

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b1 – 6144/8-55B/I-08

# **Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-55B**

(„Heideläuferweg“)

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

für die Grundstücke

Heideläuferweg 4 / 22A sowie für eine Teilfläche des Grundstücks  
Buckower Damm 237, 237A-B und 237D-E  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	4
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5	Verkehrerschließung .....	5
2.6	Technische Infrastruktur.....	6
2.7	Altlasten.....	6
2.8	Denkmalschutz.....	6
3	Planerische Ausgangssituation .....	6
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne .....	7
3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	8
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	10
3.6	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	11
4.1	Art des Verfahrens .....	13
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>17</b>
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	17
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	17
3	Begründung der Festsetzungen .....	18
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2	Verkehrsfläche .....	19
3.3	Sonstige Festsetzungen.....	19
4	Abwägung von Stellungnahmen.....	19

4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch .....	19
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch .....	20
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.....	20
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.....	21
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	22
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>23</b>
1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	23
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	28
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	29
4	Weitere Auswirkungen .....	29
<b>V</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>30</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht .....	30
2	Aufstellungsbeschluss.....	30
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch .....	30
4	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch.....	30
5	Anpassung des Titels des Bebauungsplans .....	31
6	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch .....	31
7	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.....	31
8	Beschluss über den Bebauungsplan.....	32
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>33</b>
<b>VII</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>34</b>
	Textliche Festsetzungen .....	34

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-55B bildeten konkrete Nutzungsüberlegungen, in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Spielhallen zu errichten. Diese Nutzungen sind geeignet, gleichermaßen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, der ohnehin sensiblen Geschäftsstruktur innerhalb des Buckower Nahversorgungszentrums sowie der Wohnfunktion beizutragen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll daher innerhalb des Ortskerns Buckow sowie in den angrenzenden Bereichen eingeschränkt beziehungsweise grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-55B ist – ebenso wie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-56d – im Baunutzungsplan als Gemischtes Gebiet, Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4), ausgewiesen. Hiernach wäre die Errichtung von Spielhallen gemäß § 7 Absatz 9 Bauordnung für Berlin 1958 grundsätzlich zulässig. Auch wenn auf Grund der Lage des Plangebiets sowie der Bestandsbebauung akut nicht mit der Ansiedlung von Spielhallen zu rechnen ist, kann die Ansiedlung von Spielhallen sowie sonstiger gewerblicher Kleinbetriebe auf Grund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sowie vorhandener Baupotenziale (Grundstück Heideläuferweg 16) nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan 8-55B soll dazu beitragen, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die vorrangige Wohnfunktion im Plangebiet zu stärken und, damit verbunden, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet sicherzustellen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch und wurde dem entsprechend im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt (siehe Kapitel I 4.1).

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

#### Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B schließt südlich an die Ausläufer des historischen Ortskerns von Buckow an. Er wird im Norden und Westen durch eine vorwiegend kleinteilige, teilweise gründerzeitliche Bebauung entlang der Johannisthaler Chaussee und des Buckower Damms begrenzt. Östlich des Heideläuferwegs und im Süden des Geltungsbereichs schließen sich ausgedehnte Wohngebiete unterschiedlicher Bebauungstypologie an.

Im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm befindet sich das Nahversorgungszentrum Alt Buckow. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang des Buckower Damms, der Johannisthaler Chaussee in östlicher Richtung und entlang der Straße Alt-Buckow in westlicher Richtung. Innerhalb des Zentrums befinden sich unter anderem ein

Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter, die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Daneben ergänzen Dienstleistungsbetriebe das Einzelhandelsangebot, der Großteil stammt aus den Bereichen Medizin, Handwerk und Gastronomie.

### Gebietsentwicklung

Das heutige Buckow entstand im 13. Jahrhundert als Angerdorf. Im Jahr 1373 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung. Mit dem Ausbau des Buckower Damms 1846 als wichtige Verbindung zwischen Berlin und Sachsen beziehungsweise in die Lausitz verstärkte sich gleichzeitig die Verknüpfung mit Berlin. Die bauliche Entwicklung setzte sich zunächst entlang des Buckower Damms, südlich der Johannisthaler Chaussee, fort. Im Jahr 1920 wurde Buckow nach Berlin eingemeindet. Erst mit dem Bau der Gropiusstadt (1962-1974) wurden auch jene Teile von Buckow, die außerhalb der Gropiusstadt lagen, in kurzer Zeit mit Eigenheimen und Wohnblöcken bebaut. Die Wohngebäude im Geltungsbereich entstanden überwiegend in den 1980er und 1990er Jahren.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Baugrundstücke Heideläufferweg 4 / 22A sowie eine Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 237, 237A - B und 237D - E (siehe hierzu auch Kapitel V 5).

Er wird im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Johannisthaler Chaussee 431/439, im Osten durch den Heideläufferweg, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Heideläufferweg 24/26 und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen Buckower Damm 235 und 239/245 begrenzt. Er umfasst zugleich eine Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 237, 237A-B und 237D-E, die unmittelbar an die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Heideläufferweg 4/4B und 10 angrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,3 Hektar.

### Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Die Straßenflurstücke sind im Eigentum des Landes Berlin und entsprechend gewidmet.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Grundstücke im Geltungsbereich dienen vorwiegend Wohnzwecken. Das Grundstück Heideläufferweg 16 dient der Erholung und wird gärtnerisch genutzt.

