megarhynchos Nachtigall 3-5
13. Parus caeruleus Blaumeise 5-10
14. Parus major Kohlmeise 5-15
15. Passer domesticus Haussperling BRD V 30-50
16. Passer montanus Feldsperling BRD V 3-7
17. Phoenicurus phoenicurus Hausrotschwanz 1
18. Phoenicurus phoenicurus Gartenrotschwanz BRD V 3-4
19. Phylloscopus collybita Zilpzalp 2-5
20. Phylloscopus trochilus Fitis 2-5
21. Pica pica Elster 1
22. Prunella modularis Heckenbraunelle 2-5
23. Serinus serinus Girlitz 2-5
24. Sturnus vulgaris Star 2-5

25. Sylvia atricapilla Mönchsgrasmücke 3-7
26. Sylvia borin Gartengrasmücke 3-4
27. Sylvia communis Dorngrasmücke 3
28. Sylvia curruca Klappergrasmücke 6-9
29. Troglodytes troglodytes Zaunkönig 1-2
30. Turdus merula Amsel 11-20.

Stärker gefährdete Arten, die auf Offenlandflächen angewiesen sind, befanden sich nicht darunter, allerdings einige, deren Erhaltungszustand nicht mehr stabil ist (Vorwarnliste der Roten Liste, in der Tabelle mit V gekennzeichnet. Es kommen auch hinsichtlich der Habitatwahl anspruchsvollere Arten vor wie Sumpfrohrsänger, Kuckuck, Gelbspötter, Feldschwirl, Gartengrasmücke und Dorngrasmücke.

*Abwägung:*

*Diese Darstellung aus dem Fachbeitrag ist korrekt. Anhaltspunkte die der Planung entgegenstehen ergeben sich hieraus nicht, sofern die naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes, insb. des Kapitel 5 Abschnitt 2 und 3, eingehalten werden.*

Es ist unklar, inwieweit diese Kartierungsergebnisse wegen der Teilung des B-Planes auf das Plangebiet des XIV-274aa übertragbar sind. Dies ließe sich zwar möglicherweise rekonstruieren, allerdings sind die Daten auch bereits älter als 5 Jahre. Deshalb ist eine erneute Begutachtung erforderlich. Dies gilt auch für ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse, die zwar seinerzeit (in einer speziellen Untersuchung??) nicht gefunden wurde, deren Vorkommen aufgrund der Habitateigenschaften und der Einbindung in die Umgebung durchaus wahrscheinlich ist. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen.

*Abwägung:*

*Bezüglich der Zauneidechse kann auf die Stellungnahme 29 von IE 223 vom 24.07.12 verwiesen werden, wonach ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.*

*Grundsätzlich ist die Gültigkeit von Bebauungsplänen unbefristet. Entsprechend müssen auch die ihnen zugrundeliegenden Umweltuntersuchungen nicht in bestimmten Zeitintervallen wiederholt werden, weil sie gleichsam automatisch ihre Gültigkeit verloren haben.*

*Gleiches gilt grundsätzlich auch im Rahmen der Planaufstellung. Dies würde sich nur dann anders darstellen, wenn sich während der Aufstellung des Bebauungsplans die Rahmenbedingungen grundlegend geändert haben. Dies könnte z.B. der Fall sein wenn ein Verfahren nach längerer Zeit wieder aufgenommen wird und betreffende Grundstück über*



*Jahre verwildert, bzw. mit Ruderalvegetation zuwächst, oder gar schon aufgrund seiner Biotopstruktur besonders als Lebensraum für geschützte Arten geeignet ist.*

*Solche Umstände sind hier nicht zu erkennen. Vielmehr finden innerhalb des Geltungsbereichs seit dem Jahr 2008 kontinuierlich Baumaßnahmen (Rückbau alter Gewächshäuser, Neubau von Einzel- und Doppelhäusern, Tief- und Straßenbau) statt, die bereits planungsrechtlich möglich sind, weil der Bebauungsplan schon das Stadium der Planreife erreicht hat (siehe insb. auch Kap. II.1 und I. 2.1.2 der Begründung).*

*Aufgrund dieser kontinuierlichen Bautätigkeit wird seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen, dass sich neue Arten angesiedelt haben, die bereits vorher nicht vorhanden waren, im Übrigen wird auf Stellungnahme 9 verwiesen.*

*Ebenso sind die vorherrschenden Biotopstrukturen nicht wie z.B. wie Birkenpionierwald o. Ä. solcher Art, dass sie sich in einem Zeitraum von 5 Jahren wesentlich verändern oder höherwertig verfestigen könnte. Denn bezogen auf die vorhandenen Biotope, bildet das Gros der Flächen mit allgemeiner ökologischer Bedeutung ehemalige Gärtnergrundstücke (i. d. R. ruderal Landreitgrasfluren, die immer noch unverändert vorhanden sind). Biotope mit mittlerer und höherer Wertigkeit bestehen mit Ausnahme des überwiegend trocken gefallenem Kalte-Grund-Pfuhls ausschließlich aus mittelalten und alten Baumbeständen, die vereinzelt über das Gebiet verteilt sind und sich ebenfalls auch heute noch wie 2007 darstellen.*

*Bezogen auf die Abgrenzung der Biotope ist festzustellen, dass die Teilung des Bebauungsplans keinen Einfluss auf die Lage der Biotope hat. Die Teilung des Bebauungsplans erfolgte vielmehr dergestalt, dass mit Ausnahme einer geringen Fläche (ca. 300 qm) südlich des Asphaltweges an der Landesgrenze (Mauerweg), alle Biotope mit mittlerer und höherer Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa liegen. Somit können die Aussagen des landschaftsplanerischen Fachgutachtens, bezogen auf die Biotope vollständig und 1 zu 1 übertragen werden und sind entsprechend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt worden. Um sicherzustellen, dass keinerlei Flächen außen vor bleiben, wurden ferner sogar auch die oben genannten Flächen südlich des Asphaltweges (Mauerweg) in die Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Somit wäre ein erneutes landschaftsplanerisches Gutachten, bezogen auf die neuen Geltungsbereiche – auch im Hinblick auf die oben dargestellte weitere Gültigkeit der Aussage zu den Biotopen unverhältnismäßig, da sich hieraus keine neuen Erkenntnisse ergeben können.*

*Aus dem Bereich Kalte-Grund-Pfuhl liegen mir ältere Daten von Amphibien vor; FFH-Arten: Kammmolch (1885), Moorfrosch (1998), sowie die "nur" nationalrechtlich geschützten Arten Gras- und Teichfrosch und Teichmolch vor. Insofern ist eine Überprüfung ebenfalls erforderlich.*

*Abwägung:*

*Da der Kalte-Grund-Pfuhl bereits 2007 seit längerer Zeit verlandet war, sind auch die Lebensräume der genannten Arten verschwunden. Vielmehr ist es Ziel der Planung, wieder neue Lebensräume am Pfuhl zu schaffen.*

**Verfristete und nicht berücksichtigte Stellungnahmen:<sup>5</sup>**

**29. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, I E 223 vom 24.07.2012**

**30. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, IE 102 vom 24.07.2012**

**Ergebnis:**

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4a Abs.3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung wurde entsprechend der oben vorgenommenen Abwägung überarbeitet und ergänzt, Änderungsbedarf bei der Planzeichnung besteht nicht.

### **3.5.9 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274aa lag mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Eingriffsregelung, Wasser und Immissionsschutz gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vom 21.05.2012 bis einschließlich 22.06.2012 erneut öffentlich aus. Dies wurde im Amtsblatt vom 11.05.2012 und in der Presse fristgerecht bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2012 parallel erneut beteiligt und über die erneute Offenlage informiert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Nach Abwägung aller Belange findet die Stellungnahme wie folgt Berücksichtigung:

---

<sup>5</sup> Im Rahmen der erstmaligen Beschlussfassung der BVV vom 22.08.2012 (Drs. Nr. 0311/XIX) wurden die betreffenden Stellungnahmen sowie deren Abwägung in der Begründung aufgeführt. Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich durch die verfristet eingereichten Stellungnahmen keine Erkenntnisse, die für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung waren. Im Rahmen der Überarbeitung und Aktualisierung der Begründung wurde gem. § 4a Abs. 6 BauGB daher auf die erneute Wiedergabe der Stellungnahmen verzichtet.

## **1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., vom 19.06.2012**

Im o. g. B-Plan soll eine teilversiegelte Fläche, welche früher gartenbaulich genutzt wurde, mit Wohneinheiten und Verkehrsflächen versiegelt werden. Auch wenn eine ökologisch vertretbare Bauweise, möglichst geringe Versiegelung und Neuanpflanzungen im Sinne der bisherigen Obstbaumwiesen- Strukturen geplant ist, so bleibt es bei der Verdopplung der Versiegelung (s. S. 20 f.).

### *Abwägung:*

*Dass die Entwicklung von Gartenbauland in Bauland mit einer höheren Versiegelung einhergeht, liegt auf der Hand. Die hieraus resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend der Vorschriften des BauGB bewältigt und ausgeglichen.*

Da es sich hierbei um eine baurechtliche Beurteilung gemäß § 35 BauBG handelt, dürfen keine vorgezogenen Baugenehmigungen erteilt werden, ohne die Verbände im Vorfeld zu beteiligen! Wir erinnern nochmals an unser Schreiben vom 20.03.2012, in dem wir Ihnen mitteilten, dass gemäß § 39a Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 6-11 BNatSchG bei der Genehmigung der Errichtung sämtlicher Baulichkeiten (u. a. Gebäude aller Art und Größe) im Außenbereich, § 35 BauGB, die nach § 39 NatSchG Bln anerkannten Naturschutzverbände von Ihnen zu beteiligen sind und darüber hinaus gem. § 39 b NatSchG Bln Klagebefugnis besitzen. Wir erwarten mindestens für die trotzdem bereits rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen eine Begründung, warum die Verbände nicht beteiligt wurden!

### *Abwägung:*

*Dies ist eine rechtlich unzutreffende Einschätzung. Gemäß § 33 BauGB kann ein Vorhaben unter den dort geschilderten Voraussetzungen bereits während der Planaufstellung zulässig sein. Dies war in den Teilbereichen in denen bereits Baugenehmigungen erteilt wurden der Fall, wie in der Begründung in Kap. I 2.1.2 dargelegt. Der § 35 BauGB ist bei Einschlägigkeit des § 33 BauGB nicht mehr anzuwenden.*

*Im Übrigen ist im März 2012 kein Schreiben des BLN e.V. beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Dies ist aber für das Bebauungsplanverfahren auch nicht von Belang, da die Rahmenbedingungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit zu der i. S. d. BauGB auch der BLN e.V. gehört in § 3 BauGB eindeutig geregelt sind.*

Nach dem StEP Klima handelt es sich hierbei um eine Grünfläche mit mittel bis hoher stadtklimatischer Bedeutung und steht unter dem Gesichtspunkt „zu qualifizierende Grün-

und Freiflächen“. Wir sind der Meinung, dass hier bei der Planung noch nicht alle Möglichkeiten zur Qualifizierung dieser Flächen ausgeschöpft wurden. So sollten, um darüber hinaus auch den Zielen des LaPro gerecht zu werden, mehr extensive Fassadenbegrünungen und zusätzlich auch extensive Dachbegrünungen in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Zur Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhl können wir nur noch mal die Ausführungen aus unserer Stellungnahmen zum Bebauungsplan XIV-274 vom 15.02.2006 wiederholen: Da der Kalte-Grund-Pfuhl gebietsprägenden Charakter besitzt, sollte dieser von einem weitaus größerem Parkgelände, als im Entwurf vorgesehen, umgeben werden. Von dort aus sollte man eine parkähnliche Durchwegung bis fast in die nördliche Spitze des Planungsgebiets als übergeordnete Grünverbindung zum „Berliner Mauerweg“ sichern. Außerdem würde eine derartige parkähnliche vollständige Durchwegung von Süden nach Norden und eine stark aufgelockerte Bauweise einer nachhaltigen und ökologisch ausgerichteten städtebaulichen Neuordnung voll und ganz entsprechen. Damit würde auch der Erhalt bzw. die Verbesserung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen, die Schaffung eines Biotopverbundes mit dem Umland besser ermöglicht. Auch wäre der Erhalt und die Entwicklung der Frischluftschneise (siehe LaPro) für den innerstädtischen Raum in diesem Falle nochmals aufgewertet und ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Biotop/Arten weniger gravierend und für das Schutzgut Mensch eine größere Bereicherung, vor allem in der Erholungsnutzung (gemäß LaPro, Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen; Anlage nutzbarer privater halböffentlicher Freiräume; Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen; Entwicklung und Neuanlage von Parks mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität).

*Abwägung:*

*Wie in der Begründung dargelegt, werden die Belange des StEP Klima als auch des Landschaftsprogramms im erforderlichen Maß berücksichtigt (siehe Kap. I. 2.2.3 und 2.2.8). Insgesamt muss die Abwägung aller Belange auch einen Ausgleich zu den geschützten Belangen des Eigentums herstellen, da es sich im Wesentlichen um Privatflächen handelt. Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist das übergeordnete Planungsziel die Festsetzung eines Wohngebiets, mit einer Grünfläche im Übergangsbereich zum Land Brandenburg. Ein Ausgleich der Eingriffe durch die Planung ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich- Hierdurch entstehenden den Eigentümern bereits erhebliche Kosten (z.B. Pflanzbindungen) und Nutzungseinschränkungen (z.B. private Parkanlagen). Die darüber hinausgehenden Festsetzungen von Pflanzbindungen und die Ausweitung der Parkanlagen sind, da der geforderte Ausgleich erbracht werden kann jedoch städtebaulich nicht erforderlich und ein un-zulässiger Eingriff in die Nutzungsrechte der*

*privaten Eigentümer. Dies gilt ebenfalls für die Flächen um den Pfuhl. Hierbei ist auch zu beachten, dass dieser derzeit gar nicht gebietsprägend sein kann, weil er gar nicht mehr wahrnehmbar ist und durch die Umsetzung der Planung erst wiederhergestellt wird.*

*Die genannte Stellungnahme von 2006 ist bereits in der Abwägung und Begründung enthalten.*

*Die potentiellen Flächen für den Radwanderweg Berliner Mauerweg sind nicht mehr innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa, derzeit wird eine Umsetzung des Weges auf Schönfelder Seite geprüft.*

Wir begrüßen die Entwicklung naturnaher Parkanlagen extensiv zu pflegender Wiesen und Säume. Die Bewertung ohne Biotopwert bzw. mit allgemeiner ökologischer Funktion ist für uns jedoch un-verständlich. Wo sind die Untersuchungen dazu? Was wurde untersucht und wonach wurden diese Untersuchungen bewertet?

Lt. Umweltbericht wurden div. Tierarten untersucht, jedoch bei den Heuschrecken wurde lediglich eine Grobeinschätzung (Quelle Seebauer, Wefers und Partner GbR: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag – Faunistische Grobeinschätzung, Berlin, Juni 2006.) durchgeführt. Daher kommt der Bericht zu der Aussage: „Durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen werden für Schmetterlinge und Stechimmen kaum geeignete Lebensräume geboten. Auf Grund der Nähe zu offenen Ackerbereichen wird die Zuwanderung von solchen Arten als gering eingeschätzt. Ein regelmäßiges Auftreten gefährdeter Heuschreckenarten ist jedoch nicht generell auszuschließen.“ Demzufolge wurde lediglich eine Aussage für Schmetterlinge und Stechimmen getroffen. Heuschrecken, welche ebenfalls eine hohe Bedeutung in der Artenvielfalt haben, wurden vernachlässigt, obwohl deren Vorkommen gerade auf der Natur überlassenen Grundstücken mit Versiegelungen zum Sonnen und Wärmen bedeutend sind.

