

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/XIV-257a/I-08

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bebauungsplan XIV-257a

für die Grundstücke Landreiterweg 47/67, Wildhüterweg 28/38 und
Am Eichenquast 13/17 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Altlasten	8
2.8	Denkmalschutz	8
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	10
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Verkehr	10
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.5.1	Lärminderungsplanung	11
3.5.2	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	11
3.5.3	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	12
3.6	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
3.6.1	Festgesetzte Bebauungspläne	12
3.6.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
4.1	Altverfahren	13
4.2	Neuverfahren	14
4.3	Art des Verfahrens	15
II	UMWELTBERICHT	19
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	20
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	20
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	20
3	Begründung der Festsetzungen	21
3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	21
3.2	Fläche für den Gemeinbedarf	22
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
3.4	Maß der baulichen Nutzung	23
3.5	Anzahl der Vollgeschosse	25

3.6	Weitere Arten der Nutzung	26
3.6.1	Stellplätze und Tiefgaragen	26
3.6.2	Einteilung der Verkehrsfläche	27
3.7	Verkehrsflächen	27
3.8	Grünfestsetzungen	27
3.9	Wasserschutz	30
3.10	Gestalterische Festsetzungen	30
3.11	Sonstige Festsetzungen	31
4	Abwägung von Stellungnahmen aus dem Altverfahren	31
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	31
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31
4.3	Öffentliche Auslegung	32
4.4	Erneute öffentliche Auslegung	32
4.5	Anzeige des Bebauungsplans	33
5	Abwägung der Stellungnahmen aus dem Neungsverfahren	33
5.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	33
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	33
6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	36
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	39
1	Auswirkungen auf die Umwelt	39
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	48
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	48
V	VERFAHREN	49
1	Altverfahren (B-Plan XIV-257)	49
1.1	Aufstellung des Bebauungsplans	49
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	49
1.3	Behördenbeteiligung	49
1.4	Öffentliche Auslegung	49
1.5	Beschluss	50
1.6	Antrag auf Erteilung der Planreifebestätigung	50
1.7	Erneuter Antrag auf Planreifebestätigung und Festsetzung des Bebauungsplans	50
1.8	Erneute öffentliche Auslegung	50
1.9	Erneuter Antrag auf Planreifebestätigung und Festsetzung des Bebauungsplans	51
1.10	Planreifebestätigung gemäß § 33 Baugesetzbuch	51
2	Neungsverfahren (B-Plan XIV-257a)	52
2.1	Mitteilung der Planungsabsicht	52
2.2	Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-257a und XIV-257b	52
2.3	Erneute Behördenbeteiligung	52
2.4	Öffentliche Auslegung	52
2.5	Anzeige des Bebauungsplans	53
2.6	Festsetzung des Bebauungsplans	53

VI	RECHTSGRUNDLAGEN	54
VII	ANHANG	55

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XIV-257 wurde bereits durch Bezirksamtsbeschluss vom 04.07.1989 (Bezirksamtsvorlage Nummer 80/89) eingeleitet.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257 war das gravierende Wohnraumdefizit in Berlin, das die Schaffung von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau dringend erforderlich machte. Zur Verwirklichung dieses Ziels sollten die Flächen im Geltungsbereich, die im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen sind, überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Weiter sollten der vorhandene Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich Wildhüterweg / Am Eichenquast und eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planverfahren wurde bis zur Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch betrieben. Auf Anträge des Bezirksamtes wurde 1993 / 1994 durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen das Vorliegen der Voraussetzungen für die Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch bestätigt (siehe hierzu Kapitel V 1.10). Damit konnten die Baugenehmigungen für die Wohngebäude und die Kindertagesstätte erteilt und die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a errichtet werden. Der Bebauungsplan selber wurde aufgrund weiterer notwendiger Planänderungen (siehe hierzu Kapitel III 4.5) sowie zwischenzeitlich anderer Prioritätensetzung bisher nicht zum Abschluss gebracht.

Es bestand daher nach wie vor ein Erfordernis zur Festsetzung der bisher nach § 33 Baugesetzbuch genehmigten und realisierten Bauvorhaben. Die Baugenehmigungen bleiben zwar legal; die Erteilung der Planreife erweitert jedoch nicht generell die zulässige Nutzung des Grundstücks. Vorhaben derselben Nutzung sind fortan nicht regelmäßig zulässig.

Die Festsetzung des ursprünglich beabsichtigten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung – Einkaufszentrum – im Kreuzungsbereich Wildhüterweg / Am Eichenquast ist hingegen nachgeordnet, da die Nutzung bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig ist.

Im Sinne einer zügigen planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebiets und der Kindertagesstätte wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257 mit Beschluss des Bezirksamtes vom 30.08.2016 (Bezirksamtsvorlage Nummer 170/16) in die Teilpläne XIV-257a und XIV-257b geteilt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257 befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Buckow, nahe der Grenze zur Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Großziethen. Nordöstlich, in einer Entfernung von rund 120 Meter, verläuft die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Das Plangebiet liegt zwischen den Großsiedlungen Gropiusstadt im Nordosten und Dröpkeweg / Ringslebenstraße (Buckow-Süd) im Südwesten. Im Südosten und Nordwesten schließen sich Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an. Der historische Ortskern Buckow liegt circa 850 Meter in westlicher Richtung, die Gropiuspassagen circa 750 Meter in nordöstlicher Richtung.

Gebietsentwicklung

Die Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung der Dörfer Britz, Buckow und Rudow wurden durch den Ausbau des Verkehrsnetzes, insbesondere die Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn im Jahr 1900 geschaffen. Noch Ende der 1920er Jahre wurden die Flächen im Ortsteil Buckow überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. In den 1930er Jahren wurde mit der Erschließung und Parzellierung der angrenzenden Einzelhausgebiete begonnen. Aber erst in den Nachkriegsjahren gewann Buckow als Fläche für die Siedlungserweiterung von Berlin (West) an Bedeutung. Nachdem zunächst in den 50er und 60er Jahren westlich des Buckower Damms um den Dorfkern Siedlungsbereiche mit verdichtetem Geschosswohnungsbau (Geschossflächenzahl 0,6) entstanden, war das Siedlungsgebiet zwischen dem Buckower Damm und der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn weitgehend durch Einfamilienhaus- teilweise Kleinsiedlungsgebiete sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Während die umliegenden Einzelhausgrundstücke Anfang der 50er Jahre schon weitgehend bebaut waren, wurden die Flächen im Geltungsbereich nach wie vor landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Anfang der 60er Jahre begann die Planungs- und Bauphase der Gropiusstadt auf den Ackerflächen östlich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1989 wurden die Flächen im Geltungsbereich durch einen Mix von Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Einzelhandel, die sich insbesondere entlang der Ränder des Gebiets angesiedelt hatten, genutzt (siehe Kapitel I 2.3). Im Blockinnenbereich befanden sich Obstgärten und Brachflächen. Die Wohngebäude und die Kindertagesstätte im Plangebiet wurden 1994/95 errichtet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Landreiterweg 47/67, Wildhüterweg 28/38 und Am Eichenquast 13/17 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich mit Ausnahme des Grundstücks der Kindertagesstätte in privatem Eigentum. Das Kita-Grundstück sowie die Verkehrsflächen sind im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Laufe der baulichen Entwicklung des Ortsteils Buckow entstand eine städtische Agglomeration mit sehr heterogenen Siedlungsstrukturen. Westlich des Buckower Damms überwiegen die Einfamilienhausgebiete, um den Dorfkern entstanden Geschosswohnungsbauten, östlich der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn existiert die Gropiusstadt mit ihren städtebaulich dominanten Großstrukturen mit bis zu 31 Geschossen. Während die Siedlung Gropiusstadt aufgrund ihrer Größe und Struktur einen eigenen Stadtteil bildet, fehlt der Hochhaussiedlung Ringslebenstraße / Dröpkeweg (Buckow-Süd) mit teilweise bis zu 18 Geschossen der Bezug zur Umgebung.

Das Plangebiet ist Teil eines heterogenen großflächigen Einfamilienhausgebiets zwischen den Großsiedlungen Gropiusstadt und Buckow-Süd. Die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist überwiegend ein- und zweigeschossig. Trotz der Grundstücksteilungen und der Bebauung in zweiter Reihe wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 im Wesentlichen nicht überschritten.

Die Bauvorhaben im Geltungsbereich sind bereits vollständig umgesetzt. Mit den Stadtvillen im Geltungsbereich wurde noch ein neues heterogenes Element in einem insgesamt heterogenem Siedlungsgebiet eingeführt. Mit der Schließung der Ränder durch eine offene Stra-

ßenrandbebauung wurden aber auch Merkmale der angrenzenden Einfamilienhausgebiete übernommen. Die Stadtvillen im Innenbereich sind in drei Hausgruppen zusammengefasst. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse, im Innenbereich zusätzlich ein Staffelgeschoss auf. Das Wohngebiet wird durch Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gegliedert. Im Schnittpunkt der Grünverbindungen sind eine große Spiel- und Liegewiese sowie weitere Spielflächen vorhanden. Stellplätze und Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) befinden sich ausschließlich an den Rändern des Wohngebiets.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a wurden ausschließlich Wohngebäude und eine Kindertagesstätte errichtet. Im Kreuzungsbereich Wildhüterweg / Am Eichenquast (Bebauungsplanentwurf XIV-257b) befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Angrenzend und im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich mehrere Gemeinbedarfstandorte: Lisa-Tetzner-Grundschule, Hasenhegerweg 44, Janusz-Korczak-Grundschule, Wildhüterweg 5, Kindertagesstätte, Wildhüterweg 8, Abenteuerspielplatz, Wildhüterweg 1, MädchenSportZentrum Wilde Hütte, Wildhüterweg 2.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1989 gliederte sich der Baublock in vier Teilbereiche:

An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs befand sich ein gerade fertig gestelltes und als Übergangsnutzung für drei Jahre konzipiertes Aussiedlerwohnheim. Durch ihre Baukörperstellung, -größe und -gestaltung (2-geschossige Plattenbauweise mit Flachdach), bildeten die sechs Gebäude einen kleinen abgeschlossenen Siedlungsbereich.

An der südwestlichen Ecke des Plangebiets existierte ein in den 1980er Jahren errichteter Supermarkt, ein kleines Restaurant, ein Blumen- und ein Zeitschriftengeschäft sowie eine Reinigung (Grundfläche rund 2.600 Quadratmeter). Das Gebäude war parallel zur Straße Am Eichenquast ausgerichtet. Die Stellplätze befanden sich östlich des Gebäudes.

Auf dem Grundstück Landreiterweg 47/49 befand sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus, in dem eine betreute Jugendwohngemeinschaft des Bezirksamtes untergebracht war. Die dahinterliegende Fläche wurde als Stellfläche für bezirkseigene Geräte genutzt.

Auf dem jetzigen Kita-Grundstück sowie im Einmündungsbereich der Grünverbindung (Wildhüterweg 38) befanden sich ebenfalls Einfamilienhäuser.

Der Blockinnenbereich war noch weitgehend unversiegelt und vegetationsbestanden. Dabei handelte es sich um Obstgärten (Landreiterweg 55/57, Wildhüterweg 28), brachliegende Ackerfläche (Wildhüterweg 34/36), Obst- (westlich Wildhüterweg 34/36) und Gartenbrachen (Wildhüterweg 30/32).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist die Flächen im Geltungsbereich als Beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 1,6) aus. In Beschränkten Arbeitsgebieten bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der bebaubaren Fläche und der Baumassenzahl (Kubikmeter umbauter Raum je Quadratmeter Baugrundstück). Es gilt die offene Bauweise.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Sammelstraße Hasenhegerweg / Wildhüterweg und wird durch die Wohnstraßen Landreiterweg und Am Eichenquast begrenzt. Über den Straßenzug Hasenhegerweg / Wildhüterweg besteht eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

(Kölner Damm und Johannisthaler Chaussee). Die Johannisthaler Chaussee stellt die Hauptverkehrsverbindung sowohl zwischen dem Dorfkern und der Gropiusstadt, als auch die übergeordnete Ost-West-Verbindung zwischen Tempelhof-Marienfelde und Neukölln-Rudow dar. Über den Buckower Damm, der rund 700 Meter westlich des Plangebiets verläuft besteht eine Verbindung in das südliche Berliner Umland.

Die Buslinie 172 U-Bahnhof Rudow – Wünsdorfer Straße / Blohmstraße verläuft durch den Wildhüterweg (nächstgelegene Haltestellen: Hasenhegerweg, Landreiterweg). Die Buslinie 373 U-Bahnhof Rudow – U-Bahnhof Rudow verläuft über den Kölner Damm (Haltestelle Kölner Damm, Entfernung circa 600 Meter).

2.6 Technische Infrastruktur

Die Flächen im Geltungsbereich sind, da sie bereits im Bestand vollständig bebaut sind, an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.7 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden auf den Grundstücken Landreiterweg 51/57 und Am Eichenquast 13/27 Altlasten vermutet (Verfüllung von Kiesgruben mit Hausmüll, Bauschutt und Industrieabfällen). Es wurde eine Untersuchung (Erstbewertung) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Altlastenproblematik aufgrund des geringen Beseitigungsaufwandes den Festsetzungen nicht entgegensteht, so dass die Bebauungsplaninhalte nach der Beseitigung der Altlasten umgesetzt werden konnten.

Im Bereich der Kindertagesstätte war es erforderlich, auf den nicht begrünten Flächen einen Bodenaustausch vorzunehmen (Sandspielplatz, Wege, vegetationsfreies Umfeld des Spielplatzes). Dieser wird vom Natur- und Grünflächenamt bei der Einrichtung von Spielflächen regelmäßig vorgenommen. Die Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf (Stand: 1993) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 Absatz 5 Nummer 3 und Absatz 6 Baugesetzbuch).

Durch den baubedingten Bodenaushub wurden die belasteten Bodenbereiche vollständig entfernt. Das Grundstück wurde daraufhin vom Altlastenverdacht befreit. Darüber hinausgehende neue Erkenntnisse zu Altlasten liegen dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

2.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutende Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Pla-

nungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans für Berlin und Brandenburg vom 31.03.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 182) und der Regionalpläne.

Der Landesentwicklungsplan für Berlin und Brandenburg enthält die Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans für Berlin und Brandenburg im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Absatz 1 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Im Gestaltungsraum Siedlung haben die Kommunen einen großen Spielraum für die Binnendifferenzierung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und gewerblichen Bauflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt.

Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Absatz 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 und 4.1 Landesentwicklungsplan (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Priorität hat Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen).