Die Gebäude sind in offener Bauweise, teilweise als Doppelhäuser errichtet. Sie sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Ein größerer Baukörper mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss befindet sich auf dem Grundstück Heideläufferweg 4. Die Baugrundstücke sind, mit Ausnahme des Grundstücks Heideläufferweg 18, 18A in zweiter und dritter (Heideläufferweg 4) Reihe bebaut.

Entlang der Johannisthaler Chaussee und dem Buckower Damm, nördlich und westlich des Geltungsbereichs, befinden sich kleinere gewerbliche Nutzungen, vornehmlich aus den Bereichen Kfz, Tischlerei und Installation, und weitere kleinere der Versorgung dienende Läden, ein Restaurant, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, ein Fitnesscenter sowie verschiedene freie Berufe. Die Schießhalle auf dem Grundstück Buckower Damm 239 wird durch den Sportschützen Buckow e.V. genutzt. Die Grundstücke sowie die Bebauung entlang der Johannisthaler Chaussee sowie des Buckower Damms weisen trotz Überformung durch Umnutzungen, Neubauten sowie Verlust historischer Bausubstanz noch erkennbare Spuren einer dörflich-historischen Bebauungsstruktur auf.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, enthält für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen: Gemischtes Gebiet, Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 1,6). Es gilt die offene Bauweise.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird durch die Johannisthaler Chaussee und den Heideläufferweg sichergestellt. Die Johannisthaler Chaussee als leistungsfähige Verkehrsstraße in Nordost-Südwest-Richtung besitzt eine hohe Bedeutung als Zubringer zur Autobahn A 113 und überbezirkliche Verbindung. Über die Johannisthaler Chaussee in westlicher Richtung ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, in östlicher Richtung der Bezirk Treptow-Köpenick gut erreichbar. Über den Buckower Damm, westlich des Geltungsbereichs, und die A 113 (Anschlussstellen Späthstraße und Stubenrauchstraße) besteht eine schnelle Verbindung in das südliche Berliner Umland und nach Norden bis zur Hermannstraße.

Die Grundstücke in zweiter und dritter Reihe verfügen nur zum Teil über eine grundstückseitige Anbindung an den Heideläufferweg. Ein Teil der Grundstücke wird über das jeweilige straßenseitige Grundstück erschlossen. Weiter erfolgt die Erschließung des östlichsten Gebäudes auf dem Grundstück Buckower Damm 239 über das gärtnerisch genutzte Grundstück Heideläufferweg 16. Die Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 237 innerhalb des Plangebietes wird vom Buckower Damm erschlossen.

In einer Entfernung von rund 1,2 km befindet sich der U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U7). Die Buslinien M11 (S-Bahnhof Schöneweide – Kettiner Straße), X11 (S-Bahnhof Schöneweide – Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee) verlaufen durch die Johannisthaler Chaussee. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich rund 100 m entfernt.

Damit handelt sich um einen Standort, der sehr gut für den Individualverkehr, aber auch gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich ist an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Heideläuferweg befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen, Stromleitungen und im Abschnitt zwischen Johannisthaler Chaussee und Hasenhegerweg auch eine Gasleitung. Der vorhandene Regenwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Löschwasser kann ebenfalls nur in Abhängigkeit von der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden.

## **2.7 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Plangebiet vor.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, Johannisthaler Chaussee 439, befindet sich das eingetragene Baudenkmal 09090329. Es handelt sich um ein Bauernhaus mit Stallgebäude aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

# **3 Planerische Ausgangssituation**

## **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

### Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame 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 Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans für Berlin und Brandenburg vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt II 109, Nummer 13, Seite 186) 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.

### Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen 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 8-55B 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. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1449), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B sowie die angrenzenden Flächen folgende Aussagen:

- Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und –dichte) für die nördlich gelegenen Grundstücksflächen (Heideläufferweg 4/8, 10 teilweise, Buckower Damm 237 teilweise - innerhalb des Geltungsbereichs, Buckower Damm 225/237 und Johannisthaler Chaussee 431/443 - außerhalb des Geltungsbereichs),
- Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) für die südlich gelegenen Grundstücksflächen (Heideläufferweg 8A, 10 teilweise, 12/22A - innerhalb des Geltungsbereichs, sowie Heideläufferweg 24/66 und Buckower Damm 239/293 - außerhalb des Geltungsbereichs).
- Der weiter nördlich gelegene Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### **3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne**

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin vom 29. Juli 1994 (Amtsblatt für Berlin, Seite 2331), zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 09. Juni 2011 (Amtsblatt für Berlin, Seite 2343), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

### Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Er liegt innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und
- Vermeidung oder Ausgleich von Bodenversiegelung.

### Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich ist Teil des Obstbaumsiedlungsbereichs, unter anderem mit den Zielsetzungen

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen) sowie
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenraumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen.

### Landschaftsbild

Als Teil des Obstbaumsiedlungsbereichs gelten unter anderem die folgenden Zielsetzungen:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenraumbestände,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen.

### Erholung und Freiraumnutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind als bebauter Bereich, Wohnquartier, dargestellt. Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als „nicht versorgt – versorgt“ bezeichnet. Der Anteil des privaten Freiraums ist im Gegenzug „sehr hoch“. Als Ziele und Maßnahmen sind unter anderem

- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen

benannt.