Darüber hinaus sind die Untersuchungen zu Amphibien, Reptilien und Fledermäusen sehr mangelhaft. Von der Aussage „...die Erreichbarkeit ist [...] durch dichte Zaun- und Heckenstrukturen stark eingeschränkt.“ darauf zu schließen, dass es keine Hinweise auf die genannten Tiergruppen gibt, ist völlig inakzeptabel. Diese Untersuchungen müssen zwingend nachgeholt werden.

Leider wird auch nicht aufgeführt, welche größeren bzw. älteren Bäume (Art, Größe, Stammumfang, Kronendurchmesser) ggf. betroffen sind. Auch das muss nachgeholt werden. Die Pflanzlisten fehlen in den Unterlagen. S. 60 f.

*Abwägung:*

*Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie sämtliche anderen umweltrelevanten Stellungnahmen wie auch die Anhänge zu denen auch die Pflanzlisten gehören, lagen im Rahmen der Offenlage aus. Dies wurde öffentlich bekannt gemacht.*

Gemäß § 18 Abs 1. BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 2 Abs 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt – zu denen gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 a) BauGB auch die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen gehören - im Rahmen eines Umweltberichtes darzustellen und zu bewerten. Den Umfang der Untersuchung bestimmt der Plangeber selbst. Inhaltlich muss der Umweltbericht der Anlage 1 zum Baugesetzbuch entsprechen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) ist die Umweltprüfung nicht als "Suchverfahren" konzipiert, das dem Zweck dient alle denkbaren Umweltauswirkungen aufzudecken, die sich der Erfassung mit den herkömmlichen Erkenntnismitteln entziehen (so z.B. im Urteil des BVerwG vom 25.01.1996 – 4 C 5.95).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dient hierbei auch nicht einer allgemeinen Bestandserfassung, vielmehr kann bei typischen Gebietsstrukturen auch auf typisierende Merkmale und Erfahrungen abgestellt werden, nur bei konkreten Anhaltspunkten für das Vorhandensein seltener Arten, ist dem vertiefend nachzugehen (so z.B. im Beschluss des BVerwG vom 21.02.1997 – 4 B 177.96). Maßgeblich für die Verhältnismäßigkeit der gestellten Anforderungen an die Untersuchungen ist vielmehr, der mögliche Erkenntnisgewinn. Insofern ist eine "Grobeinschätzung" ausreichend, sofern sie ergibt dass nicht zu erwarten ist, dass die Umsetzung der Planung nicht möglich ist, dies ist hier nicht erkennbar.

Die Aussagen des Gutachtens wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Bezüglich der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien können anhand der dargebotenen Lebensräume ein Vorhandensein grundsätzlich ausgeschlossen werden. So sind insbesondere sind keine Feuchtbiootope mehr vorhanden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich eben nicht um "der Natur überlassene Grundstücke" handelt. Vielmehr fanden zwischenzeitlich insbesondere innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aa auf Grundlage des § 33 BauGB bereits Hoch- und Tiefbauarbeiten, sowie der Rückbau ehemaliger Gartenbauanlagen statt, so dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht davon ausgegangen wird, dass es zu Neuansiedlungen von Arten gekommen ist.

Die Verbotstatbestände des Kap. 5 Abschnitte 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von der Planung unberührt, bisher wurden ferner keine der genannten Arten im Rahmen der Planungsumsetzungen gefunden.

Geschützte Einzelbäume, die durch die Planung von Fällung betroffen werden, sind in der Eingriffsregelung nicht ermittelt worden, da die Betroffenheit nicht vorab abzuschätzen ist. Der erforderliche Ersatz hierfür ist im Rahmen der Umsetzung der Planung gemäß der

*Berliner Baumschutzverordnung zu bestimmen und zu erbringen. Ausgenommen hiervon sind die Alleebäume der Waßmannsdorfer Chaussee.*

*Im Ergebnis entspricht das vorgelegte landschaftsplanerische Fachgutachten, das Grundlage des Umweltberichts und der Eingriffsbilanzierung ist, sowohl den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB als auch den o. g. Anforderungen der Rechtsprechung. Die fachliche Richtigkeit wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Eine Überarbeitung oder Vertiefung im Sinne eines "Suchverfahrens" ist unverhältnismäßig, da hierdurch kein wesentlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.*

„Gänzlich unbetrachtet blieben die Verkehrsmengen und damit die Lärm- und Abgaseinträge in das Wohngebiet.“ Da die Lärm- und Immissionsbelastung von entscheidender Wichtigkeit für die Bewertung der Bebauung sind, ist eine Untersuchung dazu zwingend notwendig. Ein Auszug aus dem Umweltatlas ist dafür nicht ausreichend.

*Abwägung:*

*Es liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine Nicht-Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hinweisen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Sackgassen, so dass auch keine Ziel- und Quellverkehre aus gebietsfremden Teilen in die Abwägung einzustellen wären, das Verkehrsaufkommen wird somit im Vergleich zu anderen Baugebieten sehr gering ausfallen.*

Weitergehend zu diesem Thema steht im Umweltbericht – Schutz-gut Mensch: „Eine unzulässige Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht erkennbar. In der näheren Umgebung gibt es auch keine Anlagen für Schienenfahrzeuge. Die Schallwirkungen des Flughafens BER Berlin-Brandenburg Willy- Brandt in Schönefeld sind gemäß Fluglärngesetz von 1990 für den Geltungsbereich un-bedenklich, das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem nach Fluglärngesetz Wohnbebauungen unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind.“ Diese Aussage ist laut der letzten Entwicklungen zum Bau und Eröffnung des Flughafens BER Berlin-Brandenburg Willy Brandt in Schönefeld hinfällig. Diese Entwicklungen haben gezeigt, dass das Gesetz zwar da ist, aber dem nicht zwingend gefolgt wird. Auch ist noch nicht klar, inwieweit sich die Lärmbelastung mit der Neuordnung der Flugrouten entwickeln wird. Das ist derzeit in Klärung und bis zum endgültigen Entscheid bzw. Eröffnung des Flughafens offen. Erst wenn die tatsächlichen Belastungen feststehen und eingerechnet werden können, kann eine etwaige Belastung für die Flächen des B-Plans in der Zukunft bewertet werden. Deshalb kann unsererseits die Aussage nicht anerkannt werden.

*Abwägung:*

*Der Bebauungsplan und der Umweltbericht können und müssen nur die Informationen einstellen, die zum Zeitpunkt der Ausstellung bekannt sind. Da die Planfeststellung zum BER Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt nicht aufgehoben ist, ist auch die Lärmkarte aus diesem Verfahren weiterhin zur Beurteilung relevant. Auswirkungen aufgrund des Fluglärms sind aufgrund der vorliegenden Aussagen nicht zu erwarten, es wurden auch keine entsprechenden Stellungnahmen der zuständigen Träger abgegeben. Hierzu ist ebenso festzuhalten, dass sich das Gebiet in 3 bis 4 km Entfernung parallel zu den neuen Lande- und Startbahnen befindet, so dass ein direktes Überfliegen gar nicht stattfinden kann, somit hätten neue Flugrouten keine Relevanz für den Geltungsbereich. Die Begründung und der Umweltbericht werden hierzu ergänzt. Die Umsetzung von gesetzlichen Bestimmungen zum Fluglärm ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.*

Aus unserer Sicht muss in Sachen Natur- und Umweltschutz noch Einiges untersucht und deren Ausgleich nachgebessert sowie Unterlagen vorgelegt werden, um unsererseits eine fachgerechte Bewertung zu ermöglichen. So müssen wir den B-Plan leider ablehnen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben stehenden Gründen nicht geteilt. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag, auf dem auch die Ausgleichsbilanzierung basiert, lag wie sämtliche anderen umweltrelevanten Stellungnahmen mit aus. Dies wurde öffentlich bekannt gemacht. Es obliegt dem Stellungnehmenden, von diesem Angebot Gebrauch zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Untere Naturschutzbehörde den Fachbeitrag für ausreichend und aktuell befunden hat, weitere Bewertungen sind nicht erforderlich.*

## **Ergebnis**

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend der oben vorgenommenen Abwägung überarbeitet und ergänzt.

### **3.5.10 Erneute Rechtskontrolle**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-274aa wurde mit Schreiben vom 09.10.2012 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit



Schreiben vom 29.11.2012 wurden Beanstandungen geltend gemacht und Hinweise gegeben, die zu einer Überarbeitung der Planung führten.

Im Einzelnen betrafen die Beanstandungen:

### **1. Verstoß gegen § 135 b BauGB und den Gleichbehandlungsgrundsatz**

IIC: Den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 fehlt bei der Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft jeweils der Verteilungsmaßstab. Die Zuordnungen müssen eindeutig bestimmt sein. Bei der Zuordnung ist der Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte zu beachten. Die Sicherung der Zuordnungsmaßnahmen kann durch Festsetzung im Bebauungsplan oder, wie in diesem Fall, auch durch städtebaulichen Vertrag erfolgen. Vertragliche Regelungen sind vor Festsetzung des Bebauungsplans durch Dienstbarkeiten auf den betroffenen Grundstücksflächen oder Baulasten rechtlich zu sichern; dies ist der Begründung bzw. den Unterlagen nicht zu entnehmen.

I.Ü. wurde bereits mit Schreiben IIC34/36-6142/XIV-274a,b vom 31.08.2010 bezüglich der Verteilungsmaßstäbe auf das 15. Ergebnispapier des Fachgesprächs Bebauungsplanung am 17. September 2003, und den Möglichkeiten bei der Auswahl textlicher Festsetzungen, verwiesen.

*Stapl: Zum Zuordnungsmaßstab siehe 2. a). Zur Baulast /Dienstbarkeit 2. b)*

Weiter IIC: Es ist nicht nachvollziehbar, dass den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 111 und Seeadlerweg 39/77, obwohl hier grundstücksbezogen (siehe Seite 27) mit keinem Eingriff in die Schutzgüter Boden und Klima zu rechnen ist und diese Grundstücke gar zu einer Verringerung des Eingriffs im gesamten Geltungsbereich beitragen, trotzdem in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 die einmalige Anlage einschließlich Entwicklungspflege der Grünflächen sowie Baumpflanzungen zugeordnet werden sollen.

*Stapl: Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111 und Seeadlerweg 39/77 sind nicht Gegenstand der textlichen Festsetzung 11. Insofern ist hier keine Überarbeitung erforderlich. Bezüglich der textlichen Festsetzung 12 trifft es zwar zu, dass durch die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111 und Seeadlerweg 39/77 eine Verbesserung bezogen auf die Schutzgüter Boden und Klima erfolgt, nicht jedoch bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild.*

*Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Seebauer Wefers und Partner vom 15.06.2007, der als Grundlage für den Umweltbericht und die Eingriffsermittlung dient, wurde festgestellt, dass durch die Festsetzung der Straßenbäume die Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen werden können (siehe Kapitel 7.4.1, Tabelle 1 des Fachbeitrages). Hierbei*

wurden die Straßenbäume dem "Ausgleichsbedarf der Neugestaltung des östlichen Teilgebiets zugerechnet". Der Bedarf betrug bezogen auf das damalige Plangebiet XIV-274 insgesamt 125 Bäume. Bezogen auf den kleineren Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa wurde der Schlüssel grundstücksbezogen entsprechend angepasst, hierbei wurden den o. g. Grundstücken insgesamt 19 Bäume zugeordnet (4 Bäume den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 111 und 15 Bäume den Grundstücken Seeadlerweg 39/77).

Gemäß der Bilanzierung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden entsprechend bei der Abwägung der Eingriffe zunächst in Kapitel Kap. II. 3.2.2.1 der Begründung die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Im Unterpunkt 'Landschaftsbild' wurde bei der Betrachtung der Umweltbelange festgestellt, dass durch die Realisierung der Wohnbebauung eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt - somit also auf allen Grundstücken, welche für Bebauung vorgesehen sind, also auch auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 111 und Seeadlerweg 39/77. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Ausgleich u. a. durch die Anpflanzung von Straßenbäumen erfolgen kann.

In Kapitel II. 3.2.2.2 erfolgte dann eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, wiederum bezogen auf die Schutzgüter. Bezüglich der realisierbaren Festsetzungen, zu denen auch die Straßenbäume zählen, können gemäß der oben dargestellten Bilanzierung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild, demnach die erfolgten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

In Kapitel II. 3.2.2.3 erfolgte dann eine grundstücksbezogene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Hierbei wurden bezüglich der Kompensationsfestsetzungen nur noch die Schutzgüter Boden und Klima betrachtet, da die anderen Eingriffe, wie z.B. in das Schutzgut Landschaftsbild, in der Bilanz im vorhergehenden Kapitel schon unter Berücksichtigung der Festsetzungen, z.B. der Straßenbäume, als ausgeglichen betrachtet wurden. Dies ist ggf. missverständlich.

Aufgrund ihrer Funktion sowohl als gliederndes Landschaftselement als auch als Nahrungs- und Bruthabitat dienen die Straßenbäume hierbei ferner sowohl als Kompensation für das Schutzgut Landschaftsbild als auch, im untergeordneten Maßstab, dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Klima, Boden sowie Biotope und Arten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kapitel 7.4.1, Tabelle 1 S. 56 und 57). Dennoch ergibt sich aus Sicht des Bezirks Neukölln nicht schon bereits hieraus ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Denn einerseits liegen die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild objektiv vor. Andererseits erfolgt der Ausgleich bezogen auf die Schutzgüter Klima sowie Boden auf anderen Grundstücken primär durch andere Maßnahmen, z.B. in den Privaten Naturnahen Parkanlagen 1 und 2. So sind z.B. für diese Eingriffe insgesamt 145 Bäume zu pflanzen, zuzüglich zu den anderen festgesetzten Maßnahmen wie Sträucher etc., denen 19 Straßenbäume für die in Frage stehenden Grundstücke als Ausgleich für die

Eingriffe ins Landschaftsbild gegenüberstehen. Im Ergebnis wäre der Gleichbehandlungsgrundsatz eher nicht gewahrt, wenn vor zwei Grundstücken keine Straßenbäume gepflanzt würden, da eben hierin die Gleichbehandlung aller Baugrundstücke besteht. Ferner kommt der Festsetzung auch eine eingriffsminimierende Funktion zu.

Die Festsetzung wird daher beibehalten und um den Grundstücksbegriff als Verteilungsmaßstab gem. § 135b Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergänzt. Die Erläuterungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet.

## **2. Verstoß gegen § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

IIC: Für die Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die „Private naturnahe Parkanlage 1“ in der textlichen Festsetzung Nr. 11 gibt es keine Berechtigung, denn wie auf Seite 28 der Begründung dargelegt, ist die Herstellung und dauerhafte Pflege der „Privaten naturnahen Parkanlage 1“ zu 100% bereits im städtebaulichen Vertrag vom April 2009 geregelt und ich nehme an, damit auch gesichert.

Die Parkfläche 2 (für die es jedoch keine Festsetzung gibt) ist zu 78 % bereits im städtebaulichen Vertrag vom April 2009 geregelt. Zur „Privaten naturnahen Parkanlage 2“ ist, entsprechend den Darlegungen auf Seite 28, die Herstellung und dauerhafte Pflege zu 22 % durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch (abschließend) vertragliche Vereinbarungen nach §11 BauGB getroffen werden, die Regelungsinhalte müssen mit den „Abwägungsaussagen“ kompatibel sein.

