

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b3-6144/XIV-274aba/I-08

Begründung

zum Bebauungsplan

XIV-274aba

(„Mauerweg“)

für die Grünverbindung (geplanter Mauerweg) entlang der Landesgrenze (Berlin / Brandenburg) zwischen Waßmannsdorfer Chaussee und der westlichen Grenze der Kleingartenanlage "Platanenblick" einschließlich des Grundstückes Grundbuch von Rudow mit dem Blatt 6959 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

gemäß § 9 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Stadräumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	8
2.4.2	Baunutzungsplan	8
2.4.3	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlasten	10
2.8	Denkmalschutz	10
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	11
3.4	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.5	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	11
3.5.1	Festgesetzte Bebauungspläne	11
3.5.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
II	UMWELTBERICHT	14
1	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	16
2.1.1	Schutzgut Mensch	17
2.1.2	Schutzgut Tiere	17
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	18
2.1.4	Schutzgut Boden	19
2.1.5	Schutzgut Wasser	20
2.1.6	Schutzgut Luft / Klima	21
2.1.7	Schutzgut Landschaft	22
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.1.9	Wechselwirkungen	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	23
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
2.3.1	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	23

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3	Zusätzliche Angaben	24
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	24
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	25
4.3	Fazit	25
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	26
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	26
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	26
3	Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Grünfestsetzungen	26
3.2	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	27
4	Abwägung von Stellungnahmen	27
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	28
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	34
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	48
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b	57
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b	61
4.6	Rechtskontrolle – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b	66
4.7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-274aba	70
4.8	Beteiligung der Öffentlichkeit	71
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	71
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	73
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	73
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	73
V	VERFAHREN	75
1	Bebauungsplanverfahren XIV-274	75
1.1	Mitteilung der Planungsabsicht	75
1.2	Verfahren gem. § 7(1) AGBauGB	75
1.3	Aufstellungsbeschluss	75
1.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	75
1.5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	75
1.6	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	76
2	Bebauungsplanverfahren XIV-274a und XIV-274b	76
2.1	Änderung des Geltungsbereichs	76
2.2	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB	76
2.3	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	76
2.4	Anzeige der Bebauungspläne	77
3	Bebauungsplanverfahren XIV-274ab	77
3.1	Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b	77
4	Bebauungsplanverfahren XIV-274aba	78

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1	Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274ab	78
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	78
4.3	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	78
4.4	Anzeige des Bebauungsplans	78
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	80
VII	ANHANG:	81
1	Textliche Festsetzungen	81

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aba ist Teil des ehemaligen Bebauungsplans XIV-274, der mehrfach geteilt wurde (siehe Kapitel V). Die unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b, die die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung vorwiegend eigentumsorientierter Wohnformen bilden, wurden zwischenzeitlich festgesetzt. Für nördlich angrenzende Teilflächen der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175 sieht der Bebauungsplanentwurf XIV-274abb die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bei gleichzeitiger Sicherstellung der erforderlichen Erschließung sowie von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen vor.

Seit dem Fall der Mauer und der Öffnung des Umlandes hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Plangebietes von einer 'äußeren' zu einer 'inneren' Stadtrandlage verschoben. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs XIV-274aba ist damit obsolet geworden, und die Bedeutung als Erholungsraum hat sich erheblich verändert. Ein Großteil der ehemals landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Flächen wurde auf Grund der zwischenzeitlich festgesetzten Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b sowie - nördlich der Waßmannsdorfer Chaussee- 8-53 als Wohnbauland entwickelt.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-274aba ist die planungsrechtliche Sicherung des Mauerwegs auf der Trasse des ehemaligen West-Berliner Zollwegs. Die alternative Trassenführung auf Brandenburger Seite über den historischen Kolonnenweg ist nicht mehr möglich, nachdem die Verhandlungen der Gemeinde Schönefeld mit den dortigen privaten Eigentümern gescheitert sind. Seit August 2013 wurden Teilflächen des Kolonnenwegs gesperrt und zurückgebaut. Der Mauerweg wird seitdem auf Neuköllner Seite über die Schönefelder Straße, die Parkanlage südlich des Lolopfuhs, den Schneehuhnweg, den Geflügelsteig sowie das Rudower Fließ umgeleitet.

Neben dem Berliner Mauerweg soll auch eine Teilfläche südlich der Grundstücke Seeadlerweg 127/135 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden. Nach der Eigentumsübertragung an das Land Berlin steht diese Fläche grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen im

Sinne von § 1a BauGB für den angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-274abb zur Verfügung. Die konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes XIV-274aba, sondern bleibt gegebenenfalls einem im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-274abb zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag vorbehalten. Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des Mauerwegs dient der Bebauungsplan somit der Flächenvorsorge einer Grünfläche im Übergang zum Landschaftsraum entlang der Landesgrenze.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln und des Ortsteils Rudow, unmittelbar an der Grenze zur brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald), ca. 2,0 km südlich des Ortsteilzentrums Rudow.

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt am Stadtrand, unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft. Im Süden schließen sich hinter der Landesgrenze der ehemalige Grenz- und Kontrollstreifen sowie Landwirtschafts- und tlw. Brachflächen der Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald) an.

Der Stadtraum im Umfeld des Plangebietes wird durch eine kleinteilige Grundstücks- und Bebauungsstruktur geprägt. Nördlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b an. Dort wurden vorwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die Bebauung hat bereits begonnen. Unmittelbar angrenzend wurden Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Private Naturnahe Parkanlage und Privates Gartenland festgesetzt. Entsprechend der Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf XIV-274abb sollen weitere Teilflächen, die eine kleingartenähnliche Nutzung aufweisen, perspektivisch ebenfalls vorrangig als Wohnbauland entwickelt werden.

Im Westen wird das Gebiet durch die Waßmannsdorfer Chaussee begrenzt, Teile der Verkehrsflächen befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aa. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich mit dem sog. 'Dörferblick' eine öffentliche Grünfläche an, von dem Hügel bietet sich ein guter Ausblick auf die angrenzenden Siedlungs- und Freiflächen im Land

Brandenburg sowie den nahegelegenen Großsiedlungen im Ortsteil Gropiusstadt und der angrenzenden Bezirke. Weiter nördlich grenzt ein Wohngebiet mit überwiegend 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausbebauung an, das sogenannte 'Geflügelviertel'. Unmittelbar nördlich des 'Dörferblicks' befinden sich ehemalige Gärtnerflächen am Gockelweg im Geltungsbereich der aufgestellten Bebauungsplanentwürfe 8-52a und 8-52b sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die mit dem Bebauungsplan 8-53 bereits neues Baurecht geschaffen wurde. Sämtliche Verfahren dienen dem vorrangigen Ziel, hier ebenfalls Wohngebiete zu entwickeln.

Östlich des Plangebiets befinden sich vorwiegend kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie, daran anschließend, einzelne Kleinsiedlungsgebiete, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter östlich, zwischen Schönefelder Straße und Waltersdorfer Chaussee, schließt der fertiggestellte Mauerweg an, als Bestandteil des Südparks des Rudower Frauenviertels.

In einer Entfernung von ca. 2,0 km südöstlich des Plangebietes beginnt das Gelände des Flughafens Berlin-Schönefeld (künftig Berlin-Brandenburg Willy Brandt).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

- Teilfläche südlich der Grundstücke Seeadlerweg 127/135 einschließlich Mauerweg (ehemals Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125)

Dieser ca. 5.000 m² große Grundstücksteil wurde aus dem südlichen Teil des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 gebildet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-274 befanden sich hier Wege und Lagerflächen sowie Flächen für den Mauerweg. Die Flächen befanden sich zunächst in Privateigentum und wurden entsprechend des Städtebaulichen Vertrages vom 05.07.2013 zum Bebauungsplan XIV-274b an das Land Berlin übertragen.

- Mauerweg (ehem. Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 127/147)

Dieser schmale Streifen (ca. 715 m²) entlang der Landesgrenze gehörte ursprünglich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a. Die Fläche befindet sich in

Privateigentum. Durch Städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2009 zum Bebauungsplan XIV-274a hat sich der Eigentümer zur Herstellung eines Weges zugunsten der Allgemeinheit entlang des ehemaligen Mauerstreifens bereit erklärt.

- Mauerweg (ehem. Teilflächen der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175)

Diese Flächen waren ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274a. Der Streifen (ca. 945 m²) entlang der Landesgrenze befindet sich in Privateigentum.

- Mauerweg (Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 189)
Auch diese Fläche gehörte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a. Die Fläche (ca. 865 m²) entlang der Landesgrenze befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet mit den Flächen des ehemaligen Zollwegs stellt derzeit eine nicht öffentlich zugängliche, teilweise versiegelte Brachfläche dar.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aba existieren keine festgesetzten Bebauungspläne.

2.4.2 Baunutzungsplan

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

Rechtsprechung nicht als übergeleiteter Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes muss deshalb gemäß § 35 BauGB erfolgen.

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 25.06.1936 parallel zur Waßmannsdorfer Chaussee.

2.5 Verkehrserschließung

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. 2,0 km), und in südlicher Richtung nach Waßmannsdorf her. Auf Grund der baulichen Beschaffenheit der Waßmannsdorfer Chaussee ist auf Anordnung nach § 45 Abs. 2 der StVO der gesamte Abschnitt vom Geflügelsteig bis Landesgrenze jedoch auf 30 km/h begrenzt. Ab Rhodeländer Weg besteht zusätzlich Fahrverbot für Lkws > 7,5 t. Das Plangebiet übernimmt sowohl im Bestand als auch zukünftig keine Funktion für den motorisierten Individualverkehr.

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.

Westlich ist das Plangebiet auf Brandenburger Seite an den als Geh- und Radwegeverbindung ausgebauten Mauerweg (an dieser Stelle: ehemaliger Kolonnenweg der damaligen Grenzanlagen der DDR) angebunden. Östlich fehlt derzeit ein Anschluss an den Mauerweg, die fehlende Verbindung bis zur Schönefelder Straße soll aber kurzfristig auf Berliner Seite realisiert werden. Noch weiter östlich verläuft der ausgebaut Mauerweg – als Bestandteil des Südparks des Rudower Frauenviertels - auf der ehemailgen Trasse des West-Berliner Zollwegs.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der technischen Erschließung.

Angrenzend im Straßenland der Waßmannsdorfer Chaussee liegen Anlagen der Berliner Wasserbetriebe.

2.7 Altlasten

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

- Nr. 255 (Waßmannsdorfer Chaussee 123/147 tlw.): Verdacht auf Verfüllung ehemaliger Pfuhe, teilweise Verfüllung des ursprünglich größeren Kalt-Grund-Pfuhs sowie Verfüllung einer Kiesgrube mit Hausmüll und Bauschutt.
- Nr. 368 (Waßmannsdorfer Chaussee 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 II.2.1.4. Boden.

2.8 Denkmalschutz

Es liegen keine Erkenntnisse vor.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Grundsatz 10 LEP FS sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des engeren Wirkbereichs des Flughafens Schönefeld. Gemäß Ziel 3 LEP FS sind dementsprechend Vorhaben, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs beeinträchtigen können, unzulässig. Die Maßzahl für die Bauhöhenbeschränkung ist in der Festlegungskarte LEP FS mit mehr als 92 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

Weiterhin liegt das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Entsprechend Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B soll die künftige Siedlungsentwicklung auf diesen Raum gelenkt werden. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt soll auch innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet sind die Grundsätze § 5 Abs. 2 LePro 2007 und 4.1 LEP B-B zu beachten. Dementsprechend soll eine Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur

innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, unter ausgewogener Entwicklung und räumlicher Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung, unter Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, unter der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist Grundsatz § 6 Abs. 3 LePro 2007, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. Mai 2016 (ABl. S. 1062) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche dar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Aussagen des Landschafts-/Artenschutzprogramms Berlin sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Am 05.02.2001 wurde das Projekt 'Berliner Mauerweg' vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen ("Gestaltung des Mauerpfades" – Drsn. Nr. 14/778 und 14/1133). Sein Ziel ist es, eine möglichst durchgehende Wegführung für Radfahrer und Fußgänger entlang des ehemaligen Mauerstreifens durch Nutzung der teilweise noch vorhandenen Kolonnen- oder Zollwege zu ermöglichen. Auf Grund des Mauerweges besitzt das Plangebiet gesamtstädtische Bedeutung als Geh- und Radwegeverbindung.

3.5 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.5.1 Festgesetzte Bebauungspläne

An das Plangebiet fügen sich im Norden die festgesetzten Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b an.

Der Bebauungsplan XIV-274aa wurde 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 festgesetzt.

Der Bebauungsplan XIV-274b wurde für die Grundstücke Seeadlerweg 77 (teilweise), 79/139 festgesetzt.

Wesentliches Ziel der Planung war die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlung.

3.5.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Ebenfalls im Norden grenzt der aufgestellte Bebauungsplan XIV-274abb an. Wie die bereits festgesetzten Bebauungsplänen in der Umgebung dient der Plan der Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrüntem Wohnsiedlung. Das Verfahren ruht derzeit jedoch.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes XIV-274 war als ein potenzieller Wohnungsbaustandort durch den Senatsbeschluss „Wohnungsbaustrategien 95“ und im Rahmenplan Rudow-Altglienicke-Schönefeld (sog. „RAS-Gutachten“) ausgewiesen. 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.