## **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 und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

### Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29. März 2011 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, ist der Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II, und der Abschnitt des Buckower

Damms südlich der Johannisthaler Chaussee als örtliche Straßenverbindung, Stufe III, dargestellt. Nördlich der Johannisthaler Chaussee übernimmt der Buckower Damm die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung, Stufe II (aktualisierter Kartenstand: 2015). Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht eine Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor.

#### Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (letzte Aktualisierung: 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß dem Teilplan „Gasversorgung“ verläuft durch die Johannisthaler Chaussee eine Gas-Versorgungsleitung. Gemäß den Teilplänen „Wasserversorgung“, „Abwasser“ und „Regenwasser“ befinden sich in der Johannisthaler Chaussee und dem Buckower Damm Wasserver- und –entsorgungsleitungen / –kanäle.

Der Teilplan „Solarpotenzialanalyse“ weist die Dächer überwiegend als bedingt geeignet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen aus.

#### Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31. Mai 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

Laut Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ (Karte 04) sind die Stadtbäume im Siedlungsraum potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer.

Die Maßnahmepläne „Grün- und Freiflächen“ (Karte 05), „Bioklima“ (Karte 03) und „Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 09) enthalten keine Eintragungen für den Geltungsbereich. Konkrete Maßnahmen sollen in Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bebauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Aktionsplan-Projektgebiete sowie außerhalb der Vorranggebiete für die Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan.

#### Weitere Stadtentwicklungspläne

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

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Seit dem 28. August 2014 gilt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsneubau geeignet sind, fehlt als Voraussetzung bzw. 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. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im

Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus beitragen.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll zudem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ein Anteil von 25 % 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. Das ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan 8-55B dient durch die Umstellung der Art der baulichen Nutzung der Bestandssicherung. Mit den Festsetzungen wird keine Neubebauung im Sinne der Leitlinie ermöglicht.

### **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 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen 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:

- Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(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 angegeben sind.

#### **3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018**

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06. Januar 2015 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, enthält für die, den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstrassen keine Maßnahmen.

### **3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017**

Der Senat hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18. Juni 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 überörtlichen Straßen Johannistaler Chaussee, Buckower Damm wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 ermittelt.

### **3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### Festgesetzte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XIV-154 (festgesetzt 03. Mai 1976) setzt für die Grundstücke Buckower Damm 247/271a und Heideläufferweg 24/46 Allgemeines Wohngebiet, überwiegend Einzelbaukörper für II- bis VI-geschossige Wohngebäude bei einer Geschossflächenzahl bis 1,0 fest. Für die seinerzeit schon vorhandene Einzelhausbebauung 28, 28A, 30 und 30A erfolgte eine Flächenausweisung für eine zweigeschossige, offene Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4.

#### Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-57B (aufgestellt 31. Mai 2011, Bezirksamtsvorlage Nummer 100/11), östlich des Heideläufferwegs, sollen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und entlang der Johannisthaler Chaussee sowie des Heideläufferwegs als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-56d (aufgestellt 26. Februar 1991, Bezirksamtsvorlage Nummer 101/91) sieht für die Flächen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B, südlich der Johannisthaler Chaussee und östlich des Buckower Damms, die Festsetzung eines Mischgebietes vor.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Auf Grund von Anfragen und Anträgen zur Errichtung von Spielhallen für die in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstücke Buckower Damm 229, 231, Johannisthaler Chaussee 441, 443 und Wildmeisterdamm 290 wurde in den Jahren 2010 und 2011 eine Konkretisierung der Planungsziele für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIV-56d, XIV-155 sowie die

Aufstellung der Bebauungspläne 8-55B, 8-57B und 8-58B erforderlich. Auf Grund der mit Spielhallen und Vergnügungsstätten einhergehenden möglichen negativen Einflüsse auf das Ortsbild, auf die bestehende sensible Geschäftsstruktur und auf das Wohnumfeld war das Bezirksamt Neukölln bestrebt, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten weitgehend einzuschränken. Spielhallen, die planungsrechtlich eine Unterart von Vergnügungsstätten darstellen, sollten hierbei grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne 8-55B, 8-57B und 8-58B im näheren Umfeld der betroffenen Grundstücke erfolgte, um vor dem Hintergrund des beabsichtigten Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den jeweils benachbarten Gebieten eine einheitliche konsistente planerische Grundlage herstellen zu können.

Zwischenzeitlich wurde durch das Spielhallengesetz Berlin<sup>1</sup> die gewerberechtliche Zulässigkeit von Spielhallen aus Gründen der Suchtprävention sowie des Jugendschutzes stark eingeschränkt.

Mit den Bebauungsplänen sollen, über die Regelung der Vergnügungsstätten hinaus, konfliktminimierende Nutzungsübergänge sowie in Orientierung auf den Bestand eine teilweise Änderung der bisherigen Baugebietsausweisungen erfolgen. Für die nahezu ausschließlich Wohnzwecken dienenden Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-55B sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine bestandsorientierte Anpassung und Stärkung der Wohnfunktion durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet verbunden sein.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Grundstücks Heideläuferweg 16 bereits in zwei bis drei Reihen mit Wohngebäuden bebaut. Aufgrund der erst in den letzten Jahrzehnten erfolgten Baumaßnahmen wird die Realisierung von Neubauten unter Abriss von Bestandsgebäuden als äußerst unwahrscheinlich eingeschätzt. Damit besteht für die einzelnen Grundstücke kein Steuerungsbedarf in Bezug auf Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Für die einzelnen Grundstücke wurden die bestehenden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ermittelt, um aus dem Vergleich der Dichtewerte den Nachverdichtungsdruck abschätzen zu können. Anhand der Werte konnte außerdem beurteilt werden, inwieweit Regelungen zur Begrenzung der Nachverdichtung abwägungsgerecht getroffen werden können, ohne die Rechte einzelner Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einzuschränken.

Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B wird die nach Baunutzungsplan zulässige Grundflächenzahl im Wesentlichen eingehalten und die zulässige Geschossflächenzahl deutlich unterschritten, so dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht noch Erweiterungspotenziale gegeben sind. Einzig die Bebauung auf dem Grundstück Heideläuferweg 4 überschreitet gemäß den Bauantragsunterlagen geringfügig die im Baunutzungsplan zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. Dem Vorhaben sowie den erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung wurde seinerzeit nach § 31 Baugesetzbuch zugestimmt. Die weitere Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl durch Aufenthaltsräume im Dachraum wurde nach § 25c Absatz 2 Baunutzungsverordnung 90 ausnahmsweise genehmigt, da dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstanden.

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Berlin (Spielhallengesetz Berlin – SpielhG Bln) vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 223)

Ein Erfordernis weitergehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise wurde nicht gesehen. Der Bebauungsplan 8-55B enthält als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch für die im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke nur Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung.

#### **4.1 Art des Verfahrens**

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

Der Bebauungsplan 8-55B wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

##### Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Überplanung durch den Bebauungsplan 8-55B erfüllt den Tatbestand der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Änderung der Nutzungskategorie).

##### Schwellenwerte (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der 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.

Der Bebauungsplan 8-55B wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann auch auf einfache Bebauungspläne angewendet werden. Da im Bebauungsplan 8-55B kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, ist bei der Anwendung des § 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (Schwellenwertberechnung) die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung voraussichtlich versiegelt wird (vergleiche § 13a Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch). Da der Bebauungsplan 8-55B keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, die „unmittelbar“ zu einer voraussichtlichen Versiegelung führen, ergibt sich keine anrechenbare Fläche für die Anwendung des § 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch. Die zulässige Versiegelung kann sich in diesen Fällen nur aus den Festsetzungen des Baunutzungsplans ergeben. Diese Regelungen stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit generellen Bebauungsplänen, weil die generellen Bebauungspläne kein Maß der Nutzung festsetzen und in ihrer Abwägung das bisher zulässige Maß der Nutzung nicht antasten. Deshalb ergibt sich bei reinen Umstellungsplänen ohne Festsetzungen zum Maß der Nutzung keine voraussichtlich versiegelte Fläche.

Dem entsprechend kann sich auch keine Kumulationspflicht gemäß § 13 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ergeben, weil keine anrechenbare Fläche zugrunde gelegt werden kann (SenStadt II C, 41. Fachgespräch Bebauungsplanung am 02. Juni 2010).

Unabhängig von den obigen Ausführungen lässt der Baunutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-55B nur eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von rund 2.300 m<sup>2</sup> zu (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA rund 11.400 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl nach Baunutzungsplan 0,2). Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch deutlich unterschritten.

Westlich und östlich angrenzend befinden sich die Bebauungspläne XIV-56d, 8-57B und 8-58B in Aufstellung.

Die Aufstellung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B (östlich des Geltungsbereiches) erfolgte am 31. Mai 2011 (Bezirksamtsvorlagen Nummern 100/11, 101/11). Anlass für die Aufstellung bildeten konkrete Nutzungsabsichten innerhalb der nahegelegenen Ortslage und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 zur Errichtung von Spielhallen. Durch eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B an den Bestand und die Einschränkung beziehungsweise den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die städtebauliche Ordnung innerhalb der Plangebiete sichergestellt werden. Die Bebauungsplanverfahren wurden bisher nicht weiter betrieben. Im Falle einer Fortführung der Bebauungspläne wäre erneut zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Baugesetzbuch weiterhin gegeben sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-56d (westlich des Geltungsbereiches) erfolgte bereits mit Beschluss vom 26. Februar 1991 (Bezirksamtsvorlage Nummer 101/91). Vorrangiges Planungsziel sind der Erhalt und die bauliche Weiterentwicklung der Flächen im Geltungsbereich als Teil des Dorfbereiches Alt-Buckow unter Berücksichtigung der Belange der Stadtbildpflege und des Denkmalschutzes. Für das Plangebiet ist eine entsprechende Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Mit Beschluss vom 02. November 2010 (Bezirksamtsvorlage Nummer 181/10) erfolgte eine Konkretisierung der Nutzungsabsichten dahingehend, dass die Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung insoweit eingeschränkt werden soll, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind. Von den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher nicht weiter geführt. Eine Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-56d auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ist bisher nicht erfolgt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich auch bei Berücksichtigung der anrechenbaren Flächen keine Kumulationspflicht ergibt, da die Bebauungsplanentwürfe im näheren Umfeld nicht in einem engen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan 8-55B aufgestellt werden.

#### Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 8-55B kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet generell nur ausnahmsweise und in der benannten Größenordnung nicht zulässig.

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 wurde daher eingeschätzt, dass die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch erfüllt sind; Ausschlussgründe nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch liegen nicht vor.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## **II Umweltbericht**

Das Verfahren wurde als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. 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**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-55B sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Flächen als Wohnbauflächen zu sichern. Betriebe, die sich im Gebiet niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen, sich störungsfrei und gestalterisch befriedigend einbinden. Über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen auch Vergnügungsstätten und Spielhallen eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist es Ziel, die vorhandene bauliche Dichte und die offene Bauweise im Plangebiet beizubehalten (Regelungen hierzu erfolgen im Bebauungsplan nicht, siehe Kapitel I 4).

Die im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke werden dem entsprechend nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Ein Erfordernis weitergehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht gesehen. Der Bebauungsplan beinhaltet als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch nur Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und der örtlichen Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan 8-55B bildet zusammen mit den Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage, um eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten.

Für den im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitt der Straße Heideläuferweg, bis zur Straßenmitte, erfolgt die planungsrechtliche Sicherung als Straßenverkehrsfläche.

#### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1449), sind die Flächen im Geltungsbereich teilweise als Gemischte Baufläche M2 und als Wohnbaufläche W2 (Geschossflächenzahl bis 1,5) dargestellt.

Die Festsetzungen sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin entwickelbar.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Baugrundstücke westlich des Heideläufers sind im Baunutzungsplan als Gemischtes Gebiet ausgewiesen. Dies entspricht in Teilen nicht der tatsächlichen Entwicklung, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke nahezu ausschließlich dem Wohnen dienen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes folgt daher dem Bestand und sichert die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung, die Flächen im Plangebiet entsprechend dem Charakter der Bebauung als Wohnstandort beizubehalten und planungsrechtlich zu sichern.

##### Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA

*Textliche Festsetzung 1:*

***Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung 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 Baugebietes gewahrt bleibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der im Bereich des Heideläufers vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Nutzungen und Baulichkeiten beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der vorhandenen Wohnnutzung führen können. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung, ihres hohen Versiegelungsgrades und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten nicht in die städtebauliche Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs einbinden und können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Sie widersprechen zudem dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet zu sichern. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe, im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden hier bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen, um für Eigentümer und künftige Interessenten eindeutige Regelungen zu erzielen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes ist mit dem Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht in Frage gestellt, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wesentlich durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

## 3.2 Verkehrsfläche

Die bestehende öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche Heideläufferweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B wird übernommen und durch die Festsetzung von bestandsbezogenen Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

*Textliche Festsetzung 2:*

***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

Die textliche Festsetzung 2 stellt klar, dass die Einteilung des Straßenraumes Heideläufferweg gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

## 3.3 Sonstige Festsetzungen

### 3.3.1 Aufhebung bisherigen Planungsrechts

*Textliche Festsetzung 3:*

***Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen.***

Die textliche Festsetzung 3 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzung des Gemischten Gebiets nach Baunutzungsplan.

## 4 Abwägung von Stellungnahmen

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 8-55B fand in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 06. März 2015 statt (siehe hierzu auch Kapitel V 3).

Zur Planung wurden mündlich und / oder schriftlich keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert. Der Bebauungsplanentwurf wurde daher unverändert weitergeführt.

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen und Ämter im BA Neukölln sowie aus Informationsgründen das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurden per E-Mail mit Schreiben vom 09. Februar 2015 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-55B aufgefordert.

Es gingen 21 Stellungnahmen ein. In 12 Schreiben wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- vollständige oder teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken,
- Hinweise auf benachbarte gewerbliche Nutzungen südlich der Johannisthaler Chaussee,
- Hinweise zum Leitungsbestand.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt im Bebauungsplan nicht. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, kann der Vollzug entsprechender Festsetzungen nicht sichergestellt werden. Es ist jedoch aufgrund der geringen Bestandsversiegelung (rund 30 % inklusive Zufahrten und Stellplätze) davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers ohnehin versickert wird.

Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wird eingeschätzt, dass sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe keine Konflikte ergeben (siehe hierzu Kapitel IV 1). Die Leitungen befinden sich, mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch führten zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben.

#### **4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, 13 Abteilungen und Ämter im BA Neukölln sowie aus Informationsgründen das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurden per E-Mail mit Schreiben vom 31. August 2015 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-55B aufgefordert.

Es gingen 21 Stellungnahmen ein. In 10 Schreiben wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Prüfung, ob bei der Durchführung der geplanten baulichen Vorhaben gegen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zum Nachteil besonders geschützter Arten verstoßen werden könnte,

- vollständige oder teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken,
- bei einer Weiterbearbeitung des Bebauungsplans XIV-56d sollten Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Grundstück Heideläufferweg 4 (Bebauungsplan 8-55B) vorgesehen werden,
- Hinweise zum Leitungsbestand.