Stapl:

### *a) Vertrag und bauordnungsrechtliche Festsetzung*

*Die Aussage, die Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 sei zu 100% vertraglich geregelt, spiegelt nicht die beabsichtigte Aussage der Begründung wider. Zitat: "Herstellung und dauerhafte Pflege der 'Privaten naturnahen Parkanlage 1' zu 100 % (18.885 m<sup>2</sup> ohne Wege) und der Parkfläche 2 zu 78 % (rund 5.100 m<sup>2</sup> ohne Wege), bereits geregelt im städtebaulichen Vertrag vom April 2009." Die Prozentzahlen beziehen sich hierbei auf die Flächen und nicht auf die Regelungsinhalte.*

*Grundsätzlich sind die Regelungsinhalte des Vertrages und der textlichen Festsetzung nicht deckungsgleich. Denn bislang ging der Bezirk nicht davon aus, dass vertragliche Regelungen textliche Festsetzungen zwingend ausschließen – sofern sie sich inhaltlich nicht widersprechen, bzw. kompatibel sind. So heißt es auch im Kommentar zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 1a RN 100) in Bezug auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB "der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus; er macht sie entbehrlich" – nicht sie sind dann unmöglich. Entsprechend wurden die*

vertraglichen Regelungen in Symbiose mit den textlichen Festsetzungen erstellt, um die Vorteile der jeweiligen Regulationsform zu nutzen, weniger als allumfängliche Regelungen. Ferner beziehen sich die Regelungen von Verträgen im Bezirk Neukölln bisweilen auf die textlichen Festsetzungen, damit der Bezirk vor Beschluss des Plans bestimmte Regelungen treffen kann, ohne dabei Gefahr zu laufen, in seinen Hoheitsrechten unzulässig eingeschränkt zu werden.

Da die Regelungen auch nicht Gegenstand der mit Schreiben vom 31.08.2010 und Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 vorgebrachten Beanstandungen durch IIC waren, gab es bislang auch keinen Anlass, von einem Verbotstatbestand auszugehen. Im Gegenteil wurden die Anforderungen an die Überarbeitung der städtebaulichen Festsetzungen zum Ausgleich, die an sich nicht beanstandet wurden, eher als Bestätigung des bezirklichen Vorgehens verstanden.

Da nunmehr mit Schreiben vom 29.11.2012 dem Bezirk mitgeteilt wurde, dass keine textlichen Festsetzungen bezüglich des Ausgleichs möglich sind, sofern es bereits vertragliche Regelungen gibt, die vertraglichen Regelungen jedoch bereits verbindlich und zum Teil erfüllt sind, sollen daher die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Ferner muss, der Logik des o. g. Schreibens folgend, dann auch die textliche Festsetzung 10 angepasst werden, da auch die zu pflanzenden Maßnahmen – und gerade sie – Gegenstand der städtebaulichen Verträge sind.

Da die vertraglichen Regelungen nicht als allumfängliche Regelungen konzipiert waren, stellt sich die Situation bezogen auf die beiden Parkanlagen unterschiedlich dar. Bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 finden sich alle wesentlichen Regelungen im Vertrag, sowohl bezüglich der Maßnahmen, als auch der Zuordnung zu den Grundstücken, auch zeichnerisch in der Anlage. Somit muss hier auf eine Regelung durch textliche Festsetzung verzichtet werden.

Bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 stellt sich das Problem, dass seitens des Vertrags auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, somit hier kein abschließender Regelungsinhalt ohne textliche Festsetzung vorliegt. Hintergrund dieser flexiblen Regelung war, dass in diesen Bereich die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet werden soll. Da die Ausgleichsmaßnahmen erst mit den Baumaßnahmen erforderlich werden und somit ggf. stark zeitversetzt erfolgen können, sollte so gewährleistet werden, dass die Abfolge der unterschiedlichen Anpflanzungen naturschutzfachlich sinnvoll erfolgen können, damit keine Ansammlung von Einzelmaßnahmen mit ggf. begrenzten Wert für den Naturhaushalt entstehen.

Bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 (im Vertrag, der sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a bezog, "Private Naturnahe Parkanlage 4")

wird im Vertrag auf die textliche Festsetzung 11 (im Vertrag textliche Festsetzung 12) verwiesen. So heißt es:

"Der Eigentümer verpflichtet sich zudem, die „Private naturnahe Parkanlage 4“ (siehe Anlage 1) im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten, noch zu leistenden Ausgleichszahlungen ( $9.495 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €} = 189.900,00 \text{ €}$ ) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans XIV-274a herzustellen und danach gemäß Absatz 6 dauerhaft zu pflegen.

Der Umfang der Herstellung der Flächen wird durch den zugeordneten Ausgleichsbetrag begrenzt. Soweit dies dazu führt, dass durch den Eigentümer nicht alle erforderlichen Maßnahmen auf dieser Fläche hergestellt werden können, sollen zunächst die Wiesenflächen und danach im noch möglichen Umfang die Obstbaumwiesen hergestellt werden.

Sonstige weitere Verpflichtungen, die sich aus dem Grundstück ergeben, wie die Verkehrsicherungspflicht, verbleiben beim Eigentümer des Grundstücks."

Durch diese Regelungen sollte sichergestellt werden, dass der Eigentümer den Ausgleich auf der Fläche anteilig erbringt. Denn aufgrund des erbrachten Ausgleichs auf der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 muss seitens der Eigentümer der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 13/37, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 sowie Eulenweg 2 und 4-8, nur noch ein Anteil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Privaten Naturnahen Parkfläche 2 erbracht werden, nämlich 78% aller dort vorgesehenen Maßnahmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die o. g. "Ausgleichszahlungen" als Kostenäquivalent und Maßstab für die Berechnung des zu leistenden Anteils an der Parkanlage zu verstehen sind, die im Zuge der Ausgleichskonzeption in konkrete Maßnahmen "übersetzt" wurden, also keine tatsächlichen Ausgleichszahlungen vorgesehen wurden.

Da seit Vertragsabschluss und Beschluss des Bebauungsplans für die Herstellung der restlichen 22 % bereits städtebauliche Verträge mit anderen Eigentümern abgeschlossen wurden, sind nunmehr alle in der Festsetzung genannten Maßnahmen durch die Eigentümer der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 113 (jetzt Seeadlerweg 13/37), 127/147a, Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 sowie Eulenweg 2 und 4-8 zu erbringen. Entsprechend erfolgte in der textlichen Festsetzung 11 eine Zuordnung von 100 vom Hundert der Anlagekosten für die Private Naturnahe Parkanlage 1 und die Private Naturnahe Parkanlage 2, die somit sehr Wohl Gegenstand der Festsetzungen ist.

Die Aushandlung des städtebaulichen Vertrages hatte seinerzeit über 2 Jahre in Anspruch genommen. Nunmehr haben sich aber zwischenzeitlich die Eigentumsverhältnisse durch den Verkauf von Baugrundstücken an Einzeleigentümer geändert. Grundsätzlich haben sich die Eigentümer verpflichtet, in die Regelungen des bestehenden Vertrages einzutreten; eine

*Vertragsänderung unter Einbeziehung aller neuen betroffenen Parteien wird jedoch vom Bezirk als wenig praktikabel erachtet.*

*Daher werden der Ausgleich und die Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 durch den Verbleib auf die im vorhandenen Vertrag genannten textlichen Festsetzung geregelt. Die Begründung wird hierzu präzisiert. Die textlichen Festsetzungen 11 und 12 werden dergestalt überarbeitet, dass die Regelungen bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 komplett gestrichen, die Regelungen bezüglich der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 hingegen beibehalten werden. Die Zuordnung erfolgt zu 100 % für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 13/37, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 sowie Eulenweg 2 und 4-8. Da zwischenzeitlich auch mit den anderen Eigentümern Verträge geschlossen werden konnten, kann auf die o. g. flexible Ausgestaltung verzichtet werden. Die Herstellung der restlichen Maßnahmen, die ca. 22% der Parkanlage 2 ausmachen, sind vertraglich mit anderen Eigentümern geregelt und sind somit nicht Gegenstand von Festsetzungen. Ferner wird die TF 11 um den Verteilungsmaßstab ergänzt. Hierzu wird gemäß § 135b Abs 1 Nr. 1 BauGB die überbaubare Grundstückfläche als Maßstab festgesetzt. Da die Maßnahmeflächen auch zeichnerisch in der Anlage zum Vertrag dargestellt sind und die Festsetzungen weiterhin inhaltlich gleich sind, steht auch nicht zu befürchten, dass durch die abweichenden Bezeichnungen eine Zuordnung der Maßnahmen und Flächen nicht gewährleistet ist. Die Möglichkeit von solchen Änderung ist vielmehr explizit im Vertrag enthalten und erforderlich um die hoheitlichen Rechte des Bezirks nicht unzulässig einzuschränken.*

#### *b) Erforderlichkeit von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten*

*Wie oben dargelegt, sind die vertraglichen Regelungen nicht deckungsgleich mit den Regelungen in den textlichen Festsetzungen. Bezüglich der dinglichen oder sonstigen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde diese bisher nicht für erforderlich gehalten, zumal eine solche Sicherung auch nicht Gegenstand der Beanstandungen zum Bebauungsplan XIV-274a im Rahmen der erstmaligen Rechtskontrolle der Senatsverwaltung vom 31.08./23.09.2010 war.*

*Im Falle der Privaten Naturnahen Parkanlage 2 erfolgt die Regelung der Kompensation durch textliche Festsetzung. Da textliche Festsetzungen nun nicht mehr möglich sind, sofern bereits vertragliche Regelungen vorliegen, stellt sich für die Private Naturnahe Parkanlage 1 die Frage nach der Erforderlichkeit der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen. Im Kommentar zum BauGB (ebenda, § 11 RN 57) heißt es hierzu, der Bezirk "muss durch die vertraglichen Regelungen sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie die ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung."*

Im Falle der "bauplanerischen Festsetzung" der Maßnahmen, mit entsprechender Zuordnung der Maßnahmen auf die einzelnen Grundstücke nebst Verteilungsmaßstab, würde geregelt, dass die einzelnen Eigentümer im Rahmen ihres Bauantrags die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen nachweisen müssten. Denn entsprechend den Regelungen des § 15 BNatSchG, wonach das Verursacherprinzip gilt, richten sich die Ausgleichsanforderungen des BauGB an den Vorhabenträger – hier also den "Bauherrn im bauordnungsrechtlichen Sinne" (ebenda § 135a RN 1). Ferner ist der zeitliche Bezugspunkt zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht das in Kraft treten des Bebauungsplans, sondern es genügt, so das BVerwG, wenn die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in angemessener Zeit nach Vornahme des Eingriffs abgeschlossen werden (ebenda § 135a RN 5). Im Ergebnis würde also durch die textliche Festsetzung lediglich gesichert, dass die Bauherren im Zuge ihrer Baumaßnahmen ihren Ausgleich herstellen müssen.

Ohne diese Regelung bestünde ggf. eine Pflicht des Bezirkes, die Maßnahmen selber herzustellen, sofern dies für eine fachgerechte Umsetzung erforderlich ist, und dann mit den Eigentümern abzurechnen. Hierbei wären eine wesentliche planerische Aussage die Quantifizierung der Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung zu den Grundstücken. Im vorliegenden Fall ist die Bestimmung der Maßnahmen für die Private Naturnahe Parkanlage 1 bereits erfolgt und die Herstellung bereits seit 2012 im Wesentlichen abgeschlossen. Somit ist der "tatsächliche Erfolg der Kompensation", was die Herstellung der Maßnahme betrifft, bereits gesichert.

Bezüglich der Erhaltung ist festzuhalten, dass § 11 Nr. 4 des städtebaulichen Vertrages vom 16.06.2009 eine Weitergabeverpflichtung an die Nachfolger vorsieht. Somit würde voraussichtlich selbst für den Fall, dass der ursprüngliche Vertragspartner ausfällt, keine Situation geschaffen, die hinter die möglichen textlichen Festsetzungen zurückfällt. Denn sowohl die bereits vorhandenen als auch künftige Rechtsnachfolger in Form von Einzeleigentümern auf den Baugrundstücken bleiben an die vertraglichen Regelungen, die sich auf die Voraussetzung zur Bebaubarkeit beziehen, gebunden. Ferner wird die Erhaltungslast mit jedem Verkauf eines Grundstücks weiter gestreut, wobei wie bereits erwähnt die Herstellung der Naturnahen Parkanlage 1 ohnehin bereits im Wesentlichen erfolgt ist, es also lediglich um die Pflege geht.

Schließlich bleibt die zeichnerische Festsetzung der Privaten Naturnahen Parkanlage 1 (und 2) durch den Bebauungsplan bestehen. Somit besteht hier bereits eine öffentliche Sicherung – zumindest was die bereits sehr stark eingeschränkte Nutzung der Fläche, welche auch die meisten 'nicht baulichen' Nutzungen bereits ausschließt, betrifft.

Laut Kommentar zur BauO Berlin sollen bereits öffentlich-rechtlich gesicherte Bestimmungen nicht auch noch zusätzlich durch Baulasten gesichert werden (Wilke, Dageförde u. a., § 82 RN 11). Im Ergebnis kann auch künftig davon ausgegangen werden, dass die Flächen nicht bebaut werden, sondern dauerhaft für die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen

zur Verfügung stehen. Da die Maßnahmen durch die Eigentümer selbst auf ihrem eigenen Grund erfolgen, bedarf es ferner auch keiner Wegrechte oder Duldungspflichten.

Zur Eintragung einer Baulast wäre ferner gem. der Ausführungsvorschriften zu § 82 der Bauordnung für Berlin (AV-Baulasten) vom 31. März 2011 Nr. 3 (1) erforderlich, dass bei Bestehen eines Kaufvertrages auch die Begünstigten einer Auflassungsvormerkung oder weitere dinglich berechnigte Personen die Baulasterklärung mit unterschreiben müssen. Dies wäre sehr aufwendig zu ermitteln.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Maßnahmen bereits hergestellt sind; eine Baulast würde lediglich eine etwas größere Einflussmöglichkeit bezüglich der Pflege sichern – die aber über das hinausginge, was durch planungsrechtliche Festsetzungen festsetzbar wäre. Im vorliegenden Fall besteht daher kein Erfordernis, den "Kompensationserfolg" durch Baulasteintragung oder dingliche Sicherung sicherzustellen; dies würde vielmehr aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands das Verfahren behindern. Dies soll daher nicht erfolgen.

#### **Weitere Hinweise:**

IIC: Die textliche Festsetzung Nr. 11 beinhaltet das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 113. Dabei handelt es sich um eine alte Grundstücksbezeichnung, die durch die Grundstücke Seeadlerweg 13/37 zu ersetzen ist.

*Stapl: Die Festsetzung wird angepasst.*

IIC: Die Ausführungen zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, S. 10 und 83 der Begründung, sind entsprechend der aktuellen Stellungnahme der für die Flächennutzungsplanung zuständigen Stelle bei Sen Stadt Um vom 3.08.2012 zu aktualisieren: Nach Ihren Ausführungen kann der Bebauungsplan erst festgesetzt werden, wenn „die Änderung des Flächennutzungsplans (04/10) abgeschlossen ist, da die Entwickelbarkeit vorher nicht gegeben ist“. Ein Verweis auf eine anderslautende frühere inzwischen überholte Stellungnahme (von 2006) ist rechtlich nicht ausreichend.

*Stapl: In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan erst mit Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens oder der Feststellung der Planreife erfolgen kann, sowie dass ein Antrag auf Feststellung der Planreife bereits am 27.07.2012 erfolgt ist. Bei Eingang des o. g. Schreibens war die Begründung zum Bebauungsplan schon im Beschlussgang, eine Korrektur erschien im Nachgang nicht erforderlich. Der Inhalt des Schreibens wird nunmehr in der Überarbeitung ergänzt.*

IIC: Die Anschlüsse A in der Planzeichnung passen in ihrer Darstellung nicht direkt aneinander, sie überlappen wodurch die Planzeichnung schlechter lesbar ist.

