

entstehen. Die Versiegelungsflächen der Kleingartenlauben - mit einer Grundfläche von maximal 24 m² - beträgt maximal 1.656 m². Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Einklang steht, kann zugelassen werden. Im südlichen Bereich der Kleingartenanlage sind PKW-Stellplätze geplant. Die erforderliche Erschließung erfolgt vom Leonberger Ring.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 8.300 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, die dem Britzer Garten zugeordnet werden soll.

Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Hochspannungsweges und die südlich daran anschließende Fläche werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Die durch das Naturschutz- und Grünflächenamt genutzte östliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Grünpflege-Stützpunkt“ planungsrechtlich gesichert werden. Die erforderliche Erschließung erfolgt vom Leonberger Ring und Buckower Damm.

Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich gelegene vorhandene Verkehrsfläche des Leonberger Rings wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Erschließung des Friedhofs und der Kleingartenanlage wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Für die Erschließung des Grünpflege-Stützpunktes wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grünpflege-Stützpunktes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Für die Erschließung des Grundstücks Leonberger Ring 66 wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher belastet.

Die Belastung der einzelnen Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit dient der Klarstellung, dass diese Flächen nicht nur mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Dritter belastet werden, sondern für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

2.3.1 Abwägung im Rahmen der Beteiligungsverfahren

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

Der Entwurf zum Bebauungsplan 8-27 lag im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.12.2007 bis einschließlich 21.12.2007 zur Einsichtnahme

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Auf Grund eines formellen Fehlers bei der Veröffentlichung zur Öffentlichen Auslegung vom 25.1.2010 bis einschließlich 25.2.2010 im Amtsblatt für Berlin war eine Wiederholung der Öffentlichen Auslegung nötig. Der Entwurf zum Bebauungsplan 8-27 mit der Begründung und dem Umweltbericht lag vom 18.10.2010 bis einschließlich 18.11.2010 öffentlich aus. Die Offenlage wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 41 vom 8.10.2010 auf Seite 1657 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus erfolgte eine Veröffentlichung in der Tageszeitung „Berliner Morgenpost“ am 15.10.2010. Außerdem bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme mittels Internet.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.2010 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die in der Zeit vom 25. Januar 2010 bis einschließlich 25. Februar 2010 vorgebrachten Anregungen sind ebenfalls in die Abwägung eingeflossen.

Während der Öffentlichen Auslegung vom 18.10.2010 bis einschließlich 18.11.2010 wurde eine schriftliche Stellungnahme eingereicht, die folgend in der Abwägung dargestellt ist:

Bürger 1:

Wir begrüßen die Festsetzung des Geltungsbereiches als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und „Öffentliche Parkanlage“. Im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Dauerkleingartengeländes soll auch die Einrichtung von Stellplätzen erfolgen. In Ihren Unterlagen verweisen Sie darauf, dass diese laut Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrassen angelegt werden dürfen. Wir können dies nur bekräftigen, da sonst eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erfolgen würde, was gegenüber dem derzeitigen Zustand nachteilig zu bewerten wäre.

Stapl: Kenntnisnahme.

Während der Öffentlichen Auslegung vom 25. Januar 2010 bis einschließlich 25. Februar 2010 wurden 14 schriftliche Stellungnahme eingereicht, die folgend in der Abwägung dargestellt sind. Die Stellungnahmen von einigen Bürgern beziehen sich auf den gleichen inhaltlichen Sachverhalt und werden daher zusammenfassend behandelt.

Bürger 1-10:

Die Festsetzung als „Private Dauerkleingärten“ entspricht nicht den Darstellungen des FNP.

Stapl: Dauerkleingärten sind entsprechend ihres Freiflächencharakters den öffentlichen und privaten Grünflächen zuzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (siehe auch AV- FNP (ABl. Nr. 49 vom 12.10.2006), Nr. 1.5 und Abbildung A).

Das Umweltmedium Mensch ist durch ein erhebliches zusätzliches zu erwartendes Verkehrsaufkommen betroffen. Dies betrifft vor auch die Flächen B / D / F des Bebauungsplans. Die Überführung des Hochspannungsweges stellt einen Eingriff in einen beliebten Wanderweg dar.

Stapl: Nach in Augenscheinnahme durch die Stadtplanung Neukölln gibt es im Leonberger Ring kein hohes Verkehrsaufkommen. Der Leonberger Ring dient nicht als Durchfahrtsstraße und wird lediglich von parkplatzsuchenden Anwohnern, Kleingärtnern und Besuchern des Friedhofs frequentiert. Eine angespannte Verkehrslage, wie von Anwohnern behauptet, liegt nicht vor.

Die Fahrbahn ist weder durch parkende Autos noch durch ein hohes Verkehrsaufkommen in der Woche bzw. am Wochenende unpassierbar. Öffentliches Straßenland gilt, soweit zulässig, als Parkfläche für die Allgemeinheit und nicht als Privatparkplatz für Anwohner.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann daher weder im Verfahren noch im festgesetzten Bebauungsplan geregelt werden. Bei Behinderungen auf der Fahrbahn bzw. beim Ausparken durch Begegnungsverkehr bzw. durch parkende Autos, können Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Bei einem Dauerkleingartengelände mit 69 Parzellen wird in der Woche eine 50%ige Frequentierung prognostiziert, was einer täglichen Bewegung von 69 Pkw's entspricht. Am Wochenende wird eine 100%ige Frequentierung prognostiziert, was einer täglichen Bewegung von 138 Pkw's entspricht.

Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom Leonberger Ring aufgenommen werden. Für die Kleingärtner sollen 22 Stellplätze in der KGA zur Verfügung stehen. Weitere Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenland zu Verfügung bzw. muss die Anfahrt mit dem ÖPNV erfolgen. Auf Grund dieser prognostizierten Zahlen verschlechtern sich die Wohn- und Lebensbedingungen weder durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch durch die zu erwartende Anzahl an parkenden Autos.

Bei 22 Stellplätzen in der KGA kann von einer max. täglichen Bewegung von 44 Pkw's (als Anteil der o. g. Zahlen) ausgegangen werden. Da die Anfahrten nicht auf einmal erfolgen werden, sondern sich über einen Zeitraum von einigen Stunden verteilen, ist diese Befahrung angemessen und weder für den angrenzenden Bewohner des Leonberger Rings 66 noch für die Nutzer der öffentlichen Parkanlage eine unzumutbare Belastung.

Eine verkehrliche Kreuzung des Hochspannungsweges durch die Nutzer der KGA wird als gering angesehen und ist mit der Nutzung des Hochspannungsweges als Grünzug vereinbar.

Durch die Schaffung von Stellplätzen / Parkplätzen erfolgt eine Versiegelung des Bodens, was gegenüber dem derzeitigen Zustand nachteilig zu bewerten ist.

Stapl: Laut Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken dürfen Stellplätze nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen in Randbereichen der KGA angelegt werden. Eine Versiegelung der Stellplatzfläche A wird somit nicht erfolgen.

Es sollte auf freie Kleingärten im Bezirk zurückgegriffen werden, bevor neue KGA geplant werden.

Stapl: Durch die erforderliche Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für die Autobahnplanung ergibt sich gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG für die Gemeinde die Pflicht, betroffenen Kleingärtnern geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen. Das Ersatzland soll zum Zeitpunkt der Räumung der Kleingärten zur kleingärtneri-

schen Nutzung zur Verfügung stehen. Aus langjähriger Erfahrung des Bezirks ist der Bedarf an Ersatzparzellen für alle ca. 300 betroffenen Parzellen nicht vorhanden. Es wird daher nur für ca. 20% der gekündigten Parzellen Ersatz geschaffen. Im Bezirk gibt es zwar in den einzelnen Kolonien auch freie Parzellen. Die Zur-Verfügung-Stellung einer neuen geschlossenen Fläche als Ersatz ist jedoch erforderlich, da die freien Parzellen einerseits nicht ausreichen und andererseits bei der Aufgabe einer gesamten Kolonie auch der Bedarf nach größeren zusammen liegenden Parzellenflächen besteht um die Koloniegemeinschaft aufrecht erhalten zu können.

Für die Umsiedlung der von dem Bau der A 100 betroffenen Kleingärtnern auf das Tempelhofer Feld sollte in Betracht gezogen werden.

Stapl Im Bezirk gibt es zwar in den einzelnen Kolonien auch freie Parzellen. Die Zur-Verfügung-Stellung einer neuen geschlossenen Fläche als Ersatz ist jedoch erforderlich, da die freien Parzellen einerseits nicht ausreichen und andererseits bei der Aufgabe einer gesamten Kolonie auch der Bedarf nach größeren zusammen liegenden Parzellenflächen besteht um die Koloniegemeinschaft aufrecht erhalten zu können. . Des Weiteren steht das Tempelhofer Feld für eine kleingärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung, da diese Flächen planungsrechtlich für andere Nutzungen gesichert werden.

Es wird befürchtet, dass sich die Wohn- und Lebensbedingungen für Anwohner der Zapfsiedlung und für Besucher des Urnenhains verschlechtern.

Bürger 11-13:

Der Leonberger Ring unterliegt bereits einer hohen Verkehrsbelastung. Die geplante Anlage von 69 Kleingärten würde mit zusätzlichem Verkehr die Situation in unerträglichem Maß belasten. Als alternative Zufahrt zur KGA sollten der Breitunger Weg und der Buckower Damm i. V. m. dem Hochspannungsweg in Erwägung gezogen werden.

Stapl: Nach in Augenscheinnahme durch die Stadtplanung Neukölln gibt es im Leonberger Ring kein hohes Verkehrsaufkommen. Der Leonberger Ring dient nicht als Durchfahrtsstraße und wird lediglich von parkplatzsuchenden Anwohnern, Kleingärtnern und Besuchern des Friedhofs frequentiert. Eine angespannte Verkehrslage, wie von Anwohnern behauptet, liegt nicht vor.

