

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 8 - 28

für die Grundstücke Minzeweg 53 und Trollblumenweg 45
sowie für Teilflächen des Grünzugs entlang des Teltowkanals
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes Rudow, das im Jahr 1962 erbaut wurde, wird nicht mehr für die Energieerzeugung benötigt. Die Bebauung des seit längerer Zeit brachliegenden Areals ist bereits zu weiten Teilen abgeräumt worden. Ausschließlich in dem unmittelbar an den Melissenweg angrenzenden südwestlichen Bereich der ehemaligen Versorgungsanlage sind ein Transformatoren- und ein Schaltgebäude sowohl baulich als auch in ihrer Funktion erhalten geblieben.

Planerisches Ziel ist, ausgehend von der Umgebungsbebauung, die Entwicklung von kleinteiliger Wohnnutzung in attraktiver Lage am Teltowkanal. Dies entspricht dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln vom 04. Juli 2007 (Drs. 290/XVIII), wonach das Bezirksamt u.a. gebeten wird, ein Bebauungsplanverfahren mit der Intention der Festsetzung als Wohngebiet durchzuführen.

Darüber hinaus soll im Bereich der ehemaligen Versorgungsanlage der Uferbereich des Teltowkanals zur Steigerung der Attraktivität des Gesamtbereichs sowie zur Anbindung an bereits bestehende öffentliche Freiräume als Grünzug entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird dafür seitens des derzeitigen privaten Eigentümers unentgeltlich dem Land Berlin übereignet.

Dieser planerische Ansatz deckt sich mit dem Vorhaben eines privaten Investors, der die überwiegenden Flächenanteile des ehemaligen Kraftwerksgeländes sowie drei unmittelbar angrenzende Grundstücke (z.T. außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) zur Neuordnung des Gebiets erworben hat. Als Grundlage für die geplante Arrondierung der Flächen sind mehrere alternative städtebauliche Konzepte erarbeitet worden, deren favorisierte Variante den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt.

Die Sicherung der Umsetzung prägender Bestandteile des abgestimmten und den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts, die nicht durch den Bebauungsplan gesichert wird, wird im Rahmen eines zwischen Bezirk und Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags (s. II.3.7) verbindlich geregelt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-28 ist erforderlich, da die geplante Wohnbebauung bzw. die Neuordnung des Plangebiets auf der Grundlage des den Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts nach dem geltenden Baurecht der festgesetzten Bebauungspläne XIV-98 (s. Pt. I.2.2.5) und XIV-151 (s. Pt. I.2.2.6) nicht zulässig ist.

Darüber hinaus soll durch das planungsrechtliche Verfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.

Mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² liegen beim Bebauungsplan 8-28, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch die beschleunigte Verfahrensweise wird dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Bestand

Der überwiegende Anteil der ehemaligen Bebauung des aus dem Jahr 1962 stammenden Heizkraftwerks Rudow ist in der jüngeren Vergangenheit bereits abgeräumt worden und liegt derzeit brach. Durch die im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung durchgeführten Altlastenerkundungs- und -beseitigungsmaßnahmen weisen diese Bereiche derzeit baustel-

lenartigen Charakter auf. Seitens des Betreibers des ehemaligen Versorgungsunternehmens ist geplant, im unmittelbar an den Melissenweg angrenzenden Bereich des südwestlichen Plangebiets (Minzeweg 45, Flurstück 265) ein Transformatoren- und ein Schaltgebäude in ihrer Funktion zu erhalten.

Das ebenfalls im Geltungsbereich befindliche und im Rahmen der Gesamtmaßnahme mitzuentwickelnde Grundstück Trollblumenweg 45 ist unbebaut und dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Trollblumenweg und dem Uferbereich des Teltowkanals.

Der Geltungsbereich umfasst das zwischenzeitlich geteilte Grundstück des ehemaligen Heizkraftwerks Rudow (Minzeweg 53) sowie das unmittelbar nordwestlich daran angrenzende Grundstück Trollblumenweg 45, das ebenfalls durch den Käufer der überwiegenden Flächenanteile der ehemaligen Versorgungsanlage im Rahmen des Gesamtkonzepts entwickelt werden soll.

Gleichfalls Bestandteil des Plangebiets sind die angrenzenden Verkehrsflächen des Minzewegs im Süden (bis zu dessen Mitte) sowie Abschnitte des Trollblumenwegs (im Bereich der Wendeanlage) im Westen des Geltungsbereichs.

Nach der Beschlussfassung der BVV über den Bebauungsplan wurden die Bauflächen im Plangebiet bereits hinsichtlich des den Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts parzelliert. In diesem Zusammenhang wurden auch neue Grundstücksbezeichnungen vergeben.

2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-28 liegt südlich des Teltowkanals im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow und weist eine Größe von ca. 4,6 ha auf.

Durch den unmittelbar nördlich angrenzenden Teltowkanal besitzt das Plangebiet eine hohe Lagequalität.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist charakterisiert durch eine lockere Wohnbebauung.

2.1.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Kraftwerksgeländes (Minzeweg 53) sowie des in seiner Funktion zu erhaltenden Transformatoren- und Schaltgebäudes (Minzeweg 45, außerhalb des Plangebiets) erfolgt von Südwesten über den Minzeweg.

Die ebenfalls unmittelbar mit ihrer Wendeanlage an die ehemalige Versorgungsanlage angrenzende und als Sackgasse ausgebildete Verkehrsfläche des Trollblumenweges fungiert ausschließlich zur Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke und stand zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnqualität nicht zur Erschließung der ehemaligen Nutzung durch das Heizwerk zur Verfügung.

Das Grundstück Trollblumenweg 45 dient als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Ufergrünzug des Teltowkanals und der Wendeanlage des Trollblumenweges, die über den südlich daran anschließenden Melissenweg (ebenfalls als Fuß- und Radweg) den Minzeweg anbindet.

Als übergeordnete verkehrliche Erschließung fungieren die Stubenrauchstraße sowie die Johannisthaler Chaussee in jeweils ca. 700 m Entfernung, beide mit unmittelbarem Autobahnanschluss an die A 113.

Die nächstgelegene Buslinie hält am Flurweg/ Seidelbastweg in ca. 300 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Im Uferbereich des Teltowkanals liegen östlich angrenzend an das Plangebiet noch die Gleisanlagen einer Industriebahn, die über die Stubenrauchstraße und den Zwickauer

Damm an übergeordnete Schienennetze zur Andienung der ehemaligen Versorgungsanlage angebunden ist.

Entlang des Teltowkanals verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die jedoch während der Abbrucharbeiten im Bereich des ehemaligen Kraftwerksgeländes unterbrochen war.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen des Minzewegs, und des Trollblumenwegs, die Eigentum des Landes Berlin darstellen, befinden sich die übrigen Flächen des Geltungsbereichs (Grundstücke Minzeweg 53 und Trollblumenweg 45) in privatem Eigentum.

2.1.4 Technische Infrastruktur/ Leitungen

U. a. unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird zugrundegelegt, dass im Plangebiet Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen, so dass die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke technisch vollständig erschlossen sind.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von den Berliner Wasserbetrieben ausgeführt (Stellungnahme vom 15.08.2008), dass sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes im Minzeweg, im Männertreuweg sowie im Trollblumenweg Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet vom Unternehmen nicht vorgesehen. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde folgendes ergänzt (Stellungnahme vom 30.06.2010): Da das anfallende Niederschlagswasser der Flächen des ehemaligen Heizkraftwerkes über ein eigenes Auslaufbauwerk in den Teltowkanal abgeleitet wurde, ist nur in einem sehr eingeschränkten Umfang eine Ableitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation möglich. Da auch eine Versickerung auf Grund der Altlastensituation nicht in Frage kommen dürfte, sollte für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers eine Einleitung in den Teltowkanal geprüft werden.

Seitens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - Wasserbehörde des Landes Berlin wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgeführt (Stellungnahme vom 18.08.2008), dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Teltowkanal möglich ist. Bei der Planung der Entwässerungsanlage ist das DWA-Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – zu beachten. Die Gewässerbenutzung ist entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Berliner Wassergesetzes (BWG) seitens der Wasserbehörden erlaubnispflichtig.

Seitens der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG wurde hinsichtlich der Gasversorgung ausgeführt (Stellungnahme vom 08.08.2008), dass eine Versorgung des Planungsgebiets grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist.

Seitens der Vattenfall Europe Berlin AG und Co. KG -Immobilienplanung- wurde darauf hingewiesen (Stellungnahme vom 19.08.2008), dass sich in dem betrachteten Gebiet Kabelanlagen und 110-kV- Hochspannungs-Kabelanlagen befinden. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.07.2010 er-

gänzt, dass sich ca. 10 m ausgeblasene, nicht überwachte Ölkabel (außer Betrieb) im Wendehammer des Trollblumenwegs befinden, die bei Tiefbaumaßnahmen zu bergen sind.

Durch die Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG Bereich Wärme Vertrieb/ Netz Berlin Ost wurde erläutert (Stellungnahme vom 07.08.2008), dass sich im Planungsgebiet keine Anlagen der Wärme Berlin befinden.

2.1.5 Geologie/ Altlasten

Boden

Die Fläche des Plangebiets liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorie Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche, gekennzeichnet durch Lockersyosem, Regosol und Pararendzina.

Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigem Sand zusammen. Hinsichtlich der Großbodenart und dem Großbodenanteil am Gesamtboden wird ein mittlerer Anteil an eckigkantigen Steinen im Ober- und Unterboden dargestellt.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als äußerst hoch eingestuft, das Filtervermögen der Böden ist demnach gering.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 2 und 4 Metern. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird dementsprechend sowie unter Berücksichtigung des geologischen Aufbaus der über dem Grundwasser liegenden Deckschichten laut Umweltatlas als hoch eingestuft. Zu potenziellen Verunreinigungen des Grundwassers siehe im folgenden unter Altlasten, Stellungnahme des Umweltamts vom 30.06.2010.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das Plangebiet aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung und den damit verbundenen Verunreinigungsrisiken (Steinkohle, Heizöl mit Tanklagerung, Betriebstankstelle und Chemikalienlagerung) als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Darüber hinaus kam es im Jahr 1987 zu einem Ölunfall, bei welchem -nach Aktenlage- jedoch nur geringe oberflächennahe Bodenverunreinigungen in einem damaligen Baustellenbereich festgestellt wurden. Der Boden im Bereich eines Einlaufes am Teltowkanal wurde in diesem Zusammenhang entsorgt.

Bei früheren geologischen Untersuchungen wurde eine nahezu flächendeckende anthropogene Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von 1-4 m auf dem Gelände erkundet.

Im Zuge der ab dem Jahr 2007 durchgeführten Abbrucharbeiten des ehemaligen Heizkraftwerks Rudow wurde der Altlastenverdacht durch weitere Untersuchungen von Boden und Grundwasser nach einem mit dem Umweltamt des Bezirks Neukölln abgestimmten Untersuchungskonzept abgeklärt. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom bezirklichen Umweltamt mit Schreiben vom 30.06.2010 wie folgt Stellung genommen:

„Altlasten - vorliegender Kenntnisstand 17.06.2010

Allgemeines

Der Planungsbereich ist unter der Nr. 10715 im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt. Auf den zu betrachtenden Grundstücken wurde seit ca. 1965 ein Heizkraftwerk betrieben.

Durch die langjährige Nutzung des Heizkraftwerkes ist es lokal zu Verunreinigungen von Boden und Grundwasser gekommen.

Bei früheren geologischen Untersuchungen und aktuell im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes, wurde eine anthropogene Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von 1-4 m erbohrt. Auffüllungsschichten sind meistens inhomogen und können mehr oder minder mit Schadstoffen belastet sein.

Information zum Abbruchvorgang aus baulicher Sicht

Der überwiegende Teil der Kraftwerksbauten wurde bis in eine Tiefe von 2,5 m, teilweise bis 3,5 m unter Geländeoberkante abgebrochen bzw. ausgebaut. Einzelne, tiefere Fundamente/ Bauteile/ Bohrpfähle verblieben im Untergrund. Nach Aktenlage steht der Ausbau eines Einlaufbauwerks am Teltowkanal noch aus.

Untersuchung des Bodens im Planungsbereich und erforderliche Maßnahme im Teilbereich ehemalige Gleisanlage

Bei der Abklärung des Altlastenverdacht es wurden folgende ehemalige Nutzungsbereiche vordringlich untersucht:

- Tanklager, Tankstelle
- Bereiche des Umgangs mit Chemikalien
- Gleisanlage entlang des Teltowkanals, Verlade/ Umschlagbereiche
- Kohlebunker, Kohlelagerplatz

Festgestellte Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten beseitigt, dadurch entstandene Baugruben ordnungsgemäß verfüllt. Die Dokumentation aller Arbeiten wurde vom beauftragten ‚Ingenieurbüro b.a.u‘ aus Singen geführt.

Ehemaliger Gleisbereich entlang des Teltowkanals

In diesem Bereich wurde der Beurteilungswert für Zink im Boden (Schutzziel Grundwasser für die Wasserschutzzone III A, Berliner Liste 2005) um ein Mehrfaches überschritten. Nach eingrenzenden Bodenuntersuchungen wurde ein Sanierungsbedarf für den Boden abgeleitet.

Die im Gleisbereich erforderliche Bodensanierung steht nach Aktenlage noch aus. Die Durchführung der Bodensanierung ist im städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücke Minzeweg 53 und Trollblumenweg 45 als auch der Flächen der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE verbindlich geregelt (vgl. Pt. II.3.7 städtebaulicher Vertrag).

Ehemaliger Kohlelagerplatz

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurde eine Auffüllung von 0,3 m bis 0,7 m Mächtigkeit (Sande mit Bauschutt- u. Schotterbestandteilen, Betonstückchen u. Kohleresten) aufgefunden, welche leichte Belastungen an Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufwies.

Die Prüfwerte für Wohngebiete aus der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden nicht überschritten.

Weitere lokale Verunreinigungen sind nicht auszuschließen.

Untersuchungen des Grundwassers und erforderliche Maßnahmen

Im Untersuchungszeitraum 2008 bis 2010 kam es immer wieder zu Grenzwertüberschreitungen (Schadenswerte -Grundwasser der Berliner Liste 2005) für BTEX, Benzol, Sulfat, PAK und Schwermetalle (u. a. Arsen, Zink und Quecksilber).

Die jüngsten Grundwasseruntersuchungen vom März 2010 weisen erneut Belastungen an BTEX, Sulfat und Schwermetallen auf.

Ausgehend von der Lage des Planungsgebietes in einer Wasserschutzzone bedarf das Grundwasser daher zunächst einer weiteren Beobachtung durch ein Monitoring. Für einen noch festzulegenden Zeitraum sind daher die bestehenden 6 Untersuchungspegel zu erhalten und vor Zerstörung zu schützen. Die Maßnahmen zur Durchführung des Grundwassermonitorings sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 8-28 verbindlich geregelt (vgl. Pt. II.3.7 städtebaulicher Vertrag).

Es handelt sich hier um die ehemaligen Nutzungsbereiche mit bestehenden Pegeln:

- Tankstelle mit Pegel GWM 1 Neu
- Tanklager mit Pegel GWM 2
- Kohleplatz mit Pegel GWM K1
- Gleisbereich mit den Pegeln GWM Gleis 1, 2 und 3

Einschränkungen bei Baumaßnahmen aus Altlastensicht

Ehemaliger Gleisbereich

Im ehemaligen Gleisbereich entlang des Teltowkanals steht die Sanierung einer Zinkbelastung durch Bodenaushub noch aus.

Die in diesem Bereich geplante öffentliche Grünanlage kann erst nach der Bodensanierung angelegt werden (die zwingende Durchführung der Altlastenbeseitigung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, vgl. Pt. II.3.7).

Gesamter Planungsbereich

Es erfolgte keine flächendeckende Bodenuntersuchung im Planungsbereich. Das Vorhandensein von Restbelastungen sowie das Auftreten von lokalen Schadstoffnestern kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Sich daraus ergebende erhöhte Entsorgungskosten für Bodenaushub sollten einkalkuliert werden.

Bereiche der Pegelstandorte des Grundwassermonitoring

Für einen mittelfristigen Zeitraum kann es zu Einschränkungen in einzelnen Baubereichen kommen (Erhalt der Pegelstandorte für das Grundwassermonitoring).

Dies betrifft neben dem ehemaligen Gleiskörper auch die ehemaligen Flächen Tanklager / Betriebstankstelle und einen Standort auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz.

Sollten bei der Bautätigkeit bestehende Pegel beschädigt werden, sind diese Messstellen nach Absprache mit dem Umweltamt durch Neubau zu ersetzen. Der ggf. erforderliche Ersatz ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 8-28 verbindlich geregelt (vgl. Pt. II.3.7 städtebaulicher Vertrag).

Vorsorgender Bodenschutz und Planungshinweise:

- Für den Einbau im Wasserschutzgebiet ist nur Boden der Einbauklasse Z 0 nach der TR LAGA zulässig.
- Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist mit 1 m anzusetzen. Bis in diese Tiefe darf nur Bodenmaterial oder Baggergut mit einem Fremdbestandteil unter 10 Volumen-% eingebaut werden. Material aus Bodenbehandlungsanlagen ist dafür nicht geeignet. Die Vorsorgewerte für Böden (gem. Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV) müssen eingehalten werden.
- Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde der zu betrachtende Bereich im Umweltatlas als Unerheblichkeitsbereich eingestuft. Daher sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu beachten.

Hinweise zu den Planungsabsichten und Festlegungen

Bei der Umgestaltung der Flächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Sofern bei künftigen Eingriffen in Boden oder Grundwasser weitere Verunreinigungen aufgefunden werden, sind diese nach Abstimmung mit dem Umweltamt zu erkunden.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich eines weiteren Handlungsbedarfes erfolgt durch das Umweltamt.

- Untersuchungen des Bodens hinsichtlich einer geplanten sensiblen Nutzung werden erforderlich, wenn die zu bebauende Fläche geschaffen wurde. Dazu wird eine Untersuchung des Oberbodens gem. Anhang 2 Pt. 1 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) empfohlen, welche durch den Eigentümer / Nutzer zu beauftragen wäre.
- Sofern für Bauvorhaben eine Benutzung des Grundwassers geplant ist, muss hierzu Rücksprache mit der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz geführt werden.
- Planung zur Versickerung von Niederschlagswasser:
Für diesbezügliche Vorhaben ist Kontakt mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufzunehmen.

Einschätzung zum Vorhaben aus Altlastensicht nach Aktenlage:

Sofern die Zinkbelastung im Gleisbereich saniert und das Grundwassermonitoring durchgeführt wird, sieht das Umweltamt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung der geplanten Nutzung. Grundsätzlich bestehen gegen die Planungsabsichten keine Bedenken.