*Stapl: Gem. "Handbuch Verbindliche Bauleitplanung" sollen auf unterschiedlichen Blättern Darstellungen nicht wiederholt werden, außer dies ist zum Verständnis der Zeichnung*



erforderlich (s. B 5 S.12). Da sich hier kein räumlich logischer Schnitt ergibt und dieser somit willkürlich die Grundstücke durchschneidet, sollte durch die Darstellungsweise eigentlich die Zuordnung der Grundstücke und somit auch die Lesbarkeit erleichtert werden. Die seit der letzten Rechtskontrolle in ihrer Darstellungsweise unveränderte Planzeichnung wird dennoch entsprechend geändert, in dem die Schnittkante kenntlich gemacht wird.

IIC: Gemäß Begründung Seite 130 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit erneut vorgenommen. Diese Annahme beruht vermutlich darauf, dass die gesamte Begründung des Bebauungsplans XIV-274aa auf die Begründung des Bebauungsplans XIV-274a aufbaut und damit sehr verwirrend ist.

*Stapl: Das Wort "erneute" im o. g. Kapitel gestrichen. Die bevorstehende Beteiligung wird stattdessen als "erneute" Beteiligung bezeichnet um klarzustellen, dass es sich hier um eine Wiederholung dieses Verfahrensschritts handelt.*

IIC: Der Bebauungsplan mit überarbeiteter Begründung ist nach erneuter Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und erneutem BVV - Beschluss erneut anzuzeigen.

*Stapl: Dem Hinweis wird gefolgt. Da keine "die Grundzüge der Planung nicht erheblich überschreitende Änderungen" vorliegen und die Änderungen innerhalb der Begründung und Abwägung klar umrissen werden können, liegen die Voraussetzungen des § 4a Abs. 3 BauGB vor, bei der erneuten Beteiligung die zulässigen Anregungen auf die Änderungen zu beschränken und den Beteiligungszeitraum auf 2 Kalenderwochen angemessen zu verkürzen.*

Die Abwägung der im Rahmen der Rechtskontrolle geäußerten Beanstandungen führte zu folgenden wesentlichen Änderungen:

- Überarbeitung der textlichen Festsetzungen 10-12 (Deckblatt vom 13.02.2013)
- Darstellung der Schnittkante in der Planzeichnung (Deckblatt vom 13.02.2013).

Die Begründung wurde entsprechend der obigen Darstellungen aktualisiert und redaktionell ergänzt.

### **3.5.11 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-274aa für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/111, 127/147A, 177 und 181/189, Seeadlerweg 13/51, 53-67, 69/77, 86/90 und 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/36, 38/44 und 46, Eulenweg 2 und 4-8 sowie für das Grundstück Grundbuch von Rudow mit dem Blatt 12704 (teilw.) und einen Abschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee im Bezirk Neukölln, Rudow, wurde mit Schreiben vom 20.

Februar 2013 die erneute Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde einerseits bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen abgegeben werden können, andererseits die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Die Fristsetzung erfolgte bis zum 07.03.2013. Seitens SenStadtUm X C2 und der BSR wurde um Fristverlängerung gebeten und bis zum 15.03.2012 gewährt. Alle bis zum 15.03.2013 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Kein fristgerechter Rücklauf erfolgte von 19 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- BA Neukölln, PBV, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, BWA
- BA Neukölln, PBV, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- BA Neukölln, Schul- und Sportamt , Abt. BilSchulKSport, JugPlan
- BA Neukölln, Schul- und Sportamt , Abt. BilSchulKSport, Sport AL
- BA Neukölln, Untere Denkmalschutzbehörde
- BA Neukölln, SE Facility Management
- BA Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt
- BA Neukölln, Gesundheitsamt
- Vattenfall Fernwärme
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie und Handelskammer Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung
- Berliner Feuerwehr
- Verkehrslenkung Berlin
- LAGetSi
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IE (Landschaftsprogramm)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IE 2 (Artenschutz)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt
- VLB Verkehrslenkung Berlin

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurden 14 schriftliche Stellungnahmen von 15 Stellen eingereicht. Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

## **1. BA Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt vom 04.03.2013**

### 1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum Vorhaben.

### 2. Arten- und Naturschutz

Zu der erneuten Trägerbeteiligung gibt es keine weiteren Anmerkungen.

### 3. Altlasten

Über den bisherigen Kenntnisstand hinaus liegen keine neuen Erkenntnisse vor. Aus Altlastensicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **2. BA Neukölln, Ordnungsamt, Untere Straßenverkehrsbehörde vom 25.02.2013**

Für den Bereich der Straßenverkehrsbehörde Neukölln ergibt sich keine Änderung im Vergleich zu der ersten Beteiligung. Von daher bestehen keine Einwände.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **3. Berliner Stadtreinigung vom 21.02.2013**

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggeraugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Für die ordnungsmäßige (maschinelle) Reinigung des entstehenden Radweges ist auf der gesamten Länge ein von Aufbauten freier Raum von mindestens 1,70 m Breite erforderlich. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

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

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

*Sie beziehen sich ferner auf die Umsetzung der Planung. Es bleibt aber festzustellen, dass es sich bei den Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Waßmannsdorfer Chaussee, um private Verkehrsflächen handelt. Somit obliegt die Straßenreinigung dort gem. §. 4 Abs 2 Berliner Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) den Eigentümern. Daher können seitens der BSR für diese Flächen keine Forderungen aus hoheitlichen Aufgaben gem. § 4 Abs 1 StrReinG gestellt werden. Im Übrigen ist die Einteilung öffentlicher Straßen regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen.*

Die im Bebauungsplanentwurf XIV-274aa skizzierten Wendeflächen sind für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung nicht ausreichend. Nach Nummer 2.2.9 unserer Leistungsbedingungen muss ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 25 m geplant werden, um ein Wenden ohne Rücksetzen zu ermöglichen.

Alternativ kann auch eine Wendefläche mit einmaligem Rücksetzen geplant werden, wenn sie mindestens die folgende Größe und Form aufweist (*Hinweis Stapl: Skizze nicht lesbar*).

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

Gleichwohl wird festgestellt, dass die im Bebauungsplanentwurf XIV-274a vom März 2008 vorgesehene Festsetzung einer durch Abpollerung nur für Müllfahrzeuge befahrbare Verbindung zwischen dem Fischadlerweg und dem Seeadlerweg im Rahmen der Rechtskontrolle beanstandet wurde, da sie nicht mit dem Nutzungszeck "Parkanlage" in Einklang zu bringen ist (siehe auch Kap. II 3.5.7). Daher sind nunmehr Wendeanlagen erforderlich.

Zur Integration der Wendeanlagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs (anstelle der Auslagerung auf die Grünflächen) wurden diese Wendeanlagen entsprechend der Standards der "Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" mit einem Radius von 6 m dimensioniert. Die Wendeanlagen ist somit entsprechend der üblichen tiefbaulichen Standards für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs unter einmaligen Zurückstoßen (wie durch die BSR gefordert) konzipiert, was seitens des Stadtentwicklungsamtes aufgrund der geringen Frequentierung der Wendeanlagen durch Müllfahrzeuge (i. d. R. wenige Male je Woche), zugunsten des Bodenschutzes und des Eigentums (Privatstraße) als zumutbar angesehen wird. Im Übrigen ist festzustellen, dass die Dimensionierung gegenüber der letzten Trägerbeteiligung vom 21. Mai 2012 zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa unverändert geblieben ist und somit nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist. Durch die Zugrundelegung der objektiven in der RAST 06 geforderten baulichen Standards, die unabhängig von den subjektiven Wünschen einzelner Entsorger ist, wird im Ergebnis der Belang Müllabfuhr als ausreichend betrachtet angesehen.

Es ist nicht ersichtlich, ob die geplanten Privatstraßen so befestigt sind, dass sie mit einer maximalen Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden können. Wir benötigen vom Eigentümer der neuen Privatstraße eine Befahrbarkeitsgenehmigung für unsere Müllsammelfahrzeuge.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

*Sie betreffen ferner die Umsetzung der Planung. Vorsorglich wird jedoch festgestellt, dass durch den Bebauungsplan durch die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen, auf denen ferner ein Fahrrecht für die zuständigen Unternehmensträger einzuräumen ist, die Belange der Abfallentsorgung planungsrechtlich gesichert werden. Die Einteilung und die Beschaffenheit der Straße ist hingegen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.*

#### **4. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 28.02.2013**

Den uns überlassenen Bebauungsplan XIV-274aa haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### **5. Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 28.2.2013**

den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen N 2901, N 2919 und N 32313 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Pläne mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Bitte beachten Sie, dass die Netzstation N 32313 im Kabeltrassenplan derzeit noch nicht eingetragen ist. Den Standort entnehmen Sie bitte den beiden Ausführungsplanungen zum Netzauftrag 13768.

Anfragen von Kunden liegen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH aktuell nicht vor. Unsere Stellungnahme vom 15. 06.201 2 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich.

Die "Richtlinie zum Schutz von 1 - 11 OkV Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sowie die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in der Begründung enthalten.*

#### **6. Berliner Wasserbetriebe vom 04.03.2013**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben wir zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben GI-G/Pa vom 25. Juni 2012 eine Stellungnahme abgegeben, die auch weiterhin Bestand hat.

Die an unseren Anlagen durchzuführenden Baumaßnahmen haben begonnen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur o. g. Stellungnahme verwiesen.*

#### **7. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 12.03.2013**

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Im angefragten Bereich befinden sich Anlagen mit einem Versorgungsdruck von > 4 bar. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bestehen Seitens der NBB zurzeit kleine Planungen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan einzustellen.

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von Leitungen von mindestens 2,5m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzenden Baum eine PVC Schutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen, an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung zu entfernen ist.

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

*Abwägung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung innerhalb der privaten Verkehrsflächen und sind bereits in der Begründung enthalten.*

## **8. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 22.02.2013**

Ziele der Raumordnung stehen den beabsichtigten Änderungen des Planentwurfs nicht entgegen.

Unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20. März 2012 sowie unsere Zustimmung vom 7. Juni 2012 im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung gelten auch für den geänderten Planentwurf. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **9. Senatsverwaltung für Finanzen vom 27.02.2013**

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken
2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D vom 12.03.2013**

Bereits in meiner Stellungnahme vom 08.08.2007 und vom 06.06.2012 hatte ich aufgrund der schwierigen Entwässerungsbedingungen des Plangebietes die Erarbeitung eines Regenentwässerungskonzepts empfohlen. An dieser fachlichen Bewertung der zuständigen Fachbehörde im Land Berlin hat sich nichts geändert.

Nunmehr erklärt das Stadtplanungsamt in seiner Abwägung: "Ein Entwässerungskonzept liegt nicht vor, weil es nicht erforderlich ist" (s. S. 84). Zur Begründung wird auf die Umweltatlaskarte zur Wasserdurchlässigkeit der Böden verwiesen, die auf Basis der Blockteilflächen im Wesentlichen mittlere Werte aufweise. Daraus wird weiter der Schluss gezogen, dass die Entwässerung wie in anderen Baugebieten im Süden des Ortsteils Rudow gesichert ist (s. S. 9).

Hierzu möchte ich folgendes feststellen: Die Karten des Umweltatlas besitzen überwiegend orientierenden Charakter. Häufig wechselnde, oft nur kleinräumig anzutreffende Unterschiede in den Bodenverhältnissen können und sollen mit dem Mittel der Umweltatlaskarten nicht dargestellt werden. Die dargestellten Informationen können keinesfalls ein an die örtlichen Verhältnisse angepasstes Entwässerungskonzept ersetzen.



*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

*Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die konkreten Grundstückszuschnitte und Bebauung, also die Grundlage eines Konzeptes, welches auf die kleinteiligen Bodenverhältnisse eingeht, gar nicht festgesetzt werden. Vielmehr wird der planungsrechtliche Rahmen für eine generelle Bebaubarkeit eines bestimmten Gebietes gesetzt, der bei der Umsetzung dann durch Fachgesetze weiter präzisiert wird. Daher kommt es nicht auf den Nachweis der Versickerungsfähigkeit jedes einzelnen potentiellen Baugrundstücks an, sondern darauf, ob aufgrund der tatsächlichen Bodenverhältnisse der Plan in wesentlichen Teilen auf Dauer vollzugsunfähig sein könnte. Um dies zu beurteilen, ist der Umweltatlas ausreichend. Im Übrigen wird zur Erforderlichkeit eines Entwässerungskonzeptes auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 21 vom 06.06.2012 in Kap. II. 3.5.9 verwiesen.*

Das Stadtplanungsamt stellt weiter fest, dass "die Versickerung von Regenwasser auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Maß möglich ist" (5. S. 9). Weiter führt das Stadtplanungsamt aus, dass "ein Anschluss des geplanten Wohngebietes an die Regenwasserkanalisation nicht vorgesehen ist" (s. S. 19). Auf der Grundlage des vorliegenden Planmaterials und den widersprüchlichen, bzw. fachlich nicht nachvollziehbaren Begründungen muss ich weiterhin feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes weiterhin nicht gesichert ist. Für ein von einem Fachplanungsbüro zu erarbeitendes Regenentwässerungskonzept gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

Da es für das Gebiet keine öffentliche Regenentwässerung gibt, für die Einleitung in den Kalte-Grund-Pfuhl eine Vorreinigungsanlage erforderlich sein wird und eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse zum Teil schwierig sein wird, sollte ein Regenentwässerungskonzept für dieses Gebiet erstellt werden. Dabei ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

*Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

*Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass die Begründung aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung keine Widersprüche aufweist, sondern nur die Situation zusammenfasst. Etwaige erforderliche Versickerungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung von baulichen Vorhaben können auf Basis der fachgesetzlichen Regelungen und Richtlinien hergestellt werden und bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 21 vom 06.06.2012 in Kap. II. 3.5.9 verwiesen.*

Auf Grund meiner obigen Ausführungen entbehrt die auf S. 27 (Pkt. 3.2.2.2) getroffene Aussage zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Schutzgut Wasser einer entsprechenden fachlichen Grundlage.

*Abwägung:*

*Bei der Eingriffsbilanzierung ist nur auf die tatsächlich durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe abzustellen. Hierzu ist festzuhalten, dass auch künftig im Geltungsbereich alle Niederschlagswässer vollständig dem Grundwasser zugeführt werden und somit kein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser zu erwarten ist. Ferner wird der verlandete Kalte-Grund-Pfuhl wieder als Oberflächengewässer reaktiviert, was zumindest die naturschutzfachliche Bestandssituation - auf die es bei der Eingriffsbilanz ankommt – nachweislich verbessert. Im Übrigen wird auf Ausgleichsbilanzierung in der Begründung (Kap. II. 3.2).und Ausführungen zur Stellungnahme vom 07.06.2012 verwiesen (siehe Kap. II. 3.5.9 Nr. 21).*

## **11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I B vom 21.02.2013**

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1). Es ist hierzu nichts vorzutragen.
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen( außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

*Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B vom 01.03.2013**

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestehen aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ggf. geplante neue Anbindungen an die Waßmannsdorfer Chaussee, die eine übergeordnete Straße der Stufe IV darstellt, sind mit SenStadtUm VII und VLB abzustimmen. Mit Blick auf die geplante Neubebauung des Gebiets sowie die ab 2014 vorgesehene grundhafte Fahrbahnsanierung der Waßmannsdorfer Chaussee sollte die Anlage eines Gehwegs an der Waßmannsdorfer Chaussee erfolgen.

### *Abwägung:*

*Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen der Planungen, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ausschließlicher Gegenstand der erneuten Trägerbeteiligung sind.*

*Inhaltlich wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 24, in Kap. II. 3.5.9 verwiesen.*

## **13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX C vom 25.02.2013**

Der Bebauungsplan berührt keine Belange des Lärmaktionsplan 2008.

### *Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **14. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung III B vom 05.03.2013**

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens XIV -274aa.

### *Abwägung:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **Ergebnis**

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger Öffentlicher hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Planzeichnung bleibt unverändert die Begründung wird entsprechend der oben vorgenommenen Abwägung ergänzt.