Eine Artenschutzprüfung erfolgt nicht. Der Bebauungsplan 8-55 B dient ausschließlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Damit enthält er keine Regelungen, die unmittelbar zu einer Versiegelung führen und plant insofern auch keine baulichen Vorhaben in eine Ausnahme- / Befreiungssituation hinein. Grundlage für die Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise bildet der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die zulässige Überbauung von 20 % der Grundstücksfläche bereits überwiegend ausgeschöpft wurde, bauliche Veränderungen größeren Umfangs kaum zu erwarten sind. Lediglich auf dem Grundstück Heideläufferweg 16, welches parzelliert wurde und gärtnerisch beziehungsweise für Erholungszwecke genutzt wird, bestehen noch Baupotenziale. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird auf die Belange des Artenschutzes und die ggf. erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt im Bebauungsplan nicht. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, kann der Vollzug entsprechender Festsetzungen nicht sichergestellt werden. Es ist jedoch aufgrund der geringen Bestandsversiegelung (rund 30 % inklusive Zufahrten und Stellplätze) davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers ohnehin versickert wird.

Die Anregung zum Schutz der Wohnbebauung Heideläufferweg 4 ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XIV-56d.

Die Leitungen befinden sich, mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch führten zu keinen Änderungen im Bebauungsplan. Die Begründung wurde ergänzt und fortgeschrieben.

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015, außer am 21. und 22. September 2015, (siehe hierzu auch Kapitel V 7).

Zur Planung wurden mündlich und / oder schriftlich keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert. Der Bebauungsplan wird unverändert weitergeführt.

## **5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

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

Die geänderte Festsetzung von Gemischtem Gebiet in Allgemeines Wohngebiet führt theoretisch zu einer Einschränkung bei der Nutzbarkeit der Grundstücke für die privaten Grundstückseigentümer. Im Gegenzug werden durch den Ausschluss potenziell störender Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Bestandsnutzung nachhaltig gesichert. Die Sicherung der Gebietsstruktur und damit der Erhalt der Wohnnutzung werden hier höher gewichtet, als ein mögliches, zurzeit nicht erkennbares Interesse an einer Verwertung der Grundstücke für Gewerbebezüge.

Durch die Umwidmung des Gemischten Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet bei Beibehaltung der Nutzungsmaße sind planungsschadensrelevante Wertminderungen der Grundstücke nicht zu erwarten, da die Nutzungen im Plangebiet einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht ansässig und somit von dem Ausschluss dieser Nutzungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Die Grundstücke Johannisthaler Chaussee und Buckower Damm nördlich und westlich des Plangebietes sind im Baunutzungsplan, analog der bisherigen Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-55B, als Gemischtes Gebiet, Baustufen II/2 und II/3 festgesetzt. Im Gemischten Gebiet sind nach der Bauordnung für Berlin 1958 gewerbliche Kleinbetriebe nur zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen. Andererseits ist in Gemengelage als Folge des Rücksichtnahmegebots die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bestimmt auch hier die Grenzen, innerhalb derer gewisse Konfliktsituationen in den Bestandsgebieten hingenommen werden müssen. Beide Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – existieren bereits im Bestand nebeneinander, so dass eingeschätzt wird, dass eine Verschärfung der Konfliktsituation beziehungsweise eine Einschränkung der ansässigen Gewerbebetriebe durch die Änderung der Art der Nutzung nicht zu erwarten ist.

Keine Einschränkungen erfolgen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise, da der Bebauungsplan 8-55B hierzu keine Regelungen trifft.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass eine den Bestand in angemessener Weise berücksichtigende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bei gleichzeitigem Ausschluss einzelner, gemäß § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) eine zulässige Beschränkung der grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte darstellt.

## **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 8-55B die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird (siehe hierzu I 4.1 Art des Verfahrens).

#### **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, generell als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuches vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bezogen auf den Bebauungsplan 8-55B ist zu berücksichtigen, dass er keine Festsetzungen enthält, die zu einer voraussichtlichen Versiegelung führen. Die zulässige Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des Baunutzungsplans. Der Bebauungsplan 8-55B tastet das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht an.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe und so weiter).

#### **Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte**

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 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 m Mächtigkeit, im Norden des Geltungsbereichs Schmelzwassersande < 2 m anzutreffen (Umweltatlas, Karte 01.15). Die Böden weisen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes eine mittlere Schutzwürdigkeit auf (Umweltatlas, Karte 01.13), wobei die Böden im Plangebiet der Versiegelungsklasse 30-100 % zugeordnet sind. Eingriffe sind zu vermeiden oder auszugleichen.

Da der Bebauungsplan 8-55B lediglich die Änderung der Art der baulichen Nutzung zum Ziel hat, ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Boden keine Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der Bebauungsplan 8-55B bereitet keine Eingriffe in den Boden vor.

Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

– Schutzgut Wasser

Die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bleiben im Plangebiet in ihrem bisherigen Umfang erhalten. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

– Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt nach dem Umweltatlas für Berlin (Karte 04.11.2) in einem Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist sichergestellt, dass ein hoher Grünanteil auf den Grundstücken verbleibt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 8-55B wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet. Die Bebauungsdichte wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht verändert. Damit werden umweltbezogene Aspekte zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung berücksichtigt.

– Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich die für Einzelhausgebiete typischen Zier- und Nutzgärten mit Rasenflächen und Sträuchern, wobei der Anteil der Rasenflächen hier deutlich überwiegt. Ihre naturschutzfachliche Bedeutung ist gering.

Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume werden auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt. Die Bäume sind vor ihrer Fällung von einer nachweislich sach- und fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng und besonders geschützten Arten – Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz). Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine wertvollen Flächen für Flora und Fauna (Umweltatlas, Karte 05.03) und keine geschützten Biotope (Umweltatlas, Karte 05.08.2). Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor.