Es wird daraufhingewiesen, dass keine flächendeckenden Bodenuntersuchungen erfolgten. Vereinzelt, bisher nicht aufgefundene Schadstoffnester im Boden sind nicht auszuschließen. Aus der vorstehenden Einschätzung heraus kann es zu Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenaushub kommen.

Gemäß der vorliegenden Altlastenstellungnahme durch das Ingenieurbüro b.a.u. (04.03.2010) wird festgestellt, dass auf Grundlage der Analysewerte für die übrigen Bereiche kein weiterer Sanierungsbedarf vorliegt.

2.1.6 Ökologie / Freiflächen

Das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerks Rudow war entsprechend seiner Nutzung hoch verdichtet bebaut und demzufolge durch einen hohen Versiegelungsanteil geprägt. Die weitaus überwiegenden Anteile des Gebäudebestandes des ehemaligen Versorgungsstandortes sind bereits im Jahr 2008 geräumt worden, in der Folgezeit wurden Altlastenerkundungs- und -beseitigungsmaßnahmen durchgeführt. Vegetationsbestand befindet sich demzufolge ausschließlich im Grenzbereich der Liegenschaft.

Das Grundstück Trollblumenweg 45 dient bereits im Bestand als Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) zwischen dem Uferbereich des Teltowkanals und dem Trollblumenweg. Die bestehende Wegeverbindung ist gesäumt von unversiegelten Flächen und beidseitigem Baumbestand.

2.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in seinem unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsgebiet befinden sich keine Ensembles, Gesamtanlagen bzw. Bau-/ Garten-/ Bodendenkmale die Bestandteil der Denkmalliste Berlin sind.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

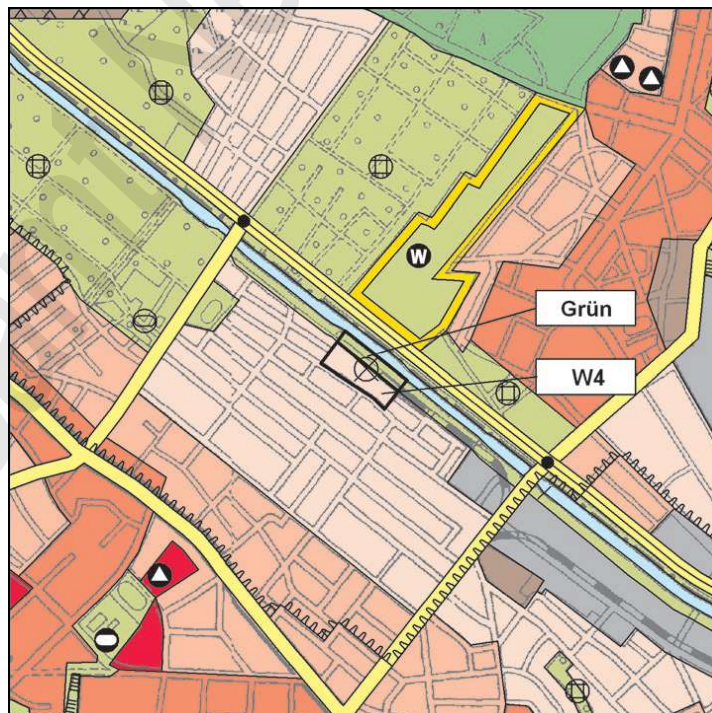
Die Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B Wohnsiedlungsflächen quantitativ unbegrenzt zulässig sind, so dass die geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE hierzu in keinem Widerspruch steht. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg ausgeführt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Stellungnahme vom 21.06.2010).

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus § 5 LEPro 2007 und aus 4.1 (G) LEP B-B wurden angemessen berücksichtigt (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, Priorität hat die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen).

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entlang des Teltowkanals wird die Erlebbarkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit gesichert. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird damit entsprochen.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 Abl. S. 2666) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 sowie als Grünzug dargestellt. Das bestehende Umspannwerk ist Bestandteil der dargestellten Wohnbaufläche. Wegen des Nachweises von Bodenbelastungen erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung. Im Zuge des Wegfalls der Nutzung durch das ehemalige Heizkraftwerk Rudow war ein Änderungsverfahren des FNP (ehemalige Darstellung: Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter) durchgeführt worden.



FNP Berlin (Ausschnitt, o.M.)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-28, die u.a. die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE vorsehen, sind aus den geänderten Darstellungen des FNP als Regelfall entwickelt.

2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Landschaftsprogramm für Berlin vom 29. Juli 1994 ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert, für den u.a. folgende dargestellte Maßnahmen von Bedeutung sind:

- Förderung flächensparender Bauweise;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung;
- Dach- und Wandbegrünung, Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (u.a. Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen);
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

2.2.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-28 ist im Stadtentwicklungsplan Gewerbe aus dem Jahr 1999 nicht gesondert gekennzeichnet.

Die Johannisthaler Chaussee, die Stubenrauchstraße, die Rudower bzw. Neuköllner Straße und die A 113 sind als Hauptverkehrsstraßen bzw. Autobahn, der Teltowkanal als Wasserstraße dargestellt.

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen), der vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen wurde, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-28 keine Aussage. Das nähere städtebauliche Verflechtungsgebiet des Plangebiets wird als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

StEP Verkehr - mobil2010 -

Während im Stadtentwicklungsplan Verkehr im Bestand (2002) die Rudower bzw. Neuköllner Straße als großräumige Straßenverbindung der Stufe I, die Stubenrauchstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und die Johannisthaler Chaussee als örtliche Straßenverbindung der Stufe III ausgewiesen werden, sind in der Planung 2015 die o.g. Straßen alle als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II, die A 113 als großräumige Straßenverbindung der Stufe I dargestellt.

2.2.5 Bebauungsplan XIV-98

Der am 22. November 1962 festgesetzte Bebauungsplan XIV-98 (GVBl. S. 1257) umfasst den größten Teil des Plangebiets des Bebauungsplans 8-28 und setzt eine Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke (Heiz- und Spitzenkraftwerk) fest. Die Kraftwerksfestsetzung ist umgeben von einer nicht überbaubaren privaten Grünfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche in einer Breite von 10,0 m entlang des Teltowkanals. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine weitgehende Überbauung, eine Regelung

des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt darüber hinaus durch die Festsetzung einer Bau-massenzahl von 8,4.

2.2.6 Bebauungsplan XIV-151

Das in das Plangebiet des Bebauungsplans 8-28 einbezogene Grundstück Trollblumenweg 45 ist Bestandteil des am 21. September 1973 festgesetzten Bebauungsplans XIV-151 (GVBl. S. 1722), der hierfür Allgemeines Wohngebiet mit einem Nutzungsmaß von 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise festsetzt. Zum Trollblumenweg ist durch die Festsetzung einer Baugrenze eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 5 m (Vorgartenzone) und zum südöstlich angrenzenden Flurstück, das als Straßenverkehrsfläche (6 m) festgesetzt ist, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 4 m planungsrechtlich gesichert.

2.2.7 Bebauungsplan XIV-147

Die zum ehemaligen Kraftwerksgelände gehörenden Grundstücke Männertreuweg 1 und 2 (bzw. Minzeweg 79), die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplans 8-28 angrenzen, liegen innerhalb des am 22. März 1972 festgesetzten Bebauungsplans XIV-147 (GVBl. S. 610). Der verbindliche Bauleitplan setzt für die beiden Grundstücke Allgemeines Wohngebiet mit einem Nutzungsmaß von 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise fest. Sowohl zum Minzeweg als auch zum Männertreuweg ist eine 5 m tiefe Vorgartenzone als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

2.2.8 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-28 liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Weitere Schutzzone III A) laut Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999.

Seitens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz -Wasserbehörde des Landes Berlin- wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgeführt (Stellungnahme vom 18.08.2008), dass die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind. Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund von vorhandenen Altlasten, Aufschüttungen sowie zu hohem Grundwasserstand nicht möglich, so kann Niederschlagswasser in den Teltowkanal eingeleitet werden. Bei der Planung der Entwässerungsanlage ist das DWA-Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – zu beachten. Die Gewässerbenutzung ist entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und dem Berliner Wassergesetz (BWG) seitens der Wasserbehörden erlaubnispflichtig

2.2.9 Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des ehemaligen Kraftwerksstandortes

Im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens wurden zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Käufer der überwiegenden Flächenanteile des ehemaligen Kraftwerksgeländes alternative Neuordnungskonzepte zur Entwicklung des angestrebten Allgemeinen Wohngebiets und der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE im Uferbereich des Teltowkanals abgestimmt. Zu Beginn des planungsrechtlichen Verfahrens wurde eine Hauseinheitenanzahl von ca. 100 zugrundegelegt, die im Rahmen der Projektkonkretisierung auf aktuell ca. 70 Einheiten reduziert wurde. Das von den am Planungsprozess Beteiligten favorisierte Entwicklungskon-

zept, das die Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, ist durch folgende Ausprägungen charakterisiert:

- Entwicklung der Hauseinheiten als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen in Orientierung an die überwiegende Prägung der offenen Bauweise des Bestands der das Plangebiet umgebenden Bebauung (in untergeordneter Ausprägung finden sich auch Reihenhäuser, z.B. am Männertreuweg);
- Eine höhere bauliche Dichte im südöstlichen Plangebiet in Orientierung an die Bestandsstrukturen im Bereich des Männertreuwegs;
- Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Grünzugs im Uferbereich des Teltowkanals unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin;
- Optimale Ausnutzung der Lagequalität des geplanten Wohngebiets durch Öffnung der Bebauung zum Teltowkanal und dem geplanten Ufergrünzug;
- Verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets überwiegend vom Minzeweg aus und nur zu geringen Anteilen von den als Sackgassen ausgebildeten Verkehrsflächen des Trollblumen- bzw. Männertreuwegs.

2.2.10 Verkehrliche Untersuchung

Zur Berücksichtigung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohngebietsergänzung wurde im April 2008 auf Grundlage des abgestimmten und favorisierten städtebaulichen Konzepts (mit einer zum damaligen Zeitpunkt zugrundegelegten Hauseinheitenanzahl von ca. 100, s.o.) eine verkehrliche Untersuchung (Verkehrlicher Beitrag zum B-Plan 8-28, Bericht, FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Berlin, April 2008) erarbeitet, in deren Rahmen eine Einschätzung der Auswirkungen auf den Verkehr erarbeitet wurde.

Die zentrale Aussage der Untersuchung, die u.a. auf Verkehrszählungen sowie einer Erfassung der Einwohnerdichte nach Verkehrszellen innerhalb des Bereichs zwischen dem Teltowkanal, der Johannisthaler Straße, der Stubenrauchstraße und der Rudower Straße basiert, ist, dass die durch das geplante Wohngebiet erzeugten Kfz-Fahrten für den anliegenden Minzeweg (über den das geplante Wohngebiet überwiegend erschlossen werden soll) als auch den Trollblumenweg (über den gemäß des damals zugrundeliegenden Konzepts etwa 16 Hauseinheiten (nach derzeitiger Planung nur ca. 7) erschlossen werden sollen) sich als verkehrs- und lärmtechnisch unbedenklich darstellen. Der prognostizierte Verkehrszuwachs liegt in einem gut verträglichen Bereich weit unterhalb einer Verdoppelung der Frequentierung, so dass eine hörbare und damit auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung relevante Veränderung nicht gegeben ist.

Der weitaus überwiegende Anteil des prognostizierten Verkehrs wird in nordöstlicher Richtung über die übergeordnete Straßenverbindung der Johannisthaler Chaussee / Stadtautobahn - A 113 verlaufen, wobei die Stadtautobahn vor allem in den Spitzenbelastungszeiten des Berufsverkehrs eine entscheidende Funktion übernehmen wird. Hinsichtlich des Knotenpunkts Fenchelweg / Johannisthaler Chaussee, über den die Anbindung des geplanten Wohngebiets an das übergeordnete Straßennetz verläuft, wird nach Realisierung der Planung empfohlen zu überprüfen, ob es im Zusammenhang mit dem Linksabbiegeverkehr von der Johannisthaler Chaussee zu Konflikten kommt, die ggf. bauliche Maßnahmen (längere Aufstellfläche) erfordern. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass gemäß des aktuellen städtebaulichen Konzepts ca. 30 Hauseinheiten weniger als bei der Untersuchung zugrundegelegt entwickelt werden sollen, ist von noch geringeren Auswirkungen als in der Untersuchung prognostiziert, auszugehen.

2.2.11 Schalltechnische Untersuchung Betriebsgeräusche Trafostation Minzeweg 45

Vom ehemaligen Heizkraftwerk Rudow wurden ein Transformatoren- und ein Schaltgebäude sowohl baulich als auch funktional erhalten (Minzeweg 45). Auf dem Grundstück, das unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzt, werden innerhalb der Gebäude Kompressoranlagen (Druckluft für das Schalten von 110- und 30-kV- Leistungsschaltern), 110- und 30-kV-Schaltgeräte (kurzzeitige Schaltgeräusche), Transformatoren (Betriebsgeräusche) und Lüftungstechnische Anlagen (Ventilatoren) betrieben. Durch die Vattenfall Europe Berlin AG und Co. KG wurden Baumaßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen, die von den Anlagen ausgehen, durchgeführt. Mit Datum vom 16. Oktober 2008 wurde der Prüfbericht über eine Messung der Lärmwirkung von Betriebsgeräuschen einer Trafostation auf die benachbarte Wohnbebauung (Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH) fertig gestellt:

Untersucht wurden die Auswirkungen von Betriebsgeräuschen der auf dem Gelände des ehem. Heizkraftwerks stehenden Transformatoren- und Schaltanlagengebäude auf die geplante angrenzende Wohnbebauung. Es wurden die Schallemissionen der Aggregate westlich und östlich in 1 m Entfernung vor den Schallaustrittsöffnungen gemessen. Die Messungen wurden während des tatsächlichen Betriebs durchgeführt.

Der für die Bewertung relevante Beurteilungspegel wurde an Hand der Messergebnisse mit einem speziellen EDV-Programm berechnet. Somit konnte die Aussage getroffen werden, ob die Immissionsrichtwerte an der zukünftigen Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA-Lärm betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, in Allgemeinen Wohngebieten tags (06.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr): 40 dB(A).

Berechnet wurden die Beurteilungspegel an den nächst gelegenen Wohngebäuden mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sowohl in nördlicher Richtung ($L_r = 34,7$ dB(A)) als auch in östlicher Richtung ($L_r = 30,8$ dB(A)) eingehalten bzw. unterschritten sind:

Aufgrund der im Prüfbericht berechneten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete, sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit, wird mit Schreiben vom 17.11.2008 durch das bezirkliche Umweltamt bescheinigt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens bzw. des Bebauungsplanentwurfs 8-28 bestehen. Diese Einschätzung wird bzgl. der Zuständigkeiten des Umweltamtes durch die Behörde im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2010 bestätigt.

2.2.12 Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm

Zur Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Wohngebietsergänzung auf den Bestand als auch zur Untersuchung der bestehenden Lärmemissionen durch die in nordöstlicher Richtung jenseits des Teltowkanals liegende A 113 und der Überlagerung des Verkehrslärms wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung –Lärmimmissionsprognose- Bebauungsplan 8-28, AKUSTIK OFFICE, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf 07.05.2010) erstellt.

Als Beurteilungsvorschrift ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau mit den in der Beilage 1 angeführten schalltechnischen Orientierungswerten für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet - Verkehr mit dem Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und dem Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu folgenden Ergebnissen:

1. Im neu geplanten Wohngebiet werden durch den Verkehrslärm der Autobahn A 113 Tag-Beurteilungspegel von 52 bis 53 dB(A) auf den entfernten Baugrundstücken am Minzeweg und von 55 bis 56 dB(A) an den nahen Baugrundstücken am Teltowkanal verursacht.

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 praktisch eingehalten bzw. unterschritten, so dass am Tage kein Immissionskonflikt vorliegt.

Nachts betragen die Beurteilungspegel 46 bis 47 dB(A) am Minzeweg und 49 bis 50 dB(A) auf den Baugrenzen am Teltowkanal. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um 2 dB(A) bis 5 dB(A) überschritten, so dass nachts ein Immissionskonflikt auftritt.

Dieser Nacht-Konflikt kann durch planerische Festsetzungen im Sinne von Vorkehrungen im B-Plan berücksichtigt und somit vermieden werden.

2. Für die Verkehrslärm-Situation in den vorhandenen Erschließungsstraßen tritt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neu geplanten Wohngebietes eine nur geringe Erhöhung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht um maximal 1,0 dB(A) auf. Dies ist eine Pegelerhöhung, die nach allgemeinem Erkenntnisstand der Lärmwirkungsforschung praktisch von den Anwohnern nicht als Pegelunterschied wahrgenommen wird. Als im Allgemeinen wahrnehmbar werden Pegelunterschiede von größer 3 dB(A) angenommen. Somit tritt durch die im B-Plangebiet vorgesehene Wohngebietsergänzung keine Verschlechterung der bereits vorhandenen Lärm-Immissionssituation ein.

Schlussfolgerungen:

Für die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn A 113 eine weitere textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen: Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern vom Teltowkanal und der daran anschließenden Bundesautobahn A 113 abgewandt sein (textliche Festsetzung Nr. 6, vgl. Pt. II.3.4). Dadurch wird ein Immissionskonflikt aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet führt zu keiner Verschlechterung der bisher schon vorhandenen Immissionssituation auf den vorhandenen Erschließungsstraßen.

Somit werden auch vom B-Plangebiet keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches verursacht, so dass der B-Plan auch aus dieser Sicht keine Immissionskonflikte verursacht.

Weitere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchung wurden der Verkehrslärm des Bestandes, der Wohngebietsergänzung sowie der Autobahn im einzelnen untersucht und auch die Überlagerungen analysiert:

Bestand

Mit den Berechnungen wird die Ist-Situation auf den Erschließungsstraßen für den von den Anwohnern selbst erzeugten Lärm im Bestand untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Bestand die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet – Verkehr von 55 / 45 dB(A) sowohl am Tage als auch in der Nacht unterschritten werden.

Bestand und Autobahn A 113

Im Rahmen dieser Berechnung wurde die Überlagerung der Bestands-Fahrbewegungen auf den Erschließungsstraßen mit dem Verkehrslärm der Autobahn A 113 untersucht.

Das Ergebnis zeigt in der Einzelbetrachtung, dass in der derzeitigen Ist-Situation bei Berücksichtigung des Fahrzeugverkehrs auf den Erschließungsstraßen und des Autobahnlärms die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet

- Verkehr von 55 / 45 dB(A) am Tage als auch in der Nacht eingehalten bzw. unterschritten werden, mit Ausnahme des Immissionsortes am Fenchelweg, an dem durch die Schalleinstrahlung der Autobahn der Nacht-Orientierungswert geringfügig um 2,7 dB(A) überschritten wird.