### **3.5.12 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274aa lag mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Eingriffsregelung, Wasser und Immissionsschutz gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vom 04.03.2013 bis einschließlich 15.03.2013 erneut öffentlich aus. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde einerseits bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen abgegeben werden können, andererseits die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Dies wurde im Amtsblatt vom 22.02.2013 und in der Presse fristgerecht bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2013 über die erneute Offenlage informiert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Nach Abwägung aller Belange findet die Stellungnahme wie folgt Berücksichtigung:

#### **1. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN), vom 14.03.2013**

Leider haben Sie wiederum nur den Entwurf, die Begründung und die textlichen Festsetzungen veröffentlicht. Auch in dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan XIV-274aa können wir daher die auf Seite 136 der Begründung als "Anhang 3. Pflanzlisten" aufgeführten Pflanzlisten immer noch nicht beurteilen - nicht diese und nicht deren eventuelle Änderungen. Statt der genannten Anhänge folgt das Inhaltsverzeichnis! Selbst in der Beschreibung zur Auslegung ist nicht erwähnt, dass Pflanzlisten ausliegen.

Wir bitten daher darum, die Pflanzlisten künftig entweder auf den B-Planentwürfen zu platzieren oder sämtliche Anhänge der Begründung ebenfalls zu veröffentlichen.

Positiv ist, dass Sie in der Veröffentlichung im Internet deutlich darauf hinweisen, dass während der Auslegungsfrist nur zu den Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden können. Etwas arbeitsintensiv gestaltete sich dann die Suche nach den Änderungen in der Begründung. Ein Hinweis auf grau unterlegte Textstellen hätte uns hierbei geholfen.

Die tatsächlichen Änderungen im Vergleich zur letzten Begründung sind daraus allerdings nicht ersichtlich, wenn der Ursprungstext nicht mit ausgelegt ist oder wenn diese Textpassagen der letzten Begründung durchgestrichen neben den grau unterlegten dargestellt worden wären. Anderenorts in Berlin ist dies durchaus üblich.

Da ein Großteil des Kapitels 3.4 "Städtebauliche Verträge" grau hinterlegt ist, sind hier viele Änderungen erfolgt. Da uns städtebauliche Verträge nicht zugänglich und damit die tatsächlichen Vertragsinhalte von uns nicht überprüfbar sind, erübrigt sich hier für uns eine Stellungnahme. Wir favorisieren deshalb textliche Festsetzungen.

*Abwägung:*

*Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen. Die formellen Kriterien zur Offenlage sowie zu den möglichen Darstellungsinhalten von Bebauungsplänen sind im Baugesetzbuch und dem Berliner "Handbuch Verbindliche Bauleitplanung" verbindlich geregelt. Hierbei ist, wie dem BLN bereits mehrfach mitgeteilt wurde, die Internetveröffentlichung ein Hilfsmittel. Es ersetzt jedoch nicht die Offenlage der Unterlagen im Fachbereich Stadtplanung, wo sämtliche Anlagen und Gutachten zur Einsichtnahme auslagen. Dies wurde öffentlich bekannt gemacht. Auch von der Möglichkeit, sich telefonisch zu informieren, hat der BLN keinen Gebrauch gemacht.*

*Ebenso wird darauf hingewiesen, dass nicht der geänderte Wortlaut, sondern die überarbeiteten inhaltlichen Regelungen zum Bebauungsplan - und nur diese - Gegenstand der Beteiligung sind.*

*Städtebauliche Verträge sind ferner generell kein Gegenstand der Auslegung, allerdings sind alle für die Abwägung bedeutenden Regelungen in die Begründung einzustellen. Dies ist erfolgt.*

*Ergebnis:*

*Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Änderungsbedarfe bezogen auf Begründung und Planzeichnung liegen nicht vor.*

### **III Umweltbericht**

## **1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XIV-274aa**

### **1.1 Intention des Plans**

Ziel der Planung ist es, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Das bedeutet vor allem die Schaffung eines Übergangs im Landschaftsbild vom dicht bebauten Rudow zur freien Flur des Landes Brandenburg. Ebenso dazu gehört die Lösung der bestehenden Nutzungskonflikte. Die nicht mehr genutzten Gärtnereiflächen, Brachflächen sowie die entstandenen Splittersiedlungen auf den Kolonief lächen müssen einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Des Weiteren sollen Grün- und Freiflächen gesichert werden.

### **1.2 Standort des geplanten Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa umfasst die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Brandenburg im Ortsteil Rudow.

Die Entfernung nach Alt-Rudow, dem Geschäftszentrum des Ortsteils sowie dem U-Bahnhof der Linie 7, beträgt ca. 1,5 km. Die Buslinie 271 (Haltestelle: Gockelweg) bindet das Gebiet an die U-Bahn an.

Auf der westlichen Seite der Waßmannsdorfer Chaussee grenzen im Süden die Gärtnereiflächen am Gockelweg und nördlich daran anschließend das so genannte 'Geflügelviertel' mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an. Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Kleingartenkolonie 'Platanenblick' und Gärtnereigrundstücke. Im Süden schließen sich hinter der Landesgrenze der ehemalige Grenzstreifen sowie Landwirtschafts- und Brachflächen der Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald) an.

Im Zusammenhang mit der Insellage West-Berlins wurde das Bebauungsplangebiet weitestgehend von Bebauung freigehalten und als landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzfläche bzw. Gartenland genutzt. Mit dem Fall der Mauer und der Öffnung des Umlandes hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Geltungsbereichs von einer äußeren zu einer inneren Stadtrandlage verschoben. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereichs ist damit obsolet geworden und die Bedeutung als Erholungs- bzw. erlebbarer Freiraum wurde erheblich verringert.

### 1.3 Art des geplanten Vorhabens

Hauptziel des Bebauungsplans XIV-274aa ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlung durch die Umnutzung / Neunutzung der nicht mehr genutzten Gärtnerei- und Brachflächen im Gebiet. Im Ergebnis soll somit eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes und die Lösung bestehender Nutzungskonflikte ermöglicht und eine Bebauungsstruktur ausgebildet werden, die entsprechend der Lage am Stadtrand einen harmonischen Übergang von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft. Im Übergangsbereich erfolgt ferner die Sicherung von Flächen für die Kompensation der durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

Zur Gliederung des Wohngebietes und zur Entwicklung eines kennzeichnenden Grüngerüsts sind vor allem entlang der nord-süd-gerichteten Grundstücksgrenzen die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzstreifen vorgesehen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen. Der prägende Alleebaumbestand entlang der Waßmannsdorfer Chaussee wird erhalten.

Der Bereich um den Kalte-Grund-Pfuhl wird von Bebauung frei gehalten. Hier soll eine siedlungsinterne Parkanlage für die Anwohner des neuen Wohngebietes entstehen und der Pfuhl durch die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet reaktiviert werden. Die Parkanlagen sollen naturnah mit Wiesenflächen, Streuobstwiesen und Gehölzflächen angelegt werden, wobei vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze und Bäume in die Gestaltung der Parkanlagen integriert werden sollen.

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Waßmannsdorfer Chaussee. Die zu bildenden kleineren Grundstücke sollen über private Verkehrsflächen erschlossen werden, die teilweise bereits auf den Grundstücken existieren. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung müssen für das Gelände erweitert werden. Dabei müssen insbesondere Sickergruben entfernt werden, die rechtlich nicht mehr zulässig sind. Die Grundstücke an der Waßmannsdorfer Chaussee können direkt an die Schmutzwasserkanalisation in der Waßmannsdorfer Chaussee angeschlossen werden. Für die übrigen Grundstücke ist der Schmutzwasserkanal mit Anschlussstelle im Rhodeländerweg zu berücksichtigen.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht derzeit nicht; im Zuge der geplanten Erneuerung / des Ausbaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist künftig die Anlage eines Regenwasserkanals vorgesehen. Um das Plangebiet an das Regenwasserkanalnetz anzuschließen, ist nach Aussage der BWB eine Verlängerung des Vorfluters in der Waßmannsdorfer Chaussee um ca. 1,5 km südwärts von der Neuhofer Straße erforderlich. Die über die Entsorgungskapazität (150 l / sec) hinausgehende Niederschlagsmenge muss

durch geeignete technische Maßnahmen zurückgehalten werden. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur in begrenztem Maß möglich. Bislang ist vorgesehen, dass innerhalb der Neubausiedlung abzuführende Regenwasser in z.T. oberirdischen Grabensystemen nach Süden in den Kalte-Grund-Pfuhl abzuleiten und dort aufzufangen. Damit wird gleichzeitig eine Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls erreicht, der heute z. T. versandet ist (vgl. Kap. II 1.1).

#### **1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 132.650 m<sup>2</sup>. Davon fallen ca. 15.710 m<sup>2</sup> auf die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Waßmannsdorfer Chaussee. Für Grünflächen sollen ca. 24.750 m<sup>2</sup> beplant werden. Die übrige Fläche von ca. 96.350 m<sup>2</sup> teilt sich in Flächen für private Verkehrsflächen (ca. 7.900 m<sup>2</sup>) und in bebaubare Flächen (ca. 87.180 m<sup>2</sup>). Von den bebaubaren Flächen sollen maximal ca. 27.230 m<sup>2</sup> überbaut (versiegelt) werden. Diese Versiegelung setzt sich zusammen aus der zulässigen GRZ von 0,2 bzw. 0,25 (entspricht ca. 18.150 m<sup>2</sup>) und den zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (ca. 9.080 m<sup>2</sup>), der so genannten 'erhöhten GRZ' (siehe Kap. II 3.2.2).

## **2 Kurzdarstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen in den Städtebaulichen Verträgen**

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im vorliegenden Fall auch die in städtebaulichen Verträgen vorgesehenen vertraglichen Regelungen zwischen Bezirksamt und den Investoren / Bauherrn:

### **Bebauungsplan**

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Ausschluss von Tankstellen,
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2 oder 0,25; GFZ 0,4 oder 0,5,
- max. zwei Vollgeschosse,
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Bauweise: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser,
- Grünflächen: Grünfläche mit der Zweckbestimmung private naturnahe Parkanlage,
- Wasserfläche: für den Kalte-Grund-Pfuhl,
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche für die Waßmannsdorfer Chaussee sowie private Verkehrsflächen für die gebietsinternen Erschließungsstraßen,
- Gestaltung und Bepflanzung der PRIVATEN NATURNAHEN PARKANLAGEN,



- Erhaltung von Gehölzflächen sowie von Einzelbäumen, insbes. der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee,
- Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf den Baugrundstücken,
- Begrünung von Garagenwänden und Stellplatzüberdachungen,
- Anpflanzung / Ergänzung von Gehölzstreifen am Rand von Baugrundstücken,
- Anpflanzung von Straßenbäumen,
- luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und von Wegen in den Parkanlagen.

#### Städtebauliche Verträge (umweltbezogene Regelungen)

Waßmannsdorfer Chaussee 113 (nun Seeadlerweg 13/37) und Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 (nun Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110) vom 20. Mai 2009

- Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets,
- Einbindung des Kalte-Grund-Pfuhls in das Regenwasserkonzept,
- Bodenauflockerungen nach Abschluss von Baumaßnahmen,
- Aufstellen eines Bauzaunes während der Baumaßnahmen zum Schutz der Alleebäume entlang der Waßmannsdorfer Chaussee,
- besondere Regelungen für die Grundstückszufahrten und Zuwege auf den Straßenverkehrsflächen der Waßmannsdorfer Chaussee zum Schutz der Alleebäume,
- Herstellung einer Ufervegetation am Kalte-Grund-Pfuhl,
- besondere Regelungen zur Herstellung Pflege der Privaten Naturnahen Parkanlage<sup>1</sup>, Die Pflanzvorgaben beziehen sich auf die Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags und beinhalten im Einzelnen die Herstellung / Anpflanzung von:
  - 9.600 m<sup>2</sup> Wiesenfläche,
  - 4.910 m<sup>2</sup> Gehölzfläche,
  - 3.700 m<sup>2</sup> Obstbaumwiese mit 62 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Höchstabstand von 10 m zueinander.
- Insektenschonende Außenbeleuchtung.

Waßmannsdorfer Chaussee 185 (nun Waßmannsdorfer Chaussee 183/187), vom 21.06.2011:

- Zahlung eines Geldbetrags als Ausgleichsmaßnahme für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Sonstige Regelungen:

Waßmannsdorfer Chaussee 177:

- Bereits erfolgte Zahlung eines Geldbetrags als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

### **3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### ***Naturschutz und Landschaftspflege***

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung vom 3.11.2008 (GVBl. S.378).

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

⇒ Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes; so sichert der Bebauungsplan eine Grünfläche entlang der Landesgrenze. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes wird der im Geltungsbereich befindliche Kalte-Grund-Pfuhl renaturiert. Weiterhin werden die vorhandenen Alleebäume geschützt. Im Rahmen der Herstellung von Wohngebieten und ihren Erschließungsflächen werden weitreichende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

#### ***Boden***

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I 1998, S. 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G.v. 9.12.2004 (BGBl. I 3214),
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

⇒ Durch die Sicherung von Grünflächen und die Sicherung einer niedrigen Bebauungsdichte finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Durch die Überplanung bisher als Gärtnereien genutzter Flächen und die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen können vorbelastete Böden aufgewertet werden. Ferner bezieht die Erschließungsplanung die Trassen vorhandener Zuwegungen / Trassen der Fläche A mit ein, um die Eingriffe in den Boden zu vermindern.

## **Landschaft**

- Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 v. 02.04.2004).

Das Landschaftsprogramm dient der integrativen Umweltvorsorge. Als eigenständiges Planwerk (so genannter vorlaufender Landschaftsplan) stellt es im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) eine auf umweltbezogene, qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dar. Seine Ziele sind somit als behördenverbindliches Programm insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm ist in vier Teilprogramme untergliedert, für die jeweils eigene Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert sind.

- *Teilprogramm Naturhaushalt und Umweltschutz*

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Flächen für Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau dargestellt, hier werden folgende Anforderungen an die Nutzung gestellt:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs (ca. die südliche Hälfte des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 177/189) ist weiterhin als Vorranggebiet Bodenschutz dargestellt, die Ziele und Maßnahmen lauten:

- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Sanierung stark verunreinigter Böden.

- *Teilprogramm Biotop und Artenschutz*

Der Geltungsbereich ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele sind:

- Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- 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 Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Für den südlichen Geltungsbereich ist das Entwicklungsziel Grünfläche / Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso ist der Erhalt des Kalte-Grund-Pfuhls ein Entwicklungsziel, ohne das nähere qualitative oder quantitative Aussagen hierzu getroffen werden.

- *Teilprogramm Landschaftsbild*

Der Geltungsbereich ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele sind:

- Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe und Frischwiesen,
- Wiederherstellung von historischen Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- 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 Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs (Waßmannsdorfer Chaussee 177/189) ist darüber hinaus bezogen auf die "Landschaftsbildstruktur" als siedlungsraumtypische Freifläche, Gestalttyp offene Landwirtschaft / Ackerbrache dargestellt. Ferner sind der Erhalt des Kalte-Grund-Pfuhls und der Alleebäume in der Waßmannsdorfer Chaussee Entwicklungsziele des Teilprogramms Landschaftsbild.

- *Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung*

Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 177/189 sind als Kleingärten dargestellt. Ziel ist hier die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen sowie deren Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.