Die Fahrbahn ist weder durch parkende Autos noch durch ein hohes Verkehrsaufkommen in der Woche bzw. am Wochenende unpassierbar. Öffentliches Straßenland gilt, soweit zulässig, als Parkfläche für die Allgemeinheit und nicht als Privatparkplatz für Anwohner.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann daher weder im Verfahren noch im festgesetzten Bebauungsplan geregelt werden. Bei Behinderungen auf der Fahrbahn bzw. beim Ausparken durch Begegnungsverkehr bzw. durch parkende Autos, können Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Bei einem Dauerkleingartengelände mit 69 Parzellen wird in der Woche eine 50%ige Frequentierung prognostiziert, was einer täglichen Bewegung von 69 Pkw's entspricht. Am Wochenende wird eine 100%ige Frequentierung prognostiziert, was einer täglichen Bewegung von 138 Pkw's entspricht.

Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom Leonberger Ring aufgenommen werden. Für die Kleingärtner sollen 22 Stellplätze in der KGA zur Verfügung stehen. Weitere Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenland zu Verfügung bzw. muss die Anfahrt mit dem ÖPNV erfolgen. Auf Grund dieser prognostizierten Zahlen verschlechtern sich die Wohn- und Lebensbedingungen weder durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch durch die zu erwartende Anzahl an parkenden Autos. Eine Zufahrt vom Breitunger Weg und Buckower Damm über den Hochspannungsweg kann nicht in Betracht gezogen werden, da es sich beim Hochspannungsweg um einen Grünzug handelt, der so gering wie möglich befahren werden sollte.

Bürger 14:

Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen vom Leonberger Ring aus in die Flächen B / D / F zur Erschließung der KGA sollte beiderseits der o. g. Flächen ein Parkverbot festgelegt werden.

Stapl: Die Flächen B / D / F sollen als Öffentliche Grünfläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten unterschiedlicher Benutzer und Besucher belastet werden. Stellflächen sollen in diesem Bereich nicht festgesetzt werden. Die detaillierte Nutzungsaufteilung unterliegt dem zuständigen Fachamt und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.

Der Ausbau der Wegführung B / D / F entspricht nicht den Anforderungen, um das erwartete verstärkte Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Als alternative Zufahrt zur KGA sollten der Breitunger Weg und der Buckower Damm i. V. m. dem Hochspannungsweg in Erwägung gezogen werden.

Stapl: Bei 22 Stellplätzen in der KGA kann von einer max. täglichen Bewegung von 44 Pkw's (als Anteil der o .g. Zahlen) ausgegangen werden. Da die Anfahrten nicht auf einmal erfolgen werden, sondern sich über einen Zeitraum von einigen Stunden verteilen, ist eine Breite von 5 m für die mit Fahrrechten zu belastende Flächen B / D / F ausreichend. Eine Zufahrt vom Breitunger Weg und Buckower Damm über den Hochspannungsweg kann nicht in Betracht gezogen werden, da es sich beim Hochspannungsweg um einen Grünzug handelt, der so gering wie möglich befahren werden sollte (siehe auch Abwägung zu den Stellungnahmen Bürger 11-13).

Fazit:

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3.2 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Durch die folgende landschaftsplanerische Beurteilung der Planung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG für die geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

gen. Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht bzw. die vorhandene Bebauung. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.

Vorhandenes Planungsrecht:

Der westliche, nördliche und mittlere Teil des Plangebiets ist gemäß dem Bebauungsplan XIV-47f planungsrechtlich zu beurteilen; in diesem Bereich sind Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Bezirksgärtnerei“ und für den Hochspannungsweg eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Das östliche Plangebiet ist gemäß dem Bebauungsplan XIV-47d planungsrechtlich zu beurteilen; in diesem Bereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Bezirksgärtnerei“ festgesetzt.

Das Plangebiet südlich des Hochspannungsweges ist gemäß dem Baunutzungsplan planungsrechtlich zu beurteilen; in diesem Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Baustufe II/2, das entspricht einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen, festgesetzt. Neben der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 0,2 ist eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen bis zur einer GRZ von 0,3 möglich.

Des Weiteren ist durch die f. f. Straßenfluchtlinien im südöstlichen Bereich bis zum Hochspannungsweg hin eine Versiegelung als Verkehrsfläche möglich.

Zukünftiges Planungsrecht:

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt und ersetzt somit die bisherige Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Im mittleren Teil des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt und ersetzt auch hier eine landwirtschaftliche Nutzung. Durch die Errichtung der Lauben; bei Zugrundelegung von einer maximalen Größe von 24 m², sowie Wegen, Terrassen und Nebenanlagen wird eine maximale Versiegelung der Grundfläche von ca. 3 % erreicht.

Das östliche Plangebiet mit der bestehenden Bezirksgärtnerei wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Grünpflege-Stützpunkt“ planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet südlich des Hochspannungsweges wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Gegenüber einer möglichen Versiegelung der Grundfläche von 0,3 nach bestehendem Planungsrecht ist nach künftigem Planungsrecht eine Versiegelung der Fläche nicht möglich.

Die Straßenverkehrsflächen des Leonberger Rings wird in der Bilanz als bereits existierende Flächenkategorie erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert wird.

Ein Eingriff in die klimatischen Belange findet durch die Planung großflächiger Grünflächen, einer Kleingartenanlage und der Sicherung des Grünpflege-Stützpunktes im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nicht statt, da der Versiegelungsgrad verringert wird und somit die Verdunstungsmöglichkeiten verbessert werden.

Durch die Erweiterung des Britzer Gartens, die Schaffung von privaten Dauerkleingärten und die Sicherung der Grünpflege-Stützpunktes wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass durch die geplanten Festsetzungen eine Reduzierung des bisher möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft stattfindet. Daher ist ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich.

3. Umweltbericht

3.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

3.1.1 Intention des Plans

Anlass für die Planaufstellung sind die derzeitigen Planungen zur Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 von der Anschlussstelle Grenzallee bis zum Treptower Park. Durch die hierbei erforderliche Inanspruchnahme von Kleingartenflächen zwischen der Grenzallee im Süden und der Bezirksgrenze im Norden ergibt sich ein Erfordernis, für die von der Autobahnplanung betroffenen Kleingärten entsprechende Ersatzflächen anzubieten.

Durch den Autobahnbau werden voraussichtlich ca. 300 Kleingartenparzellen entfallen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass weniger als 50% der betroffenen Kleingärtner eine Ersatzparzelle benötigen.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, um für die Verlagerung der Kleingartenparzellen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und hierdurch die Autobahnplanungen zeitlich nicht zu beeinträchtigen. Zugleich gilt es, interessierten Kleingärtnern einen attraktiven Ersatzstandort, eingebunden in den Landschaftsraum des Britzer Gartens, anzubieten und somit einen Verbleib der Pächter im Bezirk Neukölln zu ermöglichen.

Da die hierfür vorgesehenen Flächen zzt. noch als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Bezirksgärtnerei“, festgesetzt sind (Bebauungspläne XIV-47d / XIV-47f), bedarf es hierfür der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Zur Sicherung der erforderlichen Erschließung der Kleingartenanlage werden neben der Fläche der ehemaligen Bezirksgärtnerei / -baumschule auch südlich angrenzende Flächen einschließlich eines Abschnitts des Leonberger Rings in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Flächen stehen zur Umnutzung bereit, da die Bezirksbaumschule schon vor Jahren aufgegeben wurde. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine Teilfläche, die dem bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt weiterhin als Pflegestützpunkt dient.

3.1.2 Standort des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan 8-27 liegt südlich des Landschaftsraums Britzer Garten im Ortsteil Britz, umfasst ca. 5,7 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Plangebiet zwischen dem Gelände des Britzer Gartens, dem Hochspannungsweg, dem Gelände des Wirtschaftshofs Parkfriedhof und der Kleingartenanlage Heimaterde.

Das Plangebiet ist über den Leonberger Ring und, daran anschließend, an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Buckower Damm und Marienfelder Chaussee erschlossen.

3.1.3 Art des geplanten Vorhabens

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist als Art der Nutzung die Festsetzung einer Fläche von ca. 8.300 m² als „Öffentliche Parkanlage“ vorgesehen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“. Dort sollen 69 Kleingartenparzellen entstehen. Die Versiegelungsflächen der Kleingartenlauben -

mit einer Grundfläche von maximal 24 m² - beträgt maximal 1.656 m². Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung eines Dauerkleingartens in Einklang steht, kann zugelassen werden. Im südlichen Bereich der Kleingartenanlage sind PKW-Stellplätze geplant. Die erforderliche Erschließung erfolgt über ein Fahrrecht vom Leonberger Ring.

Die durch das Naturschutz- und Grünflächenamt genutzte östliche Teilfläche soll als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Grünpflege-Stützpunkt“ planungsrechtlich gesichert werden.

Die erforderliche Erschließung des Grünpflege-Stützpunkts erfolgt vom Leonberger Ring und soll über ein Fahrrecht gesichert werden. Dies gilt auch für die Erschließung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhofs.

Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Hochspannungsweges und die südlich daran anschließende Fläche werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt des Leonberger Rings wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

3.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Gebietsart	Fläche	davon versiegelte Fläche im Bestand	davon versiegelte Fläche in Planung
Öffentliche Parkanlage	ca. 17.799 m ²		
private Dauerkleingärten	ca. 27.981 m ²		max. 1.656 m ²
Grünpflegestützpunkt	ca. 10.943 m ²	ca. 6.890 m ²	
Straßenverkehrsfläche	ca. 167 m ²	ca. 167 m ²	
Gesamt	ca. 56.890 m ²		

3.1.5 Darstellung der Festsetzungen

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

- Art der Nutzung: Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, „Private Dauerkleingärten“, Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Grünpflegestützpunkt“.
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie für den Leonberger Ring.

3.1.6 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt werden

Flächennutzungsplan Berlin Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 12. November 2009 (Abl. S. 2666):

- Grünfläche mit Lagesymbol Parkanlage.

=> *Berücksichtigung (Entwickelbarkeit aus dem FNP ist gegeben)*

Landschaftsprogramm für Berlin vom 29.7.1994; Ergänzung zum Landschaftsprogramm vom 19.2.2004

Das Plangebiet ist als Obstbaumsiedlungsbereich mit den übergeordneten Strukturelementen „landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand“ bzw. „prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ klassifiziert, für die folgende Forderungen von Bedeutung sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Randstreifen);
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen;
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen;
- Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität;
- Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur;
- Vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge) sowie von Arten der Grünanlagenbiotop (Park- und Grünanlagen, Friedhöfe, Kleingärten);
- Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund;
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung), Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.

=> *Berücksichtigung durch Entwicklung von Dauerkleingärten, der Neuanlage einer Parkanlage / Grünflächen unter Beibehaltung der klimatischen Ausgleichsfunktionen, Erhalt der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung (s. Pkt. 3.2.2.1); die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-27 unterstützen die im Landschaftsprogramm genannten Ziele*

Baunutzungsplan

- südlicher Geltungsbereich: allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2
- übriges Gebiet: Nichtbaugebiet

=> *Änderung eines allgemeinen Wohngebiets als Arrondierung zu einer Grünfläche; ansonsten keine Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung*

Bebauungsplan XIV-47d

Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 170: Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Bezirksgärtnerei“

=> *Sicherung der Fläche für die Landwirtschaft*

Bebauungsplan XIV-47f

Grundstücke Leonberger Ring 52 / Buckower Damm 170: Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Bezirksgärtnerei“
Hochspannungsweg: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“;
Fahrrecht zugunsten der Benutzer / Besucher des Parkfriedhofes / Bezirksgärtnerei;
Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

=> *Sicherung öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen*

Lage in Schutzgebieten

- Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:
 betroffen nicht betroffen
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:
 betroffen nicht betroffen
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:
 betroffen nicht betroffen
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:
 betroffen nicht betroffen
- Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:
 betroffen nicht betroffen
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:
 betroffen nicht betroffen
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:
 betroffen nicht betroffen

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

=> *Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan 8-27*

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Umweltatlas

- **Stadtklimatische Zonen:** das Gebiet wird mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft,
- **Planungshinweise Stadtklima:** sehr hohe stadtklimatische Bedeutung: Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren, mit benachbarten Freiflächen vernetzen.
- **Stadtstruktur:** nicht oder gering bebaute Grün- und Freifläche,
- **Straßenverkehrslärm entlang des Buckower Damms:** nachts 22-6 Uhr: >55-65, tags 6-22 Uhr: >60-70,
- **Klimaökologische Funktionen:** keine Aussage im Umweltatlas,
- **Langjähriges Mittel der Luftraumtemperatur:** >9,0 – 9,5°C,
- **Lufttemperatur in austauscharmen Strahlungsnächten:** >16-17°C,
- **Vegetationstypen:** Stauden-/ Sommerblumenpflanzungen mit Hackundrautfluren (25%), Gehölzpflanzungen mit Unkrautfluren (20%) sowie Hochstaudenfluren (5%), Erwerbsgartenbau und Baumschule,
- **Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers:** gering,
- **Elektrische Leitfähigkeit des Grundwassers:** 750-1000 µS/cm,
- **Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Ammoniumgehalts im Grundwasser:** (0,5 mg/l): <10 %,
- **Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Ortho Phosphat-Gehalts im Grundwasser:** (0,3 mg/l): <10 %,
- **Bor-Konzentration im Grundwasser:** 75-250 µg/l,
- **Chlor-Konzentration im Grundwasser:** 50-75 mg/l,
- **Kalium-Konzentration im Grundwasser:** 2-3 mg/l,
- **Sulfat-Konzentration im Grundwasser:** 180-240 mg/l,
- **Chemischer Sauerstoffverbrauch/Oxidierbarkeit im Grundwasser:** 1,5-2,5 mg/l Konzentration Sauerstoff,
- **Geschützteitsgrad des Grundwassers:** geschützt,
- **Kanalisation:** keine,
- **Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation:** keins, s. o.,
- **Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung:** 50-100 mm/a,
- **Versiegelung:** 11-20 % (südlicher Planbereich), <5 % (Hochspannungsweg),

- 21-30 % (übriges Plangebiet),
- **Bodenarten:** Oberboden: mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand, Unterboden: mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand,
 - **Bodengesellschaften:** Parabraunerde, Sandkeilbraunerde, Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel,
 - **Mittlere effektive Kationenaustauschkapazität der Böden:** 8-<12 cmol/kg, mittlere Stufe, Nährstoffspeicher- / Schadstoffbindungsvermögen: mittel,
 - **Nährstoffversorgung der Böden:** 25-<50 molc/m², mittlere Stufe, mittlere Nährstoffversorgung,
 - **ph-Werte im Oberboden:** 5-<6, Stufe 9, mittel sauer (Hochspannungsweg), 6-<6,5, Stufe 8, schwach sauer (übriges Plangebiet),
 - **Bindungsstärke der Böden für Schwermetalle:** hoch (Hochspannungsweg), sehr hoch (übriges Plangebiet),
 - **Leistungsfähigkeit des Bodens:** überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen¹ (Summe der Einzelbewertungen >10) oder hohe Leistungsfähigkeit bei mehr als einer Bodenfunktion,
 - **Humusmenge der Böden:** 0-<5 kg/m², geringe Stufe (Hochspannungsweg), 10-<20 kg/m², mittlere Stufe (übriges Plangebiet),
 - **Filtervermögen der Böden:** 10-<40 cm/d Wasserdurchlässigkeit, mittlere Wasserdurchlässigkeitsstufe, mittleres Filtervermögen,
 - **Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt:** Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: <1 Austausch/Jahr, Stufe: sehr gering, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt: hoch,
 - **Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte:** mittel,
 - **regionale Seltenheit der Bodengesellschaften:** Flächenanteil: >5,0 %, Seltenheit sehr häufig,
 - **Naturnähe der Böden:** Stufe 5 – mäßig verändert (im Oberboden und teilweise im Unterboden anthropogen beeinflusste Böden z. T. mit Aufschüttungsböden), mittlere Naturnähe,
 - **nutzbare Feldkapazität für Flachwurzler:** 40-<60 mm, nFk-Stufe 3, mittelmäßig,
 - **nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums:** 140-<220 mm, nFKWe-Stufe: mittel,
 - **Puffer- und Filterfunktion der Böden:** hoch,
 - **Geländehöhe:** 46,2-47,5 m über NN
 - **Häufigkeit des Luftaustauschs pro Stunde:** >19-23,
 - **Windfeld** von Nordwest nach Südost mit 1,5-2,5 m/s,
 - **CO₂-Emissionen:** übrige Verursacher (t pro Block): >750-1000, Hauptnetz Kfz-Verkehr (t/km): >1500-2000 (südliches Plangebiet), übrige Verursacher (t pro Block): >2000-3000, Hauptnetz Kfz-Verkehr (t/km): >3000-4000 (übriges Plangebiet), Entwicklung der Luftqualität – Emissionen Stickoxide Hausbrand: <=0,1 t/km²/Jahr (seit 1994 wieder abfallend), Emissionen Stickoxide Industrie: keine, Emissionen Stickoxide Verkehr: <=0,1 t/km²/Jahr (seit 1989 abfallend), Emissionen aller Verursacherguppen: <=0,1 t/km²/Jahr (seit 1994 wieder abfallend),

1

1. Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation,
2. Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
3. Puffer- und Filterfunktion,
4. Regelungsfunktion für den Naturhaushalt,
5. Archivfunktion für die Naturgeschichte.

- verkehrsbedingte Luftbelastung entlang des Buckower Damms: gering belastet (Index <1,50 für PM 10 und NO₂),
- **durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:** Buckower Damm 20.001-30.000 KfZ pro 24 Stunden,
 - **überwiegende Heizungsart:** keine,
 - **Einwohnerdichte:** 0,
 - **Flurabstand des Grundwassers:** 30-14 m (westliches Plangebiet), 20-30 m (östliches Plangebiet),
 - **Ertragsfunktion für Kulturpflanzen:** gering (Hochspannungsweg), mittel (übriges Plangebiet),
 - **Lebensraumfunktion des Bodens für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften:** gering,

Beschreibung der Umweltmerkmale

• Menschen

- Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden.
- Lärm: Aufgrund der Entfernung von durchschnittlich 380 m zum Buckower Damm kommt es zu keinen Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen.
- Erholungsfunktion: Der Hochspannungsweg übernimmt im Hinblick auf übergeordnete Grünvernetzungen eine wichtige Funktion. Es existieren keine weiteren öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen.

• Tiere und Pflanzen

- Der gesamte Geltungsbereich ist kaum versiegelt, die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen wird dadurch erleichtert.

• Boden

- Das Umweltamt teilte mit Kenntnisstand vom 8.12.2008 mit, dass der Planungsbereich im Bodenbelastungskataster von Berlin nicht aufgeführt ist und keine Bodenuntersuchungen bzw. geologische Aufschlüsse dem Fachamt vorliegen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.
- Der überwiegende Planungsbereich ist als Vorranggebiet 1 gekennzeichnet. Die Böden sind als besonders schutzwürdig eingestuft. Ein schonender Umgang ist erforderlich.
- Es besteht eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit der Böden im Mittel.
- Die Puffer- und Filterfunktion der Böden wird mit hoch eingestuft.

• Wasser

- Das Grundwasser steht im Geltungsbereich 20-40 m unter der Geländeoberkante an.
- Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf Grund seiner Tiefe und der vorhandenen Böden gering eingestuft.

- **Luft / Klima**

- Das Gelände ist stadtklimatisch mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft.
- Der Geltungsbereich ist Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehung mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen.
- Das Gebiet besitzt daher die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivierung. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden, Emissionen zu reduzieren und mit benachbarten Freiflächen zu vernetzen.

- **Landschaft / Ortsbild**

- Der Geltungsbereich zeichnet sich landschaftlich durch einen großen Anteil an Grün- und Freiflächen aus. Das Ortsbild wird durch die ausschließliche Nutzung des Hochspannungsweges durch die Öffentlichkeit geprägt

- **Kultur- und Sachgüter**

- Im Geltungsbereich aufgrund der aufgegebenen Nutzung keine. Das ehemalige Gelände der Bundesgartenschau (BUGA), heute Britzer Garten (BriGa) schließt sich nördlich des Plangebietes an.

3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltmedium	Prognose	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustands
Menschen	+	Nutzbarmachung von Flächen und Brachflächen für die Öffentlichkeit es ist eine Verstärkung der Erholungsfunktion zu erwarten
Tiere und Pflanzen	+	der Bebauungsplan setzt größtenteils Grünflächen fest; der Grünpflegestützpunkt bleibt erhalten
Boden	+	die Versiegelung des Bodens bleibt weiterhin sehr gering
Wasser	0	die Versiegelung des Bodens bleibt weiterhin sehr gering; die Versickerung des Niederschlags findet vor Ort statt
Luft, Klima	0	Weitgehender Erhalt der Klimafunktionen; keine negativen Auswirkungen
Landschaft / Ortsbild	+	die starke Grün- und Freiflächenprägung bleibt erhalten; die Flächen werden für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht
Kultur- und Sachgüter	+	Der Britzer Garten wird nach Süden um eine Fläche von ca. 8.300 m ² erweitert.

3.2.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nachteilige Auswirkungen vermieden.

Durch die landschaftsplanerische Beurteilung der Planung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG für die geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

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

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass durch die geplanten Festsetzungen eine Reduzierung des bisher möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft stattfindet. Daher ist ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich. (s. Pkt. 2.3.2)

Die Versickerung des Niederschlagswasser erfolgt naturverträglich am Ort des Anfalls.

Gemäß den Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. 12. 2009 dürfen Wege nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder Rasengitterplatten und Stellplätze nur mit wassergebundener Decke oder als Schotterrassen in Randbereichen der KGA angelegt werden.

Eine Versiegelung der Erschließungs- und Stellplatzflächen auf der KGA findet nicht statt und das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden, womit dem grundsätzlichen Versickerungsgebot Folge geleistet wird. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in einem Wasserschutzgebiet gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz liegt und aufgrund der Tiefe des Grundwassers, 20-40 m unter der Geländeoberkante, und der überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit und guten Puffer-/ und Filterfunktion der vorhandenen Böden eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit besitzt, wird keine Gefährdung des Grundwassers und Bodens durch die mögliche Versickerung von verschmutztem Oberflächenwasser von den Stellplätzen gesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser werden vermieden.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist folgendes zu beachten:

- Bei baulichen Veränderungen im Gebäudebestand ist zu untersuchen, ob sich hier Niststätten gebäudebrütender Vögel oder Quartiere gebäudenutzender Fledermäuse befinden. Sollte dies zutreffen, muss eine naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG, rechtzeitig vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen von der obersten Naturschutzbehörde - SenStadt – I E 2 – unter Beifügung des Kartierungsergebnisses sowie eines Kompensationsvorschlags, eingeholt werden.
- Bei Flächenumgestaltungen, die die Beseitigung von Bäumen oder anderen

Vegetationsbeständen erfordern, sind diese Maßnahmen zum Schutz freibrütender Vogelarten unter Beachtung der zwingenden Verbote des § 44 Abs.1 Nr.1, Nr.3 BNatSchG sowie unter Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes grundsätzlich während des Zeitraums Oktober – Februar, also außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen. Ggf. vorhandene ältere, höhlenaufweisende Bäume sind bei gegebener Stand- und Bruchsicherheit grundsätzlich zu belassen und in die Anlagengestaltung einzubeziehen. Anderenfalls ist auch hier unter Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung und einer detaillierten Baumzustandserfassung (VTA) die Befreiung der obersten Naturschutzbehörde einzuholen.

3.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage dar. Die durch das Lagesymbol gekennzeichnete überwiegende Zweckbestimmung des Gebiets bleibt durch die geplanten Festsetzungen gewahrt. Ein Planungsspielraum für weitere in Betracht kommende Nutzungsmöglichkeiten ist gering. Als Planungsvariante käme eine Verlagerung der Stellplatzfläche gen Süden statt einer öffentlichen Parkanlage in Betracht. Eine weitere Planungsvariante wäre eine Verlagerung der Dauerkleingärten in einen anderen Bezirk, auf die Fläche des Tempelhofer Felds.

3.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Nichtdurchführung der Planung könnte sich die Erholungsfunktion für den Menschen nicht verbessern.

Der Umweltzustand würde gleichbleibend positiv sein.

3.2.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Bewerten des Plangebiets, teilweise auch angrenzender Quartiere;
2. Beachten gesetzlicher Vorgaben; Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
4. Bewerten der Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren.

Im Rahmen einer Überprüfung der Bestandssituation erfolgte eine Neubewertung der Eingriffs- / Ausgleichssituation. Im Ergebnis wird hierbei festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt (vgl. Pkt. 2.3.2).

Der Umweltbericht entstand erstmalig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und in seinen Aussagen und Inhalten detailliert und überarbeitet.

3.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring gibt es derzeit noch keine hinreichenden Erfahrungen. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Überwachung setzt eindeutige Kriterien, klare Ziele sowie Festlegung der einzuleitenden Aktivitäten voraus. Darüber hinaus sind der Beginn und mögliche Intervalle zu definieren.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass mit dem Bebauungsplan 8-27 keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet wird als Grünfläche und als Grünpflege-Stützpunkt genutzt. Nur ein geringer Teil ist als öffentliche Grünfläche zugänglich.

3.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung öffnet, durch die entstehende Kleingartenanlage und die Vergrößerung des Britzer Gartens, Grünflächen für die Allgemeinheit. Die Erholungsfunktion für den Menschen wird gestärkt. Die Auswirkungen auf die Umweltmedien werden als gering eingestuft.

3.3.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan 8-27 bleibt der derzeitige Umweltzustand überwiegend erhalten; es findet eine Intensivierung der Erholungsfunktion statt. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind somit durch den Bebauungsplan 8-27 nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die geplanten Festsetzungen werden die Lebensverhältnisse in Bezug auf die Erholungsfunktion verbessert.

4.2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Zur Herstellung der privaten Dauerkleingärten werden die Mittel aus dem Bundeshaushalt ab 2010 bereit gestellt.

4.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

5. Verfahren

Über die Absicht, den Bebauungsplanentwurf 8-27 aufzustellen, wurden gem. § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 8 – mit Schreiben vom 23.4.2007 durch Übersendung der Beschlussvorlage informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Das Bebauungsplanverfahren 8-27 wurde durch BA-Beschluss am 12.6.2007 (BA-Vorlage Nr.: 75/07) eingeleitet und im Amtsblatt vom 13.7.2007 S. 1996 bekanntgemacht.

In der Zeit vom 10.12.2007 bis zum 21.12.2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Mit BA-Beschluss vom 15.7.2008 (BA-Vorlage Nr. 112/08) wurde das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.11.2008 bis 18.12.2008.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.1.2010 bis einschließlich 25.2.2010. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die im Amtsblatt vom 15.1.2010, S. 40 bekanntgemacht wurde.

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 13.4.2010 (BA-Vorlage Nr. 11/10) beschlossen, den Bebauungsplan 8-27 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 28.4.2010 (Drs. Nr. 1437/XVIII) den Bebauungsplan 8-27 und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 21.5.2010 angezeigt. In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C3 mit dem Schreiben vom 23.7.2010 hervorgebracht. Auf Grund der Beanstandungen und Hinweise wurde die Begründung überarbeitet und ein Deckblatt erstellt.

Auf Grund eines formellen Fehlers bei der Veröffentlichung zur öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin ist eine Wiederholung der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 8-27, eine eingeschränkte Behördenbeteiligung sowie, daran anschließend, eine erneute Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung

erforderlich.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 18.11.2010 bis einschließlich 18.11.2010 mit der Begründung und dem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, öffentlich aus. Umweltbezogene Stellungnahmen lagen zu Wasser, Altlasten, Boden vor. Die in der Zeit vom 25.1.2010 bis einschließlich 25.02.2010 auf Grund der Bekanntmachung – Stapl b6 - vom 7.1.2010 (Abl. S. 40) vorgebrachten Anregungen flossen ebenfalls in die Abwägung ein.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte zeitgleich eine Beteiligung nur der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 28.1.2011 erneut angezeigt. Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C3 mit Schreiben vom 22.3.2011 fest, dass der Bebauungsplan 8-27, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Berlin-Neukölln, den 7.4.2011

B l e s i n g
Bezirksstadtrat

B o r o w s k i
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung
und Vermessung

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan 8-27)

1. Innerhalb der Grünfläche – PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN – sind auf der Fläche A Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
2. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Privaten Dauerkleingärten auf dem Grundstück Leonberger Ring 52 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3. Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Friedhofs Leonberger Ring 54 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Friedhofs Leonberger Ring 54 und der Privaten Dauerkleingärten auf dem Grundstück Leonberger Ring 52 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Leonberger Ring 66 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Die Fläche F ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Friedhofs Leonberger Ring 54 und der Privaten Dauerkleingärten auf dem Grundstück Leonberger Ring 52, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Leonberger Ring 66 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grünpflege-Stützpunktes auf dem Grundstück Leonberger Ring 52 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Bezirksamt Neukölln von Berlin

1. PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung	2
1.4 Planerische Ausgangssituation	3
1.4.1 Regional- und Landesplanung	3
1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro)	3
1.4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4
1.4.5 Baunutzungsplan	4
1.4.6 Bebauungsplan XIV-47d	4
1.4.7 Bebauungsplan XIV-47f	4
1.4.8 Grunddienstbarkeiten	5
2. PLANINHALT	6
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.2 Intention des Plans	6
2.3 Wesentlicher Planinhalt	6
2.3.1 Abwägung im Rahmen der Beteiligungsverfahren	7
2.3.2 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	13
3. UMWELTBERICHT	16
3.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	16
3.1.1 Intention des Plans	16
3.1.2 Standort des geplanten Vorhabens	16
3.1.3 Art des geplanten Vorhabens	16
3.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	17
3.1.5 Darstellung der Festsetzungen	17
3.1.6 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt werden	18
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.2.1 Derzeitiger Umweltzustand	20
3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
3.2.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
3.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25

3.2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
3.2.5	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	25
3.2.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	26
3.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
3.3.3	Fazit	26
4.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
4.1	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	26
4.2	Haushaltsrechtliche Auswirkungen	27
4.3	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	27
5.	VERFAHREN	27
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	28
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN 8-27)	1