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 09.06.2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1362), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a sowie die angrenzenden Einfamilienhausgebiete südlich des Landreiterwegs als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dar (Grundflächenzahl bis 0,3, Geschossflächenzahl bis 0,8). Die Grundstücke nördlich des Landreiterwegs bis an die Johannisthaler Chaussee sind als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Johannisthaler Chaussee ist die nächstgelegene übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Aus dem Landschaftsprogramm einschließlich des Artenschutzprogramms in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314), lassen sich folgende für die Planung relevante Teilziele entnehmen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Er liegt innerhalb des Vorsorgegebiets Klimaschutz, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,

- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Vermeidung beziehungsweise Ausgleich von Bodenversiegelung.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist Teil des Obstbaumsiedlungsbereichs mit den Zielsetzungen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (zum Beispiel: Erhalt von großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem).

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist Teil des Obstbaumsiedlungsbereichs mit den Zielsetzungen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenraumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen.

Erholung und Freiraumnutzung

Als Ziele und Maßnahmen sind benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29.03.2011 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, sind die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen Johannisthaler Chaussee, Kölner Damm und Buckower Damm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), Ergänzungsstraße beziehungsweise örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Die Verkehrsfunktionen sollen auch zukünftig beibehalten werden.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31.05.2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

Gemäß dem „Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen“ (Karte 06) sollten die Potenziale zur Neupflanzung von Straßenbäumen in den angrenzenden Straßen ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Aktionsplan-Projektgebieten sowie außerhalb der Vorranggebiete für die Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan.

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel(A) nachts und 65 Dezibel(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden somit zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 Dezibel(A) tags und 55 Dezibel(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angeben sind.

3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftreten, musste der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben werden. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die in den Abbildungen dargestellten nächstgelegenen übergeordneten Straßen Johannistaler Chaussee, Buckower Damm, Kölner Damm wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für 2020 ermittelt.

3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Seit dem 28.08.2014 gilt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsneubau geeignet sind, fehlt als Voraussetzung beziehungsweise Folge eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur. Das Land Berlin kann die Kosten hierfür derzeit nicht alleine aufbringen. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn sich die Projektträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an den Kosten beteiligen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll zudem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der geplanten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Der Bebauungsplan XIV-257a dient aktuell nicht mehr als Voraussetzung für die Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes, sondern vielmehr der langfristigen Absicherung eines bereits seit Ende der 1990er Jahre umgesetzten Bauvorhabens. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist daher nicht anzuwenden. Unabhängig davon wurden die Wohnungen im Plangebiet seinerzeit als preis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen errichtet.

3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.6.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan 8-18 an den Geltungsbereich (f.f. 11.10.2009). Mit dem Bebauungsplan 8-18 wurden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets auf ehemaligen Kleingartenflächen geschaffen.

3.6.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplanentwurf XIV-259 (aufgestellt 17.12.1991, Bezirksamtsvorlage Nummer 423/91), nördlich angrenzend, sieht für die Flächen östlich des Eichenpfuhls, zwischen Landreiterweg und Bahntrasse, anstatt einer gewerblichen Nutzung gemäß Baunutzungsplan, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Parkanlage vor.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-138 (aufgestellt 06.11.1967, Bezirksamtsvorlage Nummer 153/67) grenzt in einem kleinem Abschnitt südlich an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplanentwurf bildet die Grundlage für die in den 70/80er Jahren errichtete große Wohnanlage im Bereich des Dröpkewegs und der Ringslebenstraße. Mit dem Bebauungsplan sollen die förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien aufgehoben und die Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt werden.

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungsplanentwürfe 8-57B und 8-58B (aufgestellt 31.05.2011, Bezirksamtsvorlagen Nummer 100/11, 101/11), südlich des Wildmeisterdamms, sollen als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan 8-58B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen Straßenausbau des Landreiterwegs und des Turfwegs schaffen. Die Bebauungspläne sollen als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Im Falle der Festsetzung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B sollen diese, zusammen mit den Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundlage für eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet bilden.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Altverfahren

Bereits vor der Wiedervereinigung galt Berlin als Stadt mit Wohnungsnot. Hinzu kam, dass die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen seit 1988 entfallen war (mit Übergangsregelungen bis 1994) und die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland im Jahr 1990 aufgehoben werden sollte. Damit war eine starke Verminderung des preis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestands absehbar. Der rot-grüne Senat hat daher 1989 beschlossen, 80.000 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Zu Beginn der neunziger Jahre und erst recht nach dem Hauptstadtbeschluss des Deutschen Bundestags vom 20.06.1991 wurden in Berlin ein lang anhaltender Bevölkerungszuwachs und ein weiterer Anstieg des Wohnungsdefizits erwartet.

Die Grundstücke Wildhüterweg 28-36, 40a, Landreiterweg 47/49, 51/53, 57a und der hintere Teil des Grundstücks 57 sowie Landreiterweg 61 befanden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin und wurden, nachdem ein Großteil der Flächen schon seit längerer Zeit brach lag, durch die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) und die Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH, mit dem Ziel, kurzfristig Wohnungsneubau im Rahmen des ersten Förderwegs des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus zu realisieren, erworben.

Angesichts der Engpässe auf dem Berliner Wohnungsmarkt stellte sich die Frage, ob die begrenzten Flächenressourcen unter den Aspekten der Stadtentwicklung optimal genutzt werden. Unter Beibehaltung der Zielsetzung des Flächennutzungsplans, möglichst keine weiteren Flächen über die bisher dargestellten Baulandflächen hinaus in Anspruch zu nehmen, sollte die Dichte auf den verfügbaren Flächen erhöht werden.

Damit wurden allerdings, die in der Bereichsentwicklungsplanung formulierten bisherigen Entwicklungsziele für den Planbereich infrage gestellt. Für das Plangebiet wurde daher untersucht, ob eine Höherstufung des Nutzungsmaßes städtebaulich verträglich ist. Hierfür wurden folgende Gutachten erstellt:

- Städtebauliche Voruntersuchung Wildhüterweg, Landreiterweg (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH; Berlin, 1990),
- Landschaftsplanerische Bewertung (Seebauer und Wefers; Berlin, 1990),
- Städtebauliche Rahmenbedingungen Wildhüterweg (Planungsgruppe 4; Berlin, 1990),

Im Ergebnis und anhand von Testentwürfen wurde eingeschätzt, dass in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen bei einer bis zu 3-geschossigen, offenen Bauweise eine angemessene städtebauliche Gesamtsituation erzielt werden kann. Dabei sollte die Geschossflächenzahl deutlich über dem derzeitigen Durchschnittswert der umliegenden Einzelhausgebiete liegen. Es wurde empfohlen, eine Geschossflächenzahl von 0,6 bis 0,8 bei einer Grundflächenzahl von höchstens 0,3 im Plangebiet festzulegen.

Gleichzeitig erfolgten Empfehlungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Hauptelement der landschaftsplanerischen Ersatzmaßnahmen sollte die Ausgestaltung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche im Plangebiet sein. Diese ist Teil der in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehenen Grünverbindung zwischen Bahntrasse und Grenzweg.

Die Gutachten bildeten die Grundlage für die Ausschreibung eines beschränkten Realisierungswettbewerbs. Ziel des Wettbewerbs war es, einen realisierbaren Bebauungsplanvorschlag mit etwa 200 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen zu erhalten. Das Projekt sollte gleichzeitig die Aspekte einer ökologischen Bauweise berücksichtigen. Im Juni 1990 wurde der 1. Preisträger ermittelt: Architekt R. Oefelein und das Landschaftsarchitekturbüro Becker, Giseke, Mohren, Richard. Der Siegerentwurf bildete die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-257.

Das Planverfahren XIV-257 wurde bis zur Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch geführt. Mit den Schreiben vom 23.07.1993, 30.07.1993, 17.08.1993 und 28.02.1994 wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, II E, das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Baugesetzbuch – Planreife – bestätigt. Die Baugenehmigungen für die Wohngebäude und die Kindertagesstätte wurden zeitnah erteilt und die Gebäude errichtet.

Der Bebauungsplan wurde in der Folge aufgrund weiterhin notwendiger Änderungen sowie zwischenzeitlich anderer Prioritätensetzung im Stadtplanungsamt nicht weiter bearbeitet.

4.2 Neungsverfahren

Im Rahmen einer regelmäßigen Überprüfung noch offener Bebauungsplanverfahren wurden Überlegungen angestellt, inwiefern die Weiterführung und der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens XIV-257 möglich und notwendig ist. Im Ergebnis der Prüfung war zunächst beabsichtigt, dass Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257 einzustellen. Dem wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, nicht zugestimmt. Es besteht weiterhin ein Planerfordernis zur Festsetzung der bisher nach § 33 Baugesetzbuch genehmigten Bauvorhaben. Der Planreife würde bei Einstellung des Verfahrens die Rechtsgrundlage entzogen.

Im Sinne einer zügigen planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebiets und der Kindertagesstätte wurde daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257 mit Bezirksamtsbeschluss vom 30.08.2016 (Bezirksamtsvorlage Nummer 170/16) in die Teilpläne XIV-257a und XIV-257b geteilt. Während das Verfahren des Bebauungsplans XIV-257a zügig zum Ende gebracht werden soll, kann eine Prüfung erfolgen, ob eine Festsetzung des benachbarten Einzelhandelsstandorts als Sondergebiet erforderlich und durchführbar ist.

Im Zusammenhang mit der Fortführung des Verfahrens wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Hinblick auf ihre städtebauliche Erforderlichkeit und vor dem Hintergrund des Bestandes überprüft. Sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen wurden an die aktuell gebräuchlichen Festsetzungen in Berlin angepasst.

Beabsichtigte wesentliche Änderungen gegenüber dem Stand 1993:

- Die Festsetzungen zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden an den Bestand angepasst. Anders als im Bebauungsplanentwurf von 1993 noch vorgesehen, wurden die Grundstücke Wildhüterweg 38 und Landreiterweg 57 nicht erworben und in das Bauvorhaben einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplan XIV-257a berücksichtigt daher in seinen Festsetzungen die vorhandene Einzelhausbebauung.
- Der in den Voruntersuchungen empfohlene, im Wettbewerb und im Bebauungsplanentwurf von 1993 berücksichtigte Umbau der Straße Am Eichenquast wird nicht mehr weiterverfolgt. Bei der Straße Am Eichenquast handelt es sich um eine Anliegerstraße. Ein Umbau der Straße hin zu einem verkehrsberuhigten Bereich wäre vor dem Hintergrund des nur sehr geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechtfertigen. Durch das bezirkliche Tiefbauamt wurde bereits 1991 ein Umbau abgelehnt. Im Bebauungsplan XIV-257a wird die Straße Am Eichenquast dem entsprechend als Verkehrsfläche (statt verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.
- Die Grünfestsetzungen werden an die Bestandssituation angepasst. Flächen zur Bepflanzung beziehungsweise Bindungen zur Erhaltung der Bepflanzung werden nur noch dort erfolgen beziehungsweise neu aufgenommen, wo sie für das Ortsbild und als Lebensraum und Nahrungsstätte für Tiere von besonderer Bedeutung sind.
- Auf die Festsetzung der Spielplatzflächen wird verzichtet. Es handelt sich hier um die gemäß § 8 Absatz 2 bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungen durch die Bauherrin anzulegen sind. Private Kinderspielplätze sind in Allgemeinen Wohngebieten vom Grundsatz her ohne Einschränkungen zulässig.

Da im Bebauungsplan bestandsbezogene Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zur Unterbringung der Fahrzeuge erfolgen, ist eine Inanspruchnahme der Spielplatzflächen für Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung oder auch zur Schaffung zusätzlicher Stellplatzangebote durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a ausgeschlossen.

- Auf die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, innerhalb derer gemäß der bisherigen textlichen Festsetzung 10 ein naturnah gestalteter Teich anzulegen ist, wird ebenfalls verzichtet. Eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (wasserundurchlässige Schichten). Es besteht kein städtebauliches Erfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch eine entsprechende Regelung weiterhin vorzunehmen. Der vorhandene Teich ist Bestandteil der Freiraumgestaltung. Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten.
- Zukünftig wird trotz der anerkannten positiven Effekte, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Bestandssituation, vor dem Hintergrund der Stadtrandlage des Wohngebiets, dem hohen Anteil an zusammenhängenden Freiflächen im Blockinneren mit stadtklimatischer Wirkung sowie der fast 100 prozentigen Dachbegrünung auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet. Eine Fassadenbegrünung ist für das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild, eines stark durchgrünten Wohngebiets, nicht mehr erforderlich. Auch kann bei nachträglich aufzubringenden Wärmedämmfassaden das Anbringen von Rankgerüsten oder -seilen, die aufwendig in den tragenden Wandelementen befestigt werden müssen, notwendig werden. Unabhängig davon, ist eine Fassadenneubegrünung zur Verringerung der Temperaturextreme an der Hauswand aber auch nicht ausgeschlossen.
- Auf Grundlage der beabsichtigten Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit erfolgte die Eintragung einer Baulast. Die Festsetzung im Bebauungsplan stellt lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Inanspruchnahme der Flächen dar; sie verbietet eine das künftige Gehrecht behindernde Nutzung. Da der Vollzug durch den Eintrag einer Baulast im vorliegenden Fall bereits erfolgt ist, kann auf die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan verzichtet werden.

Die wesentlichen Anmerkungen durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 23.07.1993 und 31.03.1995, die seinerzeit eine erneute Planänderung und eine erneute eingeschränkte Beteiligung erforderlich gemacht hätten, bezogen sich auf die geplanten Festsetzungen für die Grundstücke Wildhüterweg 26 und Am Appelhorst 25-26B sowie die Altlastenverdachtsfläche des Grundstücks Wildhüterweg 42/46 (jetzt: 44). Die Grundstücke Wildhüterweg 26 und Am Appelhorst 25-26B sowie Wildhüterweg 42/46 sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-257a.

4.3 Art des Verfahrens

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan XIV-257a wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch fortgeführt werden.

Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan XIV-257a werden die Voraussetzungen für die Umstrukturierung von Teilflächen eines bisher im Baunutzungsplan festgesetzten Beschränkten Arbeitsgebiets geschaffen. Es handelt sich dabei um die Überplanung teilweise bebauter und genutzter Flä-

chen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befanden sich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ein Aussiedlerwohnheim und im südwestlichen Bereich ein Flachbau, der neben einem Supermarkt, ein Restaurant sowie ein Blumen- und Zeitschriftengeschäft beherbergte. Östlich schlossen sich extensiv genutzte Grundstücke (Wohnen, Jugendprojekt des Bezirksamtes, Gewerbe, Garten-, Landwirtschafts- und Obstbrachen) an. Der Bebauungsplan XIV-257a erfüllt damit den Tatbestand der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-257a werden gemäß dem Bestand Grundflächen von zusammen rund 6.850 Quadratmeter und damit weniger als der Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch ermöglicht.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257 befinden sich die Bebauungspläne XIV-257b, 8-58B, XIV-259 und XIV-138 in Aufstellung.