Die restlichen Teile des Geltungsbereichs sind im Norden als sonstige Freiflächen mit Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesen. Anforderungen an Wohnquartiere sind hier:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen

- Anlage nutzbarer privater halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen

Die südlichen Teile der Grundstücke (als schmaler Streifen entlang der Landesgrenze) sind als Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Ziele sind hier:

- Entwicklung und Neuanlage von Parks mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

- *Sonstige Aussagen des Landschaftsprogramms*

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Klimaschutz, die Ziele und Maßnahmen lauten:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Vorranggebiet Grundwasserschutz. Die Ziele und Maßnahmen lauten:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben,
- Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe, keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen,
- Vorrangige Altlastensuche und –sanierung,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich sollen erholungswirksame Freiraumstrukturen entwickelt und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

⇒ Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Berliner Landschaftsprogramms werden durch die geplanten Festsetzungen berücksichtigt und zum Teil überhaupt erstmalig erreicht. So setzt der Bebauungsplan im Süden private, naturnahe Parkanlagen fest. Weiterhin wurde ein Regenwasserversickerungskonzept für Teilflächen erarbeitet, welches auch die Renaturierung und den dauerhaften Erhalt des derzeit weitgehend versandeten Kalte-Grundpfluhs vorsieht. Ebenso werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Baugebiete festgesetzt. Für die Entwicklung der Wohngebiete werden niedrige Bebauungsdichten und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Durch die Überplanung bisher als Gärtnereien genutzter Flächen und die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen können vorbelastete Böden aufgewertet werden. Ferner wird die

vorhandene Teils ruinöse Bausubstanz abgetragen, großflächige Folienreste im Boden entfernt.

Die Belange des Obstbaumsiedlungsgebietes finden Niederschlag in den Ausgleichsfestsetzungen und den Pflanzlisten.

- Landschaftsplanentwurf XIV-L-2a

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt im Wesentlichen im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-2a. Von beiden Zielen, die 1990 in der Bezirksamtsvorlage Nr. 391/90 zur Beschlussfassung für den Bereich des B-Plans XIV-274a genannt worden sind, ist durch eine inzwischen erfolgte FNP-Änderung nur noch ein Ziel, die Sicherung und Entwicklung des Kalte-Grund-Pfuhls, der zur seltensten der drei Berliner Pfuhsarten gehört, mit einer entsprechenden Pufferzone zu an-grenzenden Nutzungen, im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Neben diesem Ziel ist auf Grund der veränderten politischen und planerischen Zielsetzungen entlang der südlich verlaufenden Landesgrenze eine Grünverbindung zu berücksichtigen. Diese muss nicht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, wenn ihre Realisierung auch auf Grund anderer Festsetzungen gesichert werden kann (z.B. Ausgleichsmaßnahmen).

## **4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Bestand**

#### **4.1.1 Schutzgut Mensch**

Auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 111, 177/187, Seeadlerweg 19 und 39 gibt es Wohnbebauung.

Lärm: Eine unzulässige Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht erkennbar. In der näheren Umgebung gibt es auch keine Anlagen für Schienenfahrzeuge. Die Schallwirkungen des Flughafens BER Berlin-Brandenburg Willy Brandt in Schönefeld sind gemäß Fluglärmgesetz von 1990 für den Geltungsbereich unbedenklich, das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem nach Fluglärmgesetz Wohnbebauungen unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind, ebenso liegt das Gebiet außerhalb der Bereiche die gem. der Lärmkarte zum gültigen Planfeststellungsbeschluss zum Flughafen BER Berlin Brandenburg Willy Brandt erheblich betroffen sind. Ebenso ist festzuhalten, dass sich das Gebiet in 3 bis 4 km Entfernung parallel zu den neuen Lande und Startbahnen befindet, so dass ein direktes Überfliegen gar nicht stattfinden kann, so dass auch bei einer Änderung von Flugrouten nicht mit erheblicher Lärmzunahme zu rechnen ist. Ferner liegt das Gebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs (siehe beides auch LEP-FS in der Fassung vom Mai 2006).

Auswirkungen aufgrund des Fluglärms sind aufgrund der vorliegenden Aussagen nicht zu erwarten, es wurden auch keine entsprechenden Stellungnahmen der zuständigen im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung 2012 abgegeben.

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

#### **4.1.2 Schutzgut Tiere**

Amphibien: Im Untersuchungsgebiet sind eine Reihe potenziell geeigneter Habitate vorhanden, die Erreichbarkeit ist jedoch durch dichte Zaun- und Heckenstrukturen stark eingeschränkt. Es gibt daher keine Hinweise darauf, dass Amphibien das Untersuchungsgebiet dauerhaft als Lebensraum nutzen.

Reptilien: Für einzelne Reptilienarten, wie die Blindschleiche, sind potenzielle Lebensräume vorhanden, die Erreichbarkeit ist jedoch durch dichte Zaun- und Heckenstrukturen stark eingeschränkt. Es konnte kein Nachweis über Reptilienarten erbracht werden.

Fledermäuse: Die Bedeutung als Lebensraum wird als gering eingeschätzt, auch wenn die aufgelassenen baulichen Anlagen eine Vielzahl von möglichen Quartieren bieten. Die Gehölzstrukturen bieten dagegen keine geeigneten Quartiere. Bei einer Begehung konnten weder Quartiere noch Jagdaktivitäten festgestellt werden.

Vögel: Es konnten 36 Vogelarten beobachtet werden, davon 30 als Brutvögel des Gebietes und die Übrigen als gelegentliche bis regelmäßige Nahrungsgäste. Darüber hinaus ist für die Arten Kernbeißer, Fasan und Grünspecht eine Brut nicht generell auszuschließen. Von den beobachteten Arten wird eine Brutvogelart in Berlin als potentiell gefährdet eingestuft und zwei Nahrungsgastarten (Habicht und Grünspecht) gelten als streng geschützt. Weitere sechs Arten werden auf Grund von Bestandseinbußen auf der Vorwarnliste der Roten Listen geführt. Im westlichen Teilgebiet konnten hohe bis sehr hohe Brutpaardichten für überwiegend Arten der „Gartenstädte“ ermittelt werden. Im Ostteil nehmen die Siedlungsdichte der gehölbewohnenden Arten und die Artausstattung der Einzelbiotope deutlich ab. Hier kommen zwar Arten der halboffenen Landschaft hinzu, die Siedlungsdichte ist jedoch mangels geeigneter Bruthabitate gering. Die Bedeutung als Lebensraum für gebäudebewohnende Arten wird als gering eingeschätzt.

Groß- und Kleinsäuger: Es wurden keine Hinweise auf Großsäuger entdeckt, auf Grund der Umzäunung wird auch nicht mit dem Auftreten solcher Arten gerechnet. Die Habitatstrukturen bieten Kleinsäufern geeignete Lebensräume, es wurden jedoch keine Arten nachgewiesen. Eine Kartierung würde keine neuen Kenntnisse erbringen.

Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken: Durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen werden für Schmetterlinge und Stechimmen kaum geeignete

Lebensräume geboten. Auf Grund der Nähe zu offenen Ackerbereichen wird die Zuwanderung von solchen Arten als gering eingeschätzt. Ein regelmäßiges Auftreten gefährdeter Heuschreckenarten ist jedoch nicht generell auszuschließen.<sup>6</sup>

Im Ergebnis gehen durch die Planung keine bedeutenden Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate verloren. Auf Grund der Lage am Stadtrand können Bewohner der verlorenen Lebensräume in unmittelbarer Nachbarschaft ausweichen. Unter der Voraussetzung, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG beachtet wird, sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

#### **4.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Biotoptypen: Die Biotopstrukturen des Geltungsbereichs sind vielfältig gegliedert. Der Westteil wird durch offene Gartenbereiche geprägt. Der Ostteil ist weitgehend von Auflassungsflächen einer ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Hier sind verschiedene Gehölzsukzessionen und grasdominierte Ruderalflächen bestimmend.

Die Gehölzsukzessionen entstanden teilweise aus subsponanter Ausbreitung angepflanzter Gehölzarten. Aufgelassene Gebäude bieten Nischen für verschiedene höhlen- und gebäudebewohnende Tierarten. Insgesamt kann nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-1) festgestellt werden. Ausnahmen bilden die mittelalten bis alten Gehölzbiotope und der Kalte-Grund-Pfuhl mit einer mittleren Wertigkeit (2) sowie die Allee an der Waßmannsdorfer Chaussee mit einer hohen Wertigkeit (3).

Nach § 26a NatSchG Berlin gesetzlich geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Ein Artenaustausch ist mit den östlich liegenden Kleingartenkolonien anzunehmen, für die übrigen angrenzenden Flächen ist dies nur begrenzt anzunehmen oder unwahrscheinlich.

Der Kalte-Grund-Pfuhl erscheint durch Beschattung, Laubfall und niedrige Wasserstände stark eutrophiert. Es konnten keine charakteristischen Lebensgemeinschaften höherer Arten beobachtet werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand stellt der Kalte-Grund-Pfuhl keine Habitateigenschaften als Lebensraum für naturschutzfachlich bedeutsame Arten bereit.

Gefäßpflanzen: Das Gebiet ist stark anthropogen überprägt und weist in seiner Vegetation auf eine gute Nährstoffversorgung hin. Geschützte bzw. gefährdete Arten wurden nicht beobachtet und sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Insgesamt muss das Gebiet mit 102 beobachteten Gefäßpflanzenarten als artenarm eingeschätzt werden.

---

<sup>6</sup>

Seebauer, Wefers und Partner GbR: "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag – Faunistische Grobeinschätzung, Berlin, Juni 2006.



#### 4.1.4 Schutzgut Boden

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

Im Plangebiet sind etwa 21.550 qm (16,2 %) durch Gebäude, vorweggenommen abgerissene Gebäude, Gebäuderuinen, Straßen und interne Erschließungsflächen versiegelt. In dieser Zahl sind die weitreichenden intensiv genutzten Flächen (z.B. unversiegelte Wege, Lagerflächen oder Flächen mit Tierhaltung (offener, durch Tritt stark verdichteter Boden) die auch hinsichtlich der Bodenfunktionen stark vorbelastet sind, noch nicht enthalten. Weitere 9.060 qm (6,8 %) müssen auf Grund der bisherigen Gartenbaunutzung ebenfalls als vorbelastet hinsichtlich der Bodenfunktionen eingestuft werden. Im Ergebnis ist der Boden unabhängig von seinem Versiegelungsgrad auf Grund der Vornutzung als bereits stark anthropogenen überformt zu bezeichnen.

Zwei Flächen im Geltungsbereich sind im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Verdachtsflächen registriert. Teile des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 147/127 (heute bestehend aus den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110) sind im BBK als Verdachtsfläche Nr. 255 registriert. Dort besteht der Verdacht, dass der "Kalte-Grund-Pfuhl" ursprünglich größer war und teilweise verfüllt wurde. Weiterhin besteht der Verdacht auf eine ehemalige Kiesgrube, welche mit Bauschutt oder ähnlichen Materialien verfüllt wurde.

Durch eine orientierende Altlastenuntersuchung auf den Grundstücken Nr. 113 Heute Seeadlerweg 13/37) sowie 127/147<sup>7</sup> (s. o.) konnte festgestellt werden, dass sich im Untersuchungsgebiet generell eine Mutterbodendeckschicht befindet. Die Unterfläche der Mutterbodendeckschicht wurde zwischen Tiefen von 0,50 m und 0,85 m unter Ansatzpunkt der Baugrundaufschlüsse eingemessen. Tiefreichende Auffüllungsschichten wurden nicht festgestellt. Ebenso wie die Mutterbodendeckschicht keine Fremdbestandteile, wie z.B. Bauschuttreste, auf. An den Bohrstellen ist unterhalb der Deckschicht Sand und Geschiebelehm bzw. -mergel in unterschiedlichster Schichtabfolge erkundet worden. Weiterhin wurde der anstehende Mutterboden auf verschiedene Parameter untersucht. Hier wurde festgestellt, dass die Mischproben MP1, MP2, MP3, MP5 und MP6 bis in der jeweilig untersuchten Tiefe eine Belastung durch TOC (Total Organic Carbon) aufweisen, die den Z0-Wert nach LAGA überschreitet. Auf Grund dieser festgestellten Belastung sind diese Mischproben der LAGA-Klasse Z1 zuzuordnen. Der Mutterboden der Mischprobe MP4 weist im Ergebnis keine Z0-Überschreitungen auf.

---

7

G + B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR: "Bericht zu einer orientierenden Altlastenuntersuchung Bauvorhaben Waßmannsdorfer Dreieck – Waßmannsdorfer Chaussee 113, 127/147", Berlin 18.4.2007

Weiterhin wurde überprüft, ob der Prüfwert PW1 der BBodSchV vom 12.07.1999 im Hinblick auf die sensible Nutzung Kinderspielplatz im Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten wird. Hier kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass nach Art und Umfang der durchgeführten Analysen die in der BBodSchV aufgeführten Prüfwerte PW1 für eine sensible Nutzung (z.B. Kinderspielplatz) gemäß Anhang 2 der BBodSchV eingehalten sind.

Für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 185 (heute 183/187) und 189 besteht ein unbestimmter Verdacht auf eine verfüllte Kiesgrube (BBK Verdachtsfläche Nr. 368).

Auf beiden Grundstücken wurden orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden auf dem Grundstück Nr. 189<sup>8</sup> im überwiegenden Beprobungsbereich Sand, Bau-, Ziegel- und Betonreste in einer Tiefe bis zu 0,6 m festgestellt. Die Analyse der Proben aus dem Oberboden (0 bis 0,3 m) hinsichtlich der Nutzung von Kinderspielflächen ergab, dass die in der BBodSchV aufgeführten Prüfwerte PW1 für eine sensible Nutzung (z.B. Kinderspielplatz) gemäß Anhang 2 der BBodSchV eingehalten werden.

Zur Feststellung von möglichen tiefreichenden Auffüllungsschichten wurden ergänzend drei Kleinbohrungen bis zu 3 m Tiefe durchgeführt. Sie ergaben, dass die Deckschicht bis in eine Tiefe von 0,9 m aus Auffüllungen mit Sand, Lehm, und Bauschutt bzw. Bauschuttresten oder aus Mutterboden mit Bauschuttresten besteht. Darunter steht der für die Gegend typische Geschiebelehm bzw. -mergel an. Laut Gutachten sind an Hand der durchgeführten Bohrstellen keine Hinweise auf eine mit Müll o.ä. verfüllte Kiesgrube erkundet worden.

Laut des bezirklichen Umweltamtes wurde an den Untersuchungspunkten keine verfüllte Kiesgrube aufgeschlossen, der bestehende Altlastenverdacht konnte aber nicht komplett ausgeräumt werden, die angetroffenen Auffüllungen mit Bauschuttresten sind als mögliche Anhaltspunkte für eine Verfüllung anzusehen. Das Umweltamt empfiehlt daher, die Fläche nach dem Abräumen der auf dem Grundstück lagernden Halden nochmals hinsichtlich Altlasten zu begutachten (z.B. im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen), und weist darauf hin, dass belasteter Boden bei baubedingtem Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Auf der Waßmannsdorfer Chaussee 185<sup>9</sup> (heute 183/187) wurde im Untersuchungsbereich generell eine 0,45 m und 0,70 m tiefe Auffüllung aus Sanden mit humosen und schluffigen Anteilen festgestellt. Sie beinhaltet keine Fremdbestandteile, wie z.B. Bauschuttreste. An beiden Bohrstellen, die bis 3 m unter der Geländeoberfläche niedergebracht wurden, wurden unterhalb der Deckschicht Geschiebelehm bzw. -mergel erkundet. An einer Bohrstelle stand unterhalb der Auffüllung 40 cm Sand mit schluffigen Beimengungen an. Nach der Analyse

---

8

G + B: "Bericht zu einer orientierenden Altlastenuntersuchung Waßmannsdorfer Dreieck – Waßmannsdorfer Chaussee 189", Berlin 17.03.2008 sowie Ergänzung vom 14.5.2008

9

G + B: "Bericht zu einer orientierenden Altlastenuntersuchung Bauvorhaben Waßmannsdorfer Dreieck – Waßmannsdorfer Chaussee 185", Berlin 25.9.2008

der Bodenmischproben ist die Auffüllung im Bereich einer Untersuchungsstelle durch TOC belastet, so dass der dortige Boden der Einbauklasse Z1 zuzuordnen ist.