Im Jahr 2005 wurde mit dem Beschluss des Bezirksamts zur Änderung des Planinhalts des Bebauungsplans XIV-274 ein erneuter 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 planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnbauland wurde durch die mit Priorität erfolgte Festsetzung der Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274b weiterverfolgt, während für andere Teilbereiche zunächst ein weitergehender Klärungsbedarf bestand.

Auf Grund des Rückbaus des historischen Grenz- und Kontrollweges auf Schönfelder Seite im August 2013 galt es nunmehr, mit Priorität Planungsrecht für den Mauerweg auf Rudower Seite zu schaffen. Hierzu wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab mit Beschluss des Bezirksamts vom 14.01.2014 nochmals geteilt.

Eine geplante Parkanlage südlich der Grundstücke Seeadlerweg 127/135 wurde hierbei in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanentwurfs XIV-274aba einbezogen.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Berliner Mauerwegs als Bestandteil einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung innerhalb einer öffentlichen Parkanlage. Weitere Teile der öffentlichen Parkanlage dienen gegebenenfalls auch zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die auf den Flächen benachbarter Bebauungspläne erfolgt sind oder noch erfolgen werden und zu deren Durchführung eine vertragliche Verpflichtung besteht.

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S.140)

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

=> Im Geltungsbereich liegen keine gem. § 7 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 BNatSchG bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

=> Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes, der Bebauungsplan sichert eine Grünfläche entlang der Landesgrenze, die ein Teilstück des Berliner Mauerwegs aufnimmt.

Boden

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474))

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)
Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

=> Im Plangebiet befindet sich der Zollweg der ehemaligen Grenzanlagen der Berliner Mauer. Die Trasse des Wegs soll nun dafür genutzt werden, den Berliner Mauerweg herzustellen, dazu muss dieser saniert werden. Die Nachnutzung / Umnutzung bereits in der Vergangenheit versiegelter Flächen fördert den sparsamen Umgang mit Boden. Da sämtliche Flächen im Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, werden zusätzliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens vermieden. Die Belange des Bodenschutzes finden somit Berücksichtigung.

Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745).

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), geändert durch Art. III des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Gemäß des Berliner Wassergesetzes (§ 36a Abs. 1 BWG) besteht – bei den vorliegenden Voraussetzungen – grundsätzlich das Gebot der Niederschlagswasserversickerung.

=> Es findet keine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt, insofern sind zur Niederschlagswassersickerung keine weiteren Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

Landschaft

Im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343)

=> Im LaPro 94 wird das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert. Es ist für die Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und –verbund, vorrangig für Arten der

Grünanlagenbiotope, vorgesehen. Die Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen / Parkanlagen sollte unter Herstellung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten, unter Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und unter Verbesserung der Aufenthaltsqualität einhergehen. Teile des Geltungsbereichs liegen darüber hinaus im Vorranggebiet Bodenschutz.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ziele aus den Teilprogrammen sind:

- Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze und Frischwiesen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung),
- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Bodenschonende Bewirtschaftung,
- Sanierung stark verunreinigter Böden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Darstellungen des LaPro unterstützt und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert. Beeinträchtigungen im Plangebiet für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Teil des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Rudow. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet zugleich die Stadtgrenze des Landes Berlin zum Brandenburger Umland.

Entlang der Grenze verläuft der historische Zollweg der ehemaligen Grenzanlagen der Berliner Mauer. Dies stellt im Wesentlichen den Bestand unterhalb der Grundstücke der Waßmannsdorfer Chaussee 189/127 dar. Südlich der Grundstücke Seeadlerweg 137/123 befindet sich weiterhin eine Freifläche, die in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt worden ist und mit Gewächshäusern sowie Erschließungsflächen überbaut war. Inzwischen ist die Fläche beräumt und liegt brach.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die bisher nicht frei zugänglichen Flächen im Geltungsbereich sollen künftig eine öffentliche Erholungsfunktion wahrnehmen. Dazu werden mit dem Berliner Mauerweg Flächen für extensive Erholungsformen wie Spaziergehen und Radfahren geschaffen.

Die Flächen stellen eine übergeordnete Grünverbindung zu den nahegelegenen wohnungs- und siedlungsnahen Erholungs- und Grünflächen dar, wie z. B. Dörferblick und Südpark.

Bewertung:

Mit dem Bebauungsplan kann die Erholungsfunktion der Flächen wesentlich aufgewertet werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Juni 2007 ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Aussagen über das Vorkommen von Tierarten überholt sind, dennoch soll auf die Beauftragung einer erneuten, aktuelleren faunistischen Untersuchung verzichtet werden, da der Bebauungsplan sämtliche Flächen im Geltungsbereich als öffentliche Parkanlage festsetzen soll und somit auch künftig keine Bebauung ermöglicht.

Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung („Waßmannsdorfer Dreieck“) konnten bereits 2007 36 Vogelarten beobachtet werden, davon 30 als Brutvögel des Gebietes und die Übrigen als gelegentliche bis regelmäßige Nahrungsgäste. Darüber hinaus wurde für die Arten Kernbeißer, Fasan und Grünspecht eine Brut nicht generell ausgeschlossen. Von den beobachteten Arten

wurde eine Brutvogelart in Berlin als potentiell gefährdet eingestuft (Feldschwirl) und zwei Nahrungsgastarten (Habicht und Grünspecht) gelten als streng geschützt.

Durch den geringen Anteil an Nahrungspflanzen wurden 2007 für Schmetterlinge und Stechimmen kaum geeignete Lebensräume geboten. Auf Grund der Nähe zu offenen Ackerbereichen wurde die Zuwanderung von solchen Arten als gering eingeschätzt. Ein regelmäßiges Auftreten gefährdeter Heuschreckenarten wurde jedoch nicht generell ausgeschlossen.

Nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes (Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung vom September 2015) hat sich die Zusammensetzung der vor Ort vorkommenden Tierarten nach Herstellung der angrenzenden Wohngebiete verändert. Durch die Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhls und die Herstellung der privaten Grünanlage hat sich das Nahrungsangebot für die Tiere verändert, so dass für einige Arten positive Entwicklungen zu verzeichnen sind. Im und am Pfuhl, aber auch in den Wiesen und Gärten haben sich wieder Amphibien und Stockenten angesiedelt, eventuell ist auch mit Reptilien zu rechnen.

Bewertung:

Die Umsetzung der Planung kann weitere positive Effekte für die Fauna im Plangebiet haben. Mit Herstellung der Grünfläche können, wenn auch nur auf einer kleinen Fläche, neue Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate entstehen.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Entlang der Landesgrenze ist der Geltungsbereich im Bereich des historischen Zollwegs vollständig versiegelt. Der übrige Teil (im Wesentlichen: Fläche südlich der Grundstücke Seeadlerweg 123/137) ist von Auflassungsflächen einer ehemaligen Gärtnerei eingenommen. Hier sind verschiedene Gehölzsukzessionen und grasdominierte Ruderalflächen bestimmend. Die Gehölzsukzessionen entstanden teilweise aus subsponanter Ausbreitung angepflanzter Gehölzarten. Laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag vom Juni 2007 wurde insgesamt nur eine geringe Biotopwertigkeit (Wertstufen 0-1) festgestellt.

Nach § 28 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.

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 gesamte Waßmannsdorfer Dreieck mit 102 beobachteten Gefäßpflanzenarten als artenarm eingeschätzt werden.

Bewertung:

Die Sicherung der Grünfläche durch den Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Flora im Plangebiet, da diese Flächen nun dauerhaft vor Versiegelung bewahrt werden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen nahezu keine natürlichen Bodenformationen vor, sondern hauptsächlich auf Grund der bisherigen Gartenbaunutzung vorbelastete, gestörte Böden, die als wenig wertvoll oder schützenswert einzuschätzen sind. Hinzukommen ca. 1.602 m² versiegelte Fläche des historischen Kontrollwegs.

- Für das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125, heute weitgehend Seeadlerweg 117/139, wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und mit dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 14.05.2008 ausgewertet und dokumentiert.

Insgesamt wurden 9 Rammkernsondierungen vorgenommen, von denen 4 innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274aba liegen. Hierbei ergaben sich bei allen Proben keine Hinweise auf eine verfüllte Grube, es wurde lediglich gewachsener Boden erbohrt. Somit bestätigte sich der Verdacht auf eine Ablagerung von Bauschutt und / oder Hausmüll nicht.

Die Schadstoffuntersuchungen der Oberbodenmischproben zeigten keine Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte von Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. 'Berliner Liste 2005'. In der Mischprobe, im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser, wurden die Pestizide DDT und Hexachlorbenzol gefunden, die Konzentrationen betragen jedoch lediglich 1 % der zulässigen Grenzwerte. Der Verdacht auf Kontamination des Oberbodens aufgrund der erwerbsgärtnerischen Nutzung bestätigte sich somit ebenfalls nicht.

Das Grundstück wurde vom Altlastenverdacht befreit.

- Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Laut Gutachten sind an Hand der durchgeführten Bohrstellen keine Hinweise auf eine mit Müll o.ä. verfüllte Kiesgrube erkundet worden. Nach Auswertung des bezirklichen Umweltamtes konnte der bestehende Altlastenverdacht aber nicht vollständig ausgeräumt werden. Es wurde daher empfohlen, die Fläche nach dem Abräumen der auf dem Grundstück lagernden Halden nochmals hinsichtlich Altlasten zu begutachten (z.B. im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen). Belasteter Boden ist bei baubedingtem Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vom Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 befindet sich nur der südliche Streifen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher den Mauerweg aufnehmen soll. Dieser ist bereits vollflächig versiegelt und soll es auch bleiben. Für die künftige Nutzung als Rad- und Fußweg stellt der vorgestellte Befund keine Gefahr dar.

Bewertung:

Der Bebauungsplan bereitet keine weiteren Versiegelungen des Bodens vor, somit ist für den vorhandenen Zustand des Bodens keine Verschlechterung zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Die Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Böden ist aufgrund des überwiegend anstehenden Geschiebelehm- bzw. -mergels gering. Die Grundwasserneubildung liegt laut Umweltatlas (Karte Grundwasserneubildung) mit 50-150 mm/Jahr für Berliner Verhältnisse (bis 400 mm/Jahr) im unteren Drittel.

Der Versiegelungsgrad der Flächen bleibt auch künftig im Wesentlichen gleich. Die heute eingezäunten Flächen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dennoch wird sich der Verschmutzungsgrad des Versickerungswassers dadurch kaum erhöhen, da nur Fuß- und Radwege hergestellt werden sollen. Bei sämtlichen sich östlich und westlich anschließenden Abschnitten des Mauerwegs wird dieser offen entwässert, das heißt, das Regenwasser fließt in die angrenzenden Freiflächen ab. Dies ist auch hier möglich, da private und öffentliche Grünflächen angrenzen. Dies entspricht der Praxis im Bestand, es ist nicht bekannt, dass es Staunässe oder ähnliche Probleme im Gebiet gibt. Auch ist die Menge des

abzuleitenden Regenwassers gering, da der Mauerweg bestandsbezogen lediglich eine Breite von 3m einnehmen wird.

Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 gibt es Hinweise auf eine anthropogene Auffüllung (siehe oben). Wenn die Flächen zur öffentlichen Nutzung vorbereitet werden, ist daher die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nur möglich, wenn vorher erneut eine mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmte Altlastenuntersuchung durchgeführt wurde. Gegebenenfalls müssen dann im Anschluss die aufgefüllten Flächen entfernt bzw. ausgetauscht werden.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass für die Planung von Versickerungsanlagen, das aktuelle "Hinweisblatt für Antragsteller der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt" zu berücksichtigen ist.

Bewertung:

Der Umweltzustand des Schutzgutes Wasser ändert sich mit Festsetzung des Bebauungsplans nicht.

2.1.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Gelände ist stadtklimatisch vergleichbar mit Freilandverhältnissen.

Der Geltungsbereich 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 Plangebiets, befinden sich ein Klärwerk und eine Kompostieranlage. Die Geruchsausbreitung des Klärwerks, insbesondere 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-274b 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, insbesondere bei ungünstigen Wetterlagen vor allem in Hauptwindrichtung sich ausbreitende Geruchsfahnen, auftreten. Ansonsten werde die Kompostieranlage außer im Nahbereich geruchlich nicht wahrgenommen. Hinzu kommt, 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. Insofern spricht auch nichts gegen eine Nutzung des Geländes als Erholungsfläche, die im Unterschied zu einem Wohngebiet nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient.

Bewertung:

Der Bebauungsplan bereitet keine weitere Bebauung im Plangebiet vor, eine Beeinträchtigung von Luft und Klima ist daher nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Flächen weisen keine natürlich landschaftsräumlichen Prägungen auf.

Bewertung:

Mit Umsetzung der Planung, insbesondere der Herstellung der Grünfläche, kann das Landschaftsbild verbessert werden.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale oder Bauten.

Bewertung:

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.1.9 Wechselwirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Bebauung des Gebietes, die bisher versiegelten Flächen bleiben jedoch erhalten. Die Ist-Situation wird nicht wesentlich verändert, die Umsetzung kann aber zur Verbesserung für einzelne Schutzgüter

führen. Insofern sind auch keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Entwicklung des Umweltzustands sowohl bei Durchführung als auch Nichtdurchführung der Planung ist vergleichbar. Sowohl durch eine natürliche sukzessive Bewachsung der Freiflächen als auch bei Herstellung einer Grünfläche können Verbesserungen für Pflanzen und Tiere erwartet werden. Bei Herstellung des Berliner Mauerwegs sowie der Grünfläche wird darüber hinaus die Erholungsfunktion des Geländes aufgewertet.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, Wiedernutzbarmachung ist der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen vorzuziehen. Demgemäß sichert der Bebauungsplan die Trasse des Berliner Mauerwegs auf einem bereits im Bestand vorhandenen asphaltierten Weg. Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, hier wird demzufolge keine weitere Bebauung ermöglicht.

Die Flächen im Geltungsbereich waren bisher dem Außenbereich zuzuordnen und demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind dementsprechend gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG weiterhin nach den §§ 14-17 BNatSchG zu bewerten. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Wie oben dargestellt, sichert der Bebauungsplan im Wesentlichen den Bestand. Es wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche dar. Andere Planungsmöglichkeiten sind daher weitgehend ausgeschlossen, eine mögliche Festsetzung von Grünflächen mit privater Zweckbestimmung (z.B. Private Parkanlage, Private Dauerkleingärten) wurde nicht in Betracht gezogen, da dies die spätere Realisierung vertraglich zu sichernder Ausgleichsmaßnahmen wesentlich erschweren würde. Zudem steht die beabsichtigte Routenführung des Mauerwegs einer Festsetzung von Grünflächen mit privater Zweckbestimmung entgegen.

Alternative Routen für die Führung des Mauerwegs stehen nicht zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Umweltbelange wurden folgende Verfahren angewandt:

- Orientierende Altlastenuntersuchungen für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 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.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zum Monitoring geplant.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Über die gesamte Länge des Plangebiets (ca. 525 m) verläuft der historische Zollweg, welcher einst zu den deutsch-deutschen Grenzanlagen gehörte. Dieser ist in einer Breite von 3 m vollflächig asphaltiert.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus eine Freifläche, die nach Abräumung der ehemals gärtnerischen Nutzung spontan von Pflanzen und Tieren besiedelt wird.

Das gesamte Gelände ist derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Der historische Zollweg wird mit der Planung für die Trasse des Berliner Mauerwegs gesichert. Die Freifläche wird als öffentliche Grünfläche gesichert und soll naturnah hergestellt werden.

Im Wesentlichen kann somit der vorhandene Umweltzustand gesichert werden, die Umweltmedien Boden, Wasser und Klima werden nicht beeinflusst. Da die Umsetzung der Festsetzungen das Plangebiet als Erholungsraum für die Öffentlichkeit öffnet, verbessert sich die Situation für Anwohner und andere Erholungssuchende. Tiere und Pflanzen finden auf den unversiegelten Flächen auch weiterhin Nahrungs- und Lebensräume.

4.3 Fazit

Die Umsetzung der Planung zieht keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach sich, der vorhandene Zustand kann weitestgehend erhalten bzw. sogar verbessert werden.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XIV-274aba soll im Wesentlichen Flächen des Berliner Mauerwegs sichern. Dafür werden die Flächen im Geltungsbereich als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-274aba sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Grünfestsetzungen

Für sämtliche Flächen des Bebauungsplans wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche soll dabei entlang der Berliner Stadtgrenze ein Teilstück des Berliner Mauerwegs aufnehmen.

Bereits 2001 hat das Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen, eine möglichst durchgehende Wegführung für Rad- und Fußgängerverkehr entlang des ehemaligen Mauerstreifens zu sichern, um in geeigneter Weise die Zeit der Teilung Berlins und Deutschlands zu dokumentieren. Die Planung des Bezirks Neukölln steht in sachlichem Zusammenhang mit angrenzenden Abschnitten der Route des Berliner Mauerwegs und hat länderübergreifende und überbezirkliche Bedeutung. Für die Festsetzung liegt somit ein dringendes Gesamtinteresse Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB vor.

Darüber hinaus wird die Fläche im östlichen Geltungsbereich, nördlich des Mauerwegs, vorsorgend als öffentliche Grünfläche gesichert, damit sie gegebenenfalls bei Weiterführung des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens XIV-274abb als Fläche für konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die dort zu erwartenden Eingriffe zur Verfügung steht.

Das ursprüngliche landschaftsplanerische Konzept hat für die Fläche eine Ausbildung als Wiesenfläche mit Streuobstwiese und Gehölzflächen vorgesehen. Dieser standortgerechte Ansatz soll auch künftig weiterverfolgt werden. Der Bebauungsplan selbst soll jedoch keine Gliederung oder Zuordnung von Grünmaßnahmen regeln, da diese aus dem konkreten Ausgleichsbedarf hervorgehen müssen, welcher gegebenenfalls im Bebauungsplanverfahren XIV-274abb ermittelt werden muss. Die entsprechende Ausbildung der Fläche muss dann mit den privaten Eigentümern in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit der Festsetzung der Parkanlage entlang der Landesgrenze wird der Darstellung einer Grünfläche im FNP und der Darstellung als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz im LEP eV Rechnung getragen. Dieser hat eine große Bedeutung für den ökologischen Ressourcenschutz, den Klimaschutz, die Erholung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

3.2 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 1 treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies betrifft die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Der das Plangebiet im Westen begrenzende Abschnitt der Waßmannsdorfer Chaussee wird bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan XIV-274aa als Straßenverkehrsfläche gesichert, weitere Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

4 Abwägung von Stellungnahmen

Der Bebauungsplan XIV-274aba ist aus dem Bebauungsplan XIV-274 hervorgegangen. Zwischenzeitlich sind Geltungsbereichsänderungen vorgenommen worden, so dass der Geltungsbereich auch in den B-Plänen XIV-274a, XIV-274b sowie XIV-274ab aufgegangen ist. Um die Lesbarkeit der Begründung zu gewährleisten, werden für die im Folgenden dargestellte Abwägung der Stellungnahmen aus den einzelnen Beteiligungsverfahren nur die Teile aufgeführt,

die für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274aba bzw. für eine sachgerechte Abwägung relevant sind.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006 statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- a. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIV-274,
- b. Baukonzept,
- c. Bebauungsplan-Vorentwurf,
- d. Erläuterungen zu den im Bebauungsplan beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- e. Umweltbericht.

Zehn Bürger machten von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Drei Bürger, davon ein Vertreter des Vereins BLN, ließen sich telefonisch informieren.

Insgesamt gingen zum Bebauungsplan XIV-274 vier schriftliche Äußerungen ein, davon enthielt eine Stellungnahme Äußerungen zu den Inhalten des Bebauungsplans XIV-274aba. Diese ist im Folgenden in der Abwägung dargestellt.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., 15.02.2006	
Stellungnahme	Abwägung
Rückzubauende Gebäude seien auf Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) und deren Niststätten hin zu untersuchen, desgleichen der vorhandene Baumbestand auf Baumhöhlenbrüter (Vögel,	Der Hinweis wurde berücksichtigt und eine faunistische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bis zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan XIV-274 vorgelegt.

<p>Fledermäuse). Bei deren Vorhandensein seien bei Abriss von Gebäudeteilen bzw. bei Fällung von Bäumen entsprechende Ersatzniststätten im Plangebiet vorzusehen. Alle Fledermausarten unterlägen einem besonderen und gleichzeitig strengen Schutz.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Meskengraben und Lolopfuhr sei zu prüfen, ob Teillebensräume besonders oder streng geschützter Amphibienarten durch eine Überbauung der Sommer- oder Winterquartiere betroffen sein könnten.</p> <p>Des Weiteren sollten die brachgefallenen Flächen der ehemaligen Gärtnereibetriebe und die ehemaligen Ackerflächen auf Tagfalter und Stechimmen untersucht werden.</p> <p>Im B-Planverfahren seien bei der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Eine Nichtbeachtung könne zum Scheitern eines B-Planverfahrens führen. Der für die Bauleitplanung wesentliche Teil des Artenschutzes sei in § 42, § 43 Abs. 4 Satz 1 sowie § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG geregelt.</p> <p>Da ein B-Plan rechtswidrig wäre, soweit</p>	<p>Die wesentlichen Ergebnisse sind dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba, zu entnehmen.</p> <p>Da durch den Bebauungsplan XIV-274aba weder ein Abriss noch ein Neubau baulicher Anlagen bzw. eine zusätzliche Versiegelung begründet wird, besteht kein Erfordernis zur Aktualisierung der gutachterlichen Ergebnisse.</p>
---	--

<p>seine Verwirklichung an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern würde, sei die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote bereits im Verfahren der Planaufstellung erforderlich. Dies bedeute so früh wie möglich eine Sachverhaltsermittlung seitens des Plangebers.</p> <p>Die erforderlichen faunistischen Untersuchungen seien durch ausgewiesene Gutachter / Fachleute vorzunehmen. Sollten baumhöhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen werden, seien für diese Brutstätten entsprechende Ersatzniststätten im B-Plan als Ausgleich festzusetzen.</p> <p>Des Weiteren werde auf ein Rundschreiben von SenStadt Abt. II C vom 13.7.2005 „Beachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Bebauungsplanverfahren“ verwiesen.</p>	
<p>Auch wenn der Kalte-Grund-Pfuhl zzt. nicht öffentlich zugänglich sei, diesem jedoch ein gebietsprägender Charakter zugebilligt werde, sollte dieser von einem weitaus größeren Parkgelände umgeben werden als im Entwurf vorgesehen sei. Bei der Umgestaltung würde sich zwingend anbieten, von dort aus eine parkähnliche Durchwegung bis fast in die nördliche Spitze des Plangebiets als übergeordnete</p>	<p>Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden. Im Vorfeld des B-Planverfahrens XIV-274 sind verschiedene Konzepte für die Bebauung, Erschließung und Durchgrünung des Plangebietes erstellt worden, u.a. auch mit einer zentralen Nord-Süd-Grünverbindung. Dieses Konzept ließ sich jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse, der stark eingeschränkten Möglichkeiten</p>

<p>Grünverbindung zum Projekt „Berliner Mauerweg“ zu sichern. Außerdem würden 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 ermöglicht, der andernfalls verloren ginge. Auch der Erhalt der Frischluftschneise für den innerstädtischen Raum wäre in diesem Falle gesichert und der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope / Arten weniger gravierend.</p> <p>Die Renaturierung des Kalte-Grund-Pfuhl sowie die Anlage einer Grünfläche / Parkanlage seien ein positives Element des B-Plans. Die schneisenähnliche Parkanlage über den Pfuhl mit einer Anbindung an die übergeordnete Grünverbindung „Berliner Mauerweg“ und einer Weiterführung bis an die nördliche Spitze solle möglichst naturnah konzipiert und extensiv gepflegt werden. Die Planung, das in der Neubausiedlung anfallende Regenwasser in oberirdischen Grabensystemen nach Süden in den Kalte-Grund-Pfuhl abzuleiten und dort</p>	<p>für die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzung und Bebauung im westlichen Teil des damaligen Geltungsbereichs nicht umsetzen.</p> <p>Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba ist der Hinweis nicht von Belang bzw. steht der Hinweis den Planungszielen nicht entgegen.</p>
---	--

<p>aufzufangen, um eine Reaktivierung des Pfuhls zu erreichen, sei ebenfalls positiv zu bewerten.</p>	
<p>Auf S. 9 des Umweltberichts werde zum derzeitigen Umweltzustand des Plangebiets der Verdacht auf eine ehemalige Kiesgrube mit Bauschuttverfüllung auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 geäußert. Bei Bestätigung dieses Verdachts sollte die Verfüllung der Kiesgrube ausgehoben und entsorgt werden. Die wiederhergestellte Grube sollte als Rohbodenstandort und Lebensraum für Flora und Fauna erhalten bleiben und auf dem Grundstück 189 in den übergeordneten Grünzug „Berliner Mauerweg“ integriert werden. Ehemalige Kiesgruben seien wertvolle Lebensräume für z.T. stark gefährdete Tierarten (Laufkäfer, Solitärbienen, -wespen). Ein derartiger Rohbodenstandort könnte weitere Ausgleichsfunktionen für Eingriffe in die Schutzgüter Biotop / Arten und Boden übernehmen.</p>	<p>Der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden. Bei vorhandenen Kiesgruben ist es sinnvoll, diese als Rohbodenstandort und Lebensraum für Flora und Fauna zu erhalten; eine Neuentwicklung ist jedoch nicht sinnvoll.</p>
<p>Verschiedene Angaben zum Planungsvorhaben seien widersprüchlich und im Umweltbericht erhebliche Diskrepanzen zu erkennen: Unter Ziffer 1.6 würden Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion und von</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt: Die widersprüchlichen Aussagen zum Schutzgut Luft / Klima wurden geprüft und entsprechend korrigiert. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba sind hierbei keine Beeinträchtigungen für</p>

<p>gebietstypischen Vegetationsbeständen gefordert und auf die klimaökologische Funktion des hohen Kaltluftmassenstroms verwiesen. Unter dem derzeitigen Umweltzustand in Ziffer 2.1 werde darauf verwiesen, dass dieser Bereich stadtklimatisch mit Freilandverhältnissen vergleichbar sei und der größte Teil des Geltungsbereichs als Kaltluftentstehungsgebiet gelte.</p> <p>Dessen ungeachtet werde abschließend unter 3.2 erklärt, dass sich mit der Durchführung der Planung die Belange verschiedener Umweltmedien verbessern würden, jedoch Beeinträchtigungen für Klima und Boden zu erwarten seien.</p> <p>Letztendlich werde unter 3.3. das Fazit gezogen, dass durch den B-Plan eine nachhaltige Verbesserung der Umweltbedingung innerhalb als auch unmittelbar angrenzend zum Plangebiet erfolgen werde, d.h. durch die Planung seien nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Derart gegensätzliche Aussagen könnten so nicht stehen bleiben.</p> <p>Die Aussage unter 2.4 „Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“ besage,</p>	<p>Klima und Boden zu erwarten.</p>
--	-------------------------------------

dass sich die Verhältnisse für Luft, Klima und Boden bei gleich bleibenden Verhältnissen jedoch nicht verschlechtern würden.	
--	--

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

- Ausräumung der Widersprüche in den Aussagen zum Schutzgut Luft / Klima,
- Aufnahme von Aussagen zu ggf. vorhandenen geschützten Tierarten.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XIV-274 wurde festgehalten, dass Änderungen des bisherigen Konzeptes aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht notwendig wurden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 14 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b3-6144 vom 8.2.2006 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes und dem Umweltbericht (Entwurf) 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.

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

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, Abt. III E 25, vom 3.3.2006
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV S 1, vom 14.2.2006
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin, vom 14.2.2006
- Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG - Wärme Berlin, Vertrieb / Netz Region West, vom 28.2.2006
- Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin, vom 20.2.2006
- BA Neukölln Abt. Bauwesen, SE Hoch, vom 3.3.2006

- BA Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde SVB I, vom 2.3.2006

Zu den Inhalten des Bebauungsplans XIV-274aba gingen darüber hinaus, die in der folgenden Abwägung dargestellten Stellungnahmen ein:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – G8, 31.03.2006	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 70 %) sei im LEPeV als Siedlungsbereich, der südliche Teil (ca. 30 %) als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liege im Ortsteil Rudow, der gem. Grundsatz 10 LEP FS¹ zum engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld gehöre.</p> <p>Nach dem B-Planentwurf solle der nördliche Teil des Plangebietes als Wohngebiet und der südliche Teil als Parkanlage festgesetzt werden. Das Wohngebiet des B-Planentwurfs reiche erkennbar in den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz des LEPeV hinein.</p> <p>Die Errichtung eines Einfamilienhausgebietes stehe überwiegend im Einklang mit Grundsatz 1.0.4 LEPeV², am südlichen Rand aber</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. In der B-Planzeichnung wurde – auch entsprechend einer inzwischen erfolgten Abstimmung mit SenStadt Abt. I B 11 - das Wohngebiet am seinem südöstlichen Rand reduziert und der Grünzug entlang der Landesgrenze entsprechend verbreitert.</p>

¹ Auflistung der Bestandteile des engeren Wirkungsbereiches des Flughafens Berlin-Schönefeld

² Anschluss neuer Siedlungsflächen am vorhandenen Siedlungsbereich

im Widerspruch zu Ziel 2.1.2 LEPeV³. Auch für diesen Bereich könne eine ausnahmsweise Vereinbarkeit mit Ziel 2.1.2 LEPeV erklärt werden, wenn die entsprechenden Ausnahmekriterien erfüllt würden.

Die Erfüllung der Ausnahmekriterien werde durch Grundsatz 11 LEP FS⁴ erleichtert. Der genannte Bereich schließe unmittelbar an den Siedlungsbereich des LEPeV an und bilde kein Kernstück des Freiraumverbundes. Im Rahmen der Ausnahmeprüfung nach Ziel 2.1.2 LEPeV könne gemäß Grundsatz 11 LEP FS das zwischengemeindlich abgestimmte Erfordernis zur Ausrichtung von flughafeninduziertem Bedarf zu einer behutsamen und schrittweise bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz herangezogen werden.

Mit einer Entwicklung von Grün- und Freiflächen stehe der B-Planentwurf im Einklang mit § 31 Abs. 1 LEPro⁵.

Eine Vereinbarkeit des B-Plans mit den Zielen der Raumordnung könne durch Verschiebung der südlichen Grenze des

³ Zulassen von Siedlungserweiterung im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz nur ausnahmsweise und im Einklang mit bestimmten Kriterien

⁴ Heranziehen flughafeninduzierten Bedarfs bei der Inanspruchnahme von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz

⁵ Entsprechung den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit, Sport durch Gestaltung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planinhalt und Abwägung

<p>Wohngebietes nach Norden erreicht werden. Sofern die zwischengemeindliche Abstimmung des B-Plans belegt werde, werde der B-Planentwurf auch in der vorgelegten Fassung als an Ziel 2.1.2 LEPeV i.V.m. Grundsatz 11 LEP FS angepasst betrachtet.</p>	
<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung , Abt. I B 11, 29.03.2006</p>	
<p>Es werde davon ausgegangen, dass der im FNP dargestellte Grünzug entlang der Waßmannsdorfer Chaussee adäquat umgesetzt werde. Das Planwerk Südostraum werde derzeit überarbeitet. In diesem Zusammenhang würden auch Betrachtungen zum Umfang baulicher Nutzungen in Rudow im Verhältnis zum künftigen BBI eine Rolle spielen. Sofern konzeptionelle Überlegungen des Bezirks vorlägen, könnten diese frühzeitig berücksichtigt werden.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E 113, 22.03.2006 (Eingangsdatum)</p>	
<p>Die städtebauliche Neuordnung sei nicht aus Gründen des Landschaftsbildes geboten, wie einleitend als Planungsziel benannt worden sei. Tatsächlich ginge durch die Bebauung bisher weitgehend freier Flächen im Plangebiet der Charakter der landschaftsraumtypischen Freifläche als übergeordnetes Strukturelement des Landschaftsbildes am Stadtrand Berlins verloren. Das</p>	<p>Die damalige Situation des Plangebiets stellte sich keineswegs als Freifläche dar, stattdessen waren die Grundstücke überwiegend bebaut. Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111/125 wurden als Gärtnereigrundstücke genutzt oder lagen inklusive der alten Bebauung brach. Die Bebauung bestand aus Wohnhäusern sowie Gewächshäusern, Ställen, Resten von</p>

<p>Schutzgut Landschaft könne demnach nicht zur Begründung der Siedlungsentwicklung herangezogen werden. Auch sei aus der tatsächlichen Stadtrandlage und dem unmittelbaren Bezug zum Umland nicht zwangsläufig ein Bedeutungsverlust als erlebbarer Freiraum verbunden. Vielmehr trete der Verlust der Erlebbarkeit durch die geplante großflächige Umnutzung erst ein.</p> <p>Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Pkt. 2.1) und die Prognose (Pkt. 2.2) werde Überarbeitungsbedarf gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schutzgut Mensch: Die visuelle Erlebbarkeit der freien Landschaft und ihre Zugänglichkeit sei Teil der Erholung des Menschen. Erholung sei nicht auf die Verfügbarkeit gestalteter Parkanlagen zu reduzieren. Insofern stehe das Plangebiet aufgrund seines derzeitigen Umweltzustandes der Erholung und somit dem Schutzgut Mensch weitgehend zur Verfügung.- Landschafts- / Ortsbild: Die kulturlandschaftliche Prägung sei weitgehend visuell erlebbar.- Kultur- und Sachgüter: Die Bewertung des kulturlandschaftlich geprägten Raumes und noch vorhandener Strukturen sei in die Bewertung zu integrieren.	<p>Kesselhäusern bzw. Heizanlagen, der Versiegelungsgrad war so hoch, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274 nur ein geringer Ausgleich innerhalb der Eingriffsregelung erfolgen muss. Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175 haben sich ursprünglich als Kleingartenkolonien entwickelt, werden heute aber überwiegend zum Wohnen genutzt und sind auch entsprechend bebaut. Auch das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 185 wird als privates Wohngrundstück mit einer Wohnbebauung genutzt. Lediglich die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 189 und 127/147 waren unbebaut, sie waren jedoch nicht öffentlich zugänglich und damit auch nicht als Landschaftsraum für den Erholungssuchenden erfahrbar. Das Grundstück Nr. 189 war durch das Naturschutz- und Grünflächenamt verpachtet und wurde als Lagerfläche genutzt. Das Grundstück Nr. 127/147 lag brach, im südlichen Teil liegt der Kalte-Grund-Pfuhl, der Privateigentümer hatte das Grundstück jedoch komplett eingezäunt. Die Altlastensituation sämtlicher Grundstücke, die von früheren oder derzeitigen Nutzungen herrühren könnten, war noch nicht abschließend geklärt, so dass eine</p>
--	--

	<p>Erholungsnutzung nicht ohne weiteres hätte befürwortet werden können. Insgesamt machten sämtliche Flächen einen stark ungeordneten Eindruck, auch die unbebauten Grundstücke hätten nicht ad hoc für die Allgemeinheit freigegeben werden können. Von einer kulturlandschaftlichen Prägung konnte an dieser Stelle nicht gesprochen werden.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplans hätte daher sehr wohl eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich gebracht. Insbesondere die Realisierung der Parkanlage würde hierzu einen großen Beitrag liefern. Die Parkanlage sollte darüber hinaus als naturnahe Anlage festgesetzt werden, so dass nach der Herstellung des Parks mit standorttypischer Bepflanzung eine der Natur ähnliche Entwicklung erwartet werden kann. Keineswegs war eine streng angelegte gartenähnliche Parkanlage geplant; dies gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba. Dem Hinweis kann daher nicht gefolgt werden.</p>
Schutzgut Boden: Es fehlten Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Umweltbericht zum bebauungsplanentwurf XIV-274 bezüglich des Versiegelungsgrads der Flächen ergänzt. Bezogen auf den

	<p>Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba sind nähere Ausführungen zum Versiegelungsgrad nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung begründet und keinen naturschutzrechtlich relevanten, ausgleichspflichtigen Eingriff verursacht.</p>
<p>Die Bewertung des Umweltzustandes und der Prognose (Pkt. 3.1 und 3.2) seien an der realen Sachlage zu orientieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Punkte des Umweltberichts bezüglich der realen Sachlage überarbeitet.</p>
<p>Im Hinblick auf die spätere Vorhabensrealisierung werde zur möglichst frühzeitigen Herstellung der Rechtssicherheit auf die folgende Stellungnahme des Bereiches Artenschutz verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neben der Prüfung gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG seien analog die landesspezifischen Bestimmungen des § 26a Berliner Naturschutzgesetz zu beachten. - Das aktuelle Arteninventar auf der Fläche sei zu erheben und zu bewerten. Das Vorhandensein eines temporären Gewässers lasse vermuten, dass das Gebiet neben verschiedenen Vogel- auch mehreren Amphibienarten, u.U. auch Reptilien, als Lebensraum diene. Gerade die lockere Struktur im zentralen Teil mit verschiedenen hoher 	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es wurde eine Prüfung auf das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotop sowie eine faunistische Untersuchung des Gebietes beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bis zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan XIV-274 vorgelegt. Die wesentlichen Ergebnisse sind dem Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba, zu entnehmen.</p> <p>Da durch den Bebauungsplan XIV-274aba weder ein Abriss noch ein Neubau baulicher Anlagen bzw. eine zusätzliche Versiegelung begründet wird, besteht kein Erfordernis zur Aktualisierung der gutachterlichen Ergebnisse.</p>

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planinhalt und Abwägung

<p>Vegetation scheine ein geeigneter Lebensraum auch für seltenere Tier- und Pflanzenarten zu sein.</p> <p>- Daher werde eine detailliertere Untersuchung der Freiflächen, Gärten und ungenutzten Gebäude im Hinblick auf Singvögel, Amphibien und Reptilien, Fledermäuse, Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) sowie evtl. auch Schmetterlinge und Kleinsäuger für erforderlich gehalten, um die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erfassen.</p>	
<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D 25, 21.06.2006</p>	
<p>Auf Grund der ungeklärten Regenentwässerung des Plangebietes seien auch die Auswirkungen durch belastete Regenwassereinleitungen auf den Kalte-Grund-Pfuhl als sensibles stehendes Oberflächengewässer und auf die Fließgewässer Meskengraben, Rudower Fließ und Teltowkanal außerhalb des Geltungsbereiches mit zu betrachten.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-274aa in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba ist der Hinweis nicht von Belang.</p>
<p>Die Maßnahmen zur Regenentwässerung seien entsprechend des ATV-Merkblattes M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – Maßnahmen für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung sowie notwendige Regenwasserreinigungsanlagen zu</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, betraf jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wurde an die Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.</p>

planen und vorzusehen.	
Berliner Wasserbetriebe (BWB), 10.03.2006	
<p>In der Waßmannsdorfer Chaussee sei kein Regenwasserkanal vorhanden. Bis zum Anschluss an den Regenwasservorflutkanal im Rhodeländerweg / Ecke Geflügelsteig sei der Bau von ca. 1.500 m Regenwasserkanal erforderlich. Für das im B-Plangebiet anfallende Regenwasser sei deshalb vorzugsweise ein <u>dezentrales Regenentwässerungskonzept</u> zu erarbeiten, da zzt. kein Realisierungszeitpunkt für einen Regenwasserkanal benannt werden könne.</p> <p>In der Waßmannsdorfer Chaussee lägen im öffentlichen Straßenland zwei <u>Abwasserdruckleitungen</u> DN 600 sowie DN 1000.</p> <p>Baumaßnahmen seien derzeit im B-Plangebiet von den BWB nicht vorgesehen.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, insbes. auf die eingeschränkte Einleitungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation und die Erarbeitung eines Regenentwässerungskonzeptes wurden an die Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.</p>
Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), 6.3.2006	
<p>Gegen den B-Plan beständen grundsätzlich keine Bedenken. Die von der BVG wahrzunehmenden öffentlichen Belange seien durch den B-Plan nicht berührt.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
Landkreis Dahme-Spreewald, 2.3.2006	
<p>Zur Planungsabsicht, den Bereich städtebaulich aufzuwerten, beständen</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planinhalt und Abwägung

<p>keine Bedenken. Die Aussagen zu den Umweltauswirkungen und deren Bewertung sowie vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich würden unterstützt.</p>	
<p>Im Verfahren sollte die Gemeinde Schönefeld beteiligt werden, da die Waßmannsdorfer Chaussee auf dem Gebiet des Landkreises eine kommunale Straße in Hoheit der Gemeinde Schönefeld sei, um möglichen verkehrlichen Belangen Rechnung tragen zu können. Es werde darum gebeten, den Landkreis auch am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Schönefeld ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB ebenfalls beteiligt worden.</p>
<p>Gemeinde Schönefeld, 1.3.2006</p>	
<p>In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befänden sich ein Klärwerk sowie eine Kompostieranlage (Gemarkung Waßmannsdorf). Es könne zu Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Unterlagen, die dies bestätigen, lägen der Gemeinde Schönefeld nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Umweltbericht unter Punkt II.2.1.6 Schutzgut Luft / Klima bezüglich der ggf. bestehenden Geruchsimmissionen ergänzt.</p>
<p>BA Neukölln, Abt. Gesundheit und Umwelt, Umweltamt, 10.3.2006</p>	
<p>Boden- und Grundwasserschutz Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 111, 113, 115/117, 119/121 und 123/125 würden - tlw. seit Jahrzehnten - erwerbsgärtnerisch genutzt. Mit einschlägigen</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p>

Kontaminationen sei zu rechnen:

- Die Gewächshäuser seien mit Öl beheizt worden; zahlreiche Anlagen seien aktenkundig (s. beigefügte Tabelle). Erfahrungsgemäß sei mit weiteren, nicht angemeldeten Tanks zu rechnen. Durch unsachgemäßen Umgang oder unentdeckte Leckagen in den Anlagen könne der Boden mit Heizöl verunreinigt sein.

Nach jedem Ausbau eines Tanks müsse vor Verfüllung der Grube das freigelegte Erdreich durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG auf Kontaminationen durch Heizöl überprüft werden.

- In Folge des gewerblichen Pflanzenanbaus sei mit Verunreinigungen des Oberbodens zu rechnen durch eingebrachte oder versprühte Pflanzenschutzmittel, Quecksilber von gegen Pilzbefall behandeltem Saatgut, Schwermetalle und PAK aus flächig aufgebrachtem Kompost.

Vor der Nutzung als Wohngebiet mit Hausgärten müsse der Oberboden auf Schadstoffbelastungen untersucht werden.

Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass auf einem Teil der ehemaligen Gartenbaubetriebe (z.B. Haus-Nr. 111 bis 127) noch Reste von Kesselhäusern

<p>bzw. Heizanlagen mit Tanks stehen würden (siehe beigefügte Tabelle), die bisher nicht entsorgt worden seien. Weitere Heizölanlagen befänden sich in der Waßmannsdorfer Chaussee 149 bis 161 (Luise-Dähne-Siedlung).</p>	
<p>Einträge im Bodenbelastungskataster</p> <p>-BBK 255: Das B-Plangebiet sei ein Teil der Verdachtsfläche. Eine Kiesgrube solle nach Ende des Abbaus mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt worden sein (rd. 1.100.000 m³). Die genaue Lage und Größe der Grube sei unbekannt. Ein Hinweis könnte eine 2-4 m tiefe Auffüllungsschicht sein, die bei einer Sondierung auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 erbohrt worden sei.</p> <p>-BBK 368: Eine Kiesgrube solle nach Ende des Abbaus mit unbekanntem Material verfüllt worden sein. Die genaue Lage und Größe der Grube sei unbekannt, die Verdachtsfläche umfasse 13.000 m² in der südwestlichen Ecke des B-Plans.</p> <p>Bei den Erdarbeiten zur Neubausiedlung sei mit dem Anschnitt der verfüllten Kiesgruben zu rechnen. Würden bei Baugrunduntersuchungen oder bei Erdarbeiten Auffüllungen von mehr als 1 m Mächtigkeit bzw. geruchlich oder farblich auffälliges Erdmaterial gefunden, seien Bodenuntersuchungen</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Altlastenverdachtsflächen ist bereits berücksichtigt; vgl. Punkt II.2.1.4 Schutzgut Boden des Umweltberichts. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträger im damaligen Plangebiet weitergegeben.</p>

<p>zur Abklärung des Altlastenverdacht durchzuführen.</p>	
<p>Vorsorgender Bodenschutz Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Schicht sei bei der geplanten Nutzung (Hausgärten bzw. Parkanlage) mit 1 m anzusetzen. In diesem Bereich dürfe nur Bodenmaterial oder Baggergut mit einem Fremdbestandteil unter 10 Volumen-% eingebaut werden. Material aus Bodenbehandlungsanlagen sei nicht geeignet. Die Vorsorgewerte für Böden (Anhang II Pt. 4 BBodSchV) müssten eingehalten werden.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern das Bauantragsverfahren bzw. die Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträger im damaligen Plangebiet weitergegeben.</p>
<p>Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser Das gesamte B-Plangebiet sei im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtig gekennzeichnet. Damit sei das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde erlaubt. Das gelte insbes. für die Waßmannsdorfer Chaussee 125/119 und 147/127, Bereich „Kalter Grundpfuhl“. Der Kalte Grundpfuhl sei ursprünglich größer gewesen. Es sei nicht bekannt, ob er verlandet oder von den Ufern her mit unbekanntem Material verfüllt worden sei. Vor der Ableitung von Niederschlagswasser aus der</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p>

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planinhalt und Abwägung

<p>geplanten Neubausiedlung in den Pfuhl müsse das ufernahe Erdreich auf Schadstoffe untersucht werden.</p>	
<p>Immissions- und Umweltschutz Die Ausführungen des Umweltberichtes zum B-Plan (gem. § 2a Abs. 1 BauGB) deckten sich im Wesentlichen mit der Ansicht des Umweltamtes, soweit sie die Belange des Immissionsschutzes betreffen.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>BA Neukölln von Berlin, Abt. GesUm, Gesundheitsamt, 28.3.2006</p>	
<p>Aus hygienischer und umweltmedizinischer Sicht beständen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise und Empfehlungen sollten in den Anhang zur Baugenehmigung aufgenommen werden: Bezüglich der Pflege der öffentlichen Frei- bzw. Grünflächen müsse die Finanzierung gewährleistet sein. Folgende Punkte sollten beachtet werden: -unerlaubte Abfallentsorgung durch Fremde oder Anwohner, -Kosten für die Müllentsorgung durch das zuständige Amt, -durch Vermüllung entstehender Schädlingbefall (Ratten). -Kosten der Schädlingbekämpfungsfirma für die zuständige Abteilung.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren</p>

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 an seinem südöstlichen Rand und Verbreiterung des Grünzugs entlang der Landesgrenze.

Umweltbericht:

- Ergänzung von Aussagen zum Versiegelungsgrad der Flächen,
- Überarbeitung bezüglich der realen Sachlage,
- Ergänzung von Aussagen zu ggf. vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen sowie seltenen Tierarten,
- Ergänzung bezüglich der ggf. bestehenden Geruchsmissionen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter 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.

Schriftliche Stellungnahmen gingen von 23 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein. Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln:

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D, vom 24.7.2007

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Abt. III E 25, vom 26.07.2007

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B 17, vom 6.8.2007

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 25, vom 16.7.2007

- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi, vom 13.7.2007

- Berliner Feuerwehr, Mietermanagement, vom 19.7.2007
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin, vom 9.7.2007
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), vom 20.7.2007
- Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Bereich Wärme - Vertrieb / Netz Berlin West, vom 30.7.2007
- Gemeinde Schönefeld, vom 12.7.2007
- BA Neukölln, Abt. Finanzen und Wirtschaft, SE FM, Bau 1, vom 10.7.2007
- BA Neukölln, Amt für Bildung, Schulen und Sport, SchulOrg 1, vom 24.7.2007
- BA Neukölln, Abt. Finanzen und Wirtschaft, Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Objektmanagement, vom 13.7.2007

Die übrigen dreizehn Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Für den Geltungsbereich bzw. die sachliche Auseinandersetzung mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aba waren davon fünf Stellungnahmen relevant. Diese sind im Folgenden mit der entsprechenden Abwägung dargestellt:

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8.1), 23.7.2007	
<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 31.3.2006 besitze als Beurteilungsmaßstab weiter uneingeschränkt Gültigkeit.</p> <p>Durch die zwischenzeitlich erfolgte Modifizierung der Planung - Verbreiterung des Grünzuges im südlichen Geltungsbereichteil - sei der Bebauungsplan nun an Ziel 2.1.2 LEP eV angepasst und berücksichtige Grundsatz 11 LEP FS.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 31.3. 2006 vorgebrachten Anregung - Verschiebung der südlichen Grenze des Wohngebietes nach Norden - ist in der B-Planzeichnung bereits berücksichtigt worden. Die weiteren Hinweise in der Stellungnahme betrafen die für das Plangebiet relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und wurden zur Kenntnis genommen.</p>
2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B 32, 27.7.2007	
<p>Sofern der Bestand der</p>	<p>Der Hinweis ist bereits durch die</p>

<p>Waßmannsdorfer Chaussee erhalten bliebe und die durchgängige Führung des Berliner Mauerweges, der sowohl für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein soll, entlang der Stadtgrenze gesichert sei, beständen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den B-Plan.</p>	<p>Festsetzung der Waßmannsdorfer Chaussee als Straßenverkehrsfläche und durch die Belastung einer innerhalb der 'Privaten naturnahen Parkanlagen' entlang der Stadtgrenze verlaufenden 3 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit berücksichtigt.</p>
<p>3. BA Neukölln, Abt. SozWohnUm, Umweltamt, Um b3 / Um c1, 31.7.2007</p>	
<p>Altlasten und Bodenschutz - Vorliegende Erkenntnisse (Stand 31.7.2007): Zur Stellungnahme des Umweltamtes (Um c1) vom 7.1.2005 seien zwischenzeitlich Untersuchungen von Boden und Grundwasser erfolgt (Baugrundgutachten vom 7.6.1999 zum B-Plangebiet - BV Wohnanlage u. Park / Orientierende Altlastenuntersuchung vom 18.4.2007 zu Waßmannsdorfer Chaussee Nr. 127/147), woraus sich für Teilflächen des B-Planes folgender neuer Sachstand ergebe: 1999 seien bei den Baugrunduntersuchungen auf den Flächen Waßmannsdorfer Chaussee 127-147 keine Auffüllungen erbohrt worden. 2007 habe eine orientierende Altlastenuntersuchung auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 folgende Ergebnisse erbracht:</p>	<p>Der Hinweis auf die nur zum Westteil der Altlastenverdachtsfläche BBK 255 vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse und somit auf das Fehlen von Untersuchungsergebnissen zu dessen Ostteil (Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) sowie zur Altlastenverdachtsfläche BBK 368 (Waßmannsdorfer Chaussee 185/189) wurde wie folgt berücksichtigt: - BBK 225 Ostteil: Da von den Eigentümern der Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 119/127 und 123/125 zzt. keine Altlastenuntersuchung geplant war und somit die Weiterführung des B-Planverfahrens XIV-274 auf lange Zeit behindert schien, wurde der Geltungsbereich geteilt und das B-Planverfahren ohne diese Grundstücke weitergeführt. - BBK 368: Es war angedacht, das Grundstück Waßmannsdorfer</p>

<p>-südlicher Bereich, BBK Nr. 255: Die Rammkernsondierungen hätten keinen Hinweis auf eine anthropogene Auffüllung bzw. auf eine Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube ergeben. Fremdbestandteile im Mutterboden seien nicht festgestellt worden. Die Untersuchungsergebnisse des Oberbodens wiesen keine altlastenrelevanten Verunreinigungen auf. Bodenuntersuchungen im Umfeld des Kalte-Grund-Pfuhls wiesen auf eine mögliche Verlandung des Pfuhls hin. Der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube habe sich nicht bestätigt. Kleinräumige nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen könnten nicht ganz ausgeschlossen werden.</p> <p>- Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 (zugehörig zur BBK Nr. 255): Für diese Fläche südlich der bestehenden Kleinbebauung lägen dem Umweltamt keine Untersuchungsergebnisse zum Boden vor. Hier sei bei einer geologischen Erkundung eine Auffüllung im Bereich von 2-4 m Tiefe erbohrt worden.</p>	<p>Chaussee 189, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, an den Vorhabenträger der Baumaßnahme auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 113, 127/147 als Ausgleichsfläche zu veräußern bzw. es zur Nutzung zu überlassen und ihn vertraglich zur Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchungen zu verpflichten. Der Vorhabenträger sollte an den Eigentümer des nördlich an Nr. 189 angrenzenden Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 185 herantreten, um eine gemeinsame Bodenuntersuchung für beide Grundstücke zu erwirken (Kostenbeteiligung). Es ist davon ausgegangen worden, dass bis zur Durchführung des nächsten Verfahrensschritts zum B-Plan XIV-274 die erforderlichen Informationen über die Bodenverunreinigungen und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen erlangt werden, die eine Beurteilung der Vereinbarkeit der Altlastenverdachtsfläche Nr. 368 mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans (Allgemeines Wohngebiet sowie Private naturnahe Parkanlage) ermöglichen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind der B-Planbegründung / dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>
<p>Altlasten und Bodenschutz - Hinweise</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, betrifft</p>

<p>für künftige Vorhaben:</p> <p>Bei der Umgestaltung der Flächen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vor einer Flächenentsiegelung, dem Abbruch von Gebäuden und Abbau von Anlagen sollte auf das Vorhandensein von möglichen Verunreinigungsquellen geachtet werden; ggf. seien detaillierte Bodenuntersuchungen erforderlich.- Für die konzentrierte Versickerung von Niederschlag über Versickerungsanlagen bzw. Ableitung von Niederschlag in den Kalte-Grund-Pfuhl sei Kontakt mit der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufzunehmen (Beurteilung der Sickerfähigkeit des Gebietes, Aufnahmekapazität des Pfuhls u.a.).- Bei der Gestaltung von Gärten, Grün- u. Kinderspielflächen seien die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung Anhang 2 Punkt 1 (BBodSchV vom 12.7.1999) zu berücksichtigen (Detailuntersuchungen des Bodens).- Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sei bei einer geplanten Nutzung für Grünflächen mit 1 m anzusetzen. In diesen Bereichen dürfe nur Bodenmaterial oder Baggergut mit einem Fremdbestandanteil unter	<p>jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern das Bauantragsverfahren bzw. die Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträger im damaligen Plangebiet weitergegeben.</p>
---	--

<p>10 Volumen-% eingebaut werden. Material aus Bodenbehandlungsanlagen sei dafür nicht geeignet. Die Vorsorgewerte für Böden (Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV) müssten eingehalten werden.</p>	
<p>4. BA Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt -Straßenverkehrsbehörde, 24.7.2007</p>	
<p>Auf Grund der baulichen Beschaffenheit der Waßmannsdorfer Chaussee sei auf Anordnung nach § 45 Abs. 2 der StVO der gesamte Abschnitt vom Geflügelsteig bis Landesgrenze auf 30 km/h begrenzt. Ab Rhodeländer Weg bestehe zusätzlich Fahrverbot für Lkws > 7,5 t.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen und in der B-Planbegründung unter Punkt I.2.5. Verkehrserschließung ergänzt.</p>
<p>Wegen des schlechten Fahrbahnzustands der Chaussee, Fehlen eines Gehweges auf der östlichen Straßenseite und der Anbindung zum Grossflughafen (BBI) werde für einen Vollausbau der Waßmannsdorfer Chaussee plädiert, da auch die Fahrbahn grundhaft erneuert werden müsse.</p> <p>Im Zuge eines Ausbaues wäre zu prüfen, ob die vorhandene Fahrbahn (je eine Fahrspur pro Richtung) mit einer Breite von 5,80-6,00 m auf künftig 6,50 m, unter Berücksichtigung des vorhandenen dichten, prägenden und vitalen Alleebaumbestandes aus alten Platanen, verbreitert werden könne.</p> <p>Die Waßmannsdorfer Chaussee falle</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.</p>

<p>unter das Straßenausbaubeitragsgesetz (StrAGB) § 1. Hiermit seien die Anlieger bzw. Beitragspflichtigen der Waßmannsdorfer Chaussee gem. § 3 StrAGB rechtzeitig vor Beginn einer Ausbaumaßnahme über deren Bereich, die Art und den Umfang sowie über die Höhe der zu erwartenden Kosten und die für das Grundstück voraussichtlich anfallenden Beiträge schriftlich zu informieren. Es müsse ein umfangreiches Informations- und Anhörungsverfahren wie im § 3 StrAGB gefordert durchgeführt werden.</p>	
<p>5. BA Neukölln, Abt. Gesundheit und</p>	<p>Umwelt, Gesundheitsamt, Ges Hyg L, 16.7.2007</p>
<p>Insgesamt beständen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den B-Plan. Eine erhebliche Lärmbelästigung und Unfallgefahr im Straßenverkehr insbes. für Kinder seien nicht zu erwarten.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Aussage über den Umfang der Geruchsbelästigung durch das unmittelbar an das Planungsgebiet grenzende vorhandene Klärwerk und die Kompostieranlage liege nicht vor, sei aber aus Sicht des Gesundheitsamtes angesichts der geplanten Nutzung notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Inzwischen liegen folgende Informationen zur Geruchsausbreitung von dem Klärwerk und der Kompostieranlage in der Gemarkung Waßmannsdorf vor und wurden in der Begründung / dem Umweltbericht ergänzt: Das Klärwerk Waßmannsdorf und die Kompostieranlage liegen in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie südwestlich des Plangebietes. Im</p>

	<p>Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schönefeld, der seit dem 13.2.2007 rechtsgültig ist, ist in einem Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) die Geruchsausbreitung dieses Klärwerks berechnet worden, insbes. auch für die Endausbaustufe im Jahr 2015. Im Flächennutzungsplan 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-274 eine Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche nicht auftritt.</p> <p>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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld heißt es dazu, dass davon ausgegangen werde, dass nur vereinzelte, insbesondere bei ungünstigen Wetterlagen vor allem in Hauptwindrichtung sich ausbreitende Geruchsfahnen, auftreten. Ansonsten</p>
--	--

	<p>werde die Kompostieranlage außer im Nahbereich geruchlich nicht wahrgenommen. Hinzukommt, dass die Anlage nicht dem Ziel der gemeindlichen Entwicklung entspricht und daher langfristig eine Verlagerung angestrebt wird.</p> <p>Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die für Wohngebiete unzulässige Wahrnehmungshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden nicht erreicht wird. Weitere Maßnahmen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.</p>
<p>Die Pflege der naturnahen Parkanlagen müsse gewährleistet sein. Insbesondere seien die unerlaubte Abfallentsorgung durch Fremde und Anwohner, die Kostenverantwortlichkeit für die Müllentsorgung bzw. für den durch Vermüllung ggf. entstehenden Schädlingsbefall (Ratten) zu beachten.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplanes.</p>

Der Bebauungsplanentwurf XIV-274 wurde in Folge der Altlastenproblematik in die Geltungsbereiche XIV-274a und XIV-274b aufgeteilt. Der zunächst weiterzuführende Teilbereich XIV-274a umfasste die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189. Nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen galten für diesen folgenden Änderungen des Umweltberichts:

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

Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Aufgrund dieser Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich. In dieser hatten die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan XIV-274b änderten sich zunächst nicht. Inwiefern Anpassungen z.B. infolge der geänderten Eingriffsbewertung hätten erfolgen müssen, wurde im weiteren Verfahren geprüft. Der Umweltbericht wurde ebenfalls entsprechend angepasst, die oben genannten Punkte wurden auch hier eingearbeitet.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b

Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274a sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefordert. Gleichzeitig wurden sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter ebenfalls mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht (Entwurf) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 18.04.2008 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Schriftliche Stellungnahmen gingen von sechs Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon haben zwei lediglich ihre Zustimmung zum Ausdruck gebracht. Die übrigen vier haben Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Für den Geltungsbereich bzw. die sachliche Auseinandersetzung mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aba waren davon drei Stellungnahmen relevant. Diese sind im Folgenden mit der entsprechenden Abwägung dargestellt:

BA Neukölln, Abt. SozWohnUm, Umweltamt, Um b8 / Um c1, 14.4.2008	
<p>Immissionsschutz: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beständen keine Bedenken zum Vorhaben.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Altlasten und Bodenschutz - Vorliegende Erkenntnisse Stand 14.4.2008 Es werde z. T. auf die Stellungnahme des Umweltamtes vom 31.7.2007 verwiesen. Zu den aktuellen Untersuchungsergebnisse betr. Altlasten: - Waßmannsdorfer Chaussee 189, Altlastenverdachtsfläche BBK Nr. 368: Es bestehe der Verdacht einer mit unbekanntem Material verfüllten, ehemaligen Kiesgrube mit unbekannter Lage. Bekannt sei eine Nutzung als Kompostierungsfläche. Dem Umweltamt liege zu der Teilfläche eine orientierende Untersuchung des Oberbodens vom 17.3.2008 vor, die folgende Ergebnisse erbracht habe: Der Oberboden (0-0,3 m Tiefe) weise keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen auf. Im überwiegenden Beprobungsbereich seien Bau-, Ziegel- und Betonreste in Tiefen von 0 bis 0,3 m und 0,3 bis 0,6 m festgestellt worden. Diese Funde seien</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Für das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 189 wurde eine vertiefende Untersuchung veranlasst. An den Untersuchungspunkten wurde keine verfüllte Kiesgrube aufgeschlossen, es wurden aber Auffüllungen mit Bauschuttresten gefunden. Das Umweltamt hat die Untersuchungsergebnisse bereits wie folgt bewertet: Der bestehende Altlastenverdacht konnte 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). Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-274aba wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen,</p>

<p>ein Hinweis auf eine evtl. vorhandene anthropogene Auffüllung, die dann zu entfernen wäre.</p> <p>Für eine Altlastenbewertung hinsichtlich des Verdachts auf eine verfüllte Kiesgrube reichten die Untersuchungen des Oberbodens nicht aus.</p> <p>Künftige Untersuchungskonzepte seien mit dem Umweltamt abzustimmen.</p>	<p>da die betreffende Halde auf nördlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 189 liegt.</p>
<p>Die Grundstücke im Geltungsbereich lägen auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 255 des Bodenbelastungskatasters (BBK). Es werde insgesamt auf die Stellungnahme des Umweltamtes vom 31.07.2007 verwiesen.</p> <p>Für die Grundstücke Nr. 123/125 wurde dem Umweltamt Ende März 2008 ein Untersuchungskonzept zu Altlasten zur Abstimmung eingereicht. Mit den Untersuchungsergebnissen sei in Kürze zu rechnen. Nach Vorliegen und Auswertung der Ergebnisse werde der Fachbereich Stadtplanung dazu informiert.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Inzwischen gibt es zur Altlastenproblematik einen neuen Stand. Sämtliche Flächen sind untersucht worden und konnten vom Altlastenverdacht befreit werden (siehe dazu im Umweltbericht unter II.2.1.4 Schutzgut Boden).</p>
<p>Geplante Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planungsabsichten zur Niederschlagsversickerung seien mit der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz abzustimmen. - Bei der Gestaltung von Gärten, Grün- u. Kinderspielflächen seien die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- 	<p>Wurde zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern das Bauantragsverfahren bzw. die Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträger im damaligen Plangebiet weitergegeben.</p>

Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba
Planinhalt und Abwägung

<p>Verordnung, Anhang 2 Pkt. 1 (BBodSchV vom 12.7. 1999) zu berücksichtigen. Detailuntersuchungen des Bodens im Bereich von Altlastenverdachtsflächen seien mit dem Umweltamt abzustimmen.</p>	
<p>Die Lage des Planungsgebietes im Wasserschutzgebiet (Einschätzung siehe S. 20 und 23) sollte überprüft werden, da im Stadtgebiet von Berlin kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist. Sofern dies für das Land Brandenburg zutrifft, sollte die Beschreibung konkretisiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. In der Begründung heißt es nun, dass das Plangebiet laut LaPro nur im Vorranggebiet Grundwasserschutz liegt.</p>
<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.1, 28.04.2008</p>	
<p>Die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans sei nicht von landesplanerischer Bedeutung. Die letzte Stellungnahme zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse gelte weiterhin fort.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Berliner Stadtreinigungsbetriebe VOR 21, 15.04.2008</p>	
<p>Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfzeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen.</p>

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geäußerten Anregungen führte für den Bebauungsplan XIV-274a zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

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

Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-274a einschließlich Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan XIV-274b konnte ohne Änderungen weitergeführt werden.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b erfolgte parallel in der Zeit vom 9.02.2009 bis einschließlich 9.03.2009.

Zu den Bebauungsplänen XIV-274a und XIV-274b hat ein Bürger (Eigentümerversreter des damaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 125, vertreten durch einen Rechtsbeistand) mit Schreiben vom 5.07.2005 Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Der Bebauungsplan XIV-274b ist zwischenzeitlich mit Rechtsverordnung vom 10.12.2013 festgesetzt worden. Die Abwägung war somit vollständig Gegenstand der Beschlussfassung der BVV und kann damit als abgeschlossen betrachtet werden. Im folgenden sind daher nur die Anregungen und Hinweise der Stellungnahme dargestellt die dem Verständnis des Bebauungsplans XIV-274aba dienen, insbesondere in Bezug auf die Übertragung von Grundstücksflächen an das Land Berlin.

Bürger vertreten durch einen Rechtsbeistand			
Die	Grundstücksflächen	Die	Festsetzungen
Waßmannsdorfer Chaussee 125 würden		Bebauungsplanentwurfs XIV-274b sind	des
überplant, indem mehr als die Hälfte als		aus den Darstellungen	des
private Grünflächen	naturnahe	Flächennutzungsplans entwickelt, dies	
Parkanlage festgesetzt werden sollen.		betrifft auch und insbesondere die	

<p>Die Grünfläche solle Anschluss finden an den sog. Mauerweg und der Eingriffskompensation dienen. Zusätzlich erwähnt würden Erholungs- und Freizeitwecke innerhalb und außerhalb des Wohnungsterrains sowie die Anbindung an die Freiflächen des Landes Brandenburg. Eine solche Festsetzung und Zielsetzung stelle in mehrfacher Beziehung eine Enteignung dar. Zum einen werde die bestehende Baulandqualität in einem so erheblichen Maße minimiert, dass man auch schon von einer Negierung des Bestandsschutzes sprechen kann, obwohl sich Bestandsschutz und Erweiterungspotential spiegeln, weil Entwicklungspotentiale bereits im Bestand angelegt seien.</p>	<p>Festsetzung von Grünflächen. Eine Negierung von Bestandsschutz erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Schließlich erfolgt auch keine Eingriffskompensation auf den Flächen. Diese stehen vielmehr den Eigentümern im Rahmen der Nutzung als Grünfläche zur Verfügung (z.B. als Pachtflächen).</p>
<p>Zum zweiten würden die Eingriffe in das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 119/125 im Verhältnis zu den Eingriffen in -überwiegend nicht legalisierten bzw. gänzlich neu gestalteten Flächen disproportional zu ihrer Wertigkeit gesetzt.</p> <p>Zum dritten diene die Überplanung öffentlich-rechtlicher Zielsetzungen, die auch auf anderem Wege realisiert werden könnten, wobei der Grundsatz gelte, dass der Zugriff auf öffentliche Flächen genutzt werden müsse, bevor ein Zugriff auf privates Eigentum ggf.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-274b wird durch die geplanten Festsetzungen kein Eingriff ausgelöst. Entsprechend werden in der Grünfläche auch keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine Nutzung des öffentlichen Grundstücks, welches nördlich an das betroffene Grundstück angrenzt, ist zur Erreichung des Planungsziels ungeeignet, da es – im Gegensatz zu dem betreffenden Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 – nicht direkt an der Landesgrenze liegt. Die</p>

<p>erfolgen könne.</p> <p>Zum vierten beständen im direkten Anschluss an das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 Liegenschaften der Stadt des Landes Berlin, die uneingeschränkte Bebaubarkeit erhalten sollen, was wiederum dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz nicht entspreche. Insgesamt sei hier festzuhalten, dass die Änderungen weder dem Bestands- und Entwicklungspotential entsprechen würden noch der gleichen Lastenverteilung noch dem Vorrang der Privatnützigkeit. Obwohl der Eingriff so massiv ist, beschränkten sich die Ausführungen in den Begründungen allein auf landschaftliche Aspekte und Perspektiven, so dass hier ein gänzlicher Ermittlungs- und Abwägungsausfall zu verzeichnen sei. Man könne sich des Eindruckes nicht verwehren; dass gänzlich einseitig Planungsoptionen aufgestellt würden und verfolgt werden sollten. Zudem solle eine zusätzliche Zielsetzung verfolgt werden, nämlich das Dargebot für die allgemeine Erholung, die ebenfalls ein Gesamtkonzept zwingend voraussetze. Wie schon kurz angesprochen, habe die Stadt (oder das Land Berlin) die neben stehenden Flächen erworben und in den</p>	<p>Weiterführung des Mauerwegs und die zusammenhängende Schaffung eines Grünzugs können mit diesem Grundstück nicht realisiert werden, dies ist nur über das Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 125 zu erreichen und daher alternativlos.</p> <p>Richtig zu stellen ist weiterhin, dass die Ausführungen in der Begründung den Anforderungen des Baugesetzbuchs genügen müssen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange (nach §1 Abs. 6 BauGB) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB). Ein "Vorrang der Privatnützigkeit" ist in der Form, wie er in der Stellungnahme gefordert wird, nicht aus dem Gesetz ableitbar. Da das Gebiet derzeit keine Baulandqualität hat (siehe Abwägung zu 1.), besteht auch nicht die Gefahr einer Enteignung oder wesentlichen Wertminderung (derzeit ist das Gebiet Außenbereich nach § 35 BauGB). Zur Sicherstellung des im Flächennutzungsplan geforderten Abstands der Bebauung zur Landesgrenze ist keine öffentliche Fläche notwendig. Vielmehr kann das Grundstück, ehemals Gartenbaufläche, auch als Grünfläche weiterhin entsprechend seiner Zweckbestimmung</p>
---	--

<p>Liegenschaftsfonds überführt, grundsätzlich seien Kommunen nicht zur Hortung von Immobilien berechtigt. Auch die Vermarktung ist nicht ihre originäre Aufgabe. Möglicherweise beruht ihr Erwerb aber auf der Sicherstellung des Projektes. In diesem Rahmen sei nicht verständlich, warum die „naturnahe Parkanlage“ nicht dort realisiert werden könne.</p> <p>Zum einen bestehe ein Verknüpfungspotenzial zum Kalte Grund Pfuhl, zum anderen gelte der Grundsatz, dass, wie auch schon angesprochen, ein Zugriff auf Privateigentum Nachrang zum Eigentum in öffentlicher Hand habe.</p> <p>Da es sich um eine Kompensation (Ausgleichsflächen) handele, dürften evtl. anderweitige Ausweisungen im Flächennutzungsplan hier keine Rolle spielen, wobei per se ein Flächennutzungsplan nur eine sehr grobflächige Kartierung beinhaltet. Es werde noch angemerkt, dass die sich anschließende Kleingartenanlage als wahrscheinlich auch öffentliches Terrain in ein solches Grün- und Erholungskonzept einbezogen werden könnte. Ggf. bestünde auch die Möglichkeit der Anwerbung von EU-Mitteln. Als Alternative denkbar ist auch ein Tauschgeschäft dergestalt, dass die</p>	<p>genutzt werden (z.B. als Pachtfläche). Ebenso besteht seitens der Eigentümer auch kein Rechtsanspruch auf einen Bebauungsplan und somit auch kein Anspruch auf eine Baulandausweisung durch einen Bebauungsplan. Somit wäre ein Flächentausch mit dem Land Berlin eine einseitige Übervorteilung des Eigentümers Waßmannsdorfer Chaussee 125 gegenüber dem Land Berlin. Dies widerspricht dem Haushaltsrecht, nachdem öffentliches Vermögen nicht ohne entsprechende Gegenleistung veräußert werden darf. Ebenso fließen in die Begründung nicht nur „landschaftliche Aspekte und Perspektiven“ ein, vielmehr werden öffentliche und private Belange in die Abwägung eingestellt. Bereits auf Ebene der Raumordnung wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein landschaftlicher Übergang zur Landesgrenze gefordert, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ferner ist auch das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB zu beachten, nachdem ein Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist. Hierbei ist ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung einen Abstand zur Landesgrenze zu sichern. Somit</p>
---	---

<p>mit einer privaten Grünanlage überplanten Flächen des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 125 übernommen würden und zum Äquivalent der nämliche Anteil aus dem Liegenschaftsfonds übertragen werde (Baufläche gegen Baufläche).</p>	<p>kann der Stellungnahme, die suggeriert, dass vom Flächennutzungsplan abgewichen werden kann, nicht gefolgt werden. Die Lage der Grünfläche im Süden des Plangebietes entlang der Landesfläche ist vorgegeben, dies wurde in der Trägerbeteiligung von den zuständigen Stellen auch mehrfach eingefordert und die derzeitige Abgrenzung des Baugebiets abgestimmt. Hierbei ist auch die Darstellung, dass nur das o.g. Grundstück betroffen ist, unzutreffend, hierbei handelt es sich um eine raumordnerische und landesweite Zielstellung, die geltungsbereichsübergreifend auch für vergleichbare Grundstücke entlang der Landesgrenze gilt. Insofern ist auch der Vorwurf der Unverhältnismäßigkeit nicht schlüssig. Vielmehr wird den Eigentümern durch den Bebauungsplan ein erheblicher Wertzuwachs für die erstmalig als Bauland zur Verfügung stehenden Grundstücksteile gesichert. Ein Ermittlungs- oder Abwägungsausfall ist nicht erkennbar.</p>
<p>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</p>	<p>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</p>

Gesetz nicht angelegt seien.	Pflanzungen sind ausschließlich auf den erforderlichen Ausgleich zurückzuführen, der selbstverständlich auch mit gestalterischen Aspekten konform gehen kann.
------------------------------	---

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen geäußerten Stellungnahme führte zunächst zu keinen Änderungen der Festsetzungen der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b. Im Zuge der Überarbeitung auf Grund der abschließenden Rechtskontrolle (s. Pkt. III 4.6) wurde die Abwägung der Stellungnahme – wie zuvor dargestellt - überprüft, neu geordnet und vertieft.

Nach der FNP-Änderung im März 2013 wurde das Verhältnis von Grünfläche und Baugebiet für das ehemalige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 in Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Plankonzeption angepasst. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XIV-274b hat der Stellungnehmer mit Schreiben vom 20.06.2013 sodann erklärt, dass er mit der Überarbeitung der Planung seine Bedenken als "erledigt" ansieht.

Der Anteil des Grundstücks, welcher als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, liegt nun vollständig im Bebauungsplan XIV-274aba.

4.6 Rechtskontrolle – Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b

Die Entwürfe der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b wurden 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. Hierbei ist zu beachten, dass die Beanstandungen sowohl den Bebauungsplan XIV-274a als auch XIV-274b betrafen, die daher zum Teil im Kontext zu sehen sind.

Folgend sind die, für den Bebauungsplanentwurf XIV-274aba relevanten, Beanstandungen im Einzelnen dargestellt:

<p>Für die Festsetzung, der sich im Privateigentum befindenden hinteren Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private naturnahe Parkanlage" fehlt in der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB eine sachgerechte Abwägung zum Umgang mit den durch Art. 14 GG geschützten Eigentümerinteressen (Abwägungsausfall). Das von Art. 14 GG geschützte Eigentum gehört zu den abwägungserheblichen Belangen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Planungsentscheidung. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Entscheidung ist dann fehlerfrei, wenn sie sachgerecht, also an den mit der Planung verfolgten Zielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten - in diesem Fall der private Belang hinter den öffentlichen Belang - sprechen.</p> <p>Inwieweit die Eigentümerinteressen aus Abwägungsgesichtspunkten gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hierbei hinten anzustehen haben, ist von Ihnen als Plangeber überzeugend darzulegen. Unzweifelhaft werden im Bebauungsplan die in Rede stehenden</p>	<p>Seitens des Bezirks wird hierzu festgestellt, dass die Festsetzungen der "Privaten Naturnahen Parkanlage" abwägungskonform ist. Gleichwohl führten die Beanstandungen der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b sowie die Änderung des Flächennutzungsplans zu einer Neuordnung der Geltungsbereiche im Bereich des Waßmannsdorfer Dreiecks. Die "Privaten Naturnahen Parkanlagen" befinden sich nun vollständig in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274ab (siehe auch unten). Im Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-274b ist die beanstandete Festsetzung 'Private Naturnahe Parkanlage' entfallen. Stattdessen wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 um ca. 30 m nach Süden verlängert. Südlich hiervon wird ein ca. 9,5 m bis 18 m breiter Streifen parallel zur Landesgrenze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privates Gartenland" festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans einen Grünstreifen zur Landesgrenze in erforderlicher Breite (ergänzt durch die Grünfestsetzung im Bebauungsplan XIV-274ab) auszubilden. Ohne diese</p>
--	---

<p>Festsetzungen die Belange der Eigentümer eingeschränkt. Widersprüchliche Aussagen in den Begründungen führen jedoch zu der Annahme, dass der Entscheidungswille des Plangebers und der vorgelegte Planinhalt nicht übereinstimmen. Zum Einen wird erklärt, dass kein Mangel an öffentlichem Grün besteht (und quasi nur den Darstellungen des FNP gefolgt wurde) und zum Anderen sollen die privaten Grünflächen ganz offensichtlich größtenteils öffentlich (Kinderspielplätze, als wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen der neuen Wohneinheiten) genutzt werden.</p> <p>Zudem steht eine öffentliche Nutzbarkeit diesen Ausmaßes der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ grundsätzlich entgegen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Parkanlage“ ist nicht geeignet, den mit ihr verfolgten Zweck zu erreichen (Verstoß gegen § 1 Abs.3 BauGB).</p>	<p>Festsetzung wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, die privatnützige Umwandlung der heutigen Außenbereichsfläche im Bereich des künftig erweiterten Allgemeinen Wohngebiets könnte nicht erfolgen. Mit der Festsetzung wird somit den Belangen der Eigentümer in angemessener Form Rechnung getragen. Auch die angrenzende Grünfläche ist hierbei für die Privatgärten der angrenzenden Grundstücke nutzbar.</p> <p>Im Ergebnis wird die Begründung hierzu überarbeitet. Bezüglich der 'Privaten Naturnahen Parkanlage' ist die Beanstandung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b gegenstandslos geworden.</p>
<p>Die Wendekehren G und H. innerhalb der privaten naturnahen Parkanlagen 2 und 3 sind mit der Zweckbestimmung dieser Flächen nicht vereinbar. Sie unterbrechen damit auch aufgrund ihrer Funktionalität und ihrer Befestigung die festzusetzenden privaten naturnahen</p>	<p>Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne wurden die Wendekehren geändert. Sie wurden ursprünglich gemäß der im Rahmen der Trägerbeteiligung formulierten Forderungen des Abfallentsorgungsunternehmens so</p>

<p>Parkanlagen. Weiterhin ist zu klären, warum den Benutzern und Besuchern der Grundstücke kein Fahrrecht auf den Flächen F, G und H eingeräumt werden soll.</p>	<p>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. Die Wendekehren liegen nun außerhalb der Grünflächen.</p>
--	--

Nach Abwägung der im Rahmen der Rechtskontrolle geäußerten Beanstandungen konnte festgestellt werden, dass auf den Grundstücken der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b unterschiedlicher Investitionsdruck lag. Gleichzeitig waren die Grundstücke mit unterschiedlichen Problemen befangen, die im weiterführenden Verfahren gelöst werden mussten. Dies führte zunächst zu einer weiteren Veränderung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274a wurde in die Bebauungspläne XIV-274aa und XIV-274ab geteilt. Der Bebauungsplan XIV-274b wurde um eine südliche Teilfläche reduziert, um welche der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274ab erweitert wurde. Die Flächen des Bebauungsplanentwurfs XIV-274aba lagen nunmehr vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-274b, dieser umfasste nun die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175, den südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 sowie einen 5 bis 10 m breiten Streifens entlang der Landesgrenze (Flächen für den Mauerweg) zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XIV-274aa und der Landesgrenze. Insbesondere die schwierigen Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 149/175 und die damit verbundenen Probleme bei der Eingriffsregelung sorgten dafür, dass der Plan zunächst ruhte.

Nachfolgend ergab sich nun wiederum ein Entwicklungsdruck für die Flächen des Mauerwegs, da die bisherige Route, welche über Privatgrundstücke im Land Brandenburg führte, von den Eigentümern gesperrt wurde. Aus diesem Grund

musste der Bebauungsplan nochmals in die Geltungsbereiche XIV-274aba und XIV-274abb geteilt werden. Der Bebauungsplan XIV-274aba umfasst nun die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 123/175 (teilweise) und 189 (teilweise). Er nimmt damit das gesamte Teilstück des Mauerwegs auf und soll nun zügig zur Festsetzung gebracht werden.

Für den Bebauungsplan ergaben sich nach Rechtskontrolle und erneuter Teilung des Geltungsbereichs folgende Änderungen:

Planbild / zeichnerische Festsetzungen

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert.

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

4.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-274aba

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-274aba wurde in der Zeit vom 7.09.2015 bis einschließlich 7.10.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per E-Mail am 3.09.2015 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 17 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, die hier vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher, denkmalpflegerischer sowie aus grundstücksverkehrlicher Sicht
- Keine neuen Erkenntnisse zu Altlasten
- Hinweise zur neueren Entwicklung der Fauna im Geltungsbereich
- Hinweise zur Ausgestaltung von Grünfestsetzungen

- Hinweise zur Aktualisierung von Rechtsgrundlagen
- Allgemeine Hinweise zu den Anforderungen an die Abfallbeseitigung
- Hinweise zu betrieblichen Einrichtungen, Kabeltrassen und anderen Anlagen
- Hinweise zur Raumplanung
- Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan XIV-274aba eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung wurden davon nicht berührt.

4.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015.

In diesem Auslegungszeitraum wurden keine schriftlichen Stellungnahmen im Rathaus Neukölln abgegeben. Es kommt daher auch zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan XIV-274aba sichert in erster Linie Flächen für den Berliner Mauerweg. Dazu wird der historische Zollweg entlang des ehemaligen Mauerstreifens genutzt. Auf diese Weise kann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein Ort von geschichtlicher Bedeutung nachhaltig für die Bevölkerung erfahrbar gemacht werden. Die Festsetzung dient der Sicherung eines gesamtstädtischen Ziels. Der Mauerweg ist ein Zeugnis für die ehemalige Teilung der Stadt Berlin und Deutschlands. Die Sicherung dieses weiteren Teilstücks des Mauerwegs durch die Festsetzung der Flächen im Geltungsbereich als „Öffentliche Parkanlage“ hat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB auch bezirksübergreifende Bedeutung für die Freizeit und Erholung der Bevölkerung. Nicht zu letzt hat eine möglichst durchgängige Wegführung für den Rad- und Fußgängerverkehr auch eine touristische Bedeutung. Da für die Sicherung des Weges bereits vorhandene Wegeflächen in Anspruch genommen werden, sind die Auswirkungen auf die Umweltmedien als gering

einzustufen. Die naturnahe Gestaltung der Parkanlage hilft zudem, das Landschaftsbild vor Ort zu erhalten.

Der überwiegende Teil der Flächen, auf denen der Berliner Mauerweg realisiert werden soll, befindet sich in Privateigentum. Die Routenführung ist an dieser Stelle alternativlos, da die bisherige Trasse im Land Brandenburg aufgegeben wurde. Wie oben geschildert, ist die Erhaltung und Wiedernutzbarmachung des historischen Ortes ein schwerwiegender öffentlicher Belang. Demgegenüber stellt sich der Eingriff in die privaten Belange als eher gering dar. Die Flächen sind vor Festsetzung des Bebauungsplans als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen, mit Festsetzung des Bebauungsplans werden somit keine bestehenden Baurechte entzogen. Zudem ist der Weg bereits als historischer Zollweg in der Örtlichkeit vorhanden und unterliegt damit auch real keiner anderen Nutzung. Auf Grund der Ausweisungen des Flächennutzungsplans, aus denen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans resultieren, ist auch der monetäre Wert, bzw. die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen als gering einzustufen. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage zulasten einzelner Eigentümer ist daher auf Grund der schwerwiegenden öffentlichen Belange gerechtfertigt. Da nur in geringem Umfang Grundstücksteilflächen für die geplante öffentliche Parkanlage und den Berliner Mauerweg in Anspruch genommen werden, wird die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Keine

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

Die Herstellung des Mauerwegs (Sanierung des Bestandsweges, Beschilderung etc.) erfolgt im Auftrag des Landes Berlin durch die Grün Berlin GmbH, dem Bezirk entstehen hierfür keine Kosten.

Insgesamt sind von der Planung fünf Grundstücke betroffen, die sich überwiegend in Privateigentum befinden.

Für das im Geltungsbereich befindliche Teilstück des ehemaligen Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 erfolgte vom privaten Eigentümer eine Grundstücksübertragung der Fläche an das Land Berlin mittels Vertrag. Die Finanzierung der Herstellung der Grünanlage erfolgt später als Ausgleichsmaßnahme, so dass hierfür keine weiteren Kosten entstehen. Für die Sicherung und Pflege (ggf. zweimal jährliche Mahd) sind entsprechende Haushaltsmittel bereit zu halten.

Die Teilfläche des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 189 befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds und soll aus dessen Treuhandvermögen herausgelöst und an den Bezirk übertragen werden. Auch hier fallen somit keine Ankaufskosten an.

Für die Teilfläche auf dem ehemaligen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 wurde mit dem privaten Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem geregelt ist, dass die Flächen des Mauerwegs vom Eigentümer für die Öffentlichkeit freigemacht werden. Auch hier entstehen dem Land Berlin somit keine zusätzlichen Kosten.

Die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 149/175 gehören verschiedenen Eigentümern bzw. Eigentumsgemeinschaften. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit dem Mauerwegstreifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können Übernahmeansprüche gem. §§ 40 BauGB ff. entstehen. Um die Herstellung des Weges sicherzustellen, muss sich nach Festsetzung des

Bebauungsplans ein Ankaufs- oder sogar Enteignungsverfahren anschließen. Für den Ankauf der Flächen müssen entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

V Verfahren

1 Bebauungsplanverfahren XIV-274

1.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht den Bebauungsplans XIV-274 wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IIC sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 mit Schreiben vom 30.04.1997 informiert.

1.2 Verfahren gem. § 7(1) AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Da die Waßmannsdorfer Chaussee, die mit der Stufe IV eine Ergänzungsstraße besonderer Bedeutung darstellt, und Teile des Berliner Mauerwegs im Geltungsbereich liegen, sind gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 174/99 zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-274 erfolgte am 12.10.1999.

Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte am 29.10.1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 auf S. 4371.

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 205/05 zur Änderung des Planinhalts des Bebauungsplanes XIV-274 erfolgte am 1.11.2005.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6.02.2006 bis einschließlich 17.02.2006 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 3.02.2006 in der Tagespresse.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.02.2007 mit Vorlage Nr. 37/07 vom Bezirksamt beschlossen.

1.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 8.02.2006 zur Stellungnahme

zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 8.03.2006 festgesetzt.

1.6 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 4.07.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

2 Bebauungsplanverfahren XIV-274a und XIV-274b

2.1 Änderung des Geltungsbereichs

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 159/07 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-274 erfolgte am 4.12.2007.

Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 auf S. 3305.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nunmehr in den Bebauungsplänen XIV-274a (Waßmannsdorfer Chaussee 109/117 und 127/189) und b (Waßmannsdorfer Chaussee 119/125) weitergeführt.

2.2 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB

5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 27.03.2008 zur Stellungnahme zu den geänderten Ausweisungen der Bebauungsplanentwürfe und der Begründungen bis zum 18.04.2008 aufgefordert.

2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.01.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 299 sowie am 6.02.2009 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 9.02.2009 bis einschließlich 9.03.2009.

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 mit Schreiben vom 3.02.2009 von der öffentlichen Auslegung informiert.

2.4 Anzeige der Bebauungspläne

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 23.09.2009 wurden die Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Schreiben vom 30.06.2010 angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umwelt Abt. II C mit dem Schreiben vom 31.08.2010 und dem Nachtragsschreiben vom 23.09.2010 vorgebracht.

Auf Grund dieser wurden weitere Verfahrensschritte erforderlich.

3 Bebauungsplanverfahren XIV-274ab

3.1 Änderung des Geltungsbereichs der Bebauungspläne XIV-274a und XIV-274b

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 44/12 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-274a und XIV-274b erfolgte am 24.04.2012.

Die ortsüblich Bekanntmachung erfolgte am 11.05.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 auf S. 744.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nunmehr im Bebauungsplan XIV-274ab (Waßmannsdorfer Chaussee 149/175, den südlichen Teil des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 123/125 sowie einen 5 bis 10 m breiten Streifens entlang der Landesgrenze (Flächen für den Mauerweg) zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XIV-274aa und der Landesgrenze.) weitergeführt.

4 Bebauungsplanverfahren XIV-274aba

4.1 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-274ab

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 03/14 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-274ab erfolgte am 14.01.2014.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 6.06.2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf S. 1138.

Der Bebauungsplan XIV-274aba umfasst jetzt die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 123/175 (teilweise) und 189 (teilweise).

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 3.09.2015 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.09.2015 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 37 auf Seite 1980 f. sowie am 4.09.2015 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.09. bis einschließlich 23.10.2015.

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 per E-mail vom 3.09.2015 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html eingesehen werden konnten.

4.4 Anzeige des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 9.03.2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6

Abs. 3 AGBauGB vorgelegt. Bei der Rechtskontrolle wurden durch die Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhoben. Der Bebauungsplan ist festsetzungsfähig.

4.5 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 7.06.2016 (BA-Vorlage Nr. 91/16) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-274aba der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 13.07.2016 (Drs. Nr. 1688/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Berlin-Neukölln, den 19.07.2016
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII ANHANG:

1 Textliche Festsetzungen

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