Der Bebauungsplan XIV-257b (siehe hierzu auch Kapitel V 2.2) umfasst das Grundstück Wildhüterweg 44 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Mit dem Bebauungsplan XIV-257b soll der bestehende Einzelhandel gesichert, eine weitergehende Zunahme der Verkaufsfläche ausgeschlossen sowie die zulässigen Sortimente geregelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 8-58B wurde am 31.05.2011 (Bezirksamtsvorlage Nummer 101/11) gefasst. Anlass für die Aufstellung bildeten konkrete Nutzungsabsichten innerhalb der nahegelegenen Ortslage und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 zur Errichtung von Spielhallen. Durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an den Bestand und die Einschränkung beziehungsweise den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die städtebauliche Ordnung innerhalb der Plangebiete sichergestellt werden. Seitens des Fachbereichs Stadtplanung wurde bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellungen eingeschätzt, dass auf Grund der Lage der Plangebiete sowie der Bestandsbebauung akut nicht mit der Ansiedlung von Spielhallen zu rechnen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte, um vor dem Hintergrund des beabsichtigten Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den benachbarten Gebieten eine einheitliche konsistente planerische Grundlage erstellen zu können. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf, das Bebauungsplanverfahren wird zurzeit nicht weiter betrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-259 für die Flächen zwischen Eichenpfuhl und Bahntrasse erfolgte am 17.12.1991 (Bezirksamtsvorlage Nummer 423/91). Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Umnutzung der gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet und eine bahnbegleitende öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Der Bebauungsplanentwurf wird nicht weiter betrieben, da aus der Nutzungsumwandlung Entschädigungsansprüche resultieren können.

Der Bebauungsplan XIV-138 wurde mit Beschluss vom 06.11.1967 (Bezirksamtsvorlage Nummer 153/67) eingeleitet. Er bildet die Grundlage für die in den 70/80er Jahren errichtete große Wohnanlage im Bereich des Dröpkewegs und der Ringslebenstraße. Mit dem Bebauungsplan sollen die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und die Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wäre aufgrund der zulässigen Grundfläche im „Normalverfahren“, mit Umweltbericht, fortzuführen.

In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-257 befinden sich darüber hinaus die Bebauungspläne 8-57B, XIV-155a, XIV-155b und XIV-123 in Aufstellung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 8-57B wurde am 31.05.2011 (Bezirksamtsvorlage Nummer 100/11), mit der gleichen Zielsetzung wie die Aufstellung des Bebauungsplan 8-58B (siehe oben) gefasst.

Die Bebauungsplan XIV-155 wurde am 06. April 1970 (Bezirksamtsvorlage Nummer 79/70) eingeleitet und am 01.12.2015 (Bezirksamtsvorlage Nummer 191/15) in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b aufgeteilt. Mit den Bebauungsplänen XIV-155a und XIV-155b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen werden, die eine teilweise Neustrukturierung des Gebiets unter Berücksichtigung des Bestandes zum Ziel hat. Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960, der für den Geltungsbereich Beschränktes Arbeitsgebiet vorsieht, stellt, vor dem Hintergrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung, keine geeignete Grundlage mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben nördlich des Wildmeisterdamms dar.

Der Bebauungsplan XIV-123 wurde mit Beschluss vom 02.11.64 (Bezirksamtsvorlage Nummer 174/64) aufgestellt. Er hat die Sicherung von Grün- und Spielplatzflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen zum Ziel. Zurzeit wird die Einstellung des Bebauungsplanes geprüft.

Aktuell werden neben dem Bebauungsplan XIV-257a nur die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b weiter betrieben.

Als Orientierung für das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale des engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch) kann auf die Regelung in § 3b Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Bezug genommen werden.

Mit den Bebauungsplänen XIV-257a, XIV-155a und XIV-155b sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zur Festsetzung gebracht werden:

- Bebauungsplan XIV-257a: Allgemeines Wohngebiet,
- Bebauungsplan XIV-155a: Mischgebiet,
- Bebauungsplan XIV-155b: Gewerbegebiet und Mischgebiet.

Damit dienen die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b keinem mit dem Bebauungsplan XIV-257a vergleichbarem Zweck. Die umweltrechtliche Kumulationsregelung in § 3b Absatz 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betrifft verschiedene „Vorhaben derselben Art“, die in einem „engen“ Zusammenhang stehen. Dieser ist gegeben, wenn die Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind (Nummer 1) oder wenn sie als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen (Nummer 2). Das ist hier nicht der Fall. Während die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a bereits vollständig umgesetzt wurden, werden die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b erst seit 2011 beziehungsweise 2015 mit geänderten Planungszielen fortgeführt. Die nunmehr parallele Fortführung der Bebauungspläne XIV-257a, XIV-155a und XIV-155b stellt daher keinen zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch dar.

Bezogen auf die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257a liegen damit keine Anhaltspunkte vor, dass die Grundflächen anderer in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach Maßgabe des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch hinzuzurechnen wären.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257a kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe überschreiten die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Größenordnung.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch). Im Bezirk Neukölln sind solche Flächen nicht vorhanden.

Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt. Es wird daher eingeschätzt, dass die Voraussetzungen des § 13a des Baugesetzbuchs erfüllt sind; Ausschlussgründe nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch liegen nicht vor.

Die durch den Bebauungsplan XIV-257a bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

II Umweltbericht

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257a wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 30.08.2016 (Bezirksamtsvorlage Nummer 170/16) auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch umgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kapitel IV 1 eingestellt.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans XIV-257 war es, dringend benötigte Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern. In Anbetracht des Wohnungsbedarfs sollte eine Dichte oberhalb der Dichte der benachbarten Einzelhausgebiete ermöglicht werden. Des Weiteren sollten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257 folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung durch das neue Wohngebiet,
- Sicherung wertvoller Biotopstrukturen,
- Sicherung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (Regenwasserbehandlung, Dach- und Fassadenbegrünung, gebietstypische Bepflanzung) sowie
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Mit der Fortführung des Bebauungsplans (jetzt: XIV-257a) wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die dem vorhandenen baulichen Bestand und der Freiraumentwicklung Rechnung trägt und Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

In Anpassung an die umgebende Bebauung und Nutzung werden die Flächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird durch eine bestandsorientierte Baukörperausweisung und die bestandsorientierte Angabe der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen durch äußere Baugrenzen gefasst. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,2 begrenzt.

Stellplätze und Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Rahmen der Vorschriften des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Das vorhandene Kita-Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgen bestandsbezogen.

Darüber hinaus erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Festlegungen zur Bepflanzung und Erhaltung vorhandener stadtbild- und landschaftsprägender Elemente.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte des Landreiter- und Wildhüterwegs sowie die Straße Am Eichenquast wird die planungsrechtliche Sicherung als Straßenverkehrsfläche weiterverfolgt.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 09.06.2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1362), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung (Grundflächenzahl bis 0,3, Geschossflächenzahl bis 0,8) darge-

stellt. Mit den Festsetzungen können die Voraussetzungen zur Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin als gegeben betrachtet werden.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen werden die Baugrundstücke im Geltungsbereich, mit Ausnahme des Grundstücks Landreiterweg 55, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Grundstücke (Landreiterweg 57, Wildhüterweg 38), die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit jeweils einem Einzelhaus bebaut waren. Nachdem zunächst beabsichtigt war, diese Grundstücke zu erwerben und in das Gesamtvorhaben einzubeziehen, wird im Weiteren auf die Bestandssituation abgestellt. Im Bebauungsplan wird daher unterschieden zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 (Grundstück der Stadt und Land Wohnbauten GmbH) und WA2 (sonstige Private).

Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten

Textliche Festsetzung 1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im Baugebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind oder allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Nutzungen und Baulichkeiten beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der benachbarten Wohngebiete und der Wohnnutzung im Gebiet führen können.

Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich zudem aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung, ihres hohen Versiegelungsgrades und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten nicht in das bestehende Wohngebiet einbinden und könnten das Orts- und Landschaftsbild nachträglich erheblich beeinträchtigen. Sie widersprechen zudem dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die Flächen für den Wohnungsbau zu sichern.

Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich Johannisthaler Chaussee 411 sowie im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm. Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe befinden sich ebenfalls in der Nähe zum Plangebiet an der Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm sowie Buckower Damm / Mohriner Allee. Gartenbaubetriebe sind demgegenüber an anderer Stelle in Berlin oder im angrenzenden Bundesland Branden-

burg unterzubringen, da dort eine bessere Verfügbarkeit von Freiflächen in ausreichender Größe gegeben ist.

Die Unterbringung von Anlagen für Verwaltungen sollte aufgrund des möglichen Publikumsverkehrs vorzugsweise in städtebaulich zentralen Ortslagen erfolgen. Aus dem gleichen Grund sowie zur Erhaltung der Wohnungsanzahl werden innerhalb des Plangebiets auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes befinden sich im Süden Berlins schwerpunktmäßig entlang oder in der Nähe der Ausfallstraßen Neuköllner Straße / Waltersdorfer Chaussee und Buckower Damm. Anlagen für Verwaltungen, Verwaltungsgebäude sind mit Ausnahme in reinen Wohngebieten in allen Baugebieten zulässig.

Hinzu kommt, dass die genannten Nutzungen dem angestrebten städtebaulichen Konzept, welches eine verkehrliche Erschließung des Blockinnenbereichs ausschließt, widersprechen. Der Verzicht auf die Festsetzung öffentlicher interner Erschließungsflächen kommt nur dann in Betracht, wenn kein weiteres, erkennbares öffentliches Verkehrsbedürfnis auf diese Straßen zukommt, das heißt, keine öffentlichen Einrichtungen, keine Geschäfte oder Gewerbebetriebe als Ziele von Kunden / Benutzern zulässig sind.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht dem Bestand und schafft für Eigentümer, Mieter und eventuelle Interessenten eindeutige Regelungen.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets ist mit dem Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nicht in Frage gestellt, da die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets wesentlich durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Landreiterweg 55 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich und der ebenfalls seinerzeit bereits geplanten Neubebauung auf dem Gelände der Kolonie Grüner Stern (südlich Wildhüterweg) wurde die Errichtung eines Kita-Standortes mit 100 Plätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a erforderlich.

Kindertagesstätten können grundsätzlich auch innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets realisiert und gesichert werden. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird das Grundstück jedoch langfristig für den Gemeinbedarf gesichert. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sollte durch die Festsetzung einem Verkauf des Standortes vorgebeugt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf als enge Baukörperausweisung die Lage der einzelnen Gebäude festschreiben. Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf XIV-257 (Stand: 1993) bildete der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs. Hierüber sollten die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für die Neubebauung: klare Gliederung des Grundstücks, Ausbildung einer baulichen Raumkante zur Fassung der Straßenräume Landreiter- und Wildhüterweg, Realisierung des gartenbezogenen Haustyps „Stadtvilla“ in drei markanten Baugruppen, Einhaltung eines großzügigen Abstandes zu den Bestands-Einfamilienhäusern sowie Freihaltung von Flächen für die Anlage einer mittigen Grünverbindung festgeschrieben werden.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung erfolgt eine bestandsbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese entspricht aber weitestgehend dem Wettbewerbsergebnis.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung, die einen Spielraum zur Anordnung von Gebäude / Gebäudeerweiterungen im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße belässt.

Textliche Festsetzung 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 2 wird zur Klarstellung festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung der über Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der Grundfläche in der Planzeichnung kann verzichtet werden.

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich die Bauweise: offene Bebauung. Eine gesonderte Festsetzung zur Bauweise ist nicht erforderlich.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperfestsetzung) in Verbindung mit den Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Regelungen zu weiteren Nicht-Vollgeschossen festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit den Festsetzungen wird das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper in den Baugebieten bestimmt. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan XIV-257a werden durch zeichnerische Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch Baugrenzen eng umfasste, überbaubare Grundstücksflächen, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden können, festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung 2 wird klargestellt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche auf diesen Grundstücken durch diese zeichnerische Festsetzung ergibt.

Für das Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet WA1 errechnet sich gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung folgende Grundflächenzahl:

- Am Eichenquast 13, 15, 17, Landreiterweg 47, 49, 49A, 51, 51A, 53, 59, 61, 63, 65, 67, Wildhüterweg 28, 30, 32, 34, 36 – Grundstücksgröße: 33.830 Quadratmeter, überbaubare Grundstücksflächen: rund 5.930 Quadratmeter; dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,18.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird deutlich unterschritten. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem Bestand. Bei den von einer Bebauung freigehaltenen Flächen im Blockinnenbereich handelt es sich um Grün- und Spielflächen, die ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Kon-

zeptes sind und sowohl durch die Bewohner im Plangebiet als auch durch die Bewohner der angrenzenden Gebiete genutzt werden. Über die Flächen erfolgt gleichzeitig eine Querung des Gebietes. Städtebaulich integrierbare Flächen für die Nachverdichtung stehen damit, bei Beibehaltung der Wohnqualität, nicht zur Verfügung.

Die überbaubare Fläche für die Kindertagesstätte wird ebenfalls über die von Baugrenzen umschlossene Fläche (rund 570 Quadratmeter) definiert. Bezogen auf die Grundstücksgröße der Kindertagesstätte von 2.203 Quadratmeter ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,26. Die Festsetzung folgt ebenfalls dem Bestand.

Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebieten WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um auf den Grundstücken eine aufgelockerte Bebauung, mit freistehenden Einzel-, Doppelhäusern zu gewährleisten. Hierdurch wird die städtebauliche Einbindung auch zukünftiger Bauvorhaben in die Bestandsgebiete gewährleistet. Mit der Festsetzung werden gleichzeitig Erweiterungspotenziale für die Bestandsbebauung eingeräumt.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird unterschritten, um eine den Grundstücken und der Umgebung angemessene Bebauung sicher zu stellen.

Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung und zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 errechnet sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (siehe hierzu Kapitel III 3.5) eine Geschossfläche von insgesamt 21.600 Quadratmeter. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 33.830 Quadratmeter einer Geschossflächenzahl von rund 0,64.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, Landreiterweg 57, ergibt sich resultierend aus der Grundflächenzahl von 0,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl 0,4, das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 632 Quadratmeter einer Geschossfläche von rund 253 Quadratmeter. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, Wildhüterweg 38, errechnet sich eine Geschossflächenzahl von 0,4. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von 1.124 Quadratmeter einer Geschossfläche von rund 450 Quadratmeter.

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete wird unterschritten, um eine den Grundstücken und der Umgebung angemessene Bebauung sicher zu stellen.

Aus der überbaubaren Grundstücksfläche der Kindertagesstätte (570 Quadratmeter) errechnet sich bei drei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossfläche von 1.710 Quadratmeter, was bei einer Grundstücksgröße von 2.203 Quadratmeter einer Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht.

3.5 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 2 Absatz 6 der Bauordnung für Berlin geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden an den Rändern überwiegend drei Vollgeschosse, im Blockinnenbereich vier Vollgeschosse und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Vorfeld zum Wettbewerb wurde anhand von Untersuchungen und Testentwürfen eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und vor dem Hintergrund der verstärkten Wohnungsnachfrage mit einer bis zu 3-geschossigen, offenen Bebauung eine angemessene städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Gesamtsituation erreicht werden kann. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs sah dementsprechend eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und darüber hinaus im Blockinnenbereich jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss vor. Die Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse folgten der Straßenhierarchie sowie der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets und gewährleisteten so die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in das Bestandsgebiet. Entlang des Landreiterwegs und der Straße Am Eichenquast wurden aufgrund ihrer Ausprägung als Anliegerstraßen maximal drei Vollgeschosse als städtebaulich verträglich angesehen. Am Wildhüterweg wurden wegen seiner Sammelfunktion drei Vollgeschosse sowie ein weiteres Staffelgeschoss von begrenzter Größe zugelassen. Aufgrund der Rückstaffelung des vierten Geschosses tritt dieses aus der Fußgängerperspektive weniger in Erscheinung. Die Viergeschossigkeit sollte mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung an den Rändern des Baugebiets die Ausnahme bleiben und bezogen auf die Neubebauung auch nur bei den Stadtvillen, die Teil einer Hausgruppe sind, zugelassen werden. Damit wird auf den Gebäuden im Blockinnenbereich ebenfalls ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen.

Auch wenn die vorhandenen Staffelgeschosse im bauplanungsrechtlichen Sinne keine Vollgeschosse sind, wird im Sinne einer einfachen Regelung auf weitergehende differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-257a verzichtet. Eine planungsrechtlich mögliche Ausbildung des vierten Geschosses als Vollgeschoss wird hierbei als städtebaulich unbedenklich betrachtet. Auf Grund der Bestandsbebauung ist allerdings realistisch nicht davon auszugehen, dass die Staffelgeschosse zugunsten der Errichtung eines vierten Vollgeschosses rückgebaut werden.

Im Bereich der Kindertagesstätte werden ebenfalls drei Vollgeschosse zugelassen. Damit wird ein Gebäude ermöglicht, das hinsichtlich der Gebäudehöhe der Wohnbebauung gleichberechtigt ist, ausreichend dimensioniert ist, um entlang der Straße eine sichtbare Raumkante auszubilden, und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Unterbringung von bis zu 100 Betreuungsplätzen schafft.

Weitere darüber hinaus gehende Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräumen werden mit der textlichen Festsetzung 3 ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.

Die Regelung ist erforderlich, um weitere „Nicht-Vollgeschosse“ auch zukünftig auszuschließen. Die Höhenentwicklung, wie seinerzeit geplant, wird, wenn auch vereinfacht, planungsrechtlich gesichert. Das Umfeld des Plangebiets ist weiterhin durch überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 orientiert sich am Bestand der übrigen Einzelhausgrundstücke und gewährleistet die städtebauliche Einbindung einer baulicher Ergänzungen beziehungsweise einer Neubebauung in die Bestandsgebiete. Weitergehende Regelungen zu Nicht-Vollgeschossen erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 nicht.

Abstandsflächen

Bei der Baukörperfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 8 der Bauordnung für Berlin. Durch die Anordnung der Baukörper sowie der Anzahl der Vollgeschosse ist hinreichend sichergestellt, dass die gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 findet § 6 Absatz 5 der Bauordnung für Berlin unmittelbar Anwendung.

Nach § 6 Absatz 5 der Bauordnung für Berlin beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe, mindestens 3 Meter. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin). Die erforderlichen Abstandsflächen der realisierten Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 der Wandhöhe werden eingehalten. Die Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück selbst. Das Einhalten der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der Abstandsfläche impliziert, dass die Anforderungen der Wohnungen an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse eingehalten werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sind somit berücksichtigt.

3.6 Weitere Arten der Nutzung

3.6.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Textliche Festsetzung 4

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGA 1) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist es, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und Stellplatzanlagen am Rand der Siedlung dauerhaft zu regeln, um vermeidbare nachteilige Auswirkungen des Autoverkehrs, wie Lärm- und Luftschadstoffemissionen, innerhalb des Wohngebietes so gering wie möglich zu halten. Aufgrund des entsprechend höheren Grün- und Freiflächenanteils und des wegfallenden Parksuchverkehrs im Blockinnenbereich konnte die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert und die Wohnqualität der Bewohner erhöht werden.

Zur Unterbringung der Stellplätze werden in der Planzeichnung zwei Flächen für Tiefgaragen (TGA 1), die in einer Ebene unterbaut werden können, und drei Flächen für Stellplätze (St) festgesetzt. Die privilegierten Flächen für die Tiefgaragen auf der nicht überbaubaren aber unterbaubaren Grundstücksfläche hat eine Größe von rund 790 Quadratmeter. Die Fläche unter den Baukörpern ist ebenfalls unterbaubar und wurde gleichfalls für die Unterbringung der Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die Einfahrten / Ausfahrten erfolgen vom Landreiterweg, Am Eichenquast, Wildhüterweg. Dies wird im Bebauungsplan durch 4 bis 5 Meter breite Ein- / Ausfahrten, entsprechend der Realisierung vor Ort, sichergestellt.

Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert.

Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen und drei Stellplatzanlagen kann der Ausschluss weitergehender oberirdischer Stellplätze und Garagen weitestgehend kompensiert werden. Der Ausschluss von Garagen und oberirdischen Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wirkt sich positiv auf den Wohnwert und die Wohnumfeldqualität aus.

3.6.2 Einteilung der Verkehrsfläche

Textliche Festsetzung 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenräume Landreiterweg, Wildhüterweg und Am Eichenquast sowie die Ausführung des Einmündungsbereichs sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Gegenstand des Bebauungsplans XIV-257a.

3.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist über den Wildhüterweg, den Landreiterweg und die Straße Am Eichenquast geregelt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den Flurstücksgrenzen der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen.

3.8 Grünfestsetzungen

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand.

Bepflanzungen und Pflanzflächen im Plangebiet

Textliche Festsetzung 6

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 250 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und Obstbäume einzurechnen.

Baumreihen, Einzelbäume und Baumgruppen, bestehend aus überwiegend Laubbäumen, vereinzelt Obstbäumen, prägen das Ortsbild des grünen Wohnquartiers. Über baumbestandene Wege wird das Wohngebiet erschlossen und gegliedert. Im Bereich der Grünverbindung überwiegen Baumgruppen und Einzelbäume. Die Bäume tragen zu einer hohen Ge-

staltqualität im Innern des Wohngebiets bei und gewährleisten die Einbindung in ein überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägtes Gebiet.

Über die textliche Festsetzung 6 werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummern 25a und b Baugesetzbuch ein bestimmter Vegetationsanteil heimischer und gebietsprägender Bäume im Geltungsbereich umgesetzt und gesichert. Nach der textlichen Festsetzung 6 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 136 Bäume und auf der Gemeinbedarfsfläche 9 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, einschließlich Obstbäumen, auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplanentwurf 1993 festgelegte Anzahl von einem Baum je angefangene 200 Quadratmeter Grundstücksfläche wird in der textlichen Festsetzung 6 auf einen Baum je 250 Quadratmeter Grundstücksfläche reduziert. In der Regelung aus dem Jahr 1993 war unter anderem vorgesehen, auch besondere Bepflanzungen auf die Festsetzung anzurechnen. Diese Möglichkeit der Anrechnung wird im Weiteren nicht mehr eingeräumt, da die bisherige Festsetzung keine Aussagen zum Verhältnis von Baumpflanzung zu besonderer Pflanzung enthält. Die festgelegte Anzahl von einem Baum je angefangener 250 Quadratmeter Grundstücksfläche entspricht, bei Anrechnung der vorhandenen Obstbäume, der Anzahl der vorhandenen Bäume im Allgemeinen Wohngebiet WA1.

Durch die Baumpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen werden gleichzeitig Habitate für Brutvögel und andere Artengruppen geschaffen und erhalten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die Pflanzungen und deren Erhalt auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Anzahl der vorhandenen Bäume im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Kita-Fläche werden zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch zukünftig gesichert.

Die Fläche im Plangebiet wurde vor der Bebauung als eine der letzten Flächen innerhalb des Buckower Siedlungsgebiets gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Obstgärten, Obst- und Ackerbrachen prägten das Ortsbild. In Anknüpfung an die gartenbauliche Tradition kann im Plangebiet auch die Pflanzung von Obstbäumen, als gebietstypische Bäume, erfolgen. Obstbäume sind bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Textliche Festsetzung 7

Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden oder deren Terrassen angeordnet sind, sind mit einer mindestens 0,4 Meter dicken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Der Siegerentwurf, welcher die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet, verzichtet auf eine interne verkehrliche Erschließung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich sind Teil der ökologischen Gesamtkonzeption. Gemäß § 8 der Berliner Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen eines Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Dies gilt auch für Tiefgaragen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,4 Meter betragen. Diese Höhe ist mindestens erforderlich, um eine qualitätvolle Bepflanzung und die Standsicherheit möglicher Sträucher zu gewährleisten.

Mit der textlichen Festsetzung 7 wird außerdem erreicht, dass auch nach Anlage der Bepflanzung Sorge getragen wird, diese langfristig zu erhalten. Die Pflanzflächen können, soweit dies mit vorgesehenen Baum- und Strauchanpflanzungen vereinbar ist, auch als Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser gestaltet werden.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und die Freiflächennutzung durch die Bewohner/innen wirken sich die Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das lokale

Bioklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich, außerhalb der Mietergärten an den Wohnungen, eine zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenbereich entwickeln kann, die den Wohnwert, die Wohnqualität erhöht und damit den Wohnbedürfnissen der Bewohner entspricht. Über die Eintragung von Baulasten ist gleichzeitig eine Querung des Gebiets für die Allgemeinheit sichergestellt.

Pflanzbindungen

Textliche Festsetzung 8

Auf den Flächen A, B, C und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Städtebauliches Ziel ist es, den dichten Pflanzstreifen (Fläche A) zwischen dem Einzelhandelsgrundstück Wildhüterweg 44 und dem Wohngebiet zu sichern. Mit der Festsetzung werden eindeutige grüne Raumkanten am Rand unterschiedlicher Baugebiete gebildet, die gleichzeitig dem Sichtschutz dienen. Gleichzeitig tragen die Anpflanzungen zur Eingrünung und Qualifizierung der Siedlungsfläche bei.

Am Westrand der Ackerbrache (Wildhüterweg 34/36, Landreiterweg 53/55; Fläche B) befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine gut ausgebildete Hecke. Dominierende Gehölzart war der Liguster (*Ligustrum vulgare*). Die Hecke bot einer Vielzahl von Vogelarten Brut- und Nistmöglichkeiten, Schutz und Deckung sowie Nahrungsmöglichkeit. Die Hecke konnte nur teilweise in die Neubebauung integriert werden. Als Ersatzmaßnahme ist entlang der östlichen Kita-Grundstücksgrenze eine Heckenneupflanzung erfolgt. Da die Hecke mittlerweile ebenfalls einen besonderen Wert als Rückzugsbiotop und Nahrungsmöglichkeit für Tiere hat, wird sie, einschließlich des Abschnitts der verbliebenen Hecke, gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b Baugesetzbuch planungsrechtlich gesichert. Die Hecke bildet zudem Raumkante und Sichtschutz zwischen der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung und der Kindertagesstätte und dient der Strukturierung.

Auf der Fläche C befand sich bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein reiches Mosaik von Gebüschgruppen, heckenartigen Bereichen, Hochstaudenfluren und vergrasteten Bereiche, die für den Arten- und Biotopschutz als besonders wertvoll galten. Als Gehölze dominierten Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und die Wildrose (*Rosa canina*). Die dicht bewachsene Fläche wurde in das freiraumplanerische Gesamtkonzept integriert und ist heute Bestandteil des Ortsbildes. Mit der textlichen Festsetzung 8 wird die Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b Baugesetzbuch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Strauch- und Baumpflanzungen am Rand der südöstlichen Stellplatzanlage (Fläche D) tragen dazu bei, dass die Fläche zum Abstellen der Fahrzeuge landschaftlich gefasst wird. Die Pflanzfläche dient gleichzeitig als linearer vegetativer Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken Am Appelhorst.

Begrünung von Dachflächen

Textliche Festsetzung 9

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Begrünung von Dachflächen trägt zur stadträumlichen Einbindung und zur Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt bei. Durch eine extensive Begrünung der Dachflächen werden die Lebensraumsituation für Pflanzen und Tiere, die an trockenwarme Standorte gebunden sind, und die klimatischen Verhältnisse auf den Bauflächen deutlich verbessert.

Ferner wird der Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers verzögert und die Baukörper teilweise eingegrünt.

Die Festsetzung, dass mindestens 50 Prozent der Dachflächen extensiv zu begrünen sind, berücksichtigt großzügig Flächenanteile für Beleuchtungsflächen und technische Aufbauten. Die Gebäudedächer sind im Bestand fast vollständig begrünt.

Alle seinerzeit angelegten und jetzt zu sichernden Pflanzmaßnahmen dienen gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die erfolgten Baumaßnahmen und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

3.9 Wasserschutz

Textliche Festsetzung 10

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert ausschließlich vor Ort. Um die Funktionsfähigkeit des Systems zu erhalten wird mit der textlichen Festsetzung 10 gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Satz 3 Naturschutzgesetz Berlin erreicht, dass möglichst viele Flächen für die Niederschlagsentwässerung zur Verfügung stehen und hierüber Eingriffe in den Wasserhaushalt verhindert werden.

3.10 Gestalterische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 11

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind nur Flachdächer zulässig.

Auf Grundlage von § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird in der textlichen Festsetzung 11 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Dachform auf ein Flachdach begrenzt. Diese Festsetzung geht auf den prämierten städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens zurück und findet sich so umgesetzt im Geltungsbereich wieder. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Baumasse begrenzt, mit der das Wohngebiet im Stadt- und Landschaftsbild wahrnehmbar ist. Die optische Baumassenbegrenzung wirkt sich auch auf das Raumgefühl im Blockinnenbereich positiv aus. Gleichzeitig setzt sich die Neubebauung konsequent von der Bautypik der Umgebung ab.

Begrünte Flachdächer schützen zudem die natürlichen Lebensgrundlagen und eröffnen vielfältige, auch aktive Nutzungsmöglichkeiten.

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden von der Festsetzung ausgenommen, da es sich um einen anderen Haustyp (Einfamilienhaus) handelt, von dem wesentlich geringere visuelle Wirkungen ausgehen.

3.11 Sonstige Festsetzungen

Aufhebung des bisherigen Planungsrechts

Textliche Festsetzung 12

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

Die textliche Festsetzung 12 stellt klar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft den Baunutzungsplan.

4 Abwägung von Stellungnahmen aus dem Altverfahren

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf XIV-257 fand in der Zeit vom 12.03.1990 bis einschließlich 12.04.1990 statt (siehe hierzu auch Kapitel V 1.2). Im Fachbereich Stadtplanung gingen 14 Schreiben ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die geplante Höhe der Neubebauung (drei Geschosse + Staffelgeschoss). Es wurde eingeschätzt, dass diese nicht in die niedriggeschossige Umgebung passt. Des Weiteren werde das Siedlungsbild (Vorortcharakter) zerstört, die Wohnqualität und der Wert der Anliegergrundstücke gemindert.

Die Bedenken wurden nicht geteilt. Der Bebauungsplan greift durch die Übernahme einer offenen Bauweise mit hohem Freiflächenanteil die Bebauungsstruktur der umliegenden Einfamilienhausbebauung auf. Die Geschossanzahl für die Neubebauung wird gegenüber der Bestandsbebauung auf 3 bis 4 erhöht, was in Anbetracht der heterogenen Struktur der vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar ist. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass ein viertes Geschoss ausschließlich als Staffelgeschoss zulässig ist. An der Ostgrenze des Neubaubereichs – der einzigen Nahtstelle, an der eine Hausgruppe an die Grenze der 1- bis 2-geschossig bebauten Grundstücke entlang der Straße Am Appelhorst stößt – wird ein Übergang mittels großzügiger Freiflächen und intensiver Begrünung geschaffen. Eine Verschattung der niedrigeren Bebauung ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Wohnungsnachfrage, die Knappheit des Baulandes in Berlin sowie die Vermeidung von weiterer Zersiedelung eine angemessene Ausnutzung des Bodens erforderlich macht. Darüber hinaus ist das Bebauungsplangebiet im Flächennutzungsplan (FNP 84) als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 dargestellt.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Ämter wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 21.05.1991 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-257 aufgefordert.

Gegen den Bebauungsplanentwurf XIV-257 wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Abteilung Volksbildung des Bezirksamtes Neukölln äußerte Bedenken hinsichtlich der fehlenden Schulraumversorgung. Es wurde eine Zurückstellung des Vorhabens angeregt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Neukölln hatten planungsrelevante Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese dienten im Wesentlichen der Klarstellung und Korrektur. Die Stellungnahmen des Tiefbauamtes, der Abteilungen Finanzen und Wirtschaft sowie Jugend wurden als Hinweise betrachtet.

Der Bebauungsplan XIV-257 hat das Ziel, Wohnungsbaupotentiale planungsrechtlich zu sichern. Die Deckung und Sicherung des aus der Planungsumsetzung resultierenden Bedarfs an Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt durch andere Bebauungspläne beziehungsweise durch eigene Planungen und Maßnahmen der jeweiligen Träger. Eine gleichzeitige Realisierung der einzelnen sektoralen Planungen und Maßnahmen ist zwar wünschenswert, kann aber – wie in diesem Fall – aus verschiedenen Gründen nicht immer gewährleistet werden. Aufgrund der akuten Wohnungsnot soll mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes nicht länger gewartet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nach Auswertung und Abwägung zur Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Der Begründungstext wurde fortgeschrieben.

4.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-257 erfolgte in der Zeit vom 06.04.1992 bis einschließlich 08.05.1992. In diesem Auslegungszeitraum wurden durch zwei Bürger, die Abteilung Jugend, das Hochbauamt und das Landesamt für zentrale soziale Aufgaben schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Durch einen Bürger wurde erneut die Höhe der Bebauung und die fehlende Einbindung in das Ortsbild kritisiert. Die zweite Äußerung bezog sich auf ein Grundstück Am Appelhorst (die Grundstücke Am Appelhorst sind nicht mehr Teil des Bebauungsplans XIV-257a, siehe hierzu Kapitel V 2.2).

Die Äußerungen der Ämter bezogen sich nicht auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257, sondern auf den Vollzug der Planung.

Die Bedenken wurden nicht geteilt. Der Bebauungsplan XIV-257 greift durch die Ausweisung einer offenen Bauweise mit hohem Freiflächenanteil die Bebauungsstruktur der umliegenden Einfamilienhausbebauung auf. Die erhöhte Geschossanzahl für die Neubebauung ist in Anbetracht der heterogenen Bebauungsstruktur städtebaulich vertretbar und berücksichtigt die Notwendigkeit einer angemessenen Nutzung des Bodens.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit den geplanten Inhalten weitergeführt.

4.4 Erneute öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 08.03.1993 bis 22.03.1993 fand eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-257 gemäß § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch statt, die in Anwendung des § 2 Absatz 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch auf zwei Wochen verkürzt wurde.

Während dieser Zeit nahmen 18 Bürger, das Tiefbauamt und das Grundstücksamt als Träger öffentlicher Belange Einsicht in den Plan. Ein Bürger gab eine schriftliche Stellungnahme ab.

Da sich die Äußerung des Bürgers nicht auf die Änderungen und Ergänzungen bezog, war eine erneute Abwägung nicht erforderlich.

Die von Seiten der Abteilung Jugend geäußerten Bedenken bezüglich des Standortes der Jugendwohngemeinschaft wurden zwischenzeitlich gelöst.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs mit Deckblatt vom 16.02.1993 konnten nach der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen beibehalten werden.

4.5 Anzeige des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan XIV-257 wurde gemäß § 4 Absatz 4 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, mit Schreiben vom 03.05.1993 angezeigt.

Mit Schreiben vom 31.03.1995 wurde der Bebauungsplan zur weiteren Bearbeitung an das Bezirksamt Neukölln zurückgereicht. Weiter wurde auf die Ausführungsvorschriften des Verwaltungsreformgesetzes vom 19.07.1994 hingewiesen, wonach die neuen Zuständigkeits- und Verfahrensregeln anzuwenden sind, das heißt der Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren durch den Bezirk festzusetzen. Eine abschließende Prüfung der Unterlagen hat nicht stattgefunden und bleibt dem Anzeigeverfahren gemäß § 4 Absatz 4 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs vorbehalten, zu dem der Bebauungsplan XIV-257 nach Überarbeitung und Herbeiführung eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung nach neuem Recht (§ 4 Absatz 4 Satz 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Nummer 4 Bezirksverwaltungsgesetz) erneut einzureichen ist.

Die geäußerten Anmerkungen, mit besonderer Relevanz für die Bearbeitung des Bebauungsplans XIV-257, bezogen sich auf die geplanten Festsetzungen der Grundstücke Am Appelhorst 25, 26 und 26A, die nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans XIV-257a sind, und eine Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück 42/46, die im Zusammenhang mit den Bauvorhaben beseitigt wurde.

Der Bebauungsplan XIV-257a wurde aufgrund des langen Vorlaufes des letzten Verfahrensschrittes entsprechend den heute üblichen Anforderungen an die Ausarbeitung von Bebauungsplänen grundlegend überarbeitet.

5 Abwägung der Stellungnahmen aus dem Neungsverfahren

5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Ämter wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-257a aufgefordert.

Gegen den Bebauungsplanentwurf wurden keine grundsätzlichen Anregungen und / oder Hinweise vorgebracht.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-257a fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 im Stadtentwicklungsamt statt. Es ging eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz eingetragener Verein, Schreiben vom 19.07.2017

Äußerung:

Hier erfolgt eine Nachverdichtung, bei der die ursprünglichen Festlegungen (Stand 1993) von Flächen zur Bepflanzung (Grünfestsetzung) sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage eines naturnah gestalte-

ten Teichs und Verzicht auf ein Konzept zur Versickerung von Regenwasser) aufgehoben wurden. Ebenso soll auf eine Fassadenbegrünung, den Rückbau von Verkehrsflächen und die Festsetzung von Flächen für Spielplätze verzichtet werden.

Bei dieser Planung eines neuen Wohngebiets wird das Thema „gesunde Wohnverhältnisse“ stark vernachlässigt. Auch die fast vollständige extensive Begrünung der Dachflächen kann die negativen Auswirkungen dieser Umplanung nicht annähernd ausgleichen. Weiterhin wird eine „Stadtrandlage“ als Grund für den Verzicht auf eine Fassadenbegrünung genannt. Dieser Einschätzung widersprechen wir, denn eine Lage am Stadtrand ist optisch nur geringfügig zu erkennen, da das Plangebiet mitten in einem Gebiet mit viergeschossiger Bebauung liegt, welches durch mehrere Straßen von den Freiflächen im Süden getrennt ist.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Mit dem Bebauungsplan XIV-257a sollen die bereits Mitte der 90er Jahre nach § 33 Baugesetzbuch genehmigten und realisierten Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgrund notwendiger Planänderungen sowie zwischenzeitlich anderer Prioritätensetzung nicht zum Abschluss gebracht. Eine Nachverdichtung des Bestandsgebietes ist mit den Festsetzungen nicht vorgesehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 wurden im Hinblick auf ihre städtebauliche Erforderlichkeit und vor dem Hintergrund des Bestandes überprüft und an die aktuell gebräuchlichen Festsetzungen in Berlin angepasst.

Der naturnah gestaltete Teich erfüllt nicht die Anforderungen an eine Versickerungsfläche gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Ein Versickerungskonzept liegt ebenfalls nicht vor und wird auch nicht erstellt werden. Dem entsprechend wird auf eine weitergehende Festsetzung verzichtet. Bei dem vor Ort vorhandenen Teich handelt es sich um ein Element der Freiraumgestaltung, welches analog den übrigen Grünflächen Niederschlagswasser aufnehmen kann. Die Festsetzung einzelner Elemente der Landschaftsgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die im Entwurf 1993 dargestellten Pflanzflächen sind angelegt. Nach der Bauordnung Berlin, § 8 Absatz 1, gilt:

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.“

Der Bebauungsplan enthält keine gegenteiligen Aussagen. Damit sind die bisherigen Festsetzungen überflüssig. Das bisherige Konzept wird nicht aufgehoben.

Ähnlich verhält es sich mit den Spielplätzen. Die Anlage und der Erhalt von privaten Spielplätzen auf privaten Baugrundstücken ist in der Berliner Bauordnung, § 8 Absatz 2 geregelt und bedarf nicht der Festsetzung im Bebauungsplan.

Bei der Straße Am Eichenquast handelt es sich um eine Anliegerstraße. Ein vollständiger Umbau der Straße wäre vor dem Hintergrund des Verkehrsaufkommens nicht zu rechtfertigen. Bereits 1991 wurde einem Umbau durch das Tiefbauamt aus Kostengründen nicht zugestimmt.

Grünordnerische Festsetzungen unterliegen auch dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch, das heißt sie müssen städtebaulich erforderlich sein. Bezogen auf die Fassadenbegrünung ist eine entsprechende Festsetzung angesichts der Entwicklung der Vegetation, der Freiraumstrukturen im Gebiet nach 20 Jahren nicht mehr zu rechtfertigen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und im Sinne des zu sichernden Gestaltungsspielraums für den Eigentümer soll daher auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung verzichtet

werden. Die ursprünglich vorhandene Fassadenbegrünung, die bei Errichtung der Gebäude noch wesentlich für das städtebauliche Erscheinungsbild war und gleichzeitig einen Ausgleich für die Eingriffe darstellte, wurde mittlerweile von den Gebäuden entfernt. Da es sich hier ausschließlich um Bestandsgebäude handelt, wäre die Umsetzung einer solchen Festsetzung auch nicht mehr gegeben. Unabhängig davon, ist eine Fassadenneubegrünung aber auch weiterhin zulässig.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso bei einer baulichen Dichte von 0,18 (Grundflächenzahl) bei drei beziehungsweise vier zulässigen Vollgeschossen, die weit unterhalb den zulässigen Nutzungsmaßen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bleiben, ausschließlich Grünflächen mit großzügigen Spielflächen zwischen den Wohngebäuden, einer Kita in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung, weiteren Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Umgebung, fehlenden Lärmquellen im näheren Umfeld das Thema „gesunde Wohnverhältnisse“ vernachlässigt wird.

Das Plangebiet liegt auch nicht mitten in einem Gebiet mit viergeschossiger Bebauung, sondern ausschließlich im Plangebiet befindet sich eine viergeschossige Bebauung. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich überwiegend Einzelhausbebauung. Die Einzelhausbebauung reicht im Süden bis an die Stadtgrenze heran. Bei der in der Übersichtskarte noch dargestellten Grünfläche handelt es sich um eine ehemalige Kleingartenanlage Grüner Stern, die aktuell bebaut wird. Der Anteil der Grünflächen im Plangebiet ist höher als der Anteil der Grünflächen auf den angrenzenden Einzelhausgrundstücken.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich hier nicht um eine Umplanung handelt. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung des seit rund 20 Jahren vorhandenen Bestandes.

Äußerung:

Weiterhin möchten wir frühzeitig nachfolgende Anregungen geben:

1. Da Vögel in ihren Lebensräumen unsichtbare Hindernisse nicht leicht umfliegen können, ist die Gefahr einer Kollision groß. Um eine größtmögliche Reduzierung des tödlichen Vogelschlags zu erreichen, müssen bei Bauvorhaben Maßnahmen gegen dieses Problem berücksichtigt werden. Demgemäß wird empfohlen, dass sichtbare Markierungen, reflexionsarmes oder vogelsicheres transparentes Glas zum Einsatz kommen (s. Schmid H. et al, (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Online im Internet: http://www.bund-berlin.de/fileadmin/bundberlin/pdfs/Naturschutz/voegel_glas_licht_2012.pdf vom 18.07.2017).
2. Da Insekten durch künstliche Lichtquellen stark gefährdet werden, so dass es zu Verletzungen, zum Tod oder zur Störung des Tag- / Nachtrhythmus kommen kann, wird empfohlen, insektenfreundliche warmweiße Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt LED-Lampen) einzusetzen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Ämter im Bezirkssamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 19.06.2017 über die öffentliche Auslegung informiert. Es gingen 6 Stellungnahmen ein.

Ihre erneute Zustimmung ohne weitere Anregungen und Hinweise gaben folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange ab:

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Schreiben vom 05.07.2017;
- Industrie- und Handelskammer Berlin, Schreiben vom 04.07.2017;
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin, Schreiben vom 23.06.2017;
- Vattenfall Europe Wärme AG, Schreiben vom 29.06.2017.

Zwei Stellungnahmen mit Hinweisen gingen ein:

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & CoKG, Schreiben vom 28.06.2017

Äußerung:

Übersendung der Leitungspläne und Hinweise für Baumpflanzungen und den Einsatz von Maschinen in Leitungsnähe.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Äußerung:

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Bestandssicherung. Die Flächen im Plangebiet sind an die notwendigen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, Schreiben vom 03.08.2017

Äußerung:

Es ist zu begrüßen, dass die seinerzeit geforderte Dachbegrünung erfolgreich war. Da diese Dachbegrünung auch dem Ausgleich von Eingriffen diene, sind die Flächen im Kompensationsflächenkataster einzutragen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme und Weitergabe an die Untere Naturschutzbehörde.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan.

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, da mit der verbindlichen Bauleitplanung Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt werden. Da die Bedeutung privater Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich Einschränkungen der Privaten erforderlich macht.

Teilweise lässt sich eine mögliche Betroffenheit im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligungen ableiten (siehe Kapitel III 4 und 5). Darüber hinaus zählen die in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Der Bebauungsplan XIV-257a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere die folgenden öffentlichen Belange beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, jungen Menschen und behinderten Menschen,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Verkehr, Mobilität der Bevölkerung,
- Freizeit und Erholung,
- Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit den Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im und angrenzend an den Geltungsbereich erfüllt.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung konnten die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen im ersten Förderweg des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden. Hiermit konnte der steigenden Wohnungsnachfrage nachgekommen werden. Der Belang der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Einzelhausbebauung, Eigentumswohnungen) wurde hier gegenüber dem Belang des Mietwohnungsbaus zugunsten einer größeren Zahl an Wohnungen zurückgestellt. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die zu einer wesentlichen Verteuerung der Bauausführung beziehungsweise der Planung führten. Hierdurch wurde kostensparendes Bauen gefördert. Die Kosten für die geforderte Dachbegrünung bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen.

Die geförderten Wohnungen kamen und kommen insbesondere Personengruppen zugute, die auf dem freien Wohnungsmarkt geringere Chancen haben. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – werden insbesondere die Bedürfnisse von jungen Familien berücksichtigt.

Hauptelement der landschaftsplanerischen Maßnahmen sind die großzügige private Grün- und Freifläche in der Mitte des Baublocks und die angrenzenden öffentlich zugänglichen Grünverbindungen.

Angrenzend an das Plangebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt vorhanden. Das Plangebiet ist außerdem direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) angeschlossen. Dies erleichtert die Nutzung der Wohnungen im Plangebiet für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (zum Beispiel ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen).

In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirkten sich zunächst negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Grundwasser innerhalb des Geltungsbereichs aus, da der faktische Versiegelungsgrad anstieg. Da der Geltungsbereich jedoch in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich genutzt war, gingen keine ökologisch hochwertigen Flächen verloren, sondern Flächen, die bereits vorgeprägt waren. Zudem war auch vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen (Gewerbegebiet) zulässig. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Bodenversiegelungen war insofern bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans gegeben. Mit den Festsetzungen wird nicht die überbaubare Fläche gegenüber den Festsetzungen im Baunutzungsplan erhöht, sondern lediglich die Geschossfläche.

Zusammengefasst berücksichtigt die Planung daher gesamtstädtische Belange des Umwelt- und Naturschutzes, auch wenn sich innerhalb des Geltungsbereichs auf kleinräumiger Ebene der Zustand der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter teilweise vorübergehend verschlechtert hat (siehe hierzu Kapitel IV 1). Mit den Festsetzungen zur Grüngestaltung (Pflanzflächen, Erhalt von Bepflanzungen, Baumpflanzungen auf den Grundstücken, Überdeckung und Bepflanzung der Tiefgaragen- und Hausdächer), die auch Bestandteil der Baugenehmigungen waren, konnte eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohngebiet erzielt werden.

Ein öffentlich zugänglicher Grünzug wurde so angelegt werden, dass eine Durchwegung durch das Plangebiet realisiert werden konnte.

Im Rahmen der Fortführung des Verfahrens bilden die nach 20 Jahren vorhandenen Vegetationsstrukturen Grundlage für die Festsetzungen.

Mit der Entwicklung innerstädtischer un- und untergenutzter Flächen wurden seinerzeit die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung Vorrang vor äußeren Erweiterungen einräumen.

Die Beibehaltung der Planungsziele und Festsetzung des Bebauungsplans ist daher im öffentlichen Interesse.

Bei den privaten Belangen handelt es sich im Wesentlichen um:

- die private Baufreiheit,
- die Umsetzung der vorgelegten Bauprojekte und
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

Das Grundstück wurde durch das Land Berlin an die Stadt und Land Wohnbauten GmbH, eines der landeseigenen Wohnungsunternehmen, mit der Maßgabe zur Errichtung von Sozialwohnungen verkauft. Die Stadt und Land Wohnbauten GmbH war am Planungsprozess sowie dem Wettbewerbsverfahren beteiligt und hat den Ergebnissen, die Grundlagen für den Entwurf des Bebauungsplans waren, zugestimmt. Eigentums- und Eigentümerrechte ebenso wie wirtschaftliche Interessen wurden damit hinreichend berücksichtigt.

Dem aktuellen Interesse der Eigentümer an der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandssituation wird mit der Fortführung und dem Abschluss des Verfahrens entsprochen. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff BauGB.

Die Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets wurden ebenfalls hinreichend berücksichtigt. Eine Bebauung gleicher Typologie (Einfamilienhäuser) wurde zugunsten einer größeren Wohnungsanzahl im Geschosswohnungsbau zurückgestellt. Die Abstandsflächen werden eingehalten, daher ist gewährleistet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung gewährleistet ist.

Eine weitergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung parallel zur Bahn resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, da die Gewerbegrundstücke bereits allseitig von Wohnbebauung umgeben sind. Die dauerhafte Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle entspricht zudem nicht der Intention des Bezirksamtes (siehe Kapitel I 4.3 Ausführungen zum Bebauungsplan XIV-259).

Durch die Neubebauung wurde eine überwiegende Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes war auch im Sinne der benachbarten Einwohner. Durch die Realisierung einer Kindertagesstätte konnte die Versorgungssituation in der Planungsregion insgesamt verbessert werden.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplan XIV-257a die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird (siehe hierzu Kapitel I 4.3).

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch)

- Schutzgut Pflanzen

Im Jahr 1990 im Vorfeld zum Wettbewerbs Wildhüterweg wurde das Büro Seebauer und Wefers mit der Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Kurzgutachtens beauftragt. Folgende Vegetationsstrukturen und Biotop-Wertigkeiten wurden erfasst:

Obstgärten:

Die Obstgärten der Grundstücke Landreiterweg 55/57 und Wildhüterweg 28 (jetziger Parkplatz) waren mit jüngeren Obstgehölzen, teilweise auch mit Beerenobst bewachsen und wiesen einen hohen Biotopwert auf. Aufgrund ihrer Nutzung und wegen des Ziergehölzanteils sind die Obstgärten hinsichtlich ihrer Bedeutung für Flora und Fauna jedoch geringer einzuschätzen als die Obstbrachen.

Obstbrache:

Im Bereich des jetzigen Grünzuges, westlich der Ackerbrache (Wildhüterweg 34/46), befanden sich alte verwilderte Obstgärten. Alte Obstbäume, eine gut entwickelte Strauchschicht sowie eine ruderale Krautvegetation bildeten ein reiches Mosaik von Vegetationsstrukturen. Obstbrachen gehören zu den selteneren Vegetationstypen in Berlin. Ihnen wurde wegen des Arten- und Individuenreichtums eine besondere Bedeutung zugemessen. Sie besaßen einen sehr hohen Biotopwert.

Ackerbrache:

Auf dem Grundstück Wildhüterweg 34/36 befand sich, durchgängig bis zum Landreiterweg, eine brachliegende Ackerfläche. Lückenhafte Bestände von Getreidearten und Raps waren noch erkennbar. Auf der Brache hatten sich im Laufe der Sukzession hauptsächlich Arten der ausdauernden ruderalen Hochstaudenfluren entwickelt. In den Randbereichen haben sich Feldraine ausgebildet. Typische Arten waren die Weiße Taubnessel (*Lamium album*), die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Als besonderes Strukturelement wurde eine gut ausgebildete Hecke am Westrand der Ackerbrache hervorgehoben. Dominierende Gehölzarten waren Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Die Bedeutung der Ackerbrache im Siedlungsgebiet wurde als Relikt der ehemals weit verbreiteten landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der Seltenheit des Biotoptyps innerhalb des Stadtgebiets als hoch eingeschätzt. Der Wert des Biotops wird allerdings durch die isolierte Lage und geringe Größe der Brachfläche reduziert.

Ziergärten mit Obstanteil:

Die Gärten der Grundstücke Am Wildhüterweg 38/40 waren von Ziergrün geprägt. Obstbäume traten zugunsten von Koniferen und anderen Ziergehölzen zurück. Aufgrund der intensiven Pflege der Gärten und der standortfremden Bepflanzung sind die Ansiedlungsmöglichkeiten für wildlebende Pflanzen und Tiere eingeschränkt. Der Wert dieser Biotope wurde für den Biotop- und Artenschutz wesentlich geringer eingeschätzt als der von Gärten, in denen Obstbäume prägend sind.

Gewerblich genutzte Flächen mit Ziergrün:

Die Freiflächen auf dem Grundstück Landreiterweg 47/49 sowie dem Supermarktes an der Ecke Wildhüterweg/ Am Eichenquast waren ebenfalls von Ziergrünbeständen geprägt. Die ökologische Bedeutung der Ziergrünflächen ist gering, da durch die Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen und durch die intensive Pflege kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für wildlebende Pflanzen und Tiere gegeben sind.

Gartenbrachen:

Das Grundstück Wildhüterweg 30/32 und eine Teilfläche westlich der Ackerbrache waren brachliegende Gärten. Auf den Brachflächen befand sich ein reiches Mosaik von Gebüschgruppen, heckenartigen Bereichen, Hochstaudenfluren und vergrasteten Bereiche, die für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll gelten. Als Gehölze dominierten Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeine Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeine Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und die Wildrose (*Rosa canina*).

Gewerbebrachen:

Das Grundstück Landreiterweg 47/49 wurde als Abstellfläche genutzt. Auf den Vegetationsflächen dominieren die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epejajos*) und die Große Brennessel (*Urtica dioica*). Die Gewerbebrache wies nur einen eingeschränkten Biotopwert auf, da sie durch starke antropogene Störungen und intensiver Pflege nur geringe Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere bot.

Baustelle:

Auf dem Grundstück an der Ecke Landreiterweg / Am Eichenquast (Landreiterweg 63/67, Am Eichenquast 13/17) entstand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Wohnheim für Aus- und Übersiedler. Die Baustelle bot kaum Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere und hatte deshalb als Biotop keinen Wert.

Während der Baumaßnahmen sind die ursprünglichen Vegetationsbestände überwiegend verloren gegangen. Lediglich an den Rändern und in der Mitte des Plangebiets konnten einige Laub- und Obstbäume erhalten werden. Die als wertvoll eingestufte Pflanzfläche nördlich des Gebäudes Wildhüterweg 28 (Gartenbrache Wildhüterweg 30/32) wurde in die städtebauliche Planung sowie das Freiraumkonzept integriert. Die circa 100 Meter lange Hecke westlich der ehemaligen Ackerbrache ist nur noch abschnittsweise vorhanden und auf dem Kita-Grundstück vollständig überbaut.

An den Gebäuden befinden sich, den Wohnungen vorgelagert, Mietergärten. Die Flächen der Nord-Süd und Ost-West Grünverbindung weisen überwiegend Rasenflächen (artenarmer Zier- und Parkrasen, ausdauernder Trittrasen) mit Baum- und Strauchpflanzungen als Gruppen- oder Einzelpflanzung auf.

Bei den Bäumen dominieren Laubbäume. Überwiegend wurden Hainbuchen, Eingrifflicher Weißdorn, Haselnussbäume verwendet, auch Weiden, Walnussbäume, Robinien sind mehrfach vorhanden. Daneben existieren im Bereich der ehemaligen Obstgärten, in der Mitte des Plangebiets, alte Obstbäume, überwiegend Apfelbäume. Im Plangebiet sind zudem Strauchpflanzungen weit verbreitet; es kommen überwiegend höherwüchsige Sträucher (zum Beispiel Liguster, Schlehe, Flieder, Holunder, Gemeiner Schneeball, Hundsrose) vor. Als Heckenpflanzungen um die Mietergärten wurden überwiegend Hainbuche und Weißdorn verwendet.

Nach 20 Jahren hat die Vegetation einen Zustand erreicht, der ebenfalls vielfältige Möglichkeiten für Flora und Fauna bietet. Einen hohen Biotoptyp besitzen insbesondere die dichten Hecken- und Strauchpflanzungen sowie die Bäume.

- **Schutzgut Tiere**

Aufgrund der hohen Pflanzenvielfalt, verbunden mit dem Blütenreichtum boten insbesondere die Obst- und Gartenbrachen im Bereich der jetzigen Grünverbindung und Wildhüterweg 30/32 Lebensräume für eine große Anzahl von Insekten und höhlenbrütenden Vogelarten. Daneben war insbesondere noch die ausgeprägte Hecke am Westrand der Ackerbrache für Vogelarten als Brut- und Nistmöglichkeit, Schutz und Deckung sowie Nahrungsmöglichkeit von Bedeutung. Die Obstgärten (Landreiterweg 55/57) boten Brutplätze und ein gutes Nahrungsangebot für Vögel. Im Bereich der Ziergärten (Wildhüterweg 38/40) waren aufgrund der intensiven Pflege der Gärten und der standortfremden Bepflanzung die Ansiedlungsmöglichkeiten für Tiere eingeschränkt. Auf den gewerblich genutzten Flächen (Landreiterweg 47/49) und im Bereich der Baustelle (Landreiterweg 63/67, Am Eichenquast 13/17) waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für wildlebende Tiere gegeben.

Da es sich bei den verlorengegangenen Biotoptypen (Feld-, Obstbrache, begleitende Feldhecke) um vergleichsweise kleine Flächen handelte (Feldbrache: rund 0,9 ha, Obstbrache: 0,3 ha, Länge der Hecke rund 100 m) und die angrenzenden Bereiche im Wesentlichen unverändert geblieben sind, ist auch nur von kleinräumigen Auswirkungen auf Tiere auszugehen.

Während der Baumaßnahmen sind die Lebensräume für die Tiere temporär überwiegend verloren gegangen. Mit Beendigung der Baumaßnahmen beziehungsweise nach Abschluss der gärtnerischen Gestaltungen sind wieder neue Lebensräume für Tiere entstanden. Das Artenspektrum hat sich dahingehend verschoben, dass weniger Lebensräume für brachflächenbewohnende Arten zur Verfügung stehen. Stattdessen sind Lebensräume an den Bauwerken entstanden, die beispielsweise von Gebäudebrütern genutzt werden. Das Vorkommen von Fledermausarten, die nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützt sind, ist nicht ausgeschlossen.

Die Gärten sind Hauptnahrungsquelle für kleinere Vögel, wie Haus- und Feldsperling, Blau- und Kohlmeisen, Stieglitz, Garten- und Hausrotschwanz und Grünfink, da sich hier eine Vielzahl von Insekten, Käfern und Würmern, aber auch Blüten und Samen finden lassen.

Die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits auf Grundlage des Bebauungsplanentwurf XIV-257 aus dem Jahr 1993 genehmigt. Mit dem Bebauungsplan XIV-257a werden die realisierten Vorhaben und die vorhandenen Freiflächenstrukturen in ihrem Bestand gesichert. Daher werden durch den Bebauungsplan XIV-257a keine neuerlichen Eingriffe verursacht. Eine genaue Erfassung der aktuellen Tierarten ist daher nicht erforderlich.

Allerdings ist grundsätzlich zu beachten, dass bei notwendigen Baumfällungen, unabhängig ob geschützter oder nicht geschützter Baumbestand, auf vorhandene Brut-Höhlen oder Höhlungen zu achten ist. Sind diese vorhanden, muss geprüft werden, ob diese Höhle von geschützten Tierarten genutzt wird. Gegebenenfalls muss eine sach- und fachkundige Person dies feststellen. Sollte dies zutreffen, ist das Umwelt- und Naturschutzamt zu kontaktieren, um die weitere Verfahrensweise abzuklären. Dies gilt auch bei Renovierungsarbeiten am Gebäude (zum Beispiel Dacheindeckungen oder das Anbringen von Wärmedämmung oder das Verschließen von Ritzen, Fugen und Löchern in der Fassade und am Dach). Eventuell vorhandene Lebensstätten (Nester) sind ganzjährig geschützt und dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen entfernt werden. Diese sind in diesem Fall durch künstliche Niststätten zu ersetzen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt geologisch betrachtet auf der Hochfläche des Teltow, dessen pleistozäne (eiszeitliche) Schichten aus Sanden verschiedener Korngröße und Geschiebelehm / –mergel bestehen. Im Plangebiet sind überwiegend Geschiebelehm / -mergel mit 5-10 Meter Mächtigkeit anzutreffen. Die Bodengesellschaften sind anthropogen geprägt und haben häu-

fig sandige Aufschüttungen als Ausgangsmaterial zur Bodenbildung. Als Bodentypen dominieren daher gering entwickelte A - C - Böden, wie Lockersyrosem, Regosol, Pararendzina und Hortisol. Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung. Die Böden weisen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes nur eine mittlere Schutzwürdigkeit auf (Karte 01.13, Ausgabe 2015).

Gemäß den Festsetzungen im Baunutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Versiegelung bis 0,4 der Grundstücksfläche zulässig. Der Baunutzungsplan enthält in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin in der Fassung 1958 keine Regelungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und grundstücksinternen Erschließungsanlagen. Diese sind bis 100 Prozent der Grundstücksfläche zulässig.

Tatsächlich erfolgte die Neubebauung auf Flächen, die mit Ausnahme an den Rändern, weitgehend unbebaut waren. Der Bebauungsplan XIV-257 sah daher auch eine Vielzahl von Maßnahmen vor, die geeignet waren Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und deren Umsetzung Bestandteil der Auflagen der Baugenehmigung war.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 5.930 Quadratmeter planungsrechtlich gesichert. Hieraus errechnet sich eine Grundflächenzahl von rund 0,18. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt werden. Hieraus errechnet sich eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 350 Quadratmeter. Hinzu kommt eine zulässige Grundfläche für die Kindertagesstätte von rund 570 Quadratmeter. Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung bleibt damit unterhalb der zulässigen Versiegelung gemäß Baunutzungsplan. Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen am Blockrand zulässig. Der Blockinnenbereich ist vollständig von Straßen, Zufahrten und Stellflächen freigehalten und mit Ausnahme der Wege zu begrünen.

Altlasten

Durch den baubedingten Bodenaushub wurden die ehemals belasteten Bodenbereiche auf den Grundstücken Landreiterweg 51/57 und Am Eichenquast 13/27 vollständig entfernt. Die Grundstücke sind vom Verdacht der Bodenbelastung befreit.

Schutzgut Wasser

Der Hauptgrundwasserleiter liegt überwiegend unterhalb eines Grundwassergeringleiters, es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse. Die Grundwasserhöhe liegt bei 35 Meter (02.12, Ausgabe 2015). Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Bereich des Wildhüterwegs bis etwa zur Planmitte 4 bis 7 Meter, südlich des Landreiterwegs 15 bis 20 Meter (Karte 02.07, Ausgabe 2010). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist sehr gering (Karte 02.16, Ausgabe 2004).

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a nicht zu erwarten. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. In den Wohngebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Schutzgut Klima / Luft

Nach Klimaanalysekarte 04.10.07 (Ausgabe 2016) ist das Plangebiet an drei Seiten von Gebieten mit klimarelevanter Funktion umgeben. Es steht unter dem positiven Einfluss eines Kaltlufteinwirkbereichs und ist durch eine ausreichende Durchlüftung gekennzeichnet. Ein Wärmeinseleffekt in den Nachtstunden ist nicht vorhanden.

In der Karte 4.11.1 Planungshinweise Stadtklima (Ausgabe 2016) wird die thermische Situation des Siedlungsraums als weniger günstig, die der öffentlichen Straßen als ungünstig eingestuft. Das Plangebiet stellt keinen Schwerpunkt der tageszeitlich kombinierten Belastung dar. Als grundsätzliche Maßnahmen werden die Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, die Verschattung von Gebäuden, die Erhöhung des Oberflächen-Albedo, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Wärmeschutz an Gebäuden benannt (Karte 4.11.3, Ausgabe 2016).

Im Plangebiet wurden Maßnahmen zur Verschattung der Parkplätze, der Gebäude sowie eine Dachbegrünung bereits umgesetzt. Die klimatische Wirkung der Fassaden ließe sich durch helle Anstriche relativ einfach weiter verbessern.

Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Überbauung ist sichergestellt, dass ein maßgeblicher Grünanteil auf den Grundstücken verbleibt. Zusätzlich werden Baumpflanzungen und die Grünverbindung im Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert. Damit werden umweltbezogene Aspekte zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung einbezogen.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch):

Im Bezirk Neukölln sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch) zur Planaufstellung und aktuell:

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen der Erholungsnutzung sind hier nur bezogen auf die Bewohner relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a befindet sich in umgeben von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern in Stadtrandlage. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-257a sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Verkehrslärm

In der Karte 07.05.12 sind an den Gebäuden Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr von ≤ 50 Dezibel(A) ausgewiesen. Lediglich an den Nordfassaden der Gebäude Landreiterweg 55, 53, 47 weist die Karte, aufgrund der geringeren Entfernung zum Kölner Damm einen Pegel von L_DEN $> 50 - 55$ Dezibel(A) aus.

In der Nacht beträgt der Pegel an allen Gebäudefassaden im Geltungsbereich ≤ 45 Dezibel(A).

Damit können die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten werden.

Schienen-Verkehrslärm

Die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wird derzeit von zwei bis drei Zügen pro Woche genutzt. Die Züge werden in zweimal elf Wagen (je ca. 20 Meter Länge) zuzüglich Triebfahrzeug aufgeteilt. Das Ziel der Züge ist das Tanklager Rudow. Je Anlieferung entsteht eine Fahrt beim Hin- und beim Rückweg. Damit ergeben sich acht bis zwölf Fahrten je Woche, das heißt circa 1,5 Fahrten pro Tag. Bei den Zügen handelt es sich um Kesselwagen mit Klotzbremsen. Es findet kein Nachtverkehr statt. Die Streckengeschwindigkeit beträgt 30 Kilometer pro Stunde. Ein Betrieb ist voraussichtlich, aufgrund notwendiger Sanierungsmaßnahmen, noch bis zum Jahr 2020 realistisch.

Aufgrund der Entfernung der Bahntrasse zum Plangebiet, mindestens 98 Meter, der geringen Frequentierung der Strecke und dem fehlenden Nachtbetrieb, wird eingeschätzt, dass die Bahntrasse für die Gesundheit der Bewohner/innen nicht relevant ist.

Gewerbelärm

Im Kreuzungsbereich Wildhüterweg / Am Eichenquast befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter. Das Gebäude mit den Abmessungen rund 67x41 Meter und einer Höhe von rund 5 bis 8 Meter (Pulldach nach Süden ansteigend) wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die 93 Stellplätze sind vor dem Gebäude, nördlich des Wildhüterwegs angelegt. Die Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage erfolgt vom Wildhüterweg und der Straße Am Eichenquast. Die Anlieferung befindet sich auf der Westseite des Gebäudes. Die Anlieferung ist nach Norden vollständig, nach Westen teilweise eingehaust und überdacht.

Durch die Baukörperanordnung und -ausführung, die Lage der Stellplätze, die vollständige Einhausung der Anlieferung erfolgen keine unzumutbaren Störungen der benachbarten Wohnnutzung.

Eine relevante Schallquelle stellt die technische Gebäudeausrüstung (TGA) des Hauses dar. Diese besteht im Wesentlichen aus den raumluftechnischen (RL T-) Lüftungsöffnungen, der Lüftungsanlage und der Kälteanlage. Die Anlagen werden durchgängig tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr in Volllast betrieben. In der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr erfolgt eine automatische Umschaltung der Anlagen in den sogenannten „Flüstermodus“ (Nachtbetriebsprogramm). Die Aufstellfläche der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich nördlich der Technikzentrale.

In der Baugenehmigung wurde durch das Bezirksamt Neukölln die Auflage erteilt, die Geräuschimmissionen der Technikanlage des Lebensmittelmarktes am maßgeblichen Immissionsort messtechnisch zu ermitteln und zu beurteilen. Der Anlage am nächsten ist das Wohnhaus Landreiterweg 61.

Zur Ermittlung des Beurteilungspegels am maßgeblichen Immissionsort wurden im Dezember 2014 Schalldruckpegelmessungen nach Nummer A.3 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Verbindung mit DIN 45 645-1 (Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen; Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft) durch das Büro Akustik-Labor Berlin ausgeführt. Die Messungen wurden bei maximaler Leistung der Anlagen in den Laststufen „Volllast Tag-Betrieb“ und „Flüstermodus Nacht-Betrieb“ in 3 Meter Höhe über dem Boden ausgeführt. Die Messdauer betrug 45 Minuten. Den ermittelten Immissionspegeln wurden gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur Bildung des Beurteilungspegels eventuelle Zu- beziehungsweise Abschläge hinzugerechnet.

In der Umgebung sind keine weiteren Anlagen oder Betriebe vorhanden, für die ebenfalls die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm gilt. Daraus folgt, dass die zu beurteilende Anlage die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort ausschöpfen kann.

Die ermittelten Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort Wohnhaus Landreiterweg 61 betragen im Tag-Betrieb (6:00 bis 22:00 Uhr) bei Volllast 53,8 Dezibel(A) und im Nachtbetrieb (22:00 bis 6:00 Uhr) bei Nachtbetriebsprogramm 36,7 Dezibel(A). Anlagenbedingt werden keine kurzzeitigen Geräuschspitzen erzeugt.

Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten damit am maßgeblichen Immissionsort Wohnhaus Landreiterweg 61 den nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr) von 55 Dezibel(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) von 40 Dezibel(A) für Allgemeine Wohngebiete. Die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes sind somit eingehalten. Alle weiteren schutzwürdigen Nutzungen weisen größere Entfernungen zur untersuchten Anlage auf. Es ist daher der Schluss zulässig, dass an weiter entfernt liegenden Immissionsorten niedrigere Pegel zu erwarten sind.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, den getroffenen Bepflanzungsgeboten schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Erhaltung umfangreicher, begrünter Freiflächen, die den Bewohnern des Gebiets zur Verfügung stehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch) zur Planaufstellung und aktuell:

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch) zur Planaufstellung und aktuell:

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau, der Energieverbrauch neu entstehender Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sichergestellt angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und –arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Von einer effizienten und sparsamen Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher ausgegangen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 verwiesen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch):

Insgesamt hat der Bebauungsplan XIV-257a keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch):

Die Planung steht der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die erforderlichen Bestandsaufnahmen zum Artenschutz sind 1990, dem damaligen Standard entsprechend, erfolgt. Aktuelle Bestandsaufnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan den Bestand sichert. Zusätzliche Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nicht vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind geringfügige Bestandsergänzungen zulässig.

Ergebnis:

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a-i Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan XIV-257a mit der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur mit einer die Wohnnutzung sichernden Bebauung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a werden durch die Grünfestsetzungen weiterhin positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild, beispielsweise bezüglich der Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung und die Bereitstellung von Flächen für eine Niederschlagsversickerung bewirkt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuchs vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Im vorliegenden Verfahren ist ein Ausgleich mit der Umsetzung der Bauvorhaben und der Freiflächenplanung bereits erfolgt.

Im Bebauungsplanentwurf XIV-254 erfolgte eine verbal-argumentative Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Eingriffsfolgen. Die vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung eines Eingriffs mussten lediglich hinsichtlich Beurteilungsbreite und -tiefe geeignet sein, das Vorhaben und die damit potenziell verbundenen Beeinträchtigungen in angemessener Weise umfassend zu beurteilen.

Im Bebauungsplanentwurf, Stand 1993, wurde bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeführt, dass die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Aufgrund der Inanspruchnahme bisher weitgehend ungenutzter Brachflächen gehen Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs verschiedenster Biotop- (zum Teil mit hohem Biotopwert) verloren.

Als Folgen wurden benannt:

- Bodenversiegelung und damit Veränderung des Vegetationspotenzials, des Wasserhaushalts des Bodens,
- Wechsel der Arten von Flora und Fauna,
- kleinklimatische Veränderungen im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung,
- Veränderungen der Temperatur- und Feuchtsituation,
- Vermehrung der Emissionsbelastung (zum Beispiel: Lärm, Abgase) durch Zunahme des Verkehrs.

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege kam daher den folgenden Punkten eine besondere Bedeutung zu:

- Sicherung möglichst großer Teile der vorhandenen Vegetation (auch während der Bauphase) und ihre Integration in das geplante Grünnetz,
- Bereitstellung von Flächen, an denen ein Ausgleich für die konkreten Eingriffe geschaffen werden kann,
- Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Regenwasserbehandlung).

Zusammenfassend sah der Bebauungsplanentwurf XIV-257, Stand 1993, folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen vor:

- Dauerhafte Sicherung von wertgebenden Vegetationsstrukturen sowie von Lebens- und Fortpflanzungsstätten durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung (textliche Festsetzung 13).
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Anreicherung des Grundwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (wasserundurchlässige Schichten). Daher soll das nicht von der Dachbegrünung verbrauchte Niederschlagswasser in einen naturnah gestalteten Teich eingeleitet werden, wo es durch Wasserpflanzen gereinigt wird (textliche Festsetzung 10).
- Dem Aspekt der Minimierung der-versiegelten Flächen soll durch die Erhaltung der unveriegelten Seitenstreifen entlang der Straßen sowie durch die Reduzierung oberirdischer Stellplätze zugunsten unterirdischer Stellplatzanlagen Rechnung getragen werden. Die Unterbringung unter den Gebäuden ermöglicht die Erhaltung der vorhandenen Vegetation und eine ergänzende Bepflanzung (textliche Festsetzung 9).
- Festsetzung von Wegen, Stellplätzen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten zur Minderung von Eingriffen in die Funktionen des Naturhaushalts (textliche Festsetzung 15).

Als ausgleichswirksame Festsetzungen waren vorgesehen:

- Pflanzgebote auf den Baugrundstücken:
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste (textliche Festsetzung 12, 14),
 - Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung 11),
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellplatzanlagen (textliche Festsetzungen 8),
 - extensive Begrünung von mindestens 50 Prozent der Dachflächen im Wohngebiet, auf der Fläche für den Gemeinbedarf (textliche Festsetzung 16),
 - Begrünung von mindestens 20 Prozent der Außenwandflächen im Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf (textliche Festsetzung 17).

Für die Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen, um eine ökologisch besonders hochwertige Bepflanzung zu erreichen.

Eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung der Bauvorhaben und Herstellung der Freiflächen ist weitestgehend erfolgt:

- Im Blockinnenbereich wurde eine zentrale Grün- und Freifläche mit Spielflächen und einer Versickerungsfläche mit Pflanzenaufwuchs angelegt. Der Blockinnenbereich ist vollständig von Straßen und Stellplätzen freigehalten.
- Im Plangebiet wurden zahlreiche Bäume gepflanzt. Die geplante Größenordnung wurde weitestgehend umgesetzt.
- Die wertvolle Gehölzfläche (nördlich des Wohnhauses Wildmeisterdamm 28) und Abschnitte der Bestandshecke (südlich des Kita-Grundstücks) wurden in das Konzept integriert. Im Bereich der Grünfläche und an den Rändern konnten vorhandene Bäume und Obstbäume erhalten werden.
- Die ebenerdigen Stellplatzanlagen wurden mit Bäumen und / oder Sträuchern umpflanzt, die Tiefgaragen mit einer Erdschicht überdeckt und begrünt.
- Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Einzelhandels-Grundstück wurde eine dichte Hecke gepflanzt.
- Sämtliche Wege im Plangebiet sowie die Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigt.

- Die Dächer der Wohngebäude wurden mit Ausnahme kleinerer technischer Aufbauten vollständig begrünt. Die zunächst vorhandene Fassadenbegrünung wurde zwischenzeitlich entfernt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Planbereich, die dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung trägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dazu beitragen das Angebot an Wohnraum und die starke Durchgrünung des Wohngebiets dauerhaft zu sichern. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Gewerbebetrieben und Verwaltungen) kann einer möglichen Nutzungskonkurrenz innerhalb des Wohngebiets sowie hiermit verbundenen unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Zur Deckung des Wohnfolgebedarfs wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnanlage eine Kindertagesstätte neu errichtet. Der Standort der Kindertagesstätte trägt dazu bei, das bestehende Defizit in der Region zu reduzieren.

Mit den Festsetzungen kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 und § 13a Absatz 2 Nummer 3 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-257a tragen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung Rechnung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch). Sie wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten und die im Gebiet Lebenden sowie die benachbarte Bebauung aus.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Keine.

V Verfahren

1 Altverfahren (Bebauungsplan XIV-257)

1.1 Aufstellung des Bebauungsplans

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, für Arbeit, Verkehr und Betriebe sowie für Wirtschaft und Technologie wurden mit Schreiben vom 19.07.1989 über die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-257 informiert.

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 04.07.1989 (Bezirksamtsvorlage Nummer 80/89) über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08.12.1986 im Amtsblatt für Berlin Nummer 54 vom 20.10.90 auf Seite 2124 bekanntgemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs zum Bebauungsplanentwurf XIV-257 fand in der Zeit vom 12.03.1990 bis einschließlich 12.04.1990 statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘, ‚Tagesspiegel‘ und ‚Berliner Tageszeitung‘ (BZ) am 09.03.1990 sowie durch Aushänge an den Informationstafeln des Bezirksamtes informiert.

59 Bürger/innen machten von der Einsichtnahme in die Pläne Gebrauch. Es gingen 14 schriftliche Stellungnahmen ein. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde am 05.03.1991 durch das Bezirksamt beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 105/91).

1.3 Behördenbeteiligung

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und § 4 Absatz 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch mit Schreiben vom 21.05.1991 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-257 sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Leistungen aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 21.06.1991 benannt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 01.11.1991 abgeschlossen.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf XIV-257 fand in der Zeit vom 06.04.1992 bis einschließlich 08.05.1992 statt.

Über die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 27.03.1992, durch eine Anzeige in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘, ‚Tagesspiegel‘ und ‚Berliner Tageszeitung‘ (B.Z.) am 03.04.1992 sowie durch Aushänge an den Informationstafeln des Bezirksamtes informiert. Der Zugang zum Rathaus und die Einsichtnahme in den Bebauungsplan waren während des Streiks im öffentlichen Dienst im Bezirksamt Neukölln am 05.05.1992 und 06.05.1992 gewährleistet.

Die nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zu beteiligenden Behörden und Ämter sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.1992 über die öffentliche Auslegung informiert.

Während der Offenlegung haben 13 Bürger, 5 Ämter und Abteilungen und ein Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplanentwurf eingesehen. Zwei Bürger, die Abteilung Jugend, das Hochbauamt und das Landesamt für zentrale soziale Aufgaben gaben schriftliche Stellungnahmen ab.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 02.06.1992 abgeschlossen.

1.5 Beschluss

Das Bezirksamt hat am 14.07.1992 beschlossen, den Bebauungsplan XIV-257 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen (Bezirksamtsvorlage Nummer 9/92 – N –).

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Absatz 3 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch am 23.09.1992 zugestimmt (Beschluss-Nummer 70).

1.6 Antrag auf Erteilung der Planreifebestätigung

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung und allen Anlagen am 15.08.1992 an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung II E, mit der Bitte um Planreifebestätigung für das Bauvorhaben Landreiterweg 47/55, 57A, Wildhüterweg 28/36, 40, 40A (180 Wohneinheiten) eingereicht.

Mit Schreiben vom 09.09.1992 wurde der Bebauungsplan an den Bezirk mit der Begründung zurückgereicht, dass eine Planreifebestätigung für das oben genannte Bauvorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans in der vorliegenden Form nicht möglich ist. Es erfolgten sowohl Hinweise zur Überarbeitung des Planreifebereichs als auch im Hinblick auf eine künftige Festsetzung des Bebauungsplans XIV-257.

1.7 Erneuter Antrag auf Planreifebestätigung und Festsetzung des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 14.10.1992 wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan XIV-257 mit der Bitte um Bestätigung der Planreife für das Bauvorhaben Landreiterweg 47/55, 57A, Wildhüterweg 28/36, 40, 40A (180 Wohneinheiten) und Festsetzung des Bebauungsplans erneut an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen – Abteilung II E – gesandt.

Mit Schreiben vom 26.11.1992 wurde der Bebauungsplan erneut zurückgereicht und um vollständige Überarbeitung gemäß dem Schreiben vom 09.09.1992 gebeten.

1.8 Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde der Entwurf des Bebauungsplans XIV-257 vom 13.03.1992 am 16.02.1993 mit einem Deckblatt versehen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch erfolgte vom 08.03.1993 bis einschließlich 22.03.1993. Die Öffentlichkeit wurde über die erneute öffentliche Auslegung durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 26.03.1993, durch eine Anzeige in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘, ‚Tagesspiegel‘ und ‚BZ‘ am 05.03.1993 sowie durch Aushänge an den Informationstafeln des Bezirksamtes informiert.

Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 2 Absatz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf zwei Wochen verkürzt. Es wurde bestimmt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden können.

Die an der Planung zu beteiligenden Behörden und Ämter sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.1993 über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs mit Deckblatt vom 16.02.1993 können nach Auswertung der erneuten Auslegung beibehalten werden. Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 30.03.1993 abgeschlossen.

1.9 Erneuter Antrag auf Planreifebestätigung und Festsetzung des Bebauungsplans

Der zuständige Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan einschließlich Deckblatt vom 16.02.1993 in seiner Sitzung am 08.06.1993 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 03.05.1993 wurde durch das Bezirksamt Neukölln erneut ein Antrag auf Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung gemäß § 33 Baugesetzbuch und Festsetzung des Bebauungsplans gestellt.

1.10 Planreifebestätigung gemäß § 33 Baugesetzbuch

Mit den Schreiben vom 04.05.1993 (für a.-c.), 03.08.1993 (für d.) und 20.01.1994 (e.) wurden durch das BA Neukölln, Stadtplanungsamt, die Anträge auf Planreifebestätigung für die Bauvorhaben

- a. Errichtung von 8 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage (TGa) mit 88 Wohneinheiten auf den Grundstücken Wildhüterweg 30-36 / Landreiterweg 47/51A – 1. Bauantrag der Stadt und Land Wohnbautengesellschaft mbH vom 27.11.1991
- b. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Wildhüterweg 30 – 2. Bauantrag der Stadt und Land Wohnbautengesellschaft mbH vom 27.11.1991
- c. Errichtung von 8 Mehrfamilienhäusern mit 98 Wohneinheiten auf den Grundstücken Landreiterweg 59/67 / Am Eichenquast 13/17 – Bauantrag der Stadt und Land Wohnbautengesellschaft mbH vom 11.12.1992
- d. Errichtung von 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten auf den Grundstücken Landreiterweg 47/49 – 3. Bauantrag der Stadt und Land Wohnbautengesellschaft mbH vom 27.11.1991
- e. Bauvorhaben Landreiterweg 55 (Neubau einer Kindertagesstätte)
(teilweise erneut) eingereicht.

Mit den Schreiben vom 23.07.1993 (für a., b.), 30.07.1993 (für c.) 17.08.1993 (für d.) und 28.02.1994 (für e.) wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, II E, das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Baugesetzbuch – Planreife – bestätigt.

Die Baugenehmigungen für die Bauvorhaben wurden zeitnah erteilt und die Gebäude errichtet.

Im Hinblick auf die mit Schreiben vom 03.05.1993 erbetene Festsetzung des Bebauungsplans wurde im Schreiben vom 09.06.1993 und 17.06.1993 durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, II E, angemerkt, dass der Bebauungsplan noch Überarbeitungsbedarf aufweist.

Mit Schreiben vom 31.03.1995 wurde der Bebauungsplan zur weiteren Bearbeitung an das Bezirksamt Neukölln zurückgereicht. Weiter wurde auf die Ausführungsvorschriften des Verwaltungsreformgesetzes vom 19.07.1994 hingewiesen, wonach die neuen Zuständigkeits- und Verfahrensregeln anzuwenden sind, das heißt der Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren durch den Bezirk festzusetzen.

2 Neuverfahren (Bebauungsplan XIV-257a)

2.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-257 zu reduzieren und im Anschluss daran in die Bebauungspläne XIV-257a und XIV-257b teilen sowie das Verfahren zum Bebauungsplan XIV-257a gemäß § 13a Baugesetzbuch durchzuführen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, mit Schreiben, Stapl b1, vom 24.05.2016 durch Übersendung einer Kopie des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 10.06.2016 mitgeteilt, dass die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Bezogen auf den Bebauungsplan XIV-257b wurde vorsorglich auf die Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen aus den Grundsätzen der Raumordnung G 4.8 Absatz 4 und 5 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sowie den Grundsatz der Raumordnung zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in Wohnortnähe aus § 5 Absatz 4 Landesentwicklungsprogramm 2007 hingewiesen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 22.06.2016 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan zu teilen und mit verändertem Geltungsbereich weiterzuführen, keine Bedenken bestehen. Die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch liegen vor. Bezogen auf den Bebauungsplan XIV-257b wird angemerkt, dass einer weiteren Zunahme der Verkaufsfläche nicht zugestimmt wird.

2.2 Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-257a und XIV-257b

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 30.08.2016 (Bezirksamtsvorlage Nummer 170/16) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257 um die Grundstücke Landreiterweg 43/45, Am Appelhorst 25-29, Wildhüterweg 26 sowie die Verkehrsfläche Am Eichenquast bis zur Straßenmitte reduziert und im Anschluss hieran, in die Geltungsbereiche XIV-257a und XIV-257b geteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257a umfasst die Grundstücke Landreiterweg 47/67, Wildhüterweg 28/38 und Am Eichenquast 13/17. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-257b umfasst das Grundstück Wildhüterweg 44.

Die Beschlüsse des Bezirksamtes Neukölln wurden im Amtsblatt für Berlin Nummer 39 vom 16.09.2016 auf Seite 2387 bekanntgemacht.

2.3 Erneute Behördenbeteiligung

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde die Monatsfrist benannt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 22.03.2017 abgeschlossen (siehe Anlage 2).

2.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XIV-257a vom 02.05.2017 lag mit der Begründung in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, öffentlich aus. Über die Durchführung der Beteili-

gung wurde die Öffentlichkeit am 09.06.2017 im Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 2735, am 16.06.2017 in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘ und ‚Der Tagesspiegel‘ sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-257a war auch über die Internetadresse des Stadtentwicklungsamtes einsehbar. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert (siehe Kapitel III 5.2).

Die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2017 über die Auslegung informiert. Insgesamt gingen 5 Stellungnahmen ein (siehe Kapitel III 5.2).

Die Äußerungen machten keine Änderung der Planung erforderlich.

2.5 Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (Drucksache 0361/XX) am 15.11.2017 über den Bebauungsplan XIV-257a und das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan XIV-257a gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C, mit Schreiben vom 20.11.2017 angezeigt. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C, wurde mit Schreiben vom 30.11.2017 mitgeteilt, dass sich keine Pflicht zur Anzeige gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs ergibt.

2.6 Festsetzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt. Die Rechtsverordnung tritt nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 664)

Aufgestellt:

Berlin - Neukölln, den 08. Januar 2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Biedermann

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII ANHANG

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGA 1) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 250 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und Obstbäume einzurechnen.
7. Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden oder deren Terrassen angeordnet sind, sind mit einer mindestens 0,4 Meter dicken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
8. Auf den Flächen A, B, C und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind nur Flachdächer zulässig.

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