Plangebiet Bebauungsplan 8-28

Für das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet wurden in Anlehnung an das Verkehrsgutachten von 2008 die auf die WE-Anzahl von 71 korrigierten Fahrzeugbewegungen zugrundegelegt.

Die Berechnung ergibt, dass beim Ziel-/ Quellverkehr des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet – Verkehr von 55 / 45 dB(A) sowohl am Tage als auch in der Nacht deutlich unterschritten werden.

Bestand und Plangebiet Bebauungsplan 8-28

Diese Überlagerung zeigt, welche Veränderungen der zusätzliche Fahrverkehr aus dem Bebauungsplangebiet innerhalb der Erschließungsstraßen der unmittelbaren Umgebung verursacht.

In der Überlagerung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet – Verkehr von 55 / 45 dB(A) ebenfalls eingehalten. Gegenüber dem Bestand tritt nur eine geringfügige Erhöhung um max. 1,2 dB(A) auf.

Gesamtlärm

Bei dieser Berechnung wird der Verkehrslärm der Fahrzeugbewegungen im Bestand einschließlich des Autobahnlärms mit dem Lärm der zusätzlichen Fahrzeugbewegungen aus dem Plangebiet des Bebauungsplans überlagert.

Diese Überlagerung zeigt im Vergleich zur Berechnung „Bestand und Autobahn A 113“, dass durch den Fahrzeugverkehr der Wohngebietsergänzung (Plangebiete des Bebauungsplans) eine nur geringfügige Erhöhung der Tag- und Nacht-Beurteilungspegel um maximal 1 dB(A) verursacht wird. Nach gutachterlicher Aussage kann eine so geringe Pegelerhöhung vom Menschen praktisch nicht als Unterschied wahrgenommen werden.

Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umweltamts im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 30.06.2010 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bzgl. der Zuständigkeiten der Behörde keine Bedenken beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

2.2.13 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan 8-28 sieht mit der geplanten verbindlichen Regelung einer GRZ von 0,2 und 0,3 die Festsetzung der Zulässigkeit einer ca. 8.515 m² großen Grundfläche vor und unterschreitet damit den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² überbaubare Fläche festgelegt wurde, wodurch die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorliegen.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit als Heizkraftwerk genutzten Fläche. Wesentliches Ziel des planungsrechtlichen Verfahrens ist die Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer uferbegleitenden Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE, wofür seitens des derzeitigen privaten Eigentümers die für die Entwicklung der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE erforderliche Fläche unentgeltlich dem Land Berlin übereignet wird.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-28 grenzen nordwestlich bzw. südöstlich (partiell mit Überschneidungsbereich) die Bebauungspläne XIV-147 und XIV-151 an (jeweils mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten), so dass ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Der Bebauungsplan XIV-147 wurde jedoch bereits am 22. März 1972, der Bebauungsplan XIV-151 am 21. September 1973 festgesetzt. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans 8-28 mit den Bebauungsplänen XIV-147 und XIV-151 im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist somit nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u.a. ein Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesen Ansätzen kommt das Bebauungsplanverfahren 8-28 in besonderer Weise nach, indem langjährig angestrebte städtebauliche Entwicklungen vereinfacht werden.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund des nicht mehr erforderlichen Heizkraftwerks Rudow stehen die weitaus überwiegenden Flächenanteile der ehemaligen Versorgungsanlage sowie unmittelbar angrenzende Bereiche zur Disposition.

Mit der Zielstellung der Entwicklung einer homogenen städtebaulichen Struktur sollen für das Plangebiet auf Grundlage der strukturellen Prägung seines unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Bereichs als Wohngebiet geschaffen werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-28 ist erforderlich, da die geplante Wohnbebauung nach den verbindlichen Regelungen des festgesetzten Bebauungsplans XIV-98 nicht zulässig ist.

Die Grundlage der geplanten Festsetzungen bildet ein zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Eigentümer des ehemaligen Heizkraftwerksgeländes abgestimmtes städtebauliches Konzept, das auf alternativen Entwicklungskonzeptansätzen zur Neuordnung des Bereichs als Wohngebiet basiert (vgl. I.2.2.9).

Die Sicherung der Umsetzung prägender Bestandteile des abgestimmten und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts ist im Rahmen eines zwischen Bezirk und Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelt worden.

2. Intention der Planung

Mit dem Bebauungsplan 8-28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines attraktiven Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung der Wasserlage des Geltungsbereichs sowie der Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene prägende Siedlungs- und Freiraumstruktur der unmittelbaren Umgebung des Neuordnungsgebiets geschaffen.

Darüber hinaus ist es Ziel, die bereits nordwestlich bzw. südöstlich des Plangebiets vorhandene öffentliche Grünverbindung entlang des südwestlichen Ufers des Teltowkanals und die erforderliche Erschließung zu sichern, als auch vorhandene Wegeverbindungen zu optimieren.

3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-28 basieren auf dem städtebaulichen Konzept vom März 2010, das in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung erarbeitet wurde (vgl. I.2.2.9).

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Gewährleistung des Planungsziels, der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes in Ableitung der Prägung der Nutzungs- und Siedlungsstrukturen des näheren städtebaulichen Verflechtungsbereichs des Plangebiets wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Baupotentiale für zusätzliche Haus-/Wohneinheiten geschaffen. Die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten orientiert sich dabei an dem zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Grundstückseigentümer abgestimmten städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-28 bildet. Zugrundeliegende Leitlinie des Konzepts ist die Entwicklung eines aufgelockerten und mit Doppel- und Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiets mit rund 70 Haus-/Wohneinheiten.

Auf Grundlage dieses Entwicklungspotenzials ist im Plangebiet langfristig von einer Erhöhung der Einwohnerzahl von ca. 220 Einwohnern (Einwohner pro Wohneinheit: 3,2) auszugehen, wodurch ein Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in einer Stellungnahme des Amts für Bildung, Schulen und Sport -SchulOrg 1- vom 23.07.2008 erläutert worden, dass die zum damaligen Zeitpunkt geplanten 100 Wohneinheiten zu einem Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen führen, der von den Schulen im Umfeld abgedeckt werden kann. Die aktuell geplante Wohngebietsergänzung von ca. 70 Hauseinheiten kann somit problemlos bewältigt werden.

Aufgrund der zu erwartenden planerisch relativ geringen Anzahl von WE und der daraus resultierenden Anzahl von Kinder- und Jugendlichen wurde seitens des bezirklichen Jugendamts / Jugendhilfeplanung im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine verbindliche Festlegung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur für eine Kita oder JFE (JFE/ päd. betreute Spielplätze) gefordert.

Durch die Ermöglichung von Wohnnutzungen in einem durch ÖPNV relativ gut erschlossenen Bereich können potenzielle Verkehre vermindert werden. Dies kann sich positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima an anderer Stelle auswirken.

Bezüglich der Altlastenproblematik wurde nach gegenwärtigem Erkenntnisstand des bezirklichen Umweltamts im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen entlang des Teltowkanals der Beurteilungswert für Zink im Boden überschritten. Nach eingrenzenden Bodenuntersuchungen wurde ein Sanierungsbedarf für den Boden abgeleitet. Die erforderliche Bodensanierung wird vor Anlage der öffentlichen Grünanlage durch den Grundstückseigentümer durchgeführt.

Hinsichtlich des Grundwassers weisen die Untersuchungen vom März 2010 Belastungen an BTEX, Sulfat und Schwermetallen auf. Ausgehend von der Lage des Planungsgebiets in einer Wasserschutzzone bedarf das Grundwasser daher zunächst einer weiteren Beobachtung durch ein Monitoring.

Sowohl die erforderliche Bodensanierung als auch das Grundwassermonitoring ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 8-28 verbindlich geregelt (vgl. Pt. II.3.7 städtebaulicher Vertrag).

Gemäß der vorliegenden Altlastenstellungnahme durch das Ingenieurbüro b.a.u. (04.03.2010) wird festgestellt, dass auf Grundlage der Analysewerte für die übrigen Bereiche kein weiterer Sanierungsbedarf vorliegt. Dieser Einschätzung wird durch das bezirkliche Umweltamt gefolgt, welches unter der Voraussetzung der Sanierung der Zinkbelastung im Gleisbereich und der Durchführung des Grundwassermonitorings nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung der geplanten Nutzung sieht.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie sich nicht mit dem städtebaulichen Leitbild -der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets unter Ausnutzung der besonderen Lagegunst des Plangebiets am Teltowkanal und unter besonderer Berücksichtigung der prägenden Bauweise der unmittelbaren Umgebung im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes- vereinbaren lassen (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden nicht zugelassen, da sich diese Nutzungen nicht mit der Entwicklung der angestrebten Qualität des Plangebietes vereinbaren lassen. Diese Nutzungsformen haben sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche aufweisen. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung von Tankstellen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets und der angrenzenden Wohnbereiche führen und die Wohnruhe stören (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Während im unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan XIV-151 Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen sind, erfolgt in dem unmittelbar südwestlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-147 als auch in dem in westlicher Richtung liegenden Bebauungsplan XIV-25 kein Ausschluss. Somit bestehen in der näheren Umgebung des Bebauungsplans 8-28 ausreichende Potenzialflächen zur Ansiedlung von Tankstellen.

3.1.2 Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Der Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Teltowkanal wird zur Gewährleistung der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (Grünzug) sowie zur Attraktivitätssteigerung des geplanten Wohngebiets gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 15 BauGB als Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE festgesetzt. In Anbetracht der Funktion der geplanten Grünfläche als übergeordnete Grün- und Biotopverbindung entlang des Wasserlaufs sowie zur Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität wird dabei eine Mindesttiefe von 10,0 m zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Böschungskrone zum Teltowkanal nicht unterschritten. Da die verbindliche Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets durch Baugrenzen darüber hinaus zum geplanten Ufergrünzug um 5,0 m eingerückt ist, wird bis zur Wasserfläche des Teltowkanals somit eine nicht überbaubare Zone von mehr als 15 m Tiefe gesichert.

3.1.3 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Minzeweigs (von dem aus der überwiegende Anteil der verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt) sowie des Trollblumenwegs (Erschließung von lediglich ca. 7 Hauseinheiten), werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert durch die Sicherung der bestehenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt der zuständigen Fachplanungsbehörde, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Gleiches gilt für die privaten Verkehrsflächen.

Die interne Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über insgesamt 5 Erschließungsstiche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden. Während vier der geplanten privaten Verkehrsflächen an den Minzeweg angebunden sind, ist lediglich eine Stickerschließung mit geringerem Querschnitt an den Trollblumenweg angebunden, so dass dem Trollblumenweg auch weiterhin keine erhöhte Erschließungsfunktion zukommt.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen ist eine Untersuchung erarbeitet worden (vgl. Pt. I.2.2.10), die u.a. zum Ergebnis kommt, dass die durch das Allgemeine Wohngebiet erzeugten Kfz-Fahrten für den anliegenden Minzeweg (über den die Wohngebietsergänzung überwiegend erschlossen wird) als auch den Trollblumenweg, über den ca. 7 Hauseinheiten erschlossen werden, sich als verkehrs- und lärmtechnisch unbedenklich darstellen. Der prognostizierte Verkehrszuwachs liegt in einem gut verträglichen Bereich weit unterhalb einer Verdoppelung der Frequentierung, so dass eine hörbare und damit auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung relevante Veränderung nicht gegeben ist. Die Ergebnisse werden durch die im Vorfeld der erneuten Behördenbeteiligung erarbeitete schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm (vgl. Pt. I.2.2.12) bestätigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Dichte des Allgemeinen Wohngebiets wird in Anlehnung an das prägende Nutzungsmaß der benachbarten Wohnquartiere entwickelt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Bebauungen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl wird der unmittelbaren Umgebung entsprechend verbindlich geregelt: Während der größere Anteil des Allgemeinen Wohngebiets im nordwestlichen Plangebiet einen Wert von 0,2 nicht übersteigen darf, wird innerhalb des südöstlichen Plangebiets eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die für diesen Bereich geringfügig höher zulässige Dichte erfolgt in Orientierung an den unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen, die im Vergleich zum sonstigen städtebaulichen Verflechtungsgebiet u.a. durch abweichende Strukturen (Reihenhausbebauung, Geschosswohnungsbau) mit höheren Dichtewerten geprägt sind.

Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Somit wird eine Integration des ehemaligen Heizkraftwerksstandortes in die das Plangebiet umgebenden Bestandsgebiete erzielt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen keine der in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Voraussetzungen. Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes auf den überwiegenden Flächenanteilen des Areals des ehemaligen Heizkraftwerks Rudow geschaffen. Ausschließlich in dem unmittelbar an den Melissenweg angrenzenden südwestlichen Bereich der ehemaligen Versorgungsanlage bleiben ein Transformatoren- und ein Schaltgebäude in ihrer Funktion erhalten. Das ehemalige Betriebsgelände war -abgesehen von Randbereichen- auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-98 (s. Pt. 1.2.2.5) hoch verdichtet bebaut und demzufolge durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Vergleich dazu stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-28 u.a. mit verbindlichen Regelungen zum Maß der Nutzung (GRZ 0,2/ 0,3, GFZ 0,4/0,5) sowie der Sicherung einer Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE insgesamt eine stark positive Beeinflussung des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche dar, was sich positiv sowohl auf das Erscheinungsbild des Bereichs als auch auf das lokale Klima auswirkt. In Anbetracht der erfolgten Abräumung der überwiegenden Anteile der ehemaligen Versorgungsanlage liegen die Neuordnungsflächen derzeit brach. Aus diesem Grunde ist Vegetation ausschließlich in Randbereichen vorhanden, so dass auf Grundlage des den Festsetzungen zugrundeliegenden Konzepts von einem Erhalt der nicht in Konflikt mit der Wohngebietsergänzung und ihrer Erschließung stehenden Bäume und Sträucher ausgegangen wird. Hinsichtlich des Baumbestandes wird in diesem Zusammenhang auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig von den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen gilt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der zukünftige Charakter und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets sollen insbesondere durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern als Konkretisierung der angestrebten offenen Bauweise charakterisiert sein, um die wesentliche Prägung der den Geltungsbereich umgebenden Siedlungsstruktur aufzunehmen und zu entwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als flächenmäßige Ausweisung festgesetzt, um ein Maximum an Gestaltungsfreiheit für die Entwicklung der angestrebten Qualität des geplanten Wohngebiets zu gewährleisten. Die verbindlich geregelten überbaubaren Grundstücksflächen füllen dabei nahezu die gesamte Ausdehnung des Baugebiets aus. Zur Gewährleistung der ortstypischen Vorgartenbereiche des Plangebiets und seiner Umgebung, wird zum Minzeweg und zum Männertreuweg, sowie zur nordöstlichen Seite des Trollblumenweges die überbaubare Grundstücksfläche um 5,0 m eingerückt. Zum Grundstück Trollblumenweg 45 (Flächen A und B, geplante Geh- Fahr- und Leitungsrechte) sowie beiderseits der geplanten privaten Verkehrsflächen zur internen Erschließung soll die Baugrenze wird dagegen nur entsprechend der Mindestabstandsfläche gemäß der Berliner Bauordnung (3 m) eingerückt.

In Anbetracht der Funktion der geplanten Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE als übergeordnete Grün- und Biotopverbindung entlang des Wasserlaufs sowie zur Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität wird die überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets zum Ufergrünzug um 5,0 m eingerückt, so das bis zur Wasserflä-

che des Teltowkanals eine nicht überbaubare Zone von mehr als 15 m Tiefe verbindlich gesichert wird.

3.4 Lärmschutzfestsetzung

Unter Berücksichtigung der Lage des Allgemeinen Wohngebiets südwestlich der Bundesautobahn A 113 ist u.a. zur Ermittlung ggf. dadurch vorliegender Beeinträchtigungen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) am Tage praktisch eingehalten werden (lediglich an der nördlichen Baugrenze des geplanten Allgemeinen Wohngebiets am Teltowkanal eine geringfügige Überschreitung von 1 dB(A)), nachts jedoch (ebenfalls im nördlichsten Bereich) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 eine Festsetzung zum Schallschutz: Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern vom Teltowkanal und der daran anschließenden Bundesautobahn A 113 abgewandt sein (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Durch die grundrissregelnde Festsetzung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gewährleistet und ein Immissionskonflikt aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bzgl. der Zuständigkeiten der Behörde keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan.

Die bestehenden Schallschutzmaßnahmen des betreffenden Autobahnabschnitts der A 113 weisen im Bereich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet die gleiche Qualität und Höhe auf, wie gegenüber den westlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten (Bestandsbereiche Wohnen). Aufgrund dieser Tatsache ist hier die Möglichkeit der Ausweitung von Wohnen im Einwirkungsbereich der Autobahn baulich bereits berücksichtigt worden.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Vorbereitung der Sicherung der bestehenden Wegeverbindung zwischen dem Trollblumenweg und der Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE im Uferbereich des Teltowkanals werden Anteile des Grundstücks Trollblumenweg 45 (Flächen A und B) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten des Naturschutz- und Grünflächenamtes (NGA) des Bezirks Neukölln belastet. (**textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3**). Das Fahrrecht zugunsten des NGA dient der Sicherung der Zugänglichkeit des geplanten Ufergrünzugs zur Gewährleistung von erforderlichen Pflegearbeiten.

Darüber hinaus werden zur Gewährleistung der internen Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets die Flächen A, C und D gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB neben einem Geh- (nur Fläche C) und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (**textliche Festsetzungen 2, 4 und 5**).

Zur Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE vom Minzeweg aus werden die Flächen D mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Sämtliche Festsetzungen von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, bilden lediglich die Voraussetzung für eine spätere öffentlich-rechtliche Sicherung. Die Belastung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch Baulast.

Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten (z.B. die Festsetzungen der Bebauungspläne XIV-98 und XIV-151) durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

3.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich	46.235 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	35.440 m ²	davon: überbaubar 27.975 m ² zulässige Grundfläche 8.515 m ²
Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	3.980 m ²	
Verkehrsfläche Öffentliche Straßenverkehrsfläche Private Verkehrsfläche	1.425 m ² 5.390 m ²	

(alle Werte gerundet)

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer der Grundstücke Minzeweg 53 und Trollblumenweg 45 als auch der Flächen der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE ist zum Bebauungsplan 8-28 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen worden. Darin werden insbesondere Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen:

- Verpflichtung der Durchführung der erforderlichen Bodensanierungen im ehemaligen Gleisbereich (entlang des Teltowkanals) vor Herstellung der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE;
- Verpflichtung der Anlage und Anzuchtspflege der als ÖFFENTLICHE PARKANLAGE festgesetzten Fläche nach Abstimmung mit dem bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt und dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin auf eigene Kosten;
- Verpflichtung der Herstellung der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der ersten Wohngebäude in der für eine Abnahme durch den Bezirk erforderlichen Weise;
- Verpflichtung der Herstellung eines Weges innerhalb der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE für die Öffentlichkeit;

- Verpflichtung der unentgeltlichen Übergabe des Grundstücks für die ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE in das Landeseigentum nach Fertigstellung und Abnahme der o.g. Maßnahmen;
- Verpflichtung der Herstellung und des Erhalts von durchgängigen Querungen für eine fuß- und radläufige Erschließung / Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Minzeweg und der geplanten ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE;
- Verpflichtung der Wiederherstellung und des Erhalts der natürlichen Bodendurchlässigkeit durch Bodenauflockerung auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -befestigung in Anspruch genommen werden nach Beendigung der Baumaßnahme;
- Verpflichtung des Erhalts von Pegelstandorten zur Durchführung eines Grundwassermonitorings;
- Verpflichtung der Prüfung, ob die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) und Leuchtkörpern zur Außenbeleuchtung der Privatstraßen wirtschaftlich zumutbar ist. Bei positiver Prüfung Verpflichtung der Verwendung ausschließlich dieser Leuchtmittel und -körper. Verpflichtung der Abblendung der Beleuchtung gegen den Himmel.

3.8 Abwägung von Stellungnahmen

3.8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Begründung vom 15. April 2008 im Zeitraum vom 21. April 2008 bis einschließlich 05. Mai 2008 durchgeführt. Zum Bebauungsplanentwurf 8-28 wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

3.8.2 Weitere Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Neben dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin mit Beschluss vom 15. Juli 2008 die Einschränkung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Minzeweg 45, Minzeweg 79 und Männertreuweg 1 und 2 sowie um den Melissenweg und einen Teilabschnitt des Trollblumenwegs beschlossen. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-28 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Ref. I B – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 8 - wurden gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage am 23. Mai 2008 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - GL 8 – stellt in ihrer Stellungnahme vom 30. Mai 2008 fest, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und durch die Geltungsbereichsänderung nicht von landesplanerischer Relevanz ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Ref. II C – teilt in ihrer Stellungnahme vom 20. Juni 2008 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 8-28 unter Einschränkung des Geltungsbereichs aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen, keine Bedenken bestehen. Um den Anforderungen gerecht zu werden, dass eine Entwicklung aus dem FNP gegeben ist, soll der Bebauungsplan 8-28 erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens festgesetzt werden.

Hinweis: Die Flächennutzungsplanänderung ist im Oktober 2008 erfolgt.

3.8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. Juli 2008 in der vorgesehenen Monatsfrist durchgeführt. Hierbei wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 28 Stellungnahmen mit Hinweisen eingereicht. Hinweise zu den Bereichen Altlasten, Immissionsschutz, Infrastrukturbedarf, Angepasstheit an die Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplanänderungsverfahren sowie Niederschlagswasser wurden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Die Auswertung der Stellungnahmen hat jedoch zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Aufgrund einer im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme der Vattenfall Europe Berlin AG und Co. KG -Immobilienplanung- mit Hinweisen zu bestehenden Betriebsgeräuschen einer Trafostation und Baumaßnahmen zur Minderung von Schallemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung wurde im Oktober 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Berechnet wurden die Beurteilungspegel an den nächst gelegenen Wohngebäuden mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sowohl in nördlicher Richtung ($L_r = 34,7 \text{ dB(A)}$) als auch in östlicher Richtung ($L_r = 30,8 \text{ dB(A)}$) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aufgrund der im Prüfbericht berechneten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete tagsüber als auch insbesondere zur Nachtzeit, wird mit Schreiben vom 17. November 2008 durch das bezirkliche Umweltamt bescheinigt, dass diesbezüglich keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens bzw. des Bebauungsplanentwurfs 8-28 bestehen.

3.8.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund von Änderungen im Rahmen der Konkretisierung der Planung (Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets, geringfügige Erhöhung der zulässigen Dichte im südöstlichen Plangebiet in Anlehnung an benachbarte bestehende Strukturen, verbindliche Regelung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, von Fahrrechten für das Naturschutz- und Grünflächenamt sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger als auch der Streichung und Ergänzung von textlichen Festsetzungen u.a. zum Immissionsschutz) wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Verfahrensschritt wurde mit Schreiben vom 11.06.2010 durchgeführt. Hierbei wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden 26 Stellungnahmen eingereicht.

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand des bezirklichen Umweltamts wurde im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen entlang des Teltowkanals der Beurteilungswert für Zink im Boden (Schutzziel Grundwasser für die Wasserschutzzone III A, Berliner Liste 2005) um ein Mehrfaches überschritten. Nach eingrenzenden Bodenuntersuchungen wurde ein Sanierungsbedarf für den Boden abgeleitet, die erforderliche Bodensanierung wird vor Anlage der öffentlichen Grünanlage durch den Grundstückseigentümer durchgeführt.

Hinsichtlich des Grundwassers weisen die Untersuchungen vom März 2010 Belastungen an BTEX, Sulfat und Schwermetallen auf. Ausgehend von der Lage des Planungsgebietes in einer Wasserschutzzone bedarf das Grundwasser daher zunächst einer weiteren Beobachtung durch ein Monitoring.

Gemäß der vorliegenden Altlastenstellungnahme durch das Ingenieurbüro b.a.u. (04.03.2010) wird festgestellt, dass auf Grundlage der Analysewerte für die übrigen Bereiche kein weiterer Sanierungsbedarf vorliegt. Dieser Einschätzung wird durch das bezirkliche Umweltamt gefolgt, welches unter der Voraussetzung der Sanierung der Zinkbelastung im Gleisbereich und der Durchführung des Grundwassermonitorings nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Gefährdung der geplanten Nutzung sieht.

Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen bzgl. der Zuständigkeiten des Umweltamtes keine Bedenken beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Da das anfallende Niederschlagswasser der Flächen des ehemaligen Heizkraftwerkes über ein eigenes Auslaufbauwerk in den Teltowkanal abgeleitet wurde, wird von den Berliner Wasserbetrieben erläutert, dass eine Ableitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation nur in einem sehr eingeschränkten Umfang möglich ist. Da auch eine Versickerung auf Grund der Altlastensituation nicht in Frage kommen dürfte, wird angeregt, für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers eine Einleitung in den Teltowkanal zu prüfen. Seitens der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – Wasserbehörde des Landes Berlin wurde in diesem Zusammenhang im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgeführt (Stellungnahme vom 18.08.2008), dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Teltowkanal möglich ist.

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

3.8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-28 vom 26 Juli 2010 wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16. August 2010 bis einschließlich 16. September 2010 durchgeführt. Der Verfahrensschritt wurde am 06.08.2010 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 32 auf Seite 1329, in der Tagespresse sowie durch Information an die bezirkliche Pressestelle als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet öffentlich bekannt gemacht. Mit Ablauf der angegebenen Frist lagen insgesamt 8 Stellungnahmen vor. Eine Stellungnahme entsprach wortgleich einer weiteren eingereichten Stellungnahme. Die Inhalte der Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

Sachverhalt:

Anregung der Realisierung einer wassergebundenen Decke für die Wege innerhalb der öffentlichen Parkanlage.

Abwägung:

Das Material für die Wege ist nicht Regelungsinhalt des verbindlichen Bauleitplans. In dem zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücke Minzeweg 53 und Trollblumenweg 45 als auch der Flächen der geplanten öffentlichen Parkanlage zum Bebauungsplan 8-28 gemäß § 11 BauGB geschlossenen städtebaulichen Vertrag ist in § 2 Nr. 3 lediglich verbindlich geregelt, dass Bauqualität, Materialien und Ausführung des Weges nach den fachlichen Vorgaben des bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamtes auszuwählen sind.

Sachverhalt:

Anregung des weitgehenden Erhalts des Baumbestandes. Wenn dies nicht möglich ist, Bitte um den Ersatz der gefälltten Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung.

Abwägung:

Vegetationsbestand befindet sich ausschließlich im Randbereich des Plangebiets. Für die Realisierung und Erschließung der Wohnbebauung sind Baumfällungen erforderlich. Der Ersatz der zu fällenden Bäume erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

Sachverhalt:

Befürchtete Überlastung des Flurwegs durch die geplante Wohngebietsergänzung.

Anregung zum Verzicht auf die Stichstraßen hin zum Minzeweg zur Minderung der Verkehrsbelastung des Straßenzugs, statt dessen Schaffung einer Straßenverbindung zwischen dem Tollblumen- und Männertreuweg.

Falls dies nicht erfolgen kann, Anregung nach Berücksichtigung von geeigneten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Bodenschwellen) im Minzeweg.

Abwägung:

Zur Berücksichtigung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohngebietsergänzung wurde im April 2008 auf Grundlage des abgestimmten und favorisierten städtebaulichen Konzepts (mit einer zum damaligen Zeitpunkt zugrundegelegten Hauseinheitenanzahl von ca. 100, die im Rahmen der Projektkonkretisierung auf aktuell ca. 70 Einheiten reduziert wurde.) eine verkehrliche Untersuchung erarbeitet. Danach wird der weitaus überwiegende Anteil des prognostizierten Individualverkehrs in nordöstlicher Richtung über die übergeordnete Straßenverbindung der Stadtautobahn - A 113 / Johannisthaler Chaussee / Fenchelweg / Minzeweg verlaufen. Als Fazit wird in der Untersuchung ausgeführt, dass u.a. für den Minzeweg, der in östlicher Richtung in den Flurweg mündet, die Belastung des geplanten Wohngebiets als verkehrs- und lärmtechnisch unbedenklich eingeschätzt wird.

In der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darüber hinaus im Mai 2010 erstellten schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird als Ergebnis u.a. erläutert, dass für die Verkehrslärm-Situation in den vorhandenen Erschließungsstraßen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neu geplanten Wohngebietes eine nur geringe Erhöhung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht um maximal 1,0 dB(A) auftritt. Dies ist eine Pegelerhöhung, die nach allgemeinem Erkenntnisstand der Lärmwirkungsforschung praktisch von den Anwohnern nicht als Pegelunterschied wahrgenommen wird. Als im Allgemeinen wahrnehmbar werden Pegelunterschiede von größer 3 dB(A) angenommen. Somit tritt durch die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Wohngebietsergänzung keine Verschlechterung der bereits vorhandenen Lärmimmissionssituation ein.

Im Rahmen der Untersuchung wurden des Weiteren der Verkehrslärm des Bestandes, der Wohngebietsergänzung sowie der Autobahn A 113 im einzelnen untersucht und auch die Überlagerungen analysiert. Bei der Berechnung des Gesamtlärms wird der Verkehrslärm der Fahrzeugbewegungen im Bestand einschließlich des Autobahnlärms mit dem Lärm der zusätzlichen Fahrzeugbewegungen aus dem Plangebiet des Bebauungsplans überlagert. Diese Überlagerung zeigt im Vergleich zur Berechnung „Bestand und Autobahn A 113“, dass durch den Fahrzeugverkehr der Wohngebietsergänzung eine nur geringfügige Erhöhung der Tag- und Nacht-Beurteilungspegel um maximal 1 dB(A) verursacht wird.

Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umweltamts im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung vom 30.06.2010 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bzgl.

der Zuständigkeiten der Behörde keine Bedenken beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Im Vorfeld der planungsrechtlichen Bearbeitung sind verschiedene Erschließungsvarianten geprüft worden. Die favorisierte Erschließung vom Minzeweg aus, die als Fazit der verkehrlichen Untersuchung als verkehrs- und lärmtechnisch unbedenklich eingeschätzt wird (s.o.), wurde im Rahmen der Konkretisierung der Planung dem Bebauungsplan zugrundegelegt.

Geschwindigkeitsbegrenzungen bzw. bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar.

Sachverhalt:

Befürchteter Wegfall des Fußwegs zwischen dem Teltowkanal und dem Trollblumenweg.

Abwägung:

Der Weg zwischen dem Teltowkanal und dem Trollblumenweg wird nicht wegfallen. Hier wird im Bebauungsplan zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit verbindlich geregelt.

Sachverhalt:

Anregung nach Berücksichtigung eines Spielplatzes.

Abwägung:

Die ursprünglich innerhalb des Plangebiets geplante Hauseinheitenanzahl von ca. 100 ist im Rahmen der Projektkonkretisierung auf aktuell ca. 70 Einheiten reduziert worden. Für die somit großzügig bemessenen Grundstücksgrößen, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegen, ist die Anlage eines Spielplatzes nicht vorgesehen.

Sachverhalt:

Anregung nach Berücksichtigung eines zentralen Orts als "Dorfplatz", an dem sich Anwohner treffen können sowie eines Gemeinschaftshauses, das ins Wohngebiet eingebettet ist.

Abwägung:

Planerisches Ziel der geplanten Wohngebietsergänzung ist, ausgehend von der Umgebungsbebauung, die Entwicklung von kleinteiliger Wohnnutzung mit privaten Gärten in attraktiver Lage am Teltowkanal zur Eigentumsbildung. Darüber hinaus soll, unmittelbar angrenzend an die Wohnnutzung, der Uferbereich des Teltowkanals zur Steigerung der Attraktivität des Gesamtbereichs sowie zur Anbindung an bereits bestehende öffentliche Freiräume als öffentliche Parkanlage entwickelt werden. Die Berücksichtigung eines „Dorfplatzes“ sowie eines Gemeinschaftshauses wird nicht angestrebt.

Sachverhalt:

Anregung nach Berücksichtigung von Kitaplätzen im nahen Umkreis.

Abwägung:

Aufgrund der zu erwartenden planerisch relativ geringen Anzahl von WE und der daraus resultierenden Anzahl von Kinder- und Jugendlichen wurde seitens des bezirklichen Ju-

gendamts / Jugendhilfeplanung im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung keine verbindliche Festlegung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur für eine Kita oder JFE (JFE/ päd. betreute Spielplätze) gefordert.

Sachverhalt:

Anregung nach Ausweisung des Minzewegs und der Stichstraßen in die "Minzegärten" als Spielstraßen.

Abwägung:

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Abschnitte des Minzewegs sollen bestandsorientiert als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die interne Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets soll über insgesamt 5 Erschließungsstiche erfolgen, die durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein. Sie obliegt der zuständigen Fachplanungsbehörde, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht.

Sachverhalt:

Anregung nach Erhalt des Fußgängerwegs am Kanal.

Abwägung:

Im Zuge der Realisierung der geplanten öffentlichen Parkanlage wird auch ein Fußgängerweg entlang des Teltowkanals hergestellt.

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

III. WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Ordnungsmaßnahmen

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen A, B, C und D ist mit der Eintragung entsprechender Baulasten verbunden.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen:

- keine

Ausgaben:

- Pflege der Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE. Das Grundstück der Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE wird seitens des derzeitigen privaten Eigentümers unentgeltlich dem Land Berlin übereignet.

3. Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

keine

IV. VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan 8-28 aufzustellen, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) zeitgleich mit Schreiben vom 27. August 2007 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Aufstellung

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2007 beschlossen, den Bebauungsplan 8-28 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 16. November 2007 auf Seite 3009 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 21. April 2008 bis einschließlich 05. Mai 2008 durchgeführt.

Der Beteiligungsschritt wurde durch Anzeige in der Berliner Morgenpost, durch Information an das Referat Öffentlichkeitsarbeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, an die bezirkliche Pressestelle sowie über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Einschränkung des Geltungsbereichs und Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-28 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit Beschluss vom 15. Juli 2008 hat das Bezirksamt die Einschränkung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Minzeweg 45, Minzeweg 79 und Männertreuweg 1 und 2 sowie um den Melissenweg und einen Teilabschnitt des Trollblumenwegs beschlossen.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-28 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 14. November 2008 auf Seite 2555 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. Juli 2008 in der vorgesehenen Monatsfrist durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die aufgrund von Planinhaltsänderungen erforderliche erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. Juni 2010 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 16. August 2010 bis einschließlich 16. September 2010 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 16. August 2010 auf Seite 1329 fristgerecht bekannt gemacht. Auf die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB, auf § 47 VwGO und die Behandlung nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen wurde dabei hingewiesen. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntma-

chung durch Anzeige in der Berliner Morgenpost sowie über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet.

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

BVV - Beschluss

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat den Bebauungsplan 8-28 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 10.11.2010 beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 8-28 entschieden.

Anzeige

Der Bebauungsplan 8-28 wurde nach Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln mit Schreiben - Stapl b3-6144/88-28/II-08 - vom 23. November 2010 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Gemäß Stellungnahme – II C 3 – 6142/8-28 – vom 04. Februar 2011 wurden nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans keine Beanstandungen erhoben. Die im Rahmen der Rechtsprüfung von der Senatsverwaltung geäußerten sonstigen Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt und als redaktionelle Überarbeitung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen, beziehen sich jedoch nicht auf wesentliche Planinhalte.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

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);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 1. März 2011
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

.....
Borowski
Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2.	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Bestand	2
2.1.1	Stadträumliche Einordnung.....	3
2.1.2	Erschließung.....	3
2.1.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.1.4	Technische Infrastruktur/ Leitungen.....	4
2.1.5	Geologie/ Altlasten.....	5
2.1.6	Ökologie / Freiflächen.....	8
2.1.7	Denkmalschutz	8
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
2.2.1	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung	9
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	10
2.2.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	10
2.2.5	Bebauungsplan XIV-98.....	10
2.2.6	Bebauungsplan XIV-151	11
2.2.7	Bebauungsplan XIV-147	11
2.2.8	Wasserschutzgebiet	11
2.2.9	Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des ehemaligen Kraftwerksstandortes.....	11
2.2.10	Verkehrliche Untersuchung.....	12
2.2.11	Schalltechnische Untersuchung Betriebsgeräusche Trafostation Minzeweg 45	13
2.2.12	Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm.....	13
2.2.13	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	15
II.	PLANINHALT.....	16
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
2.	Intention der Planung.....	17
3.	Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	17
3.1.2	Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE.....	18
3.1.3	Verkehrsflächen.....	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	20
3.4	Lärmschutzfestsetzung	21
3.5	Sonstige Festsetzungen	21
3.6	Flächenbilanz	22
3.7	Städtebaulicher Vertrag	22
3.8	Abwägung von Stellungnahmen	23
3.8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	23
3.8.2	Weitere Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	23
3.8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	24
3.8.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	24
3.8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
III.	WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	28

1.	Ordnungsmaßnahmen.....	28
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	28
3.	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB.....	28
IV.	VERFAHREN	29
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	30

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Die Fläche A ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Naturschutz- und Grünflächenamtes des Bezirks Neukölln von Berlin sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Naturschutz- und Grünflächenamtes des Bezirks Neukölln von Berlin zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5. Die Flächen D sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern vom Teltowkanal und der daran anschließenden Bundesautobahn A 113 abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. 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.