– Schutzgut Tiere

Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten sind nicht bekannt.

Der Umgang mit besonders und geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Daher ist zu beachten, dass bei etwaigen Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden gegebenenfalls Fassadenschlupflöcher als dauerhaft genutzte Lebensstätte für besonders geschützte Vogelarten und streng geschützte Fledermausarten betroffen sein könnten. Eine Beseitigung dieser Lebensstätten („Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“) ist nach § 44 Absatz

1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz verboten, jedoch ist mit Ergreifen von Kompensationsmaßnahmen der Anwendung der Ausnahme nach § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz beziehungsweise einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich möglich. Zusätzlich ist die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, vom 3. September 2014 zu beachten. Die Zeitplanung muss daher gegebenenfalls an die Brutzeit der Vögel beziehungsweise die Quartierzeiten der Fledermäuse angepasst werden.

Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht.

Fällungen können nur außerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sollte ein Winterquartier von Fledermäusen betroffen sein, muss es Absprachen mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde geben.

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird auf die Belange des Artenschutzes und die ggf. erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Der Bebauungsplan 8-55B selbst enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Damit enthält er keine Regelungen, die unmittelbar zu einer Versiegelung führen und plant insofern auch keine baulichen Vorhaben in eine Ausnahme- / Befreiungssituation hinein.

#### 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)

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 8-55B befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Die Planung sieht die Beibehaltung der bisherigen Nutzung vor, so dass aus der Nutzung selber keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen für das Plangebiet resultieren aus der Nähe zur Johannisthaler Chaussee. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Johannisthaler Chaussee beträgt 20.001-30.000 Kfz/24 h (Umweltatlas, Karte 07.01).

Das nächstgelegene Wohngebäude Heideläuferweg 4 befindet sich in einem Abstand von rund 40 m zur Fahrbahn der Johannisthaler Chaussee. Gemäß den strategischen Lärmkarten Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  und  $L_N$  (Umweltatlas, Karten 07.05.12 bis 07.05.15) beträgt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex  $L_{DEN}$  an den nach Norden und Osten ausgerichteten Gebäudefassaden teilweise >60-65 dB(A), der Nacht-Lärmindex  $L_N$  (22-6 Uhr) teilweise >50-55 dB(A).

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um maximal 10 dB(A) überschritten. An der West- und Südfassade des Gebäudes liegen die Werte am Tag überwiegend  $\leq 50$  dB(A) und in der Nacht  $\leq 45$  dB(A). Damit können die Orientierungswerte auf diesen Gebäudeseiten eingehalten werden.

An den Fassaden des nächstgelegenen Wohngebäudes Heideläufferweg 6 mit einem Abstand von rund 75 m zur Johannisthaler Chaussee beträgt der maximale Tag-Abend-Nacht-Lärmindex  $L_{DEN}$  rund  $>55-60$  dB(A) und der Nacht-Index  $L_N$   $>45-50$  dB(A). An den übrigen Gebäuden können die Orientierungswerte am Tag an allen Fassadenseiten eingehalten werden. In der Nacht betragen die Werte auf den straßenabgewandten Seiten  $\leq 45$  dB(A) und auf den übrigen Gebäudeseiten, je nach Entfernung zur Johannisthaler Chaussee,  $\leq 45-50$  dB(A). Die sich aus dem Straßenverkehr der Johannisthaler Chaussee ergebenden Lärmbelastungen betreffen nicht die rückwärtigen Außenwohnbereiche der Gebäude.

Bei der Abwägung zur Festlegung weitergehender Maßnahmen gelten die Richtwerte der einschlägigen städtebaulichen Regelwerke ebenso, wie die planerischen Leitsätze der Verhältnismäßigkeit und der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das Land Berlin hat die DIN 18005 nicht als rechtsverbindliche Technische Baubestimmung in Form von Grenzwerten festgesetzt. Die laufende Rechtsprechung betont jedoch deren Bedeutung als Richtschnur und eröffnet Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 10 dB(A), soweit diese auf der Grundlage einer gebietsbezogenen und sachgerechten Abwägung erfolgen.

Ausgehend von der konkreten städtebaulichen Situation, die die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Höhe nicht gestattet, bleibt nur die Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen, soweit deren Umfang und Wirkung mit dem Planungsziel vereinbar sind.

Ziel des Bebauungsplans 8-55B ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Von der Überschreitung der Orientierungswerte primär betroffen ist das Gebäude Heideläufferweg 4. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen in Teilabschnitten an der Nord- und Ostfassade bis maximal 10 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Werte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in beiden Fällen noch deutlich unterschritten.

Andere Entwicklungsausrichtungen, etwa in Richtung Mischgebiet, befänden sich im Widerspruch zur Bestandsnutzung, die ausschließlich Wohnungen aufweist. Die Wohnungen wurden an der Nordfassade „durchgesteckt“ realisiert, so dass in allen Etagen ruhige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Seite nach Westen vorhanden sind. Im Bestandsgebäude Heideläufferweg 6 befindet sich pro Etage eine Wohnung, so auch hier Aufenthaltsräume zu den ruhigen Gebäudeseiten sichergestellt sind. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser, die üblicherweise Räume nach allen Gebäudeseiten aufweisen. Damit kann die mögliche Forderung der Grundrissausrichtung als passive Lärmschutzmaßnahme als umgesetzt angesehen werden.