Laut des bezirklichen Umweltamtes geben die Schichtenverzeichnisse im Gutachten keinen Hinweis auf eine Ablagerung oder verfüllte Kiesgrube. Die untersuchten Bodenproben weisen keine nennenswerten Belastungen auf. Ob das gesamte Grundstück frei von Schadstoffen ist (Hinweis auf die aktuelle Nutzung als Kleingartenanlage), ist nicht abzuschätzen. Aus Altlastensicht sieht das Umweltamt keinen Hinderungsgrund für die Planungsabsicht.

Düngemittel- und sonstige Schadstoff-Belastungen aus der zurückliegenden Gartenbau-Nutzung wie auch auf Grund des Verdachts von Bodenauffüllungen mit unbekanntem Materialien sind für alle Böden im Plangebiet wahrscheinlich und stellen eine deutliche Vorbelastung dar.

Auf den Grundstücken des ehemaligen Erwerbsgartenbaus besteht die Möglichkeit der kleinräumigen Verunreinigung des Bodens mit Heizöl, verursacht durch die Heizöl-Tankanlagen der Gewächshäuser.

#### **4.1.5 Schutzgut Wasser**

Laut eines Baugrundgutachtens steht das Grundwasser im Geltungsbereich 8,80 bis 1,42 m unter der Geländeoberkante an. Die Schwankungen deuten auf Schichtenwasser über dem Spiegel des zusammenhängenden Grundwassers hin.

Bei einer orientierenden Grundwasseruntersuchung wurde festgestellt, dass das Grundwasser auf Grund des festgestellten Sulfatgehaltes als schwach betonangreifend zu beurteilen ist. Hinsichtlich untersuchter Schadstoffkonzentrationen wurde eine geringe Konzentration an Blei festgestellt. Hinsichtlich anorganischer Stoffe wurden geringe Gehalte für Ammonium und Nitrat ermittelt. Nach Art und Umfang der durchgeführten Analysen ergab sich kein Hinweis auf eine Kontamination des Grundwassers durch organische Schadstoffe.

Laut Umweltatlas liegt südlich des Kalte-Grund-Pfuhls das Grundwasser gespannt vor.

In der Waßmannsdorfer Chaussee ist zzt. kein Regenwasserkanal vorhanden jedoch im Zusammenhang mit der Erneuerung / dem Ausbau der Straße vorgesehen. Das Plangebiet besitzt dementsprechend bisher keinen Anschluss an die Regenwasserkanalisation, weshalb davon auszugehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser entweder auf den unbefestigten Flächen direkt versickert oder bei versiegelten und bebauten Flächen in den angrenzenden Flächen versickert wird.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass auf Grund des Altlastenverdachts für das Plangebiet eine zukünftig geplante Versickerung von Niederschlagswasser einer Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf.

Die Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Böden ist nach Baugrundgutachten auf Grund des überwiegend anstehenden Geschiebemergels gering. Obwohl einzelne Sandflächen mit

guter Versickerungsfähigkeit festgestellt wurden, sind diese nach Angaben der Gutachter im Plangebiet nicht zusammenhängend und großflächig zu erwarten.

Die Grundwasserneubildung liegt laut Umweltatlas (Karte Grundwasserneubildung) mit 50-150 mm/Jahr für Berliner Verhältnisse (bis 400 mm/Jahr) im unteren Drittel.

Der Kalte-Grund-Pfuhl ist derzeit weitgehend verlandet.

#### **4.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

Das Gelände ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen. Der größte Teil des Geltungsbereichs gilt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen, er besitzt daher höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Im Gemarkungsbereich Waßmannsdorf, in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie südwestlich des Plangebietes, befinden sich ein Klärwerk und eine Kompostieranlage. Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbes. auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015, ist im Rahmen der Aufstellung des FNP für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtsgültig ist, in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) berechnet worden. Im FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als "Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe" dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274aa eine Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche nicht auftritt.

Zur Kompostieranlage liegen keine konkreten und belastbaren Geruchsermittlungen vor. Die Emissionen treten beim Umschichten der Kompostmiete an 2-3 Tagen im Monat auf. In der Abwägung zum FNP der Gemeinde Schönefeld heißt es dazu, dass davon ausgegangen werde, dass nur vereinzelte, insbes. bei ungünstigen Wetterlagen vor allem in Hauptwindrichtung sich ausbreitende Geruchsfahnen, auftreten. Ansonsten werde die Kompostieranlage außer im Nahbereich geruchlich nicht wahrgenommen. Hinzukommt, dass langfristig eine Verlagerung der Anlage angestrebt wird.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden nicht erreicht wird.

#### **4.1.7 Schutzgut Landschaft**

Die Grundstücke weisen kaum noch natürliche landschaftsräumliche Prägungen auf, vielmehr herrschen verschiedene klassische Stadtrandnutzungen vor. Das Gelände ist durch ungeordnete oder nicht mehr genutzte zum Teil ruinöse Bebauung geprägt.

Der Kalte-Grund-Pfuhl ist nicht öffentlich zugänglich, er könnte jedoch gebietsprägenden Charakter haben.

Die Platanenallee entlang der Waßmannsdorfer Chaussee prägt das Landschaftsbild.

#### 4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale.

Sachgüter: Das Plangebiet weist vereinzelte und kleinteilige, in weiten Teilen keine Bebauung auf.

#### 4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Umweltmedium	Prognose	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustands
Menschen	+	Entwicklung einer naturnahen Parkanlage entlang der Stadtgrenze
	+	Verbesserung der Erholungsfunktion
	+/-	Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets
	+/-	Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung
Tiere und Pflanzen	-	Entwicklung der Wohngebiete
	-	Größere Verluste von Biotopen mittlerer Wertigkeit
	+/-	Umwandlung von Brachflächen mit allgemeiner ökologischer Bedeutung in gärtnerisch geprägte Biotope, z. T. mit potentiell mittlerer Wertigkeit
	+/-	Entwicklung der Wohngebiete im östlichen Plangebiet vorübergehend gehen Lebensräume für Vögel verloren, diese werden später durch gärtnerisch geprägte Biotope ersetzt
	+	Entwicklung einer naturnahen Parkanlage
Boden	-	Neuversiegelung von Flächen für bauliche Anlagen,
	+	Entsiegelung von Flächen im östlichen Plangebiet
	-	Neuversiegelung überwiegt
	+	Revitalisierung und Aufwertung stark vorbelasteter Böden
Wasser	-	Neuversiegelung von Flächen für bauliche Anlagen
	-	erhöhter Anfall und notwendige Ableitung von Niederschlagswasser
	+	Behebung von Mängeln bei der Schmutzwasserentwässerung, Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls
Luft, Klima	-	Verringerung luftklimatischer Austauschfunktionen, vor allem in Richtung stärker verdichteter Innenstadtbereiche,
	-	geringe Veränderungen in der lokalklimatischen Situation

		möglich
Landschaft / Ortsbild	+	Entwicklung der naturnahen Parkanlage
	+	Aufwertung des Landschaftsraums
	+/-	Entwicklung eines Wohngebiets. Aufwertung des Ortsbildes durch den Abbruch brachgefallener Anlagen
	-	Beseitigung von Vegetationsbeständen
Kultur- und Sachgüter	+	Verbesserung der Bebauungsstruktur

Tab. 5: Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 4.2.1 Wechselwirkungen

Auch wenn es in der Bilanz für einzelne Schutzgüter zu ausgleichspflichtigen Eingriffen kommt stehen diesen auch Verbesserungen gegenüber (siehe Kap III 4.3). Im Ergebnis ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

#### 4.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Eingriffe in die Schutzgüter

- Luft und Klima (hier insbesondere der Fortfall der Klimafunktion der Freifläche),
- Boden (zusätzliche Versiegelung über das heutige Maß hinaus),
- Pflanzen und Tiere (Fortfall von Brut- und Nahrungshabitaten geringer bis mittlerer Wertigkeit)
- Landschaftsbild (Verlust von unbebauter Fläche und Bäumen)

würden sich bei gleichbleibenden Verhältnissen nicht verschlechtern.

Auch wenn diese Eingriffe z. T. ausgleichspflichtig sind bleibt festzuhalten dass, im Unterschied zu einer Bebauung innerhalb eines größeren Bebauungszusammenhangs, die verlorenen Habitate naturräumlich und funktional auf Grund der Stadtrandlage unmittelbar durch das unbebaute Umfeld ausgeglichen werden kann.

Dem Gebiet kommt eine wichtige stadtklimatische Funktion als Kaltluftleiter zu. Durch die Planung wird anstelle der weitgehenden Freifläche die bereits vorhandene flächige Bebauungsstruktur des Ortsteils Rudow mit lockerer kleinteiliger Bebauung um 100-500 m zur freien Landschaft hin verlängert. Dennoch werden sich auf Grund des hohen Vegetationsanteils und der geringen GRZ / Bebauungsdichte laut Umweltatlas (siehe Karte Stadtklimatische Zonen von 2001) die klimatischen Verhältnisse im Vergleich zu Freilandverhältnissen nur geringfügig verändern, die auf den Freiflächen des Plangebiets und jenseits der Stadtgrenze gebildete Kaltluft gelangt auch weiterhin über das Plangebiet an die nördlich gelegenen stärker verdichteten Stadtquartiere (siehe auch Karte

Kaltluftvolumenstrom 2005). Somit kann das Gebiet auch zukünftig noch eine wichtige Klimafunktion als Kaltluftleiter erfüllen.

Ferner kann der Boden, unabhängig von seinem derzeitigen Versiegelungsgrad auf Grund der Vornutzung als bereits stark anthropogenen überformt betrachtet werden. Ziel der Planung ist eine sinnvolle Nachnutzung dieser Brachfläche mit naturfernen Böden, sowie die Weiternutzung / Nutzungsintensivierung bereits vorhandener Infrastruktur (wie z.B. Straßentrassen), zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage. Dies, anstelle von Neuausweisungen von Baugebieten in Bereichen mit naturnahen Böden, entspricht hierbei dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

Der Verlust von unbebauter Fläche und ggf. einzelnen Bäumen beeinflusst neben dem Schutzgut Pflanzen und Tiere auch das Schutzgut Landschaftsbild. Das Plangebiet, insbesondere der östliche Teil wurde intensiv durch Gartenbaubetriebe genutzt und unterliegt bereits im Bestand Vorbelastungen. Da die Planung ebenfalls die Entsiegelung von Boden, insbesondere im Bereich der ehemaligen Gartenbaubetriebe (Ruinen von Wirtschaftsgebäuden und Gewächshäusern, Folien im offenen Böden) und sofern erforderlich, die Sanierung etwaiger punktueller Bodenbelastungen vorsieht, werden durch die Planung auch positive Effekte erzielt. Ferner wird der Kalte-Grund-Pfuhl wieder hergestellt und dauerhaft gesichert. Ebenso sind die Frei- und Brachflächen zwar unbebaut aber derzeit für Erholungssuchende nur beschränkt zugänglich. Durch die Anlage einer privaten naturnahen Parkanlage wird somit auch die Nutzbarkeit für Erholungssuchende gesteigert. Durch die weitgehende Inanspruchnahme vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und Wegetrassen (Waßmannsdorfer Chaussee und Privatwege), anstelle einer Erweiterung/ des Neubaus von Infrastruktur an anderer Stelle wird ferner dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung gäbe es somit keine positive Beeinflussung der verschiedenen Schutzgüter, insbesondere:

- der Rückbau der ruinösen Bausubstanz und Versiegelung durch Folien (Gartenbau)
- die Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls,
- die Herstellung der Nutzbarkeit für Erholungssuchende (private Parkanlage, Gärten),
- die Umsetzung von Maßnahmen bzgl. des Ziels Obstbaumsiedlung (Landschaftsprogramm)
- Kein "Flächenrecycling" durch Umnutzung brach gefallener flächendeckend anthropogen veränderten Böden.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer naturnahen Parkanlage für Flächen mit bereits vorhandener extensiver Bodennutzung unter Sicherung des Kalte-Grund-Pfuhls,
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt vorhandener Bäume sowie Gehölzstreifen,
- Sicherung der Alleebäume an der Waßmannsdorfer Chaussee,
- Festsetzung niedriger GRZ-Werte (max. 0,2 oder 0,25),
- Festsetzung von Obergrenzen für die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, sofern eine Überschreitung der 50 %-Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO absehbar ist,
- Ausschluss der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Sicherung älterer Gehölzbestände an den Baugebietsrändern
- Nutzung vorhandener Wegetrassen zur Erschließung (private Verkehrsfläche A).

Zur Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- wasser- und luftdurchlässige Ausführungen von Befestigungen von Stellplätzen und Wegen auf den Baugrundstücken

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert, jedoch nicht vollständig gelöst werden. Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe:

- in den Boden durch die höhere Neuversiegelung,
- für das Klima durch den Verlust von Gehölzstrukturen und Vegetationsbeständen,
- für Biotope und Arten durch die Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen sowie die vollständige Veränderung der Lebensräume,
- in das Landschaftsbild durch die Aufhebung des Offenlandcharakters und Umwandlung in ein Wohngebiet,

für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung zweier Privater Naturnaher Parkanlagen
- Festsetzung zur Neuanpflanzung von Gehölzstreifen an den Baugrundstücksrändern,



- Festsetzung zur Anlage von Gehölzflächen, Obstbaumwiesen und Obstbaumreihen innerhalb der naturnahen Parkanlage 2 (zu 78% bezogen auf alle Kompensationsmaßnahmen dort)
- Festsetzung zur Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der festzusetzenden privaten Verkehrsflächen,
- Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- Festsetzung einer Mindestzahl zu pflanzender Laub- oder Obstbäume auf den Baugrundstücken,
- Festsetzungen zur Begrünung von Garagenwänden und Stellplatzstützen,
- Neupflanzungen unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten.

Folgende Regelungen sind darüber hinaus in städtebaulichen Verträgen vorgesehen:

- Herstellung der Privaten Naturnahen Parkanlage 1, sowie 22% der Privaten Naturnahen Parkanlage 2, nebst der Erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe i.S.d § 1a Abs 3 BauGB.
- Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets,
- Einbindung des Kalte-Grund-Pfuhls in das Regenwasserkonzept,
- Bodenauflockerungen nach Abschluss von Baumaßnahmen,
- Aufstellen eines Bauzaunes während der Baumaßnahmen zum Schutz der Alleebäume entlang der Waßmannsdorfer Chaussee,
- besondere Regelungen für die Grundstückszufahrten und Zuwege auf den Straßenverkehrsflächen der Waßmannsdorfer Chaussee zum Schutz der Alleebäume,
- Herstellung einer Ufervegetation am Kalte-Grund-Pfuhl,
- besondere Regelungen zur Pflege der naturnahen Parkanlage,
- Insektenschonende Außenbeleuchtung.

### **Fazit**

Die zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt können mit Umsetzung des Regenwasserkonzeptes innerhalb des Plangebietes so gemindert werden, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Herstellung der festgesetzten Straßenbäume, können die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben jedoch Kompensationsdefizite bei den Schutzgütern Boden, Klima sowie Pflanzen und Tiere mit ihren Wirkungsgefügen, die jedoch weitgehend innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können.

#### **4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dar, das heißt, es wäre ein Bebauungsplan entwickelbar, der eine maximale GFZ von 0,8 beinhaltet. Damit wäre eine höhere Ausnutzung der Wohngrundstücke möglich, als der vorliegende Bebauungsplan XIV-274aa festsetzen soll. Eine höhere Ausnutzung würde weiterführende Auswirkungen auf verschiedene Umweltmedien haben. Besonders betroffen wären Boden (durch erhöhte Versiegelung), Luft und Klima (höhere Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr), Pflanzen und Tiere (Verlust und Wandel von Lebensräumen) sowie Wasser (geringere Versickerung).

### **5 Zusätzliche Angaben**

#### **5.1 Verwendete technische Verfahren**

Zur Bewertung der Umweltbelange wurden folgende Verfahren angewandt:

- Baugrundgutachten
  - für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 (heute bestehend aus den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Eulenweg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110)
  - Durchführung von Kleinbohrungen mit Auswertung der Bohrproben und Schichtenverzeichnisse zur ersten bautechnischen Erkundung
  - Durchführung von Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichte der Sande, zur Feststellung der Konsistenz der Sande.
- Orientierende Altlastenuntersuchung
  - für eine Teilfläche im Süden des Plangebiets um den Kalte-Grund-Pfuhl sowie für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 113 (nun Seeadlerweg 13/37), 185 (nun 183/187) und 189 in Absprache mit dem Umweltamt
  - diverse Bohrungen wurden entnommen und durch ein Prüflabor analysiert
- Kartierung der Biotope, Vögel, Amphibien / Reptilien, Fledermäuse und Flora / Vegetation
  - Erfassung durch Begehung und anschließende Bewertung

#### **5.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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

Überwachung setzt eindeutige Kriterien, klare Ziele sowie Festlegung der einzuleitenden Aktivitäten voraus. Darüber hinaus sind der Beginn und mögliche Intervalle zu definieren. Im

Geltungsbereich müssen das Maßnahmen sein, die die Entwicklung und Erhaltung der Grünanlage sicherstellen. Darüber hinaus muss die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung begleitet werden.

Hierzu sind bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt herbeizuführen.

## **6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bestand ist durch nicht mehr genutzte Gärtnereiflächen, Brachflächen und vereinzelte Wohngebäude geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa umfasst die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109, 111, Seeadlerweg 13//77, Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Eulenberg 2/4, 4-8, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46, Seeadlerweg, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, sowie Waßmannsdorfer Chaussee 177/189. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Brandenburg im Ortsteil Rudow. Hauptziel des Bebauungsplans XIV-274aa ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlung. Hierdurch soll eine nachhaltige und ökologisch ausgerichtete städtebauliche Neuordnung des Gebietes ermöglicht und eine Bebauungsstruktur ausgebildet werden die einen harmonischen Übergang von den vorhandenen Baugebieten zur freien Flur des Landes Brandenburg schafft.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Die Schallwirkungen des Flughafens Schönefeld (künftig Berlin-Brandenburg Willy Brandt) sind für den Geltungsbereich unbedenklich. Eine Erholungsfunktion in Form einer öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen kommt dem Gebiet nicht zu.

Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise darauf, dass Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Großsäuger das Gebiet dauerhaft als Lebensraum nutzen. Für Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken werden durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen kaum geeignete Lebensräume geboten. Bei einer Begehung konnten 36 Vogelarten beobachtet werden, davon 30 als Brutvögel des Gebietes und die Übrigen als Nahrungsgäste. Durch die Planung gehen somit keine bedeutenden Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate verloren. Unter der Voraussetzung, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG beachtet wird, sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Fauna als gering zu bezeichnen.

Die Biotopstrukturen des Geltungsbereichs sind vielfältig gegliedert und umfassen reiche Gehölzstrukturen unterschiedlichen Alters im Wechsel mit offenen Gartenbereichen, Auflassungsflächen ehemaliger Gärtnereien mit verschiedenen Gehölzsukzessionen und grasdominierte Ruderalflächen. Die aufgelassenen Gebäude bieten Nischen für verschiedene höhlen- und gebäudebewohnende Tierarten. Insgesamt kann nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-1) festgestellt werden. Ausnahmen bilden die mittelalten bis alten Gehölzbiotope und der Kalte-Grund-Pfuhl mit einer mittleren Wertigkeit (2) sowie die

Allee an der Waßmannsdorfer Chaussee mit einer hohen Wertigkeit (3). Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Der Kalte-Grund-Pfuhl erscheint stark eutrophiert, charakteristische Lebensgemeinschaften höherer Arten konnten nicht beobachtet werden. Geschützte bzw. gefährdete Pflanzenarten wurden nicht beobachtet, mit 102 beobachteten Gefäßpflanzenarten muss das Gebiet als artenarm eingeschätzt werden.

Im Plangebiet kommen kaum natürliche Bodenformationen vor, sondern hauptsächlich gärtnerisch überprägte, gestörte Böden, die als wenig wertvoll oder schützenswert einzuschätzen sind. Derzeitig sind etwa 30 % des Geltungsbereichs durch Gebäude, Gebäuderuinen, Straßen und Wege, Lagerflächen und Gartenbaunutzung versiegelt oder erheblich vorbelastet hinsichtlich der Bodenfunktionen. Düngemittel- und sonstige Schadstoff-Belastungen aus der zurückliegenden Gartenbau-Nutzung wie auch auf Grund des Verdachts von Bodenauffüllungen mit unbekanntem Material sind für alle Böden im Plangebiet wahrscheinlich und stellen eine Vorbelastung dar, zwei Flächen im Geltungsbereich sind im Berliner Bodenbelastungskataster registriert. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen diese Bodenbelastungen auf Grund der geringen Schadstoffkonzentrationen der Planung nicht entgegen.

Das Gelände ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen. Der größte Teil des Geltungsbereichs gilt als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen, er besitzt daher höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Im Waßmannsdorf im Land Brandenburg befinden sich ein Klärwerk und eine Kompostieranlage. Da die jeweiligen Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des B-Plans XIV-274aa eine Beeinträchtigung nicht auftritt und die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden nicht erreicht wird.

Die Grundstücke weisen kaum noch natürliche landschaftsräumliche Prägungen auf, vielmehr herrschen verschiedene klassische Stadtrandnutzungen vor. Das Gelände ist auch durch ungeordnete oder nicht mehr genutzte zum Teil ruinöse Bebauung geprägt. Die Platanenallee entlang der Waßmannsdorfer Chaussee ist prägend für das Landschaftsbild.

Mit Durchführung der Planung verbessern sich die Belange des Landschaftsbildes und die Belange für den Menschen. Dies wird insbesondere durch die Beseitigung bauordnungsrechtlicher Missstände sowie durch die Aufwertung brachgefallener Flächen erreicht.

Für den Wasserhaushalt sind keine negativen Veränderungen zu erwarten, durch die Klärung der Abwasserproblematik können in Teilbereichen Verbesserungen erreicht werden.

Es sind Beeinträchtigungen für Klima und Boden sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten. Diese stehen in Zusammenhang mit der veränderten räumlichen Einordnung des Gebiets und können durch die geplanten Festsetzungen bzw. die vertraglichen Regelungen ausgeglichen bzw. gemindert werden. Für den Boden sowie für Pflanzen und Tiere verbleiben vor allem durch die zusätzliche Versiegelung dennoch Defizite.

Im Ergebnis sind durch den Bebauungsplan XIV-274aa teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die geplanten Festsetzungen (insb. GFZ) bleiben jedoch bewusst hinter den Vorgaben des FNP, insbesondere betreffend der Grundstücksausnutzung, zurück, wodurch Eingriffe weitreichend vermieden werden können. Der tatsächliche Eingriff kann überwiegend gemindert oder ausgeglichen werden.

#### **IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die Finanzierung der Erneuerung / des Ausbaus der Waßmannsdorfer Chaussee ist durch Anmeldung in der Investitionsplanung gesichert.

b) Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist:

keine

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 30.04.1997 gemäß § 3a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

### **2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 12.10.1999 (Vorlage Nr. 174/99) die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.10.1999 auf Seite 4371 im Amtsblatt veröffentlicht.

### **3 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht**

Die Planungsabsicht (Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 29.8.2005 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

### **4 Beschluss zur Planinhaltsänderung**

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 1.11.2005 (Vorlage Nr. 205/05) die Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs XIV-274 beschlossen.

### **5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

Die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.2.2006.

### **6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 6.2.2006 bis einschließlich 17.2.2006 statt und wurde in der Presse fristgerecht bekannt gemacht. Das Ergebnis der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 27.2.2007 vom Bezirksamt beschlossen worden.

## **7 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274**

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 4.7.2007.

## **8 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht**

Die geänderte Planungsabsicht (Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-274) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 27.11.2007 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

## **9 Beschluss zur Geltungsbereichsteilung**

Am 4.12.2007 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 159/07 - die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274 in die Bebauungspläne XIV-274a (Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189) und XIV-274b (Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2007 auf Seite 3305 im Amtsblatt veröffentlicht.

## **10 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a**

Die Benachrichtigung über die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.3.2008.

## **11 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-274a fand in der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 statt und wurde im Amtsblatt sowie in der Presse fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 AGBauGB). Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 30. Januar 2009 (Seite 299). Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht



werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

## **12 Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274a**

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 25.08.2009 wurde die Weiterleitung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan XIV-274a an die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (BA-Vorl. Nr. 118/09). Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 23.09.2009 wurde der Bebauungsplan XIV-274a gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen (BVV-Drs. Nr. 1176/XVIII). Zugleich wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen (s. Kap. II.3.5.6).

## **13 Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274a**

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-274a wurde mit Schreiben vom 30.06.2010 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 31.08.2010 und Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 wurden Beanstandungen geltend gemacht und Hinweise gegeben.

## **14 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht**

Die geänderte Planungsabsicht (Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-274a, in die Bebauungsplanbereiche XIV-274aa und XIV-274ab sowie die Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b bei gleichzeitiger Erweiterung des Bebauungsplans XIV-274ab um diese Flächen) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 23.02.2012 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

## **15 Beschluss zur Geltungsbereichsteilung**

Am 24.04.2012 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 44/12 - die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274a in die Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274ab sowie die Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274b, bei gleichzeitiger Erweiterung des Bebauungsplans XIV-274ab um diese Flächen beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2012 auf Seite 744 im Amtsblatt Nr. 19 vom 11.05.2012 veröffentlicht.

## **16 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Für den Bebauungsplanentwurf wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2012 und Fristsetzung von vier Wochen die Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt. Alle bis zum 24.07.2012 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Es wurden 30 schriftliche Stellungnahmen von 27 Stellen eingereicht. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

## **17 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274aa lag mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Eingriffsregelung, Wasser und Immissionsschutz gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vom 21.05.2012 bis einschließlich 22.06.2012 erneut öffentlich aus. Dies wurde im Amtsblatt vom 11.05.2012 und in der Presse fristgerecht bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2012 parallel erneut beteiligt und über die erneute Offenlage informiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

## **18 Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274aa**

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 07.08.2012 wurde die Weiterleitung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan XIV-274aa an die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (BA-Vorl. Nr. 86/12). Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 22.08.2012 wurde der Bebauungsplan XIV-274aa gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen (BVV-Drs. Nr. 0311/XVX). Zugleich wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen (s. Kap. II.3.5.9).

## **19 Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-274aa wurde mit Schreiben vom 09.10.2012 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 29.11.2012 wurden Beanstandungen geltend gemacht und Hinweise gegeben, die zu einer erneuten Überarbeitung der Planung führten.

## **20 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Für den Bebauungsplanentwurf wurde mit Schreiben vom 20. Februar 2013 die erneute Beteiligung von 34 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde einerseits bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen abgegeben werden können, andererseits die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Die Fristsetzung erfolgte bis zum 07.03.2013. Alle bis zum 15.03.2013 eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 14 schriftliche Stellungnahmen von 15 Stellen eingereicht. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

## **21 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274aa lag mit Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten, Eingriffsregelung, Wasser und Immissionsschutz gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vom 04.03.2013 bis einschließlich 15.03.2013 erneut öffentlich aus. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde einerseits bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen abgegeben werden können, andererseits die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Dies wurde im Amtsblatt vom 22.02.2013 und in der Presse fristgerecht bekannt gemacht und auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Zur besseren Orientierung wurden die Änderungen, die sich maßgeblich aus den Ausführungen in Kap II.3.5.10 ergaben, zur Offenlage grau hinterlegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2013 über die erneute Offenlage informiert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

## **22 Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274aa**

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 26.03.2013 wurde die Weiterleitung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan XIV-274aa an die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (BA-Vorl. Nr. 43/13). Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 24.04.2013 wurde der Bebauungsplan XIV-274aa gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen (BVV-Drs. Nr. 0587/XIX). Zugleich wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen (s. Kap. II.3.5.9 und II.3.5.12).

## 23      **Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-274aa wurde mit Schreiben vom 30.04.2013 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) zur Rechtskontrolle angezeigt. Mit Schreiben vom 19.06.2013 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan - da beanstandungsfrei - vom Bezirksamt festgesetzt werden kann.

## VI Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

### ANHANG:

1. Übersichtsplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Pflanzlisten

Berlin-Neukölln, den 20.06.2013

.....  
Blesing  
Bezirksstadtrat

.....  
Groth  
Leiter des Stadtentwicklungsamts

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>2</b>
2.1	Bestand	2
2.1.1	Stadträumliche Einordnung	2
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	3
2.1.3	Erschließung	6
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.2.1	Regional- und Landesplanung	9
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	10
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	10
2.2.5	Straßen- und Baufluchtlinien	11
2.2.6	Stadtentwicklungsplan Wohnen und Planwerk Südostraum	11
2.2.7	Stadtentwicklungsplan Verkehr	11
2.2.8	Stadtentwicklungsplan Klima	12
2.2.9	Landschaftsplanung	12
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>13</b>
1.1	Städtebauliches, landschaftsplanerisches und erschließungstechnisches Konzept	15
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>17</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	17
3.2	Eingriff / Ausgleich	19
3.2.1	Ermittlung	19
3.2.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	29
3.3.1	Art der Nutzung	29
3.3.2	Maß der Nutzung	32
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	37
3.3.4	Grünfestsetzungen	38
3.3.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	42
3.3.6	Sonstige Festsetzungen	47
3.3.7	Hinweise	48
3.4	Städtebauliche Verträge	48
3.5	Abwägung von Stellungnahmen, Rechtskontrolle	50
3.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	50
3.5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	51
3.5.3	Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	54

3.5.4	Sonstige Änderungen	55
3.5.5	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a	56
3.5.6	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a	57
3.5.7	Rechtskontrolle	60
3.5.8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	68
3.5.9	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	89
3.5.10	Erneute Rechtskontrolle	95
3.5.11	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	104
3.5.12	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	115
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>117</b>
<b>1</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XIV-274aa</b>	<b>117</b>
1.1	Intention des Plans	117
1.2	Standort des geplanten Vorhabens	117
1.3	Art des geplanten Vorhabens	118
1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	119
<b>2</b>	<b>Kurzdarstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen in den Städtebaulichen Verträgen</b>	<b>119</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>121</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>125</b>
4.1	Bestand	125
4.1.1	Schutzgut Mensch	125
4.1.2	Schutzgut Tiere	126
4.1.3	Schutzgut Pflanzen	127
4.1.4	Schutzgut Boden	128
4.1.5	Schutzgut Wasser	130
4.1.6	Schutzgut Luft / Klima	131
4.1.7	Schutzgut Landschaft	131
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	132
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	132
4.2.1	Wechselwirkungen	133
4.3	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	133
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	135
4.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	137
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>137</b>
5.1	Verwendete technische Verfahren	137
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	137
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>138</b>

<b>IV</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>141</b>
1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	141
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>142</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht	142
2	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	142
3	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	142
4	Beschluss zur Planinhaltsänderung	142
5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	142
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	142
7	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274	143
8	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	143
9	Beschluss zur Geltungsbereichsteilung	143
10	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a	143
11	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-274a	143
12	Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274a	144
13	Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274a	144
14	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	144
15	Beschluss zur Geltungsbereichsteilung	144
16	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	145
17	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	145
18	Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274aa	145
19	Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa	145
20	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	146
21	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-274aa	146
22	Beschluss über den Bebauungsplan XIV-274aa	146
23	Anzeige des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aa	147



Bezirksamt Neukölln von Berlin