

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 – 6144/8-64/I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan

8-64

(„Petunienweg / Fenchelweg“)

für die Grundstücke Petunienweg 36, 40, Fenchelweg 65, 66
sowie einen Abschnitt des Fenchelwegs

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Im Kreuzungsbereich Fenchelweg / Petunienweg im Ortsteil Rudow befindet sich eine Platzaufweitung, die sich durch dieses städtebauliche Merkmal von der weitgehend homogenen Block- und Verkehrsstruktur innerhalb des Rudower Blumenviertels unterscheidet. Für diesen Bereich gelten festgesetzte Straßenfluchtlinien vom 28.09.1933.

Der Platz ist auf Grund des Grundrisses ist zwar grundsätzlich geeignet für die Anlage eines Schmuckplatzes. Der derzeitige Zustand der Grünanlage weist allerdings erhebliche gestalterische Mängel auf und wird nur unzureichend gepflegt. Die Flächen selbst waren auf Grund ihres Zustands mehrfach Gegenstand von Anwohnerbeschwerden.

Umliiegend befinden sich zudem keine (besonderen) Nutzungen, die eine städtebauliche Betonung und ein erhöhtes Aufenthaltsbedürfnis innerhalb dieses Kreuzungsbereichs rechtfertigen würden. Es ist daher beabsichtigt, die als Straßenverkehrsflächen gewidmeten Flächen der Gemarkung Rudow, Flur 403, Flurstücke 104 und 337 einzuziehen, als Wohnbauflächen zu entwickeln und entsprechend zu veräußern. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine geplante, im Fenchelweg übliche Eckabschrägung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-64 erfolgt. Angrenzende Baugrundstücke wurden hierbei auf Grund des Gebots einer umfassenden Konfliktbewältigung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Entsprechend der üblichen Berliner Planungspraxis wurden auch angrenzende Verkehrsflächen des Petunienwegs bis zur Straßenmitte und des Fenchelwegs vollständig in den Geltungsbereich einbezogen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-64 befindet sich im Norden des Ortsteils Rudow, innerhalb der ausgedehnten Einfamilienhausgebiete des Rudower Blumenviertels mit weitgehend homogener Siedlungsstruktur. Mögliche, dringend benötigte Wohnungsbaupotenziale beschränken sich in diesem Gebiet im Wesentlichen auf Nachverdichtungen durch Grundstücksteilungen, das nächstgelegene Neubaugebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks Rudow am Minzeweg.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,43 ha. Es wird begrenzt

- im Nordosten vom Petunienweg,
- im Südosten, Südwesten und Nordwesten von den Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Baugrundstücken.

Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt des Fenchelwegs einschließlich der Platzaufweitung im Kreuzungsbereich zum Petunienweg.

Die Grundstücke Petunienweg 36, 40 und Fenchelweg 65, 66 befinden sich in Privateigentum, die im Plangebiet befindlichen (Teil-)Abschnitte des Fenchelwegs und des Petunienwegs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die als Verkehrsfläche gewidmeten Platzflächen des Fenchelwegs sind weitgehend unversiegelt und befinden sich in einem sehr ungepflegten Zustand.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742 als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 58) weist für den Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus. Das entspricht einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen; es gilt die offene Bauweise.

Im Plangebiet befinden sich entlang des Petunienwegs und des Fenchelwegs festgesetzte Straßenfluchtlinien vom 28.09.1933 sowie, im Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie, festgesetzte Baufluchtlinien gleichen Datums.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Fenchelweg und den Petunienweg verkehrlich erschlossen und über den Petunienweg an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (Johannisthaler Chaussee im Nordwesten, Stubenrauchstraße im Südosten) angebunden.

Über die Johannisthaler Chaussee und die Stubenrauchstraße sowie die gleichnamigen Autobahnanschlussstellen der BAB A 113 ist das Plangebiet günstig erschlossen. Durch die Buslinie X11 (Haltestelle Stelzenweg, ca. 450 m entfernt) ist das Plangebiet an das Öffentliche Schnellbahnnetz und das in ca. 5 Fahrminuten entfernte Stadtteilzentrum am U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U7) angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Fenchelweg und den Petunienweg technisch erschlossen.

2.7 Altlasten

Der Planungsbereich ist nicht im Bodenbelastungskataster aufgeführt.

Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 05.12.2012 bzw. 11.01.2013 liegen keine Untersuchungsergebnisse zum Boden oder Hinweise auf frühere Nutzungen der Flächen vor; es ist mit geringmächtigen Auffüllungen von ca. 1 m zu rechnen.

2.8 Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplanentwurfs 8-64 sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Festlegungskarte 1 LEP B-B
(Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B
(Möglichkeit der Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007
(Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B
(vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007
(Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.21 – vom 25.10.2012 lässt die Planungsabsicht des Bebauungsplans 8-64 keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen; gemäß erneuter Stellungnahme vom 09.01.2013 ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)¹ stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO als Regelfall möglich (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1).

3.3 Landschaftsprogramm

Dem Landschaftsprogramm für Berlin vom 29.07.1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung.

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende Gebiete weist der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) ebenfalls als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus. Das entspricht einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen; es gilt die offene Bauweise.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Schreiben des bezirklichen Tiefbauamts vom 06.08.2012 wurde der Fachbereich Stadtplanung über die Veräußerungsabsicht von Teilflächen des Fenchelwegs im Kreuzungsbereich zum Petunienweg informiert. Da es sich bei der in Rede stehenden Fläche um eine mittels Straßenfluchtlinien festgesetzte gewidmete Verkehrsfläche handelt, konnte seitens des Fachbereichs Stadtplanung einer Veräußerung nicht zugestimmt

¹ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432)

werden. Da der derzeitige Zustand der betreffenden Flächen wiederholt Gegenstand von Anwohnerbeschwerden war, die erforderliche Pflege der Platzflächen bezirklicherseits aber nicht gewährleistet werden kann, ist daher beabsichtigt, die betreffenden Flächen als Verkehrsflächen zu entwiden und für eine bauliche Arrondierung der angrenzenden Baugebiete zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließungsfunktion des Fenchelwegs bleibt durch die planungsrechtliche Sicherung von Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 10,0 m sowie einer in diesem Bereich üblichen Eckabschrägung von 5,0 m x 5,0 m erhalten.

4.1 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die mit dem Bebauungsplanentwurf 8-64 geplante Arrondierung eines Wohngebiets dient der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB. Um das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB anwenden zu können, müssen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Durch den Bebauungsplanentwurf 8-64 wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 13a BauGB begründet; aufgrund der Größe des Plangebiets von ca. 0,43 ha und der geplanten vorrangigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 wird der maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten.

Der Bebauungsplanentwurf 8-64 steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanentwürfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen somit vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes.

Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Im Übrigen wird auch in tatsächlicher Hinsicht kein Eingriff begründet, da durch die Zuordnung bisheriger Verkehrsflächen zu den angrenzenden Baugebieten zugleich eine Nutzungsmaßbegrenzung und eine damit verbundene Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit erfolgt.

II PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist es, vorhandene Straßen- und Baufluchtlinien auf Grund der fehlenden Verkehrsfunktion sowie vorhandener gestalterischer Mängel zu überplanen. Wesentliche Intention des Bebauungsplans 8-64 ist hierbei die Arrondierung und Nachverdichtung eines innerstädtischen, durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiets.

Die Grundstücke Petunienweg 36, 40, Fenchelweg 65, 66 sowie Teilflächen des Fenchelwegs, die für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Das bisher zulässige Nutzungsmaß wird mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 beibehalten. Es erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m zu den geplanten Straßenbegrenzungslinien, entlang des Fenchelwegs sowie des Petunienwegs. Es gilt weiterhin die offene Bauweise.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien werden die bisherigen Straßen- und Baufluchtlinien im Petunienweg und im Fenchelweg überplant. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist hingegen nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP)¹ stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan Berlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO als Regelfall möglich (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1). Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 34 – vom 30.10.2012 ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar.

3 Eingriffsbeurteilung

Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Im Übrigen wird auch in tatsächlicher Hinsicht kein Eingriff begründet, da durch die Zuordnung bisheriger Verkehrsflächen zu den angrenzenden Baugebieten zugleich eine Nutzungsmaßbegrenzung und eine damit verbundene Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit erfolgt.

¹ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432)

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mit den geplanten Festsetzungen soll eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Hierbei soll zugleich eine Anpassung an geänderte verkehrliche Bedürfnisse erfolgen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird durch die vorrangige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und den Ausschluss einzelner, städtebaulich nicht integrierbarer Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen – **textliche Festsetzung Nr. 1**) den allgemeinen Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll eine Bebauung realisiert werden können, die sich in die Umgebung einfügt und der städtebaulichen Dichte Rudower Einfamilienhausgebiete entspricht. Daher werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m von den festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in ausreichender Form Rechnung getragen.

Ein Erfordernis weitergehender Regelungen ist auf Grund der Umgebungsbebauung sowie des begrenzten Flächenumfangs des Plangebiets städtebaulich nicht begründbar.

Als Bauweise wird – gebietstypisch – die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird dem Vorhandensein unterschiedlicher Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in der näheren Umgebung in angemessener Form Rechnung getragen.

4.2 Verkehrsflächen

Straßenabschnitte des Fenchelwegs sowie des Petunienwegs werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert, so dass die vorhandene Straßenbreite von 10,0 m erhalten bleibt. Die Anforderungen des ruhenden und fließenden Verkehrs einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs werden so in ausreichender Weise berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Übrigen nicht Gegenstand der Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

4.3 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Dies betrifft sowohl die bisherigen Ausweisungen des Baunutzungsplanes als auch die Straßen- und Baufluchtlinien entlang des Fenchelwegs und des Petunienwegs.

5 Abwägung von Stellungnahmen

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.12.2012 bis einschließlich 14.12.2012, die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 30.11.2012 auf Seite 2177.

Es erfolgte eine Stellungnahme, in der mit Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB verfahrensrechtliche Bedenken zum Auslegungszeitraum sowie zum Veröffentlichungszeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung geäußert wurden. Mit Auswertungsvermerk – Stapl b1 – vom 17.12.2012 wurden die geäußerten Bedenken als unbegründet zurückgewiesen.

Aus der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ergaben sich keine Änderungen der Planung.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben – Stapl b1 – vom 20.12.2012. Die Frist zur Rückäußerung betrug gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB einen Monat.¹

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Stellen im Bezirksamt Neukölln beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Von folgenden Stellen erfolgte keine Stellungnahme:

- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- Bezirksamt Neukölln, Untere Denkmalschutzbehörde
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich NGA
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Vermessung und Geoinformation
- Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Tiefbau
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde
- Bezirksamt Neukölln, Sport AL
- Bezirksamt Neukölln, SchulPlan QM
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt
- Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt

¹

Vermerk Stapl b1 vom 28.01.2013: Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB zum Bebauungsplanentwurf 8-64

- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LaGetSi)
- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E / I E 2

Stellungnahmen ohne Hinweise und Bedenken erfolgten von folgenden Stellen:

- Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management, OM 2 (eing. am 11.01.2013)
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), VRO 30 (eing. am 09.01.2013)
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung (eing. am 02.01.2013)
- Berliner Feuerwehr, Mietermanagement (eing. am 17.01.2013)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung (eing. am 21.01.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17 (eing. am 14.01.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 (eing. am 23.01.2013 / 11.02.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 (eing. am 21.12.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C 2 (eing. am 16.01.2013)
- Landesdenkmalamt, LDA 241 (eing. am 16.01.2013)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, III B 12 (eing. am 10.01.2013)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 32 (eing. am 15.01.2013)
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13 (eing. am 17.01.2013)

Stellungnahmen mit Hinweisen zur Planung erfolgten von folgenden Stellen:

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 1 / UmNat I 4 (eing. am 14.01.2013):

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Für den gesamten Planungsbereich liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Es ist mit geringmächtigen Auffüllungen von ca. 1 m zu rechnen.

In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas über FIS-Broker) ist der gesamte B-Planbereich als Unerheblichkeitsbereich ausgewiesen. Daher sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu gewährleisten.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Tief II 1 (eing. am 23.01.2013):

Das Tiefbauamt hat keine Bedenken gegen die Erhaltung der derzeitigen vorhandenen Straßenquerschnittsbreite von 10,0 m und der Realisierung der geplanten Eckabschrägungen (Fenchelweg/Petunienweg) mit den Maßen 5,0 m x 5,0 m.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der Straßenverkehrsfläche zu erfüllen und als Wohnbaufläche zu entwickeln und entsprechend zu veräußern zu können, müssen alle sich dort befindlichen Leitungen, Medienträger etc., die sich in der gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Gemarkung Rudow, Flur 403, Flurstücke 104 und 337 befinden, umverlegt werden.

Zur Zeit sind nur Leitungen von Vattenfall und die Medien von Kabel Deutschland in den beiden Flurstücken vorhanden.

Die als Anlage beigefügte Stellungnahme Tief I 5 ist zu berücksichtigen:

Die beiden o. g. Flurstücke sind als öffentliches Straßenland gewidmet. Bei einem evtl. Verkauf der Flurstücke an private Eigentümer steht einer Einziehung als öffentliches Straßenland nichts entgegen. Jedoch liegen in beiden Flurstücken Medien von Kabel Deutschland, die gesichert werden müssen.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern die Umsetzung der Planung. Ggf. ist kaufvertraglich sicherzustellen, dass die Leitungen verlegt oder dinglich gesichert werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bezirksamt Neukölln, Jugendamt / Jugendhilfe, JugPlan (eing. am 07.01.2013):

Zu dem Bebauungsplan gibt es seitens des Jugendamtes keine Einwendungen oder Planungen.

Da es keine offiziellen städtebaulichen Planungsrichtwerte gibt, werden bisherige Werte und Erfahrungswerte zu Grunde gelegt. Grundsätzlich gibt es (auch aus anderen Bezirken) Erfahrungswerte, dass durchschnittlich pro Wohnung von einem Kind ausgegangen werden kann.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5.21 (eing. am 10.01.2013):

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 25.10.2012.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsplanung vom 25.10.2012 übermittelten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bereits in der Begründung berücksichtigt.

Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Pa (eing. am 15.01.2013):

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Das Gelände liegt in der Schutzzone III B. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Johannisthal § 8 „Schutz der Zone III B“ müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung VIII D muss mit einbezogen werden. Alle Anforderungen sind zu erfüllen.

Für das Jahr 2013 ist die Erneuerung der vorhandenen Trinkwasserleitungen im Fenchelweg geplant.

Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, zu sichern sind. Für die Berliner Wasserbetriebe ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Diese Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Änderungen des Planentwurfs durch Eintragung von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind nicht erforderlich, da die Leitungen auch zukünftig innerhalb öffentlichen Straßenlands verlaufen.

Vattenfall Europe Wärme AG (eing. am 09.01.2013):

In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Vattenfall Europe Business Services GmbH (eing. am 15.01.2013):

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie ein 110-kV-Ölkabel der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen ist in der Anlage zum Schreiben beigelegt.

Folgende Sicherungsmaßnahmen an 30- und/oder 110-kV-Kabeln sind zum Schutz der Leitungen für das Arbeiten im Nahbereich der Kabel erforderlich:

Geplante Bäume dürfen nicht auf oder unmittelbar ohne ausreichenden Abstand neben die 30- und/oder 110-kV-Kabeltrasse gepflanzt werden. Nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. a.) sind sowohl zum Schutz der Bäume als auch zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen Abstände vorgeschrieben. Damit sollen Reparaturen und Herausnahmen möglich sein, ohne dass schädigende Einflüsse auf die Bäume entstehen.

Bei ausreichendem Abstand nach DIN 18920 sollten vorzugsweise flachwurzelnde Gehölze zum Einsatz kommen. Mindestens der Einbau einer Wurzelschutzfolie ≥ 2 mm zwischen Baumreihe und Kabeltrasse ist erforderlich. Es ist auch denkbar, dass die 30- und/oder 110-kV-Trasse vorher freigelegt und eingerohrt wird, um vor den sich ausbreitenden Wurzeln ausreichend geschützt zu sein. Vattenfall Europe Netzservice GmbH erstellt auf Anforderung ein entsprechendes Angebot.

Bei der Durchführung von Arbeiten im Nahbereich der Kabeltrasse ist zur Verhütung von Unfällen und zur Vermeidung von Schäden an Leitungen mit größter Vorsicht zu verfahren. Erdaushub darf hier nur mit Handschachtung durchgeführt werden.

Vor Beginn der Pflanzarbeiten müssen genaue Lage und Höhe der Kabel durch Erkundungsschürfungen festgestellt werden. Das Freilegen der Kabel erfolgt nach Absprache mit Vattenfall Europe Netzservice GmbH vor Ort, an den dann zu vereinbarenden Stellen. Die Oberkanten der Kabel müssen frei sichtbar sein, damit augenscheinlich kontrolliert werden kann, ob ausreichende Abstände zwischen den Bäumen und den Kabelanlagen von Vattenfall Europe Berlin bestehen. ...

Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“, die Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1 kV der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern die Umsetzung der Planung.

Änderungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich, da die Leitungen auch zukünftig innerhalb öffentlichen Straßenlands verlaufen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

WGI GmbH – Auskunftsstelle NBB (eing. am 07.01.2013):

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersu-

chen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG ...

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

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.

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern die Umsetzung der Planung.

Änderungen des Planentwurfs sind nicht erforderlich, da die Leitungen auch zukünftig innerhalb öffentlichen Straßenlands verlaufen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Fazit:

Aus der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen der Planung.

5.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 25. Februar 2013 bis einschließlich 25. März 2013 durchgeführt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung – Stapl b1 – vom 1. Februar 2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 vom 15. Februar 2013 auf Seite 260 ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Offenlagefrist wurden insgesamt zwei Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben, die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben / E-Mail vom 25. Februar 2013 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert wurden. Hierbei wurden zum Bebauungsplan 8-64 weder Bedenken noch abwägungserhebliche Hinweise vorgebracht.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen Änderungen der Planung geführt.

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; den Wohnbedürfnissen sowie der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird in angemessener Form Rechnung getragen. Die mit der Planung verbundenen positiven Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind höher zu gewichten als der Erhalt des Platzes.

Die Belange des Umweltschutzes werden angemessen berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

Die Belange des Verkehrs und der Versorgung werden angemessen berücksichtigt, die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke bleibt gesichert.

Der Planung entgegen stehende private Belange wurden nicht vorgebracht und sind auch nicht erkennbar.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch

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

Das Plangebiet ist derzeit gemäß dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den Straßen- und Baufluchtlinien planungsrechtlich zu beurteilen. Für die Grundstücke Petunienweg 36, 40, Fenchelweg 65, 66 erfolgt hierbei keine Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Situation.

Für den Fenchelweg wird hingegen durch die Festsetzung von Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet mit geringem Nutzungsmaß eine Reduzierung der versiegelbaren Flächen erreicht. Nachteilige Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch den Bebauungsplanentwurf 8-64 wäre daher voraussichtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Haus- und Vorgärten kann vielmehr eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Da das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, gelten darüber hinaus mögliche Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Pkt. 4.7). Somit bedarf es keiner Eingriffsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

1.2 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird hierdurch nicht berührt.

1.3 Erfassung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange des Umweltschutzes

Der **Umwelatlas Berlin** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

¹ § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

- Stadtklimatische Zonen: das Gebiet wird mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft,
- Planungshinweise Stadtklima: meist gut durchlüfteter Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von weiterer Verdichtung,
- Stadtstruktur: niedrige Bebauung mit Hausgärten,
- Langjähriges Mittel der Luftraumtemperatur: ca. 9,5°C,
- Vegetationstypen: Scherrasen (20-40%), Zier- und Hackunkrautfleuren (10-35%) sowie Obstbaumbestände mit Hackunkrautfleuren oder Rasenflächen (0-20%),
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: hoch,
- Geschütztheitsgrad des Grundwassers: nicht geschützt,
- Kanalisation: Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation,
- Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation: Gewässer im Fließgebiet des Teltowkanals (Rudower Arm),
- langjährige Mittelwerte der Verdunstung: <250-350 mm/a,
- Oberflächenabfluss aus Niederschlägen: >50-100 mm/a,
- Versickerung aus Niederschlägen: <150-300 mm/a,
- Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung: >50-100 mm/a,
- Versiegelung: 31-40%,
- Planungshinweise zum Bodenschutz: Unerheblichkeitsbereich,
- Bodenarten: Ober- und Unterboden: Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand,
- Bodengesellschaften: Regosol und Pararendzina (Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil aus Aufschüttungen),
- Leistungsfähigkeit des Bodens: geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen,
- Geländehöhe: 35,0 – 36,0 m über NHN,
- Häufigkeit des Luftaustauschs pro Stunde: >16-19 mit Windgeschwindigkeiten von 1,5 – 2,5 m/s in süd-südwestlicher Richtung,
- Windfeld von O/NO nach W/SW mit 1,5-2,5 m/s,
- CO₂-Emissionen: übrige Verursacher (t pro Block): >1000-1500, Hauptnetz Kfz-Verkehr (t/km): >2000-2500,
- verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Johannisthaler Chaussee: gering bis mäßig belastet (Index 0-1,5 für PM 10 und NO₂),
- überwiegende Heizungsart: >60% Ölheizung,
- Einwohnerdichte: 31-70 Einwohner je Hektar,
- Flurabstand des Grundwassers: 2,5-4 m,
- grundwasserabhängige Ökosysteme: Bereich des Pfuhs.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Gelände liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Johannisthal. Die Verbote des § 8 „Schutz der Zone III B“ sind bei der Realisierung von Bauvorhaben einzuhalten.

Bezogen auf die einzelnen Umweltmedien weist das Plangebiet folgenden Zustand auf:

- Menschen
 - Auf den Grundstücken Petunienweg 36 und 40 sowie Fenchelweg 65, 66 gibt es Wohnbebauung.
 - Lärm: Die Grundstücke im Geltungsbereich erfahren keine erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.
 - Erholungsfunktion: Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es übernimmt derzeit keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.
- Tiere und Pflanzen
 - Auf Grund der räumlichen Begrenzung des als Verkehrsfläche gewidmeten Platzes sowie der fehlenden Grünvernetzung ist von keiner besonderen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen.
- Boden
 - Es liegen keine Kenntnisse über aktuelle Bodenbelastungen im Plangebiet vor.
 - Mit geringmächtigen Auffüllungen von ca. 1 m ist zu rechnen.
- Wasser
 - Das Grundwasser steht im Geltungsbereich 2,5 - 4 m unter der Geländeoberkante an.
 - Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als hoch eingestuft.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B.
- Luft / Klima
 - Der Geltungsbereich hat nur geringe stadtklimatische Bedeutung. Er besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, eine maßvolle Bebauung, die den Luftaustausch nicht beeinträchtigt, ist daher möglich.
- Landschaft / Ortsbild
 - Die Grundstücke werden durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit vorwiegender Einzelhausbebauung geprägt.
- Kultur- und Sachgüter
 - Kulturgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale.

Durch den Bebauungsplan 8-64 erfolgt keine unzumutbare Beeinträchtigung der Umweltmedien; unzumutbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den Bebauungsplan 8-64 nicht begründet bzw. sind auch nicht erkennbar.

Es werden keine Vorhaben begründet, mit denen unzumutbare Belästigungen oder Störungen verbunden sind.

Durch die Bereitstellung bisher untergenutzter Flächen vorrangig für Wohnzwecke wird einem bestehenden Bedarf nach Wohnraum entsprochen, ohne zu Konflikten zu führen.

Durch eine geringfügige weitere Versiegelung von Bauflächen können sich gegenüber der Bestandssituation geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Umweltmedien „Boden“ und „Wasser“ ergeben. Auf Grund der weiterhin geringen Nutzungsmaße der Bauflächen sowie den Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind diese als nicht erheblich einzustufen. In Anbetracht bestehender Baurechte sowie der geplanten planungsrechtlichen Reduzierung von Verkehrsflächen wären geringfügige nachteilige Auswirkungen darüber hinaus vertretbar, da gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erfolgt.

Über Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Auf Grund bestehender Baurechte wird diesbezüglich kein Ermittlungserfordernis gesehen.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets sowie der teilweise vorhandenen Bestandsbebauung ist mit keiner nennenswerten Änderung der luftklimatischen Bedingungen zu rechnen.

Durch die beabsichtigte bauliche Arrondierung erfolgt gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorhandene Sachgüter werden durch den Bebauungsplan 8-64 berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Situation erfolgt insgesamt keine Verschlechterung des Umweltzustands.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die mögliche Arrondierung und Bereitstellung von Wohnbauland wird den Wohnbedürfnissen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung in angemessener Form Rechnung getragen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, unzumutbare Beeinträchtigungen sind weder erkennbar noch zu erwarten.

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

Mit dem Bebauungsplanentwurf 8-64 sind keine unmittelbaren Kosten verbunden.

Mittelbar entstehen positive haushaltsrechtliche Auswirkungen durch

- die Bereitstellung und Entwicklung landeseigener Flächen als Wohnbauland sowie
- die Reduzierung erforderlicher Erschließungs-/Pfleßmaßnahmen.

4 Weitere Auswirkungen

Keine.

IV VERFAHREN

Mit Schreiben – Stapl b1 – vom 28.09.2012 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-64 mitgeteilt. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C 34 – vom 30.10.2012 sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.21 – vom 25.10.2012 wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 13.11.2012 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-64 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 30.11.2012 (ABl. S. 2177). Über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-64 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 11.12.2012 informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2012 bis einschließlich 14.12.2012 erfolgte zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 30.11.2012 (ABl. S. 2177).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben – Stapl b1 – vom 20.12.2012. Es erfolgten insbesondere Hinweise zu folgenden Themenbereichen:

- Leitungsbestand im Plangebiet,
- Wasserschutzgebietsverordnung, Schutzzone III B.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert, eine Änderung der Planung ist hiermit nicht verbunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2013 bis einschließlich 25.03.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 15.02.2013 auf Seite 260. Bei der Bekanntmachung der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, 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.

Durch amtliche Bekanntmachung in der „Berliner Morgenpost“ vom 22. Februar 2013 sowie durch Manuskript für eine Presseveröffentlichung vom 25. Februar 2013 wurde

ergänzend auf die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen. Es bestand zudem die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen per Internet.

Das Bezirksamt hat am 16.04.2013 beschlossen, die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan 8-64 der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 05.06.2013 den Bebauungsplan 8-64 sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, wie unter Pkt. II.5.4 beschrieben, beschlossen (BVV-Drs. Nr. 0649/XIX).

Mit Schreiben vom 13.06.2013 wurde der Bebauungsplan 8-64 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 34 – vom 07.08.2013 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan – da beanstandungsfrei – festgesetzt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 6 AGBauGB sowie gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zu Ende geführt.

Da der Entwurf des Bebauungsplans bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde und die Änderungen der BauNVO erst am 20. September 2013 in Kraft treten, ist auf den Bebauungsplan gem. § 25d BauNVO (neu) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) weiterhin anzuwenden.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

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

Berlin-Neukölln, den 14. August 2013

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Blesing

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Anlagen:

Textliche Festsetzungen

Planausschnitt im Maßstab 1:5.000

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan 8-64)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

BEGRÜNDUNG - INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| I | Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen | 2 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung | 2 |
| 2 | Beschreibung des Plangebiets | 2 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung | 2 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 2 |
| 2.3 | Stadträumliche Situation und Bestand | 3 |
| 2.4 | Geltendes Planungsrecht | 3 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 3 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur | 3 |
| 2.7 | Altlasten | 4 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 4 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 4 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm | 5 |
| 3.4 | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 5 |
| 4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 5 |
| 4.1 | Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch | 6 |
| II | Planinhalt | 7 |
| 1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 7 |
| 2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 3 | Eingriffsbeurteilung | 7 |
| 4 | Begründung der Festsetzungen | 8 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücks- flächen, Bauweise | 8 |
| 4.2 | Verkehrsflächen | 8 |
| 4.3 | Sonstige Festsetzungen | 8 |
| 5 | Abwägung von Stellungnahmen | 9 |
| 5.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 9 |
| 5.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 9 |
| 5.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 9 |
| 5.4 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 15 |
| 6 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 15 |
| III | Auswirkungen der Planung | 16 |
| 1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 16 |
| 1.1 | Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch | 16 |
| 1.2 | Umweltbericht | 16 |
| 1.3 | Erfassung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange des Umweltschutzes | 16 |
| 2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 19 |
| 3 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 19 |
| 4 | Weitere Auswirkungen | 19 |
| IV | Verfahren | 20 |
| V | Rechtsgrundlagen | 22 |
| Anhang: | | |
| | Textliche Festsetzungen | 23 |
| | Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 | 25 |