Eingriffe in die Bestandsnutzung durch weitergehende Regelungen zum passiven Schallschutz, zum Beispiel zur Ausführung der Außenbauteile, würden hier nicht greifen. Unabhängig davon, lässt sich für das Plangebiet bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) maximal der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 ermitteln. Aus technischer Sicht

und unter Berücksichtigung anderer Regelungen (zum Beispiel zur Energieeinsparung) ist die Einhaltung der Lärmpegelbereiche I bis III durch übliche Bauweisen ohne weiteres gegeben. Die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sind somit so gering, dass es keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

Flächen für Neubaupotenziale (Heideläuferweg 16) befinden sich erst in einer Entfernung von rund 130 m zur Johannisthaler Chaussee. Überschreitungen der Orientierungswerte können hier weitestgehend ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung (überwiegend Einfamilienhausbebauung) und der realisierten Grundrissgestaltung in den Mehrfamilienhäusern Heideläuferweg 4 und 6 erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm ausgeschlossen werden können.

– Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Bebauungsplan ist auf den Bestanderhalt und damit auch die Erhaltung der privaten Grünflächen ausgerichtet. Die vorhandenen fünf Kleingärten sind bereits mit dem bestehenden Baurecht in gleicher Dichte bebaubar.

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

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):

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 Stadtgebietes 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) 2014 verwiesen.

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

Insgesamt hat der Bebauungsplan 8-55B 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.

Ergebnis:

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen, bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a-i Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan mit der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

## **2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-55B sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleisten, die dem vorhandenen baulichen Bestand Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan wird Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen.

Arbeitsstätten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eventuell störende Gewerbebetriebe entlang des Buckower Damms und der Johannisthaler Chaussee befinden sich in ausreichendem Abstand zum Wohngebiet (zum Beispiel Tankstelle im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm) beziehungsweise sind wohnverträglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch). Die Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet Lebenden sowie die benachbarte Bebauung und Nutzung aus. Bereits gegenwärtig sind im angrenzenden Gemischten Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **3            Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen für das Land Berlin.

### **4            Weitere Auswirkungen**

#### Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Planungsinstrumente nach §§ 14 ff. Baugesetzbuch fanden bisher keine Anwendung.

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 06. Januar 2011 über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

Dringende Gesamtinteressen Berlins werden nicht berührt, das Verfahren kann daher nach § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 15. Februar 2011 (Bezirksamtsvorlage 22/11) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 8-55B und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04. März 2011 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 9, Seite 406, ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 8-55B fand in der Zeit vom 16. Februar 2013 bis einschließlich 06. März 2015 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse ‚Der Tagesspiegel‘ und ‚Berliner Morgenpost‘ am 13. Februar 2015 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

Zum Bebauungsplanentwurf 8-55B wurden weder mündlich noch schriftlich Anregungen und / oder Hinweise geäußert. Die bisherige Planung wurde beibehalten.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24. März 2015 (Bezirksamtsvorlage Nummer 41/15) vom Bezirksamt beschlossen.

### **4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, sowie aus Informationsgründen das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurden mit Schreiben vom 09. Februar 2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Leistungen aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 13. März 2015 benannt. Auch nachträglich eingegangene Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zur Beibehaltung der Planungsziele.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 21. April 2015 abgeschlossen.

## **5 Anpassung des Titels des Bebauungsplans**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 24. März 2015 (Bezirksamtsvorlage Nummer 41/15) wurde außerdem beschlossen, den Titel des Bebauungsplans 8-55B wie folgt anzupassen:

„Bebauungsplan 8-55B für die Grundstücke Heideläufferweg 4 / 22 A sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 237, 237A – B und 237D – E im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow“.

Der ursprüngliche Titel berücksichtigte in der Beschreibung nicht die ebenfalls im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 237, 237A – B und 237D – E. Darüber hinaus wurde die Aufzählung der Grundstücke Heideläufferweg 4 / 22, 22A zusammen gefasst. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist mit der Anpassung nicht verbunden. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet weiterhin der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 05. Januar 2011.

## **6 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurden mit Schreiben vom 31. August 2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zur Beibehaltung der Planungsziele.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 16. Oktober 2015 abgeschlossen.

## **7 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 28. August 2015 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin, Nummer 35 auf Seite 1901 sowie am 04. September 2015 in der Tagespresse ‚Der Tagesspiegel‘ und ‚Berliner Morgenpost‘ ortsüblich bekannt gemacht. Daneben erfolgte die Information über Aushänge in den Schaukästen des Rathauses. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015, außer am 21. und 22. September 2015. Der Bebauung sowie die Begründung waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die

vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Zum Bebauungsplan 8-55B wurden weder mündlich noch schriftlich Anregungen und / oder Hinweise geäußert. Die bisherige Planung wurde beibehalten.

## **8 Beschluss über den Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 01. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nummer 192/15) beschlossen, den Bebauungsplan 8-55B der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 27. Januar 2016 (Drucksache Nummer 1477/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

## VI Rechtsgrundlagen

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

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 283)

Berlin-Neukölln, den 08. Februar 2016

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## VII ANLAGE

### Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)*
  
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)*
  
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen.