

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b6– 6144/8-9bab/I-08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf 8-9bab

(„Mohriner Allee-Windröschenweg-Süd“)

für Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 119, 123, 127/129A und 133 im
Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.4.1	Baunutzungsplan	7
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	8
2.7	Altlasten	8
2.8	Denkmalschutz	8
3	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.4	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	11
3.5	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	11
3.6	Planfeststellungen	11
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
II	UMWELTBERICHT	13
1	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	13
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	18
2.1.1	Schutzgut Mensch	18
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
2.1.3	Schutzgut Boden	26
2.1.4	Schutzgut Wasser	27
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	27
2.1.6	Schutzgut Landschaft	28
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28

2.1.8	Wechselwirkungen	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	29
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	32
2.3.1	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	33
2.3.2	Ermittlung	33
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Verwendete Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	39
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	39
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	40
4.3	Fazit	40
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	42
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	42
1.1	Ziele der Planung	42
1.2	Wesentlicher Planinhalt	42
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	43
3	Begründung der Festsetzungen	43
3.1	Art der baulichen Nutzung	43
3.2	Maß der baulichen Nutzung	44
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	44
3.4	Verkehrsflächen	45
3.5	Immissionsschutz	46
3.6	Grünfestsetzungen	51
3.7	Sonstige Festsetzungen	54
3.7.1	Regelungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen	54
3.7.2	Flächen für Leitungsrechte	55
3.8	Hinweise	55
3.9	Städtebaulicher Vertrag	55
3.10	Regelungen im Städtebaulichen Vertrag	56
4	Abwägung von Stellungnahmen	57
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	57
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	57
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	72
4.4	Erneute Eingeschränkte Beteiligung der Behörden	83
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	85
4.6	Rechtskontrolle	95

5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	97
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	98
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	98
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	98
2.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	98
2.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch:	98
3	Weitere Auswirkungen	98
3.1	Auswirkungen auf die Lärmsituation	98
3.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	100
V	VERFAHREN	101
1	Aufstellungsbeschluss	101
2	Mitteilung der Planungsabsicht	101
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	101
4	Geltungsbereichsteilung	101
5	Geltungsbereichsteilung	101
6	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	102
7	Geltungsbereichsteilung	102
8	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	102
9	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	102
10	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	102
11	Beschluss über den Bebauungsplan	103
12	Anzeigeverfahren	103
13	Beschluss über den Bebauungsplan	103
14	Anzeigeverfahren	103
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	104
	Anlage 1: Textliche Festsetzungen	105
	Anlage 2: Pflanzlisten	106
	Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung	108

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-9bab ist die stark heterogene Nutzung im Plangebiet, durch die städtebauliche Missstände entstanden sind. Da das Gebiet zurzeit städtebaulich ungegliedert ist, besteht die Notwendigkeit einer Neuordnung, mit der auch die städtebaulichen Missstände behoben werden sollen. Der Bezirk beabsichtigt die Umstrukturierung dieser teilweise gewerblich genutzten und teilweise brach gebliebenen Fläche. Das Ziel ist es, den Charakter des Geländes zu verändern und das Gebiet durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit intensiver Durchgrünung zu entwickeln. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Um- und Neunutzung schaffen.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Teil des Bezirkes Neukölln, Ortsteil Britz, in der Nähe der Bezirksgrenze zu Tempelhof-Schöneberg (ca. 370 m westlich gelegen). Der ehemalige Flughafen Tempelhof, der heutige Tempelhofer Park, befindet sich nördlich des Plangebiets in von ca. 3 km Entfernung. Die Landesgrenze zum Bundesland Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald, befindet sich in einer Entfernung von ca. 3 km. Direkt südlich des Bebauungsplangebiets beginnt das weitläufige Gelände der ehemaligen Bundesgartenschau – dem heutigen Britzer Garten.

Es handelt sich um Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 119, 123, 127/129A und 133, die sich südlich der Mohriner Allee bis in eine Tiefe von 275 m erstrecken.

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Nördlich der Mohriner Allee erstrecken sich überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser (1- und 2-geschossig, teilweise mit Dachgeschossausbau) und einige Geschosswohnungsbauten; dieser Bereich wird durch kleine öffentliche und private Straßen erschlossen. Die Fläche zwischen der Mohriner Allee und dem Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt.

Im Westen grenzt die Fläche des Pflanzenschutzamtes an, wiederum westlich davon befindet sich einer der beiden Zugänge zum Britzer Garten.

Südlich des Plangebiets schließt sich die Kleingartenanlage „Friedland II“ und das Gelände des heutigen Britzer Gartens (öffentliche Parkanlage) an.

Östlich des Plangebiets befinden sich an der Mohriner Allee eine Fläche mit einem Wohngebäude sowie eine Grasfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird.

Gebietsentwicklung

Der Bereich südlich der Mohriner Alle wurde bis vor einiger Zeit durch Gartenbaubetriebe genutzt. Da vor ca. 15 Jahren die homogene landwirtschaftliche Nutzung immer weiter aufgebrochen wurde und sich Nachnutzungen teils gewerblicher Art angesiedelt hatten, findet seit mehreren Jahren eine städtebaulich Auseinandersetzung mit dem Bereich zwischen der Mohriner Allee, dem Britzer Garten und den vorhandenen Kleingartenkolonien „Friedland I“, „Friedland II“, „Friedland 33“ statt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 4,1 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den des Bebauungsplanentwurf 8-9baa, der sich mit einer Tiefe von ca. 36 m von der Mohriner Allee bis zur nördlichen Grenze des Plangebiets erstreckt;
- im Osten durch eine als Pferdekoppel genutzte Freifläche (Grundstück Mohriner Allee 111 und 117),
- im Süden von der Kleingartenanlage Friedland II sowie den Flächen des Britzer Gartens,
- im Westen durch das Grundstück des Pflanzenschutzamts (Mohriner Allee 137).



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet gliedert sich – entsprechend der Grundstücksgrenzen – in vier deutlich unterscheidbare Bereiche (von West nach Ost):

- Teilflächen des Grundstücks Mohriner Allee 133 (ca. 160 bis 195 m tief, ca. 60 m breit) diese sind beräumt worden und die Fläche liegt derzeit brach;
- Teilflächen des Grundstücks Mohriner Allee 127 / 129 (ca. 275 m tief, ca. 30 m breit) ist teils mit Gewächshäusern bebaut; diese werden jedoch nicht zur Pflanzenzucht genutzt, sondern zu anderen gewerblichen Zwecken;
- Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 123 (ca. 295 m tief, ca. 47 m breit); dies wird durch einen Betrieb genutzt, der Caravans (Wohnmobile und Wohnanhänger) verkauft;
- Teilflächen des Grundstücks Mohriner Allee 119 (ca. 275 m tief, ca. 33 m breit) wurden zeitweise von einer Firma zur Lagerung von Bauschutt und zum Recycling genutzt; diese Fläche ist beräumt und liegt derzeit brach.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Baunutzungsplan



Abb. 2: Festsetzung des Baunutzungsplans (ohne Maßstab)

Der **Baunutzungsplan für Berlin** in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung

mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Diese Ausweisung ist nicht im Baunutzungsplan übergeleitet. Daher sind Vorhaben nach §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen.

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Für die Mohriner Allee sind förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden; diese werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben.

2.5 Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist ausschließlich über die Mohriner Allee an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Diese stellt in westlicher Richtung eine Verbindung nach Alt-Mariendorf, dem Geschäftszentrum des Ortsteils Mariendorf (Entfernung ca. 2 km), und in östlicher Richtung nach Britz (Entfernung ca. 1 km) her. Die Mohriner Allee weist in Höhe des Geltungsbereichs je eine Fahrspur pro Richtung auf.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Mohriner Allee verkehrt eine Buslinie, die eine Anbindung an die U-Bahnlinien U6 „Bahnhof Alt Mariendorf“ und U7 „Bahnhof Britz-Süd“ herstellt.

Rad- und Fußgängerverkehr

In der Mohriner Allee befinden sich auf beiden Straßenseiten je ein Fuß- und Radweg.

2.6 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

In der Mohriner Allee befinden sich Ver- und Entsorgungstrassen. Es handelt sich um Trinkwasser-, sowie Regen- und Schmutzwasserleitungen; weiterhin befinden sich hier Gasleitungen und Stromkabel. Eine Leitung für Fernwärme ist nicht vorhanden.

2.7 Altlasten

Es besteht laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.3.2013 kein Eintrag im Bodenbelastungskataster.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Denkmale vorhanden.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg vom 31.3.2009, GVBl. S. 182) stellt in seiner Festlegungskarte den Geltungsbereich als Teil des „Gestaltraums Siedlung“ dar. Daher entspricht die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen den Zielen der Raumordnung. Weiterhin werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP B-B für die Siedlungsentwicklung umgesetzt:

- Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche (4.1 G),
- Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale (4.1 G),
- Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (4.1 G),
- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (4.2 Z).

Im Schreiben vom 07.02.2012 hat die Gemeinsame Landesplanung (GL 5.21) bestätigt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. 31), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Das derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol „gedeckte Sportanlage“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 nördlich des Koppelwegs (verläuft ca. 500 m nördlich parallel zur Mohriner Allee) verlagert. Das zuständige Fachamt hat im Schreiben vom 31.8.2009 einer Verlagerung des Sportstandorts in den Bebauungsplan XIV-195 zugestimmt. Das Bezirksamt hat die Vorlage zur Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 am 17.12.2013 beschlossen. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORT“ festgesetzt werden. Hierdurch wird zugleich die bezirkliche Absicht unterstrichen, für einen im Einzugsbereich der Mohriner Allee gelegenen Sportstandort Planungsrecht zu schaffen.

Ein entsprechender Antrag zur Änderung im Flächennutzungsplan erging am 12.3.2012 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B. Mit Schreiben vom 27.4.2012 hat SenStadtUm I B 11 mitgeteilt, dass eine Verlagerung des Standorts für das dargestellte Sportsymbol, in den Bereich des Koppelwegs, den Planungsabsichten des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht.

Aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des Symbols „gedeckte Sportanlage“ südlich der Mohriner Allee im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

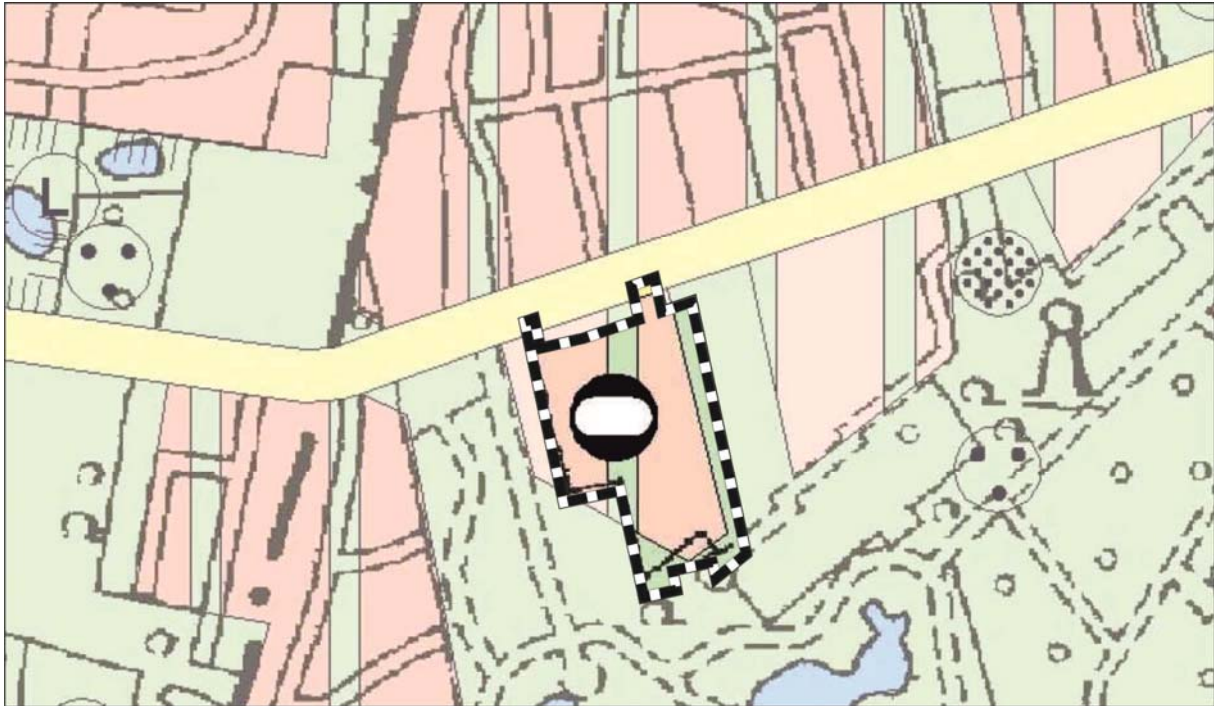


Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplans

Die geplante Festsetzung einer Grünfläche „Private Parkanlage“ entspricht den Darstellungen des FNP und dem abgestimmten "Y-Konzept" zur Realisierung der im FNP dargestellten Grünverbindung. Die geplante Parkanlage ist Teil der Gesamtgrünverbindung (siehe Abbildung 5), die die FNP-Darstellung im Bereich der südlichen Mohriner Allee konkretisiert.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im Landschafts- und Artenschutzprogramm LaPro 94 wird das Plangebiet als „Obstbaumsiedlungsbereich“ klassifiziert. Es liegt in den Vorranggebieten „Pfleger und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz“ und „Biotopverbund“; es lassen sich folgende Aussagen entnehmen (relevante Inhalte sind fett markiert):

Teilprogramme Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild - Siedlungsgeprägte Räume / Obstbaumsiedlungsgebiet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen,
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Der südlich des Plangebiets liegende Britzer Garten wird als Artenreservoir und Verbindungsbiotop für Arten der Grünlandbiotope gekennzeichnet.

Teilprogramme Landschaftsbild: Landschaftsbildstruktur:

- Landschafts- / siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand.

Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz: Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung).

Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Gartenbau / Baumschule:

- Erschließung von Erholungspotentialen.

3.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss am 31.05.2011) wurde geschaffen, um die Lebensqualität unter den Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Dazu enthält der StEP Klima Leitbilder zu Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz. Die konkreten Maßnahmen sollen in den Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 Aktionsplan-Projektgebiete.

3.5 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplanentwurf 8-9baa an und östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-9bb.

Westlich schließt der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-47b an.

Südlich erstreckt sich der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-47e sowie des Bebauungsplanentwurfs XIV-47e-1.

3.6 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der im Jahre 2005 eingeleitete Bebauungsplans 8-9 „Mohriner Allee West“ umfasste die Grundstücke Mohriner Allee 87 / 133 sowie Teilflächen der Mohriner Allee; der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 12 ha.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-9 (BA-Beschluss vom 15.03.2005; BA-Vorlage Nr. 44/05) war die stark heterogene Nutzung im Plangebiet, durch die städtebauliche Missstände entstanden, die eine Neuordnung und nachhaltige Gliederung notwendig machten.

Es stellte sich jedoch heraus, dass eine zeitnahe, das gesamte Plangebiet umfassende Entwicklung nicht zu realisieren war. Daher wurde der Bebauungsplans 8-9 geteilt (BA-Beschluss vom 13.6.2009; BA-Vorlage Nr. 89/09) und für den östlichen Teil der Bebauungsplan 8-9a für die Grundstücke Mohriner Allee 89 / 91 weitergeführt. Damit wurde eine Verzögerung der weiteren Entwicklung des Bereichs vermieden.

Für die Grundstücke Mohriner Allee 119 / 133 zeichnet sich im Jahre 2011 die Umsetzung der Bebauung der Teilfläche ab. Um die Entwicklung dieser Teilfläche ohne zeitliche Verzögerung zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan 8-9b in die Teilbereiche 8-9ba und 8-9bb geteilt (BA-Beschluss vom 28.2.2012; BA-Vorlage Nr. 08/12).

Aufgrund der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Bewältigung der Lärmbelastung durch den Verkehr der Mohriner Allee wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9ba in einem Abstand von ca. 36 m von der Mohriner Allee in die Bebauungspläne 8-9baa und 8-0bab geteilt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 8-9bab (südliche Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 119, 123, 127/129A und 133) ist die Bebauung mit ca. 80 Wohneinheiten (Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Der nördlich gelegene Bebauungsplan 8-9baa an der Mohriner Allee wird in einem eigenständigen Verfahren weiter betrieben.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-9bab werden folgende Ziele verfolgt:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung bzw. städtebauliche Neuordnung,
- die Bebauung einer ehemals gewerblich genutzten bzw. brach gefallenen Fläche mit einer Wohnsiedlung,
- die Ausbildung einer Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern, die das Einfügen in die Bebauung im weitem Umfeld unterstützt,
- Schaffung einer Grünfläche,
- die Schaffung von Flächen, auf denen durch Baumaßnahmen verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert und Maßnahmen des Artenschutzes und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes realisiert werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29.05.2013 (GVBl. S.140)

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG ist zu beachten, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben, soweit nicht weitergehende fachgesetzliche Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz bestehen. Das BNatSchG ist außerdem Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) zu berücksichtigen, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,

- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes im angemessenen Rahmen; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

betroffen nicht betroffen

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG:

betroffen nicht betroffen

Gebiete gemäß RICHTLINIE zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen 1992 (NATURA 2000 – Gebiete)

betroffen nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG:

betroffen nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 39 BNatSchG

betroffen nicht betroffen

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 bzw. § 52 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), festgesetzte Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG:

betroffen nicht betroffen

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

betroffen nicht betroffen

Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen

Die genannten Schutzgebiete, Lebensräume und Biotop werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht betroffen. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Die Belange sind im angemessenen Rahmen berücksichtigt.

Boden

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.2.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des Berliner Bodenschutzgesetzes ist der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden, der Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten, sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen, zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

Durch die Nachnutzung / Umnutzung bereits in der Vergangenheit baulich genutzter und beeinträchtigter Flächen und die Sicherung einer niedrigen Baudichte im städtischen Bereich, sowie der Entsiegelung von Flächen und die Schaffung von neuen Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Zusätzliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.

Wasser

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005, zuletzt geändert durch Art. III Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. 5. 2011 (GVBl. S. 209)
- Durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert.

Das Bundeswasserhaushaltsgesetz erlaubt die Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in § 46 Abs 2 WHG.

Gemäß des Berliner Wassergesetzes (§ 36a Abs. 1 BWG) besteht – bei den vorliegenden Voraussetzungen – grundsätzlich das Gebot der Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse liegen die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung vor.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung (d.h. eine niedrige Versiegelung) für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserversickerung die Voraussetzungen sichergestellt und die Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung durch die getroffenen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Umweltschutzbelange werden somit angemessen berücksichtigt. Die konkrete Umsetzung der Versickerung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens behandelt.

Immissionen

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -

BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

- Verkehrslärmschutzverordnung 16. BlmSchV
- TA Lärm
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 42), zuletzt geändert durch Art. I Erstes ÄndG vom 3. 2. 2010 (GVBl. S. 38)
- DIN 18005 Lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung
- In den oben genannten Gesetzen und Verordnungen werden – ausgehend von der jeweiligen Nutzung (z.B. Wohnnutzung – Allgemeines Wohngebiet - oder Mischnutzung - Mischgebiet) Orientierungswerte oder Immissionsgrenzwerte angegeben, bis zu denen Lärmimmissionen als verträglich einschätzt werden bzw. zu keiner Gesundheitsgefährdung bzw. unzulässige Belästigung führen.
- Ziel sind dabei der ungestörte Nachtschlaf sowie die Durchführung der Aktivitäten des täglichen Lebens ohne unzulässige Lärmbelästigung in den Wohnungen. Anhand der auftretenden Lärmemission und des Abstandes von der Quelle kann dann bestimmt werden, ob an den Immissionsorten Maßnahmen zum Schutz notwendig werden.

Durch die Teilung des Geltungsbereichs wird sichergestellt, dass die geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich durch einen Abstand von mind. 36 m zur Mohriner Allee nicht durch die Lärmemissionen des Verkehrs auf der Mohriner Allee beeinträchtigt werden. Durch diesen Abstand und die Textliche Festsetzung 3 zum Immissionsschutz (Grundrissanordnung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen) werden die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt. Durch die mögliche Anordnung von Gebäuden im nördlichen Plangebiet, innerhalb der Flächen ABCDEFGA und HJKLH, mit südorientierten Terrassen und Gärten bestehen zudem günstige Voraussetzungen zur Schaffung von ruhigen Außenbereichen an der lärmabgewandten Gebäudeseite, in denen die Lärmbeeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß reduziert sind.

Energie

- Gesetz zur Förderung der sparsamen sowie umwelt- und sozialverträglichen Energieversorgung und Energienutzung im Land Berlin (Berliner Energiespargesetz – BEnSpG) vom 2. Oktober 1990 (GVBl. S. 2144) zuletzt geändert durch Art. I Nr. 1 d. Ges. v. 12. 10. 1995 (GVBl. S. 664)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889)

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dem Berliner Energiespargesetz sowie der Energieeinsparverordnung entsprochen und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert.

Landschaft

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558)
- Im Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94) vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 7.6.2006 (ABl. Nr. 32, S. 2350)

Im LaPro 94 wird das Plangebiet als 'Obstbaumsiedlungsbereich' klassifiziert. Es liegt in den Vorranggebieten „Pflege und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz“ und „Biotopverbund“.

Es lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Aussagen entnehmen:

Teilprogramme Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild - Siedlungsgeprägte Räume / Obstbaumsiedlungsgebiet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe und Frischwiesen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen,
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Der südlich des Plangebiets liegende Britzer Garten wird als Artenreservoir und Verbindungsbiotop für Arten der Grünlandbiotope gekennzeichnet.

Teilprogramme Landschaftsbild: Landschaftsbildstruktur:

- Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand.

Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz: Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung).

Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Gartenbau / Baumschule:

- Erschließung von Erholungspotentialen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Darstellungen des LaPro unterstützt und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert. Beeinträchtigungen im Plangebiet für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Baumschutzverordnung

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558).

Der Baumschutzverordnung nach sind alle Laubbäume, Waldkiefern sowie Walnuss und Türkische Baumhasel-Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn wenigstens ein Stamm diesen Umfang erreicht.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass der Verlust gemäß Baumschutzverordnung geschützter Bäume bei Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert wird; negative Auswirkungen sind durch die vollständige Kompensation des Eingriffs ausgeschlossen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Teil des Bezirks Neukölln, Ortsteil Britz. Das Gebiet des Ortsteils Britz liegt im Süden Berlins und gehört naturräumlich zur Grundmoränen-Hochfläche des Teltow südlich des Berlin-Warschauer Urstromtals in der Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“.

Der Großteil der Flächen wurde bis in die jüngere Vergangenheit gärtnerisch genutzt und ist fast vollständig mit Gebäuden und Gewächshäusern sowie Erschließungsflächen überbaut. Inzwischen wurden zahlreiche Gewächshäuser abgerissen, die betroffenen Flächen sind jedoch teilweise versiegelt oder werden durch offenen Boden bestimmt. Als Zwischennutzung befinden sich dort großflächige Stellplätze für Caravans, Fahrzeuge sowie Container. In Teilen wurden zwar die oberirdischen Teile der Gewächshäuser abgerissen und sind durch Vegetation überwachsen; die Fundamente etc. befinden sich jedoch zum Teil noch im Boden (vor allem im westlichen Teil des Plangebiets).

2.1.1 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Die Einwohnerdichte im Stadtraum ist mit 1 – 4 Einwohner/ha sehr gering.

Auf den der Mohriner Allee zugewandten Grundstücksteilen (im Bereich des benachbarten Bebauungsplanentwurfs 8-9baa) befindet sich ein Wohngebäude; dieses ist von einem Ziergarten umgeben. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden entweder noch zum Teil gewerblich genutzt (rückwärtig von Häusern 127-129a), oder liegen brach (rückwärtig von Nr. 133 und 119). Die ehemaligen Gewächshäuser wurden überwiegend bereits abgerissen, Fundamente sind jedoch oft nicht entfernt worden (rückwärtig von Nr. 133; dies betrifft einen Flächenanteil von ca. 4.000 m²). Noch vorhandene Gewächshäuser stehen überwiegend leer. Die gewerbliche Nutzung der Grundstücksfreiflächen auf den Grundstücken 123 / 129 ist überwiegend als Zwischennutzung ausgebildet: Es handelt sich um Flächen, die als Winterlager zum Abstellen von Caravans und Wohnwagen dienen, auf denen ein Gebrauchtwagenhandel seine Verkaufsflächen eingerichtet hat oder die als Stell- bzw. Lagerfläche genutzt werden.

Die südlichen Grundstücksteile werden als Freiflächen genutzt, der nördliche Grundstücksteil beherbergt ein Wohnhaus mit umgebendem Ziergarten.

Erholung

Der nahe gelegene innerstädtische Landschaftspark „Britzer Garten“ erfüllt eine wichtige Naherholungsfunktion; er ist u. a. über den Zugang von der Mohriner Allee zu erreichen.

Eine öffentliche Erholungsfunktion weisen die Freiflächen des Geltungsbereiches derzeit nicht auf; sie sind eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich; es bestehen auch keine Wegeverbindungen zur Querung bzw. Gliederung der Flächen. Der Erholung der Bewohner dienen lediglich die privaten Hausgärten.

Immissionen (Lärm / Luft)

Unfallgefahr: Aufgrund der Abgeschlossenheit und Unzugänglichkeit der Freiflächen gehen von den vorhandenen, sehr auffälligen Gebäuden und Glashäusern keine Gefahren für die Gesundheit der Bewohner der Umgebung aus.

Lärm: Am Nordrand des Bebauungsplangebiets bestehen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingten Lärm, ausgehend von der Mohriner Allee. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden derzeit gemäß Lärmgutachten maximal Beurteilungspegel von $L_{r,Tag}$ ca. 59 dB(A) bzw. $L_{r,Nacht}$ ca. 53 dB(A) erreicht. Daher erfolgen für die betroffenen Bereiche folgende Festsetzungen:

- die zeichnerische Festsetzung der Fläche ABCDEFGA und der Fläche HJKLH sowie
- die textliche Festsetzung 3, die in diesem Bereich die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden regelt.

Durch diese Regelung können die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Luftgüte: Die verkehrsbedingte Immissionsbelastung wird als gering eingestuft, die Luftbelastung durch Ölfeuerung zur Beheizung der Gewächshäuser ist nach Aufgabe der

Nutzung stark zurückgegangen. Die gewerblichen Zwischennutzungen lassen außer einer erhöhten Staubentwicklung ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld erwarten und fallen ohnehin bis zur Aufnahme der Wohnnutzung weg.

Bewertung

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen der Mohriner Allee führen zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im nördlichen Geltungsbereich. Daher erfolgt die Aufnahme der Textlichen Festsetzung 3 zum Immissionsschutz, die einen ausreichenden Schutz der Wohnnutzung durch die vorwiegende Ausrichtung von Aufenthaltsräumen mit von der Mohriner Allee abgewandten Fenstern sicherstellt.

Frühere lufthygienische Beeinträchtigungen durch Ölfeuerungsanlagen bestehen seit Aufgabe der Nutzung nicht mehr.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es befinden sich keine Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches oder in der unmittelbaren Umgebung.

Biotopbestand

Als potenziell natürliche Vegetation käme auf den lehmig-sandigen Böden ein Traubeneichen- bzw. Kiefern-mischwald vor (Scholz 1962, Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs).

Zur Erfassung des tatsächlichen, derzeitigen Biotopbestandes wurde eine flächendeckende Kartierung im Januar 2012 (siehe Abbildung 4) durchgeführt. Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Berlin (Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, 2003: Geländekartierungsbogen und Kartieranleitung) und der Liste der Biotoptypen (Biotoptypenliste Berlins - auf der Grundlage der Liste der Biotoptypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann, Landesumweltamt Brandenburg - Stand 2003).

Aus der bereits beschriebenen, heterogenen Nutzungsstruktur und dem sich derzeit vollziehenden Nutzungswandel ergibt sich folgende, grobe Gliederung der Biotopstrukturen:

Das dem Wohngebäude an der Mohriner Allee zugehörige Gelände ist mit einem Ziergarten und weiten, wenig strukturierten Rasenflächen bestanden (Grundstück teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebiets). Aufgrund des geringen Anteils heimischer Pflanzenarten und des hohen Anteils an Koniferen kommt den Flächen der Ziergärten nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu.

In den oben genannten Ziergärten sind im Plangebiet (bzw. direkt an der Grenze des Geltungsbereichs) einige Bestandsbäume zu finden: Es handelt sich um eine wertvolle Eiche, deren Stamm jedoch außerhalb des Plangebiets liegt - Wurzeln und Krone liegen teilweise im Geltungsbereich – deren zeichnerische Festsetzung jedoch im benachbarten Bebauungsplan 8-9baa erfolgt. Der Schutz von Krone und Wurzelbereich wird durch eine

entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 8-9bab gesichert. Im Plangebiet stehen weitere Bäume, die gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind (Weide, Kastanie, Ahorn, Walnuss, Robinie) und Bestände, die aufgrund ihrer Arten oder ihres geringen Stammumfanges nicht dem Baumschutz unterliegen. Bei den nicht geschützten Bestandsbäumen handelt es sich überwiegend um nicht-heimische Nadelgehölze mit Ziercharakter. Zu finden sind aber auch Obstbäume sowie kleinere Laubbäume. Die Baumbestände tragen in jedem Fall zu einer Gliederung und Strukturierung des Planungsgebietes bei und weisen in Abhängigkeit zur jeweiligen Art einen eingeschränkten, mittleren und teilweise sogar hohen Biotopwert auf.

Zwischen den Grundstücken 119 und 129 befindet sich ein Großteil des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestandes: Das Grundstück ist bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 60 m unbebaut und weist überwiegend offenen Boden oder Zierrasenflächen unter dem Baumbestand auf. In seiner Gesamtheit könnte man diesen Grundstücksteil als vernachlässigten Ziergarten bezeichnen. Sein Biotopwert ist – aufgrund des Baumbestandes als „mittel“ zu bewerten. Das Grundstück wurde als Ausstellungsfläche eines Gebrauchtwagenhändlers genutzt, und ist überwiegend von offenem Boden geprägt - lediglich die Zufahrt zum Grundstück ist - bis in eine Tiefe von über 150 m - versiegelt. Die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist als sehr stark eingeschränkt zu bewerten.

Der „mittlere Teil“ der Grundstücke – zwischen ca. 60 m und 150 – 180 m Grundstückstiefe wird durch die ehemals intensive Nutzung als Gärtnereiflächen bestimmt: Auf dem westlichen Grundstück sind - mit einer Ausnahme - inzwischen alle Gewächshäuser abgebaut worden. Das Gelände wird von Zierrasen sowie ruderalen Vegetationsstrukturen eingenommen und zwischen den Fundament-Resten regelmäßig gemäht. Die Fundamente wurden jedoch meist nicht entfernt und stellen somit auf einer Fläche von ca. 4.000 m² (ehemalige Gewächshausgrundflächen) eine Störung der Biotopstrukturen dar: Trotz des relativ hohen Vegetationsanteils ist die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut somit als „gering bis mittel“ zu bewerten.

Auf den östlich angrenzenden Grundstücksteilen ist der Bestand an Gewächshäusern noch vollständig vorhanden – wenn auch teilweise nicht mehr in Nutzung. Im Bereich der noch vorhandenen Gewächshäuser sind auch die Flächen zwischen den Gewächshäusern nahezu vollständig versiegelt und der Biotopwert der Flächen ist sehr stark eingeschränkt.

Östlich angrenzend schließt ein inzwischen überwiegend unversiegelter, von ungeordneten Zwischennutzungen geprägter Grundstücksteil an, auf dem sich in der Vergangenheit unterschiedliche Lagernutzungen mit Stellplätzen für Container, Fahrzeuge und Baumaterialien abwechselten. Ursprünglich standen in diesem Bereich auf ca. 1.000 m² zusätzliche Gewächshäuser, die zu Beeinträchtigungen im Untergrund geführt haben.

Vegetationsstrukturen sind dort nur in sehr geringem Umfang vorhanden; der Biotopwert in diesem Bereich ist als stark eingeschränkt zu beurteilen.

Der mittlere Grundstücksteil des östlichsten Grundstückes liegt derzeit brach, weist aber noch die Versiegelungen der vergangenen Nutzungen auf, die Zwischenräume werden jedoch von ruderalen Stauden und Gräsern besiedelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird der Biotopwert hier als „stark eingeschränkt bis gering“ bewertet.

Die rückwärtigen Grundstücksteile (zwischen 150 bis 180 m und rückwärtiger Grundstücksgrenze) werden durch einen geringen Versiegelungsgrad sowie meist relativ hohen Vegetationsanteil bestimmt: Feste Gebäude sind in diesem Bereich nicht zu finden, lediglich wenige Unterstände und Schuppen befinden sich in dieser Zone. Ein Großteil der westlichen Grundstücke ist als Zierrasen angelegt und wird intensiv als Stellplatz für Caravans etc. genutzt. Fahrspuren und Bewegungs- bzw. Lagerflächen sind meist unversiegelt aber stark verdichtet und beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der dichten Anordnung der abgestellten Fahrzeuge ist die Vegetationsstruktur auf den Flächen lückig und durch artenarme Trittrasen bestimmt. Trotz des optisch relativ hohen Vegetationsanteils in diesem Bereich ist der Biotopwert der Flächen als „gering“ einzustufen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist dagegen überwiegend unversiegelt und liegt brach. Auf den ursprünglich intensiv genutzten Flächen konnte sich eine ruderale Stauden- und Grasflur entwickeln, deren Artenzusammensetzung auf beanspruchte, nährstoffarme Standortbedingungen hinweist. Neben Gräsern haben sich Arten der Hochstaudenfluren (Goldrute, Rainfarn, Acker-Kratzdistel, Brennnessel) sowie Brombeeren und Wildrosen angesiedelt; die Vegetationsbestände sind im Norden eher schütter und werden nach Süden hin dichter und höher. Gehölzaufwuchs findet sich vor allem an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Grundstücksteil und wird durch Robinien, Birken, Pappeln und Weiden bestimmt. Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen ist für diesen Teilbereich als „mittel bis hoch“ einzuschätzen.

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, Versiegelung und Vornutzung sind nur wenige wertvolle Lebensraumstrukturen für wildlebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet vorhanden. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist daher in der Gesamtheit als „gering“ zusammenzufassen, desgleichen die biologische Vielfalt (Arten der ruderaler Gras- und Staudenfluren, Pioniergehölze und Überhälter vergangener Nutzung mit kurzfristiger Wiederherstellbarkeit).

Die Bedeutung der privaten Freifläche (Ziergarten) ist auf Grund der Artenauswahl (geringer Anteil einheimischer Arten) und der intensiven Pflege als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen als „gering“ einzuschätzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden und nach Kartieranleitung gelisteten Biotoptypen sind in der folgenden Übersicht dargestellt:

03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	R
03190	sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen	RRX
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	RS
05	Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften	G
05113	Ruderales Wiesen	GMR
05160	Zierrasen/ Scheerrasen	GZ
07	Gebüsche, Baumreihen, Baumgruppen	B
11	Sonderbiotope	A
11252	Gartenbau unter Glas	ALG
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	O
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	OSR
12654	Versiegelter Weg	OVVV



Abb. 4: Biotopbestand (ohne Maßstab)

Fauna

Ruderales Wiesen und die Gras- und Staudenfluren bieten besonders der Insektenfauna günstige Lebensräume (Falter, Heuschrecken, Laufkäfer u.a.). Die Freiflächen, wie auch die benachbarten Kleingärten, stellen dadurch ein potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens vom Juni 2012 wurden die Gebäude und Keller im Plangebiet mittels einer Lampe nach dem Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen abgesucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurden keine Nachweise von Fledermäusen bzw. Hinweise, wie vorhandene Exkremate, Futterreste, die auf eine Nutzung als Fledermausquartiere hinweisen gefunden.

Bei den Singvögeln ist mit dem Vorkommen der typischen Kulturfolger Haussperling und Amsel zu rechnen. Die Gewächs- und Gebäudereste bieten besonders dem Haussperling potentielle Brutmöglichkeiten. Es wurden im Plangebiet 13 Vogelarten nachgewiesen. Als dauerhafte Brutplätze für Vögel wurden zwei Baumhöhlen nachgewiesen, die zum Zeitpunkt der Kartierung durch Blau- und Kohlmeise genutzt werden. Diese gelten als dauerhaft geschützte Lebensstätten und unterliegen dem Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG.

Vor der Fällung von Altbäumen und baulichen Veränderungen bzw. dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das aktuelle Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten durch eine fachkundige Person zu untersuchen und eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG muss die Entfernung der Gehölze und Gebäude außerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September) erfolgen. Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen ist nicht nur eine Fällgenehmigung einzuholen, sondern auch eine Befreiung gem. § 44 BNatSchG zu beantragen.

Alle europäischen Vogelarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Demzufolge sind für das Plangebiet die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten zu beachten.

Die Untersuchungen zum Artenschutzgutachten ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen der Altbäume besiedelnden streng geschützten Käferarten Eremit und Heldbock.

Die Artengruppen Lurche Amphibia und Libellen Odonata bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume.

Hinweise auf ein Vorkommen der verbreiteten und nach europäischem Naturschutzrecht (FFH-Richtlinie) streng geschützten Zauneidechse im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit intensiv gartenbaulich genutzt, weite Geländeteile sind versiegelt. Nach Nutzungsaufgabe stehen Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser leer bzw. verfallen oder wurden bereits abgerissen. Auf den Freiflächen

haben sich ruderale Arten angesiedelt. Es wurden 13 geschützte Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Um Beeinträchtigungen dieser Vogelarten zu vermeiden, können Beräumungen und Abriss bzw. Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Für Baumhöhlen sind parallel zur Fällgenehmigung entsprechende Genehmigungen und Befreiungen gem. Bundesnaturschutzgesetz einzuholen. Der Lebensraum besitzt bisher eine geringe, potenziell jedoch eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt. Diese Bedeutung ist insbesondere für Insekten und Vögel oder Fledermäuse, ggf. für andere Kleinsäuger anzunehmen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Planbereich liegt im Bereich der Hochfläche des Teltow und weist im anstehenden Boden vor allem mittelschluffige Sande und mittelsandigen Lehm auf. Als vorherrschende Bodenart wird im Umweltatlas (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 01.01, Ausgabe 2005) Parabraunerde bzw. Sandkeilbraunerde auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel angegeben. Es wird von einer bis zu 80 cm starken Schicht von Geschiebesand über Geschiebemergel ausgegangen.

Die ursprünglichen Bodengesellschaften, sind durch gärtnerische Nutzung und Bebauung (Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung) stark anthropogen beeinflusst.

Beim Baugrund handelt es sich um tragfähigen Baugrund für normale Belastung.

Die Siedlungsflächen im Plangebiet sind zu ca. mindestens 46 % versiegelt und anthropogen durch ehemalige bzw. bestehende Nutzung und Düngereintrag vollständig verändert. Berücksichtigt man die unter den Vegetationsstrukturen häufig noch vorhandenen Fundamentreste, Versiegelungen etc., so liegt der Anteil der Versiegelung noch weit höher. Die potentiell mittlere bis hohe Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens als Lebensraum für seltene Pflanzengesellschaften sowie seine Regelungsfunktion als Puffer und Filter für den Wasserhaushalt ist derzeit stark eingeschränkt, seine Archivfunktion für Naturgeschichte ist ebenfalls stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden.

Die Geländehöhen im Untersuchungsbereich variieren zwischen ca. 48,85 m üNN im Südosten sowie ca. 46,40 m üNN im Südwesten in Nachbarschaft zum Pflanzenschutzamt. Im Grenzbereich der Mohriner Allee liegt die Geländehöhe zwischen und ca. 46,70m üNN im Westen und 47,20m üNN im Osten; das Gelände kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden, mit einem schwachen Gefälle von Osten nach Westen.

Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist kein Altlastenverdacht für das Plangebiet aufgeführt.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrads von knapp 50% und der bisherigen starken anthropogen Nutzung (Veränderung, Verdichtung, Düngereintrag) ist die Leistungsfähigkeit des Bodens vollständig verändert. Daher ist die grundsätzlich mittlere bis hohe Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens als Lebensraum für seltene Pflanzengesellschaften sowie für die Ertragsfunktion und Regelungsfunktion des Wasserhaushalts eingeschränkt. Insgesamt wird dem Boden im Plangebiet daher nur eine „geringe bis mittlere“ Leistungsfähigkeit zugeschrieben.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet weit mehr als 10 m unter der Geländeoberkante an. Es liegt in gespanntem Zustand mit einem allgemeinen Flurabstand von 20 - 30 m vor.

Positive Naturhaushaltsfunktionen wie die Grundwasserneubildung sind wegen des hohen Versiegelungsgrades sowie die starken Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen im Bestand eingeschränkt.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands und der eingeschränkt durchlässigen Bodenarten (Geschiebemergel, Geschiebelehm) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser „sehr gering“.

Zusammenfassende Bewertung

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der eingelagerten Mergelschichten, der damit verbundenen geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit und in Verbindung mit dem großen Grundwasserflurabstand als gering einzustufen.

Der Boden ist zur Versickerung geeignet, jedoch ist diese Funktion durch den hohen vorhandenen Versiegelungsgrad derzeit eingeschränkt.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet liegt stadtklimatisch in der stadtklimatischen Zone 2 mit geringen Veränderungen zu Freilandverhältnissen und sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen (geringe Schwülegefährdung und hohe nächtliche Abkühlung durch allgemein hohen Grünanteil) und hinsichtlich der Klimafunktion in Bereich 3 mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Ziel ist der Erhalt bzw. die Verbesserung von Belüftungsbahnen.

Nutzungsintensivierungen: Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden und stattdessen Vernetzungen mit benachbarten Freiflächen zu fördern (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 01.01, Ausgabe 2005)

Zusammenfassende Bewertung

Allgemein ist der Bereich bioklimatisch gering belastet. Die versiegelten Flächen wirken derzeit jedoch negativ auf die Kaltluftentstehung.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung mehr auf.

Das Orts- und Landschaftsbild im Stadtraum ist geprägt durch einzelne Häuser mit hohem Grünanteil im Norden, Kleingartenbereichen und dem Park (Britzer Garten) im Süden, sowie die wenig differenzierten Gartenbaustrukturen (hauptsächlich Glashauserflächen) südlich der Mohriner Allee. Mit Ausnahme der Gärtnereiflächen ist der Siedlungsraum stark durchgrünt und reich strukturiert, jedoch ausschließlich anthropogen gestaltet.

Zusammenfassende Bewertung

Die derzeitige Bebauung und Nutzung steht zwar im Zusammenhang mit den in der Umgebung häufigen gartenbaulich genutzten Grundstücken und ist daher typisch für das Ortsbild in diesem Gebiet. Die traditionelle, gartenbauliche Nutzung befindet sich derzeit jedoch im Wandel und immer mehr Grundstücke werden einer Umstrukturierung unterzogen. Auch innerhalb des Planungsgebietes wird nur noch ein kleiner Teil der ehemals gartenbaulich genutzten Flächen und Gewächshäuser genutzt: Die Flächen und Gebäude stehen zu einem großen Teil leer bzw. liegen brach, so dass ein unstrukturierter Eindruck das Orts- und Landschaftsbild bestimmt. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut wird daher als gering bewertet.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen noch Bodendenkmale.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So kann z. B. die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, da - ohne Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen – der Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung und Grundwasserneubildung verringert wird.

Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern / Schutzgutfunktionen.

	Überbauung	Versiegelung	Vegetationsanteil	gas-, staubförmige Immissionen	Lärm	Verkehrserhöhung
Menschen	X	X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X	X	X	X	X	X
Boden	X	X	X			
Wasser	X	X	X			
Luft / Klima	X	X	X	X		X
Landschaft / Ortsbild	X	X	X			
Kultur- und Sachgüter	X					

Die Ist-Situation wird zwar verändert, für alle Schutzgüter von Natur und Landschaft ergibt sich aber eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation (Arten- und Biotope, Boden, Grundwasser), die Funktionen einiger Schutzgüter werden sogar deutlich verbessert (Klima, Ortsbild und Erholung). Negative Vorbedingungen, wie der hohe Anteil beeinträchtigter bzw. versiegelter Flächen, werden reduziert und der Vegetationsanteil wird erhöht.

Auf Grund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen sind die Umweltfolgen als gering bis sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Folgenden werden die nach Durchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander dargestellt. Die Gesamteinschätzung erfolgt in grundsätzlicher Betrachtung, summarisch und bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Lärm und Luftschadstoffe: Es erfolgt eine unwesentliche Zunahme des Verkehrs auf der Mohriner Allee durch den Anwohnerverkehr. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die im Untersuchungsgebiet auftretenden Geräuschimmissionen und es ist aufgrund der geringen Zunahme des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs, nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen zu erwarten. Durch die Aufnahme der Textlichen Festsetzung 3 zum Immissionsschutz wird der Lärmschutz der Wohnnutzung im Plangebiet sichergestellt.

Unfallrisiken: geringfügige Zunahme der Unfallrisiken durch Abbiegeverkehr ins Wohngebiet möglich,

Erholungsfunktion: Verbesserung der Erholungsfunktion im privaten und öffentlichen Bereich durch Schaffung von Erholungsflächen auf den Grundstücken mit Baumpflanzungen und in der Grünfläche „Private Parkanlage“ ,

Wohnfunktion: Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Einzel- und Doppelhäusern in Form von Eigenheimen.

Die Festsetzung von Wohnbauflächen führt zu einer unwesentlichen Erhöhung von Ziel- und Quellverkehr und damit zu einer geringen zusätzlichen Beunruhigung. Da es sich bei der geplanten Neubebauung um eine stark aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung handelt, und sich derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft nur wenig Wohnnutzung (Wohngebäude innerhalb sowie westlich des Geltungsbereiches) befindet, ist die daraus resultierende zusätzliche Beeinträchtigung als sehr gering einzuschätzen. Die Aufwertung der Erholungsfunktion durch neue Grün- und Gartenflächen und Baumpflanzungen überwiegen die geringen Belastungen bei weitem.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Insgesamt kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades, da die vorhandenen Gebäude, Gewächshäuser und befestigten Flächen entfernt werden und die geplante Versiegelung geringer ist als die des Bestandes. Mit der Umstrukturierung wird auch die Beseitigung eines Großteils der vorhandenen Vegetationsflächen, Gehölzstrukturen sowie Bestandsbäumen erforderlich. Diese Verluste werden jedoch durch neue Freiflächen auf den Grundstücken (ergeben sich durch die Festsetzung der GRZ 0,2), neue Frei- und Vegetationsflächen in der Grünfläche „Private Parkanlage“ sowie mit Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken und in der Privaten Grünfläche ausgeglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten oder im Städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen gehen sogar über die Kompensation der Verluste hinaus und schaffen ein Vegetationsflächenguthaben und eine Guthaben an Baumpflanzungen.

Durch die Baumaßnahme und die vorhergehende Beräumung der Baufelder geht vorübergehend Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Es handelt sich um Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Biotope, die aufgrund von Häufigkeit, Ausprägung und Leistungsfähigkeit kurzfristig wieder herstellbar sind.

Die geplanten Privatgärten und die Grünfläche „Private Parkanlage“ werden neu gestaltet und begrünt bzw. bepflanzt. Dies beinhaltet auch die Pflanzung einheimischer Bäume auf den Grundstücken und in der Grünfläche „Private Parkanlage“ sowie die Grundstückseinfassung mit Hecken.

Aufgrund der Verluste von Biotoptypen mit eher geringer Wertigkeit sowie der Neuschaffung von Vegetationsstrukturen mit höherem Anteil einheimischer Arten und größerem Wert für wildlebende Tiere und Pflanzen wird der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotope als gering betrachtet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es kommt zu einer Verringerung des Anteils stark beeinträchtigter und versiegelter Böden, der Anteil funktions- und regenerationsfähiger Böden im Bereich von Vegetationsflächen wird erhöht. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts zu befürchten sind; die Funktionen des Bodens werden insgesamt verbessert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Gemäß den Anforderungen des Berliner Wassergesetzes (BWG) ist die Versickerung von auf den Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswasser in das Grundwasser zulässig, sofern das zu versickernde Wasser nicht bzw. nur gering durch Schadstoffe verunreinigt ist (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wasser Gesetz – BWG und § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Da es sich um Wohngrundstücke handelt wird davon ausgegangen, dass keine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu erwarten ist.

Nach den Angaben des digitalen Umweltatlas Berlin ermöglichen der Grundwasserabstand und die Bodenverhältnisse (Wasserdurchlässigkeit - Kf-Wert - Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte „Versickerung aus Niederschlägen 2005“ sowie „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2005“) im Plangebiet grundsätzlich die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken. Laut § 8 Abs. 1 der Bauordnung Berlin (BauOBl) sind „nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke“ „wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen“ und „zu begrünen oder zu bepflanzen(...)“. Daher stehen diese Flächen für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Der Nachweis der Regenwasserversickerung erfolgt daher im Bauantragsverfahren, ggf. kann eine Zwischenspeicherung und verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers realisiert werden. Somit kann sowohl den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes als auch den Anforderungen an Ver- und Entsorgung Rechnung getragen werden.

Das Grundwasser ist durch die vorherrschenden Bodenverhältnisse weiterhin ausreichend gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen geschützt.

Durch die Verringerung des Anteils stark beeinträchtigter bzw. versiegelte Böden von derzeit ca. 46 % auf künftig ca. 36% kommt es einer Vergrößerung der Vegetationsflächen, die einer schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers dienen und damit zur Verbesserung der Grundwasserneubildung beitragen.

Insgesamt ist eine Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken gewährleistet; eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Es kommt zu einer geringen Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr sowie zu einer Veränderung des Kleinklimas. Durch die Erhöhung des Grünanteils im Planungsgebiet kommt es zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation bzw. der Belüftungsbahnen.

Das Planungsgebiet ist als Fläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung bewertet worden; diese war jedoch aufgrund der vorangegangenen Nutzung weitgehend eingeschränkt. Durch die aufgelockerte Struktur 2-geschossiger Einzel- bzw. Doppelhäuser wird eine potenzielle Barriere-Wirkung gegenüber Randbereichen vermieden; dem hohen Schutzanspruch wird Rechnung getragen.

Insgesamt sind hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr wird durch die Schaffung zusätzlicher Vegetationsflächen eine Verbesserung der Frisch- und Kaltluftentstehung erreicht und die lokalklimatische Austauschfunktion wird verbessert.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es erfolgt die Veränderung des in diesem Bereich brach gefallene, ehemals gartenbaulich geprägten Ortsbild durch Schaffung kleinteiliger Strukturen und Erhöhung des Grünanteils. Das Ortsbild fügt sich durch Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, Gärten und Grünflächen nahtlos in die im Norden angrenzenden Strukturen ein. Durch den Erhalt eines Bestandsbaums innerhalb der geplanten Grünfläche werden die Qualitäten der betroffenen prägenden Landschaftselemente auch das künftige Siedlungs- und Ortsbild prägen und die heutige mit der künftigen Gebietsstruktur verflechten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird neu gestaltet und verbessert. Übergänge zu angrenzenden Strukturen werden durch den hohen Grünanteil geschaffen, Verbindungen untereinander hergestellt. Allgemein gehen von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild aus; vielmehr kommt es zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Weder im Geltungsbereich noch im nahen Umfeld befinden sich Kultur- und sonstige Sachgüter. Dementsprechend sind in diesem Zusammenhang keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Im Geltungsbereich sind Maßnahmen vorgesehen, die dem Ausgleich von Eingriffen dienen:

- Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand durch Erhalt eines Bestandsbaums innerhalb der geplanten Grünfläche;
- Aufwertung der Bodenfunktionen durch Beseitigung von Beeinträchtigungen, Entsiegelungsmaßnahmen sowie Erhöhung des Vegetationsflächenanteils,
- Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers,
- Nachnutzung versiegelter Fläche und geringwertiger Vegetationsstrukturen,
- Obst- und Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie innerhalb der Privaten Grünfläche.

2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

2.3.2 Ermittlung

Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation

Für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Der Baunutzungsplan von Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-9bab als Nichtbaugebiet dar. Da Nichtbaugebiete jedoch als nicht übergeleitet gelten, sind Vorhaben innerhalb des Plangebiets nach §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen. Es ist daher zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt.

Die vorhandene Bebauung erstreckt sich größtenteils nördlich der Mohriner Allee sowie vereinzelt südlich der Mohriner Allee. Es liegt kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor, daher wird das Plangebiet als „Außenbereich“ nach § 35 BauGB gewertet.

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant. Bei der Beurteilung des Eingriffs bzw. des eingriffsrelevanten vorhandenen Planungsrechts ist daher auf den Bestand abzustellen. Die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet stellt einen eingriffsrelevanten Tatbestand dar.

Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung

Gemäß den beabsichtigten Festsetzungen kann innerhalb des Plangebiets durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten, Wege und Stellplätze eine Versiegelung erfolgen. Es besteht dadurch die Gefahr, dass der Naturhaushalt beeinträchtigt und das Landschaftsbild verändert wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Gesamtgröße ca. 30.720 m²) kann bei einer GRZ von 0,2 eine Überbauung von ca. 6.144 m² sowie eine Versiegelung durch Außenanlagen, Terrassen und Garagen von ca. 3.072 m² (50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) und damit eine Gesamtversiegelung von ca. 9.216 m² erfolgen. Durch die geplante private Verkehrsfläche werden weitere ca. 5.740 m² Boden versiegelt.

Bebauung	50% Überschreitung durch Nebenanlagen	Private Erschließungsstraße	Gesamtversiegelung inkl. priv. Erschließung
ca. 6.144 m ²	ca. 3.072 m ²	ca. 5.740 m ²	ca. 14.956 m ²

Insgesamt beträgt die geplante Versiegelung ca. 14.956 m².

Eingriff in Natur und Landschaft durch Verlust und die Veränderung von Vegetationsflächen

Verlust / Veränderung von Vegetationsstrukturen	gesamt 21.710 m ²	Wert des Biotops
ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren RS	4.320 m ²	gering – mittel
ruderales Wiese GMR	7.020 m ²	gering-mittel
Hecken / Gehölzbestände	670 m ²	gering-mittel
Zierrasen GZ	9.700 m ²	sehr gering

Insgesamt gehen durch die Planung ca. 21.710 m² vegetative Strukturen durch die Überbauung / Versiegelung oder die Umgestaltung / Nutzung als Garten- bzw. Grünfläche verloren.

Ein ca. 6.080 m² großer Anteil der Flächen ist im Bestand als offener Boden geprägt. Dieser ist zwar nicht versiegelt, in seiner Bedeutung für die Schutzgüter jedoch durch sehr starke Verdichtung, sowie die gegenwärtige Nutzung als Zufahrt, Pkw- oder Caravanstellplatz oder Kompostplatz erheblich eingeschränkt. Diese Bereiche sind überwiegend vegetationsfrei und ihr Biotopwert ist als sehr gering zu bewerten. Ein Großteil dieser Flächen wird ebenfalls im Zuge der Planung umgestaltet bzw. überbaut. Ein Flächenanteil von ca. 2.000 m² wird jedoch als Private Grünfläche ausgewiesen und wird somit erheblich aufgewertet.

Eingriff in Natur und Landschaft durch den Verlust von Bäumen

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von einer Vielzahl von Einzelbäumen, ein großer Teil des Baumbestandes wird von Nadelbäumen bestimmt, deren Arten grundsätzlich nicht gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind (z.B. Fichten, Douglasien, Thuja etc.). Darüber hinaus fallen auch zahlreiche Bestandsbäume aufgrund ihres geringen Stammumfanges nicht unter den Baumschutz, hierbei handelt es sich überwiegend um

Weiden, Ahorn, Robinien sowie um Obstbäume. Im Geltungsbereich sind 22 Bestandsbäume vorhanden, die gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Es handelt sich dabei um Ahorn, Weiden, Birken, sowie um 2 Kastanien- und 2 Walnuss-Bäume.

Die an der Geltungsbereichsgrenze im Bebauungsplanentwurf 8-9baa befindliche Eiche soll im dortigen Bebauungsplan festgesetzt werden. Des Weiteren befindet sich eine Robinie innerhalb der Privaten Grünfläche, die erhalten wird. Sie ist somit in der Bilanzierung der Eingriffe in den Baumbestand nicht weiter zu berücksichtigen.

Alle anderen erfassten Bestandsbäume befinden sich innerhalb der als Bau- oder Verkehrsflächen geplanten Bereiche; im Zuge der Umsetzung der Planung könnte die Fällung erforderlich werden. Daher wird für die Bestimmung der Ersatzmaßnahmen von einem Verlust dieser Bäume ausgegangen.

Als Ersatz für die oben genannten 21 Baumfällungen wird entsprechend der Berechnung gemäß Berliner Baumschutzverordnung im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Neupflanzung von 35 Ersatzbäumen erforderlich.

Ausgleich für Natur und Landschaft durch Entsiegelung

Durch die im Vorfeld der Bebauung erfolgende Beräumung des Geländes wird die vorhandene Versiegelung von ca. 12.636 m² vollständig entfallen; es handelt sich dabei um derzeit versiegelter, überbauter und stark beanspruchter Flächen.

vorhandene Gewächshäuser	vorhandene Straßen / Wege / befest. Flächen	vorhandene Gebäude, Nebengebäude, Gebäudereste etc.	Gesamtversiegelung	Stark beeinträchtigte, verdichtet aber unversiegelte Böden
4.580 m ²	6.665 m ²	1.391 m ²	12.636 m ²	6.770 m ²

Ausgleich für Natur und Landschaft durch Vegetationsflächen

Neue Vegetationsflächen von insgesamt ca. 25.329 m² entstehen durch Neubegrünung bzw. Neubepflanzung gemäß § 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin (BauOBl) der Grundstücksfreiflächen (ca. 21.504 m²) und durch die geplante Private Grünfläche (ca. 3.825 m²).

Ausgleich für Natur und Landschaft durch Baumpflanzungen

Auf den Grundstücken ist je angefangener 650 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung 2**). D.h. im Plangebiet werden bei einer vorgesehenen Bebauung mit ca. 80 Einfamilien- und Doppelhaushälften ca. 80 Bäume auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden. Sollte es nicht zu einer Teilung in einzelne Grundstücke kommen, so sind gemäß der Festsetzung 2 - bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von 30.720 m² - mindestens 48 Bäume zu pflanzen.

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bewertung der Ent- / Versiegelung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zukünftige Nutzung der Flächen geordnet: Es erfolgt einerseits eine Entsiegelung derzeit versiegelter Bereiche durch den Abriss der Gewächshäuser, Nebengebäude sowie Erschließungsstraßen und –wege. Andererseits werden zukünftig die aktuell stark beeinträchtigten - zwar unversiegelten, aber dennoch stark beeinträchtigte Bereiche der offenen Böden – Flächen, die als Stellplätze für Caravans und andere Fahrzeuge genutzt werden - im Zuge der neuen Wohnnutzung beräumt, die betroffenen oberen Bodenschichten aufgebrochen und die Flächen somit in ihren Funktionen für das Schutzgut Boden erheblich aufgewertet. Betroffen hiervon sind auch ca. 1.000 m² offenen Bodens sowie ca. 4.000 m² ruderaler Wiesenflächen, die ehemals Standorte von Gewächshäusern waren und im Untergrund noch Fundamentreste sowie weitere Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen aufweisen. Da im Plangebiet zukünftig durch Neubauten ein weitaus geringerer Flächenanteil von Versiegelung und Beeinträchtigung berührt sein wird, wird insgesamt eine weitreichende Aufwertung des Planungsgebietes erreicht. Der Neuversiegelung auf den Grundstücken Mohriner Allee 119 / 133 von ca. 14.956 m² steht die Aufwertung von stark beeinträchtigten Flächen von ca. 6.770 m² und die Entsiegelung von ca. 12.636 m² entgegen, so dass sich in der Summe eine Verbesserung für 4.450 m² Fläche ergibt. Nach Durchführung der Maßnahmen sind demnach keine Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen erforderlich.

Ergebnis

Bezogen auf die Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt kein Eingriff; durch Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen in stark beeinträchtigten Bereichen von ca. 4.450 m² wird auf dieser Fläche eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

Bewertung des Verlustes / der Neuschaffung von Vegetationsflächen

Durch die Planung gehen einerseits vegetative Strukturen verloren und es entstehen andererseits neue Biotopstrukturen auf den privaten Freiflächen auf den Grundstücken sowie in der Grünfläche „Private Parkanlage“ mit vergleichbarer Wertigkeit. Nach Umsetzung der Planung werden ca. 4.300 m² neue Vegetationsflächen entstehen, so dass keine Eingriffe durch den Verlust von Vegetationsflächen entstehen und keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Ergebnis

Der Verlust an Vegetationsfläche wird durch das Anlegen der Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken und durch die Bepflanzung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ ausgeglichen werden; dadurch ergibt sich ein Guthaben von ca. 4.300 m².

Bewertung der Bäume

Im Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand durch die Fällung von 21 nach den Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen; der Bedarf an Ersatzpflanzungen berechnet aus der Größe, der Art sowie der Vitalität der jeweils zu fällenden Bäume.

Für die Ermittlung der Ersatzpflanzungen wurden die tatsächlichen Stammumfänge sowie Vitalitätsstufen zugrunde gelegt. Es ergibt sich ein Bedarf an 35 Ersatzpflanzungen. Die Qualitätsstufen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt:

- 28 Bäumen mit Qualität 0 (Stammumfang 18 / 20 cm) sowie
- 7 Bäumen der Qualität 1 (Stammumfang 16 / 18 cm).

Für die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen wurde ein Stammumfang von mindestens 16/18 cm festgelegt. Es wird jedoch eine Wahlmöglichkeit zur Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen eröffnet, bei der im Falle der Anpflanzung von Obstbäumen die geringere Qualitätsstufe von 14 / 16 cm Stammumfang gilt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um dem Charakter des künftigen Baugebietes als Wohnsiedlung mit „Obstbaumcharakter“ Rechnung zu tragen, welche als Entwicklungsziel im Landschaftsprogramm angegeben ist. Gleichzeitig wird so die geringe Grundstücksgröße der künftigen Parzellen berücksichtigt. Die Anpflanzung sehr großer Bäume würde der künftigen Kleinteiligkeit widersprechen. Darüber hinaus ist bei einer Anpflanzung von Bäumen innerhalb privater Flächen durch gute Pflege und Vermeidung von Vandalismus davon auszugehen, dass die Bäume in kurzer Zeit durch gutes Wachstum die höhere Qualitätsstufe erreichen. Die Festsetzung höherer Anforderungen an die Qualität der Ersatzbäume wurde daher als unverhältnismäßig angesehen.

Der Eingriff wird durch die Baumpflanzung von je einem Baum je angefangene 650 m² Grundstücksfläche - was bei ca. 80 geplanten Grundstücken zu 80 Baumpflanzungen führt - kompensiert.

Selbst bei Nichtaufteilung erfolgt aufgrund der Größe des Allgemeinen Wohngebiets eine Pflanzung von mindestens 48 Bäumen. Auf den geplanten 80 Teil-Grundstücken ist – je angefangene 650 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von je einem Obst- oder Laubbaum gemäß Festsetzung vorgesehen, so dass in der Summe eine Kompensation der Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches erreicht wird.

Ergebnis

Die Fällung von 21 Bäumen wird durch die Pflanzung von mindestens ca. 48 Bäumen ausgeglichen. Bei Teilung des Plangebiets in 80 Einzelgrundstücke, auf denen je 1 Baumpflanzung pro angefangene 650 m² Grundstück erfolgt, durch die Pflanzung von 80 Bäumen (**Textliche Festsetzung 2**), wodurch ein Guthaben von ca. 45 Bäumen entsteht.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz insgesamt

Art	Eingriff	Ausgleich	Bilanz	Bemerkung
Versiegelung / Beeinträchtigung	14.956 m ²	19.406 m ²	+ 4.450 m ²	Guthaben durch Entsiegelung / Beseitigung von Beeinträchtigungen
Vegetation	21.710 m ²	29.000 m ²	+ 7.290 m ²	Guthaben durch Grundstücksfreiflächen / private Grünfläche
Bäume	21 St.	80 St. (35 St. erford.)	+ 45 St.	Guthaben (auf Grundstücken)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Durch den vollständigen Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet werden negative Auswirkungen auf die Umwelt vollständig vermieden. Nach Abschluss aller genannten Maßnahmen ist der Eingriff als vollständig ausgeglichen zu betrachten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche W4 ist anstelle der durch den Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ auch die Festsetzung eines anderen Wohngebietstyps („Besonderes Wohngebiet“, „Reines Wohngebiet“, „Kleinsiedlungsgebiet“) möglich.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan wären durchaus auch andere Planungsvarianten – z.B. Geschosswohnungsbau möglich, jedoch fügt sich diese aufgrund des landschaftlichen Charakters des Umfeldes nicht in die Umgebung ein und entspricht auch nicht den Vorgaben aus den übergeordneten Planungen (Lapro – Obstsiedlungsbereich, Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion – Kaltluftentstehung – Vermeidung einer Barrierewirkung).

Durch die Ausweisung des FNP als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“, die bei dem Wohnbauflächentypus W4 (GFZ bis 0,4) die GRZ auf 0,2 beschränkt, wird die Auswahl der Festsetzungen – auch mit Hinblick auf die Darstellungen der weiteren übergeordneten Planungen - stark eingeschränkt.

Somit hat sich der Bezirk für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Doppel- und Einzelhäusern mit Durchgrünung mit den entsprechenden Festsetzungen bzw. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag entschieden, die das Entwicklungspotential der Fläche widerspiegelt. Eine andere Entwicklungsmöglichkeit besteht – aufgrund der übergeordneten Planungen sowie der Ausgangssituation und der Absicht des Bezirks - nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 8-9ba umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Bewerten des Plangebietes;
- Beachten fachlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Digitalen Umweltatlas Berlin;
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wurde eine flächendeckende Bestandserhebung durchgeführt (siehe Abb. 4). Aufgrund einer Bestandsanalyse lassen sich die Empfindlichkeiten gegenüber der Planung definieren.

Für die Schutzgüter nach Naturschutzrecht wird die Erheblichkeit negativer Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt. Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz negativer Auswirkungen und ihrer Folgen werden Maßnahmen festgesetzt bzw. als Regelung im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, daher sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung geplant. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Regelungen des städtebaulichen Vertrages wird im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren kontrolliert und überwacht.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Die Vorbelastung für die Menschen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen und durch fehlende Erholungsnutzung im Plangebiet ist als mittel zu bezeichnen.

Aufgrund des hohen Anteils versiegelter und stark beeinträchtigter Böden im Geltungsbereich ist die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens in großen Teilen des Plangebiets stark eingeschränkt. Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind für den Großteil der Fläche des Geltungsbereichs als hoch anzusehen. Dies hat auch für die Schutzgüter Wasserhaushalt sowie die bioklimatische Situation in den bebauten und stark beeinträchtigten Bereichen negative Auswirkungen: Auch die Funktionen dieser Schutzgüter müssen hier als stark eingeschränkt bewertet werden.

Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist in den bebauten Bereichen ebenfalls eingeschränkt.

Qualitäten

Die Lage in direkter Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet „Britzer Garten“ ermöglicht nach Aufgabe der derzeitigen Nutzungs- und Bauungsstrukturen die Schaffung eines kleinteiligen, in die Umgebung integrierten Wohngebietes, welches mit einem im Verhältnis zum Bestand deutlich höheren Anteil an Vegetationsflächen, einer flächendeckenden, kleinteiligen Gehölzstruktur und der Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten eine Verbesserung der Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Geltungsbereich zur Folge haben wird.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die zusätzlichen leichten Belastungen des Menschen durch den Anwohnerverkehr sind geringfügig und als vertretbar einzuschätzen. Durch die Erhöhung des Grünanteils, die Anlage privater Gärten und einer privaten Grünfläche (mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) erhält das Gebiet eine Erholungsfunktion und eine Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ruderaler Standorte und für Arten der Pioniergehölze wird geringfügig verschlechtert. Das Artenspektrum wird verändert. Der Anteil von Lebensräumen für Arten der städtischen Grünflächen wird erhöht. Die Bedeutung der innerstädtischen Freiflächen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist abhängig von der Intensität der Pflege. Da jedoch insgesamt das Angebot an Frei- und Vegetationsflächen zunimmt und die Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten für die künftigen Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgewertet.

Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens und die Bedeutung für den Grundwasserhaushalts wird sich aufgrund der Verringerung des Anteil stark beeinträchtigter Flächen von derzeit 19.406 m² auf künftig 14.956 m² deutlich verbessern – es werden ca. 4.450 m² zusätzliche Grünflächen mit ihren positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft entstehen.

Die lufthygienische und stadtklimatische Situation wird verbessert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Strukturierungs- und Pflanzmaßnahmen verbessert.

Kulturgüter (Denkmale) und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

4.3 Fazit

Die Folgen der Planung sind anhand der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Bebauung sowie deren Erschließung zu beurteilen. Diese Auswirkungen und

die zu erwartenden negativen Folgen für Natur und Landschaft werden jedoch als nicht gravierend eingeschätzt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen und keine negativen Folgen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie der Ausgleichsmaßnahmen werden mögliche negative Auswirkungen für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches vermieden bzw. vollständig kompensiert.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich Klima und Ortsbild tritt eine Verbesserung ein. Verluste für Boden und Grundwasserhaushalt durch Neuversiegelung werden durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Aufwertung derzeit stark beeinträchtigter Böden innerhalb des Planungsgebietes kompensiert. Die notwendigen Kompensationen für Baumverluste und Verluste an Lebensräumen werden vollständig durch die getroffenen Festsetzungen geleistet. Die Kompensation erfolgt innerhalb des Planungsgebietes.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Ziele der Planung

Die Intention des Bebauungsplans 8-9bab ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen, stark aufgelockerten und durchgrüneten Wohnsiedlung und die Realisierung eines Abschnitts der im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung:

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4;
- Realisierung einer Grünfläche, die mit den Grünflächen der benachbarten Bebauungspläne 8-9bb und 8-9a einen Grünzug von der Mohriner Allee in Form eines „Y“ zu den südlich gelegenen Dauerkleingärten schafft (siehe Abbildung 5).

Weiterhin werden die folgenden Ziele mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Um- / Neu- bzw. Nachnutzung minder- / nichtgenutzter Gärtnerei- und Brachflächen;
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch unverträgliche Betriebe und Nutzungen.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet;
- offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind;
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4;
- maximal 2-geschossige Bebauung;
- Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke;
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“, die zusammen mit den Grünflächen der benachbarten Bebauungspläne 8-9a und 8-9bb einen Grünzug in Form eines „Y“ von der Mohriner Allee zu den südlich gelegenen Dauerkleingärten schafft;
- Zeichnerische Festsetzung von Flächen auf denen überdachte Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze und eingeschossige Garagen zulässig sind.

Textliche Festsetzungen

- Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen);
- Pflanzung je eines Laub- oder Obstbaumes pro angefangene 650 m² Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten;
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bereich der privaten Verkehrsfläche;

- Festsetzung, dass überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind;
- Festsetzung zur Eingrünung der überdachten Stellplätze.
- Festsetzung zum Lärmschutz, die die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden regelt. Diese legt fest, dass bei Wohnungen mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume von der Mohriner Allee abgewandt sein müssen.

Flächenbilanz

Baugebiete	Grundstücksfläche	Grundfläche der mögl. Bebauung	Versiegelung)*
Allgemeines Wohngebiet	30.720 m ²	6.144 m ²	9.216 m ²
priv. Verkehrsfläche	5.740 m ²	-	5.740 m ²
Grünfläche „private Parkanlage“	3.825 m ²	-	-
Geltungsbereich	40.285 m²	6.144 m²	14.956 m²

)* Versiegelung in den Wohngebieten durch Bebauung und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen der Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit einer niedrigen GRZ von 0,2 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung entwickelbar. Das derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol „gedeckte Sportanlage“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 nördlich des Koppelwegs (verläuft ca. 500 m nördlich parallel zur Mohriner Allee) verlagert.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß § 4 BauNVO als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung, den Darstellungen und Zielen des LEP B-B (Darstellung als Teil des Gestaltraums Siedlung; Ziele: Siedlungsentwicklung im Innenbereich, Nutzung vorhandener Infrastruktur) sowie den Darstellungen und Zielen des LaPro 94 (Obstbaumsiedlungsgebiet, Ziel: Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen) entsprochen.

Damit werden die Voraussetzungen getroffen, um die Ziele der Landes- und Regionalplanung und des Flächennutzungsplans umzusetzen und die Entstehung einer kleinteiligen offenen Bebauung und verträgliche Nutzungen wie Wohnen und Erholung,

ermöglicht. In Verbindung mit der niedrigen GRZ 0,2 wird die starke Durchgrünung des Bereiches südlich der Mohriner Allee sicherstellt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (**Textliche Festsetzung 1**). Damit werden die potenziell mit diesen Nutzungen einhergehenden Belastungen und Beeinträchtigungen durch Verkehr, Immissionen durch Staub, Gerüche, Lärm usw. für das Plangebiet und für die umgebenden Gebiete ausgeschlossen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festsetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Anforderungen einer aufgelockerten Bebauung mit starker Durchgrünung und landschaftlicher Prägung. Das Maß der Nutzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser (siehe unten) wird ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht und die Voraussetzungen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offenen Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind; diese Bebauung entspricht der bestehenden Bebauung entlang der Mohriner Allee.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und von Einzel- und Doppelhäusern wird der nördlich der Mohriner Allee vorhandene Bestand aufgegriffen und die für das Plangebiet gewünschte aufgelockerte und durchgrünte Bebauung festgesetzt; erreicht wird dadurch auch die Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind aufgrund der Bauweise für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen. Mit der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass in Berlin weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimen besteht, diese jedoch nur an wenigen Stellen im Stadtbereich gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist für eine derartige Bebauung geeignet, da es in einem Gebiet liegt, dessen weiteres Umfeld überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägt wird.

Durch die starke Entsiegelung und Aufwertung des Plangebiets durch die Beräumung des Geländes sowie die vergleichsweise geringe Neuversiegelung durch die Bebauung mit

Einfamilien- und Doppelhäusern wird auch den Darstellungen des Landschaftsprogramms (LaPro) – besonders schutzwürdiger Boden – entsprochen.

3.4 Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die an zwei Stellen an die Mohriner Allee angebunden wird. Diese private Verkehrsfläche verläuft zunächst mit zwei Stichstraßen von der Mohriner Allee aus nach Süden und bildet im südlichen Bereich Querverbindungen aus.

Dadurch werden alle geplanten Grundstücke verkehrlich erschlossen – lediglich die Grundstücke im WA4 werden über kurze Stichwege von der privaten Verkehrsfläche aus erschlossen. Denkbar ist z.B. eine Erschließung mit Natursteinpflaster, so dass diese Fläche in die Grasfläche der Streuobstwiese integriert ist.

Diese private Erschließungsstraße stellt – aufgrund der großen Grundstückstiefe von bis zu 300 m - eine räumlich günstige Variante dar, und ermöglicht die Anlage von Besucherparkplätzen innerhalb der Erschließungsstraße.

Diese Verkehrsfläche soll eine verkehrsberuhigte Ausbildung mit der gemeinsamen Nutzung der gesamten Fläche für Fahrbahn und Gehweg als Mischfläche erhalten; dazu wird eine Regelung in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die die Abstimmung der Gestaltung der Fläche mit der Straßenverkehrsbehörde gewährleistet.

Da die private Verkehrsfläche nur ca. 80 Wohneinheiten erschließt und keine Verbindungsfunktion zu umgebenden Straßen erfüllt, dient sie ausschließlich als Anliegerstraße. Somit werden auch die Ein- / Ausfahrten in / aus der Mohriner Allee lediglich durch den Kfz-Verkehr von ca. 80 Wohneinheiten belastet. Aufgrund der Wohnnutzung ist nur ein geringer Abbiegeverkehr in die bzw. aus der Mohriner Allee zu erwarten.

Durch die Überlagerung von Fahrbahn und Gehwegen als Mischfläche kann einerseits die Reduzierung der Erschließungsflächen erreicht und andererseits damit sichergestellt werden, dass Feuerwehr- und Müllfahrzeuge in das Wohngebiet herein können und parkende Kraftfahrzeuge den Verkehrsfluss nicht zum Erliegen bringen. Durch die Festsetzung einer minimierten Erschließung mit der erforderlichen Mindestbreite von überwiegend 6,5 m, wird dem Ziel einer Ressourcen schonenden Planung und einem geringen Verbrauch von Boden Rechnung getragen.

Innerhalb des neuen Wohngebiets soll die verkehrsberuhigte Erschließung negative Auswirkungen gering halten und eine hohe Wohnqualität sicherstellen. Damit werden auch die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Textliche Festsetzung 7**).

3.5 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen der Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Mohriner Allee auf die geplante Wohnbebauung zu bestimmen, wurde für den Bebauungsplan 8-9bab ein Gutachten beauftragt. Darin werden die auftretenden Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Mohriner Allee auf das Plangebiet untersucht und bewertet sowie notwendige Maßnahmen vorgeschlagen. Im Folgenden wird direkt aus dem Gutachten zitiert:

„Für die Bewertung von Geräuschimmissionen in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 <Schallschutz im Städtebau> mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 einschlägig. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung (hier WA) angegeben, bei deren Einhaltung in jedem Falle von einer angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes ausgegangen werden kann. Für den hier vorliegenden Fall der Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) und einer Geräuschbelastung durch Verkehrsgeräusche lauten die Orientierungswerte wie folgt:

*tags (06:00 – 22:00 Uhr) $L_{r,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$,
nachts (22:00 – 06:00 Uhr) $L_{r,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$.*

Da die Einhaltung der Orientierungswerte im innerstädtischen Bereich vielfach sehr schwierig ist und der Aspekt des Lärmschutzes in der städtebaulichen Planung in gewissem Umfange abwägungsfähig ist, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung [vom 08.03.2013] herausgegeben (diese Unterlage wird im Folgenden <Handreichung> genannt).

Wesentliches Anliegen der Handreichung ist, dass durch frühzeitige Einbindung der Lärmbelange kein neuer Handlungsbedarf zur Lärminderung ausgelöst wird. Gemäß Handreichung ist dies der Fall, wenn die Auslöseschwelle der Lärmaktionsplanung von

$L_{DEN} = 65 \text{ dB(A)}$ und

$L_{Night} = 55 \text{ dB(A)}$

weitestgehend nicht überschritten wird.

Anmerkung: Die vorstehend genannten Parameter L_{DEN} und L_{Night} entstammen der EG-Umgebungslärmrichtlinie. Für die Belange der Handreichung wird der L_{Night} dem nach nationalen (deutschen) Regelwerken ermittelte Beurteilungspegel nachts $L_{r,Nacht}$ und der L_{DEN} dem Beurteilungspegel tags $L_{r,Tag}$ in erster Näherung gleichgesetzt (vgl. Fußnote 19 in der Handreichung.“

Im Folgenden werden die tatsächlich auftretenden Lärmbelastungen dargestellt:

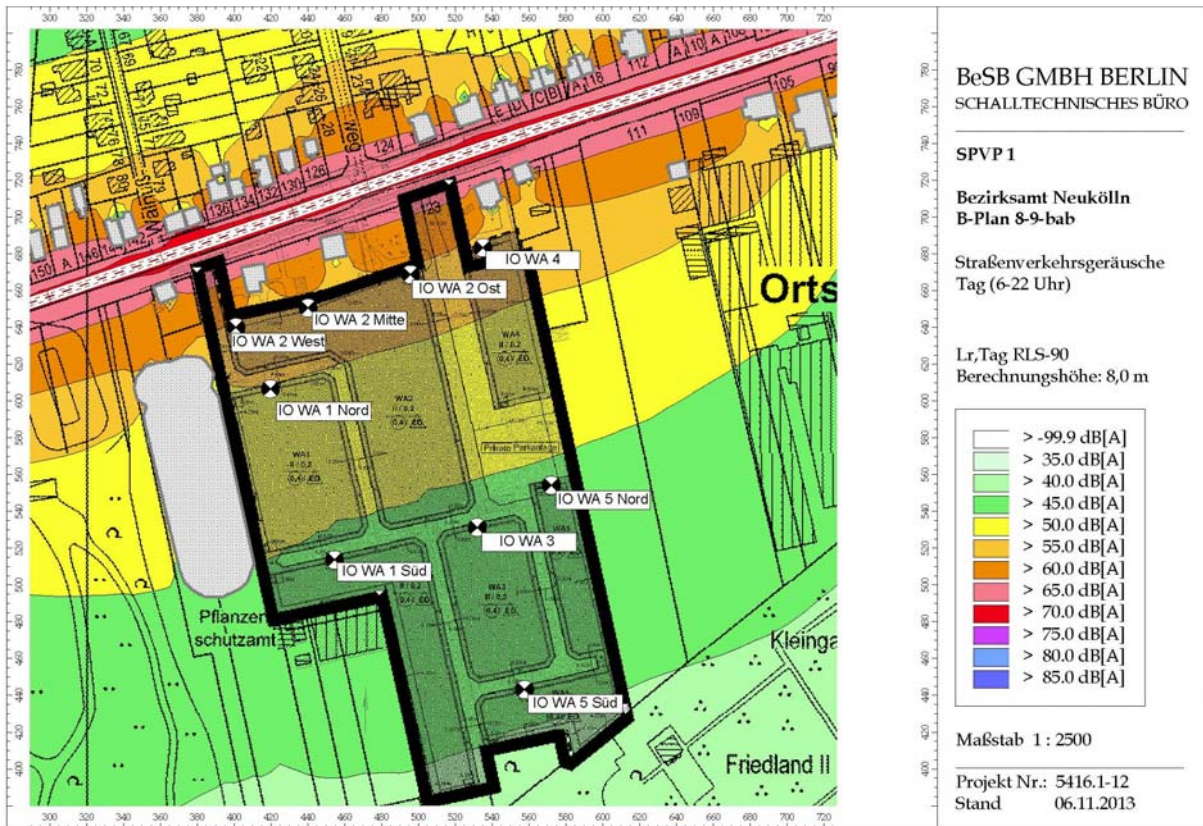


Abb. 6: Straßenverkehrsgeräusche tags (ohne Maßstab)



Darst. 7: Straßenverkehrsgeräusche nachts (ohne Maßstab)

„Für die Berechnungen wurde (...) die geometrische Situation der Mohriner Allee und aller relevanten Bestandsgebäude in der Umgebung des Bebauungsplangebietes nachmodelliert (...). Die Berechnung erfolgte gemäß der in Deutschland einschlägigen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 [1].

Hinsichtlich der Verkehrsstärke und der Verkehrszusammensetzung wurde auf die Angaben im Berliner Umweltatlas, Karte 07.02 Straßenverkehrslärm, zurückgegriffen.

Hierfür wurden an schalltechnisch besonders ungünstig gelegenen Stellen (keine oder nur geringfügige Abschirmung durch die vorhandene Bebauung entlang der Mohriner Allee) die Errichtung von Einzelhäusern angenommen und die vor den einzelnen Fassaden auftretenden Beurteilungspegel ermittelt. Die Angaben gelten jeweils für eine Höhe von 8 m über Boden.“

Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IO WA 1 Nord	54,8	48,3
IO WA 1 Süd	49,3	42,8
IO WA 2 Mitte	58,5	52
IO WA 2 Ost	59,1	52,6
IO WA 2 West	59,4	52,9
IO WA 3	48,8	42,3
IO WA 4	58,4	51,9
IO WA 5 Nord	49,3	42,8
IO WA 5 Süd	45,6	39,1

Darst. 5: Beurteilungspegel am Nordrand der einzelnen Bebauungsfelder ohne Berücksichtigung einer Bebauung:

„Bewertung der Berechnungsergebnisse:

Wie aus der Tabelle (...) zu entnehmen ist, wird während der Tageszeit auf dem am ungünstigsten gelegenen Baufeld ein Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 60$ dB(A) und während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} = 53$ dB(A) nicht überschritten. Damit ist die Geräuschbelastung in die zweitunterste (hellgrüne) Kategorie gemäß Handreichung einzustufen. Demzufolge ist eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen ohne Voraussetzungen möglich. Dennoch sollten wesentliche Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Bei einer zu erwartenden Zunahme der Lärmbelastung an der vorhandenen Bebauung von mehr als 2 dB ist die Möglichkeit von gegensteuernden Maßnahmen zu prüfen.

Vergleicht man die Berechnungsergebnisse mit den Kriterien für lärmrobuste städtebauliche Strukturen (siehe unten) [...], so zeigt sich, dass alle Kriterien an der dem Lärm zugewandten Seite erfüllt sind, da nirgendwo ein Beurteilungspegel von mehr als $L_{r,Tag} = 60$ dB(A) auftritt. Eine wesentliche Veränderung der Geräuschsituation an der vorhandenen Bebauung ist durch die großen Abstände und die nur lockere Bebauung auszuschließen.“

An der dem Lärm zugewandten Seite	Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel)
	geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin
	Vermeidung städtebaulicher Lärmwirkungen der geplanten Bebauung an Bestandsgebäuden
An der Lärm abgewandten Seite	ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung
	ruhige Außenwohnbereiche
	Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene, ruhige Schulhöfe

Darst. 8: Kriterien für lärmrobuste städtebauliche Strukturen

Eine geschlossene Raumkante, d.h. eine durchgehende Fassade längs der Geräuschquelle (hier Mohriner Allee) lässt sich zwar im Falle einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern prinzipiell nicht realisieren, doch zeigen die in den Gebäudelärmkarten dargestellten Ergebnisse, dass bereits an den senkrecht zur Mohriner Allee ausgerichteten Fassaden gegenüber dem Beurteilungspegel vor den zur Mohriner Allee ausgerichteten Fassaden mit einer Minderung um ca. 3-4 dB zu rechnen ist. Auf der rückwärtigen Seite der Gebäude ist selbst im obersten Stockwerk (Dachgeschoss) mit einer Minderung um mindestens 10 dB zu rechnen. Damit wird auf der lärmabgewandten Seite überall im Bebauungsplangebiet ein Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ unterschritten. Das Kriterium, dass auf der lärmabgewandten Seite ruhige Bereiche entstehen sollen, ist damit ebenfalls erfüllt. Südlich des parallel zur Mohriner Allee verlaufenden Abschnitts der westlichen Zufahrtsstraße wird sogar ohne Bebauung in den nördlich vorgelagerten Baufeldern vor der zur Mohriner Allee weisenden Fassade (d.h. der lärmzugewandten Seite) bereits das Kriterium für ruhige Fassadenbereiche [$L_{r,Nacht} \leq 50 \text{ dB(A)}$] eingehalten.

Die Kriterien für ruhige Außenwohnbereiche sowie Ruhe- und Grünbereiche werden ebenfalls überall im Gebiet des Bebauungsplans eingehalten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine wesentliche Lärmbelastung nur vor den parallel zur Mohriner Allee ausgerichteten Fassaden am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes auftritt. Bereits an den senkrecht hierzu stehenden Fassaden sind deutlich geringere Geräuschimmissionen zu erwarten. Insbesondere auf der Rückseite der Bebauung sind so niedrigere Pegel zu erwarten, dass sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 als auch die Kriterien für "ruhige Fassaden" gemäß Handreichung eingehalten werden. Eine wesentliche Störung durch Geräusche ist hier nicht mehr zu erwarten.

Die vorstehende Bewertung würde auch nicht anders ausfallen, wenn sich der Verkehr auf der Mohriner Allee verstärken würde. Dies gilt selbst für den unwahrscheinlichen Fall einer Verdopplung des Verkehrs, was einer Zunahme um 3 dB entsprechen würde.“

Durch den Abstand der geplanten Bebauung zur Lärmquelle (Mohriner Allee) von mehr als 36 m wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Ein größerer Abstand der geplanten Bebauung

zur Lärmquelle entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines günstig erschlossenen Wohngebiets und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle kommen nicht zur Anwendung, da diese zur wirksamen Minimierung der Schallausbreitung üblicherweise möglichst nah an der Lärmquelle errichtet werden sollten. Die betreffenden Flächen liegen zum Einen außerhalb des Plangebiets, weshalb eine entsprechende Festsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht möglich ist; zum Anderen würde dies zu einer nicht nur unwesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Ziele des Landschaftsprogramms zur Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen, zur Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie zur Berücksichtigung der Verbindungsfunktion zum südlich angrenzenden Landschaftsraum des Britzer Gartens sind insoweit höher zu bewerten als aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Mohriner Allee. Darüber hinaus ist die Umsetzung entsprechender aktiver Schallschutzmaßnahmen auf den südlich der Mohriner Allee angrenzenden Grundstücken auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse derzeit nicht möglich.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden im Plangebiet würde das Orts- und Landschaftsbild ebenfalls erheblich beeinträchtigen und ggf. auch zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke führen.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung erfolgt daher die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzungen, die für die betroffenen Grundstücksbereiche die vorrangige Ausrichtung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite regelt. Hierzu erfolgen die Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung von 2 Flächen (ABCDEFGA sowie HJKLH) sowie die Aufnahme der **Textlichen Festsetzung 3**:

„Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche ABCDEFGA sowie auf der Fläche HJKLH in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern von der Mohriner Allee abgewandt sein.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des Bereichs, in dem nachts von Beurteilungspegeln von Werten an den Gebäudefronten bis 52,9 dB(A) ausgegangen werden muss, Aufenthaltsräume in Wohnungen zu weniger lärmbelasteten Richtungen (Seite oder Rückseite) ausgerichtet werden.

Durch diese Festsetzung werden die Forderungen der DIN 18005 sowie die Forderungen der Lärminderungsplanung Berlin im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet damit sichergestellt.

Eine Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz und eine damit verbundene Minderung der Schallimmissionen auf ein verträgliches Maß durch andere Vorschriften, wie z.B. der Energieeinsparverordnung, ist nicht hinreichend sichergestellt. Daher sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig und zugleich hinreichend, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

Für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“, die unmittelbar an die Mohriner Allee angrenzt, ist im nördlichen Bereich mit einer erhöhten (Lärm-) Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen. Auf Grund des gesamtstädtischen Ziels der Schaffung einer im FNP dargestellten übergeordneten Grün- und Wegeverbindung ist diese Beeinträchtigung aber nicht so erheblich, dass auf eine entsprechende Festsetzung im nördlichen Bereich verzichtet werden muss. Die mögliche Errichtung einer Lärmschutzwand für die Parkanlage ist weder zweckmäßig noch mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes vereinbar. Da der Flächenanteil der lärmbelasteten Grünflächen im nördlichen Bereich nur gering ist, bleibt die Zweckbestimmung der Grünflächen, die sich perspektivisch in Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-9bb fortsetzen sollen, gewahrt.

3.6 Grünfestsetzungen

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ festgesetzt; und durch eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag wird die Bepflanzung der privaten Grünfläche mit 20 Obstbäumen sichergestellt.

Im Bebauungsplan 8-9 war die Realisierung eines Grünzuges in Y-Form geplant (siehe Abbildung 5), der den Anschluss an die Mohriner Allee in Höhe der Straßen „Im Rosengrund“ und „Windröschenweg“ vorsah. Durch die Festsetzung der Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan werden die Realisierbarkeit des westlichen Teils der Grünfläche und die geplante Fortsetzung der Grünfläche im zukünftigen Bebauungsplan 8-9bb sowie den Anschluss an die Grünfläche im Bebauungsplan 8-9a sichergestellt.



Abb. 5: Schematische Darstellung der im ursprünglichen B-Plan 8-9 geplanten Realisierung der Grünfläche

Ursprünglich wurde von der Realisierung des Anschlusspunkts der Grünfläche in Höhe des Windröschenwegs ausgegangen. Hier musste die Lage des Anschlusspunktes verschoben werden, da die entsprechenden Grundstücksflächen weiterhin im Besitz der bisherigen Eigentümer verbleiben und als Wohn- bzw. Gartenfläche für vorhandene Wohnbebauung genutzt werden. Daher hat man sich dazu entschlossen, die Lage der Grünfläche geringfügig anzupassen und nach Osten zu verschieben, da damit eine Realisierung der Grünfläche im Zuge der Bebauung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ (ca. 3.900 m²) kann den aus der neuen Bebauung resultierenden zukünftigen Bedarf an Grünflächen decken. Dem Freizeit- und Erholungsaspekt kann daher für die neu entstehenden Wohneinheiten in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden; darüber hinaus ist das Spielen von Kindern innerhalb der Grünfläche möglich.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen auf den Einzelgrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen (**Textliche Festsetzung 2**). Diese Baumpflanzungen (je 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum pro angefangene 650 m² Grundstücksfläche – ca. 80 Stück) dienen dem Ausgleich des Verlustes von 21 Bäumen – der notwendige Ausgleich wäre bereits durch 35 Neupflanzungen erbracht – die möglicherweise im Zuge der Beräumung und Bebauung des Plangebiets gefällt werden könnten.

Der Qualitätsverlust, der für die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die Fällung der genannten 21 Bäume entstehen würde (sofern alle Bäume tatsächlich gefällt werden müssten), wird aber durch die große Anzahl der aufgrund der Festsetzung zur Mindestbepflanzung durchzuführenden Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches in jedem Fall auch kurzfristig qualitativ ausgeglichen: Den erforderlichen 35 Ersatzpflanzungen stehen die Neupflanzung von ca. 80 Bäumen gegenüber, so dass mehr als doppelt so viele Bäume angepflanzt werden, wie als Ersatz erforderlich wären.

Für die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Grundstücke mit Bäumen wurde ein Stammumfang von mindestens 16/18 cm festgelegt. Es wird jedoch eine Wahlmöglichkeit zur Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen eröffnet, bei der im Falle der Anpflanzung von Obstbäumen die geringere Qualitätsstufe von 14/16cm Stammumfang gilt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um dem Charakter des künftigen Baugebietes als Wohnsiedlung mit „Obstbaumcharakter“ Rechnung zu tragen, welche als Entwicklungsziel im Landschaftsprogramm angegeben ist. Gleichzeitig wird so die geringe Grundstücksgröße der künftigen Parzellen berücksichtigt. Darüber hinaus ist bei einer Anpflanzung von Bäumen innerhalb privater Flächen durch gute Pflege und Vermeidung von Vandalismus davon auszugehen, dass die Bäume in kurzer Zeit durch gutes Wachstum die höhere Qualitätsstufe erreichen. Die Festsetzung höherer Anforderungen an die Qualität der Ersatzbäume wurde daher als unverhältnismäßig angesehen.

Auf eine Zuordnung der Standorte der künftigen Ersatzbäume zu den jeweiligen künftigen Einzelgrundstücken wurde verzichtet, da eine Aufteilung der Grundstücke derzeit noch nicht erfolgt ist. Im Zuge der Beantragung der Bau- sowie der Fällgenehmigungen werden diese Angaben dargestellt, da zu diesem Zeitpunkt die tatsächliche Anzahl der erforderlichen Fällungen sowie die Realteilung der Grundstücke bekannt sein werden und eine Zuordnung der Ersatzpflanzungen erfolgen kann.

Mit den Festsetzungen

- der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaugebiet,
 - des geringen Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 und damit einer geringen Versiegelung der Grundstücke,
 - einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern,
 - der Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken über den Ausgleich hinaus und
 - zur Sicherung eines besonders schützenswerten Baums an der Mohriner Allee
- wird der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung“ Rechnung getragen und sichergestellt, dass diese Darstellung durch die Schaffung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit großzügigen Freiflächen und entsprechender Grüngestaltung umgesetzt wird. Weiterhin wird der Darstellung des LaPro 94 sowie den Darstellungen des LEP B-B entsprochen.

Eingrünung der überdachten Pkw-Stellplätze

Um die Errichtung von überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) zu ermöglichen, werden auf den der privaten Verkehrsfläche zugewandten Seite der Bauflächen zeichnerisch Flächen festgesetzt, in denen diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Um die Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild abzumildern, wird die Bepflanzung der Carports mit rankenden Pflanzen vorgeschrieben (**Textliche Festsetzung 4**).

Folgende Rank- / Kletterpflanzen bieten sich für die Eingrünung der Carports an:

<u>Clematis vitalba</u>	<u>Gemeine Waldrebe</u>
<u>Clematis montana rubens</u>	<u>Anemonen Waldrebe</u>
<u>Hydrangea anomala petiolaris</u>	<u>Kletter-Hortensie</u>
<u>Lonicera periclymenum</u>	<u>Wald-Geißblatt</u>
<u>Parthenocissus quinquefolia</u>	<u>Wilder Wein</u>
<u>Parthenocissus tricuspidata</u>	<u>Wilder Wein</u>
<u>Rosen</u>	<u>Kletterrosen in Sorten</u>
<u>Wisteria floribunda</u>	<u>Großer Blauregen</u>
<u>Wisteria sinensis</u>	<u>Chinesischer Blauregen</u>

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Regelungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen

Um die Errichtung von überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) zu ermöglichen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten auf den der privaten Verkehrsfläche zugewandten Seite zeichnerisch Flächen festgesetzt, in denen überdachten Stellplätzen (gem. textlicher Festsetzung 4) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Weiterhin erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten auf der der privaten Verkehrsfläche zugewandten Seite der je am Ende der Baufelder die zeichnerische Festsetzung von Flächen, in denen die Errichtung von Stellplätze und 1-geschossige Garagen (gem. textlicher Festsetzung 4) zulässig ist. Lediglich direkt an der Grünfläche „Private Parkanlage“ erfolgt keine zeichnerische Festsetzung solcher Flächen, da die Errichtung von 1-geschossigen Garagen und Carports dort nicht gewünscht ist: Es handelt sich dabei um einen besonders sensiblen Bereich, in dem ein direktes Heranbauen aus Gründen des Landschaftsbildes nicht gewünscht ist.

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll in Zusammenhang mit der **Textlichen Festsetzung 5** die Errichtung von Carports von den Häusern an der Straße auch außerhalb der überbaubaren Flächen regelmäßig zulässig sein.

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Stellplätze und 1-geschossige Garagen an den Enden der Baufelder soll vermieden werden, dass zukünftigen Eigentümer von „End-Grundstücken“ gegenüber den Eigentümern von „Mittel-Grundstücken“ benachteiligt werden. Ohne diese textliche Festsetzung wären auf den Mittel-Grundstücken Stellplätze und / oder Garagen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücke beidseitig zulässig, auf den End-Grundstücken hingegen nur an den Grenzen zu den Nachbarhäusern, jedoch nicht auf der jeweilig außen liegende Seite. Durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen in Zusammenhang mit der **Textliche Festsetzung 5** wird die Errichtung von 1-geschossigen Garagen auf allen zukünftigen Einzelgrundstücken gleichermaßen möglich, sowie die Errichtung von überdachten Stellplätzen auf den der privaten Verkehrsfläche zugewandten Grundstückeseiten..

Eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Carports oder Garagen in der Nähe der privaten Verkehrsfläche wird durch die Verpflichtung zur Eingrünung der Carports und Garagen (siehe textliche **Festsetzung 4**) vermieden.

3.7.2 Flächen für Leitungsrechte

Es wird festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche mit einer Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist (**Textliche Festsetzung 6**). Damit wird die Erschließung der einzelnen Grundstücke für die Ver- und Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Kommunikation usw.) im Plangebiet gesichert.

3.8 Hinweise

Pflanzliste:

Zum Bebauungsplan gehört eine Pflanzliste (siehe Anlage 2).

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Durch einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB werden Regelungen zu konkreten, mit dem Vorhaben verbundene Maßnahmen parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsverbindlich formuliert und fixiert.

Diese Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt, da dieser die Möglichkeiten zur präziseren Formulierung von Maßnahmen bietet und außerdem weitere Einzelheiten festgelegt werden können.

Der Städtebauliche Vertrag wird parallel bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung, spätestens aber vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 8-9bab abgestimmt und rechtsverbindlich abgeschlossen, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

Folgende Regelungsinhalte trifft der Städtebaulichen Vertrag (ausführliche Beschreibung s.u.):

- Anlegen einer Streuobstwiese mit 20 Obstbäumen in der Grünfläche,
- Regelung, die die Abstimmung der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit der Straßenverkehrsbehörde gewährleistet,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken,
- Regelung zur Abstimmung der Ausgestaltung der Überwege durch die private Parkanlage zu den Grundstücken im WA4.

Für die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages sind keine Sicherungsmittel (Bürgschaften oder ähnliches) zur Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

3.10 Regelungen im Städtebaulichen Vertrag

Anlegen einer Streuobstwiese mit 20 Obstbäumen auf der Grünfläche

Für die Grünfläche - Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ - wird eine Streuobstwiese mit 20 hochstämmigen Obstbäumen auf einer Langgraswiese als Regelung aufgenommen. Damit wird – unter anderem – den Zielen aus den übergeordneten Planungen (FNP-Darstellung „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“, LaPro 94 – Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen, Umweltatlas – Erhalt bzw. Verbesserung von Belüftungsbahnen, Vernetzung benachbarter Freiflächen) entsprochen.

Abstimmung für die Gestaltung der Privaten Verkehrsfläche

Zur Gestaltung der Privaten Verkehrsfläche erfolgt eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Bezirks; diese Abstimmung wird im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und dient auch dem Schutz und der Sicherung einer Eiche, die sich im Bebauungsplanentwurf 8-9baa an der Geltungsbereichsgrenze befindet und deren Krone und Wurzeln, die wiederum im Plangebiet liegen, geschützt wird.

Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Für die privaten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgeschrieben. Durch eine Zwischenspeicherung und verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers werden Bodenfunktionen reaktiviert und positive Wirkungen durch die Rückhaltung des Regenwassers für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Biotop- und Artenschutz erreicht sowie die Grundwasserneubildung gefördert.

Das konkrete Entwässerungskonzept der Grundstücke wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erstellt.

Durch die genannten Regelungen kann sowohl den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes als auch den Anforderungen an Ver- und Entsorgung Rechnung getragen werden.

Regelung zur Abstimmung der Ausgestaltung der Überwege durch die private Parkanlage zu den Grundstücken im WA4

Für die Grundstücke im WA4 ist die Kreuzung der privaten Parkanlage notwendig. Aufgrund der Gegebenheiten (Eigentumsverhältnisse usw.) war die Positionierung der Fläche der privaten Parkanlage nur an dieser Stelle möglich. Daher wird in den Städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, die die Abstimmung der Gestaltung mit der Straßenverkehrsbehörde sicherstellt.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zum Bebauungsplan 8-9; es äußerten sich drei Bürger zum Bebauungsplanentwurf:

- Die Eigentümer sehen einen Konflikt zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem, aus der FNP Darstellung entnommenen, Symbol „gedeckte Sportfläche“. Der Konflikt wird in der Lärmemission durch offene Sportanlagen gesehen.

Abwägung: Die Sportnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Da das Symbol für eine gedeckte Sportanlage steht, würde hier eine geschlossene Sporthalle/ -anlage entstehen, deren Lärmemissionen sich lediglich auf die an- und abfahrenden Pkws reduzieren. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Verlagerung dieser Sportnutzung möglich ist.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte zum Bebauungsplan 8-9ba; es erfolgten 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf:

Gemeinsame Landesplanung, GL 5.21

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sei mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze seien angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweise man auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 07.02.2012.

Mitteilung vom 07.02.2013:

Planungsabsicht:

Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet auf Flächen eines ehem. Gärtnereibetriebes;
Größe des Plangebiets ca. 3,6 ha.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629);
 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009
 (GVBl. S. 182).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1);

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 Innenentwicklungspotentialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen);

Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung).

Beurteilung:

Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 [LEP B-B] auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung von Wohnsiedlungsflächen ist hier grundsätzlich zulässig.

Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist der Grundsatz der Raumordnung § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen zu berücksichtigen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gäbe es keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die man zur Verfügung stellen könne, lägen nicht vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241

- Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes beständen keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13

- An fachlichen Interessen seien aufgrund der dinglichen Grundstücksgeschäfte sowie aufgrund der hauswirtschaftlichen Aspekte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken zu benennen. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17

- Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sei folgendes vorzutragen:

Die Entwickelbarkeit des B-Plans 8-9ba aus dem FNP sei grundsätzlich gegeben.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Bezüglich des im FNP dargestellten Sportsymbols sei eine Zustimmung der zuständigen Fachverwaltung erforderlich, dass ein Verzicht im Geltungsbereich des B-Plans 8-9ba erfolge und bei Bedarf die Lokalisierung an einem anderen Standort im Umfeld möglich sei (z.B. landeseigene Fläche am Koppelweg). Mit Schreiben II C 34 vom 14.02.2012 und I B 11 vom 27.04.2012 sei der Argumentationshintergrund bereits mitgeteilt. In der Begründung zum B-Plan sei die Abwägung zur Sportnutzung entsprechend darzulegen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Im Schreiben zur Mitteilung der Planungsabsicht vom 14.02.2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C 34 auf die Notwendigkeit der Zustimmung der zuständigen Verwaltung zur Nichtfestsetzung einer gedeckten Sportanlage an der Mohriner Allee hingewiesen. Dazu ist bereits im Jahre 2009 eine Abstimmung zwischen dem BA Neukölln Fachbereich Sport sowie mit dem Schulamt, bezüglich einer Entwicklung am Koppelweg als Schul- und Sportstandort erfolgt. Grundsätzlich wird von dem zuständigen Fachbereich eine Entwicklung als kombinierter Schul- und Sportstandort begrüßt. Der Bebauungsplanentwurf XIV-195 sieht derzeit noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORTHALLE“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN“ vor. Da kein Bedarf für die Kleingärten mehr besteht und somit kein Planerfordernis vorliegt, wird das Planungsziel nicht weiter verfolgt. Es soll für den gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORT“ festgesetzt werden. Die Planinhaltsänderung des Bebauungsplans XIV-195 befindet sich in der Aufstellung. Damit kann eine Verlagerung des Sportsymbols im FNP von der Mohriner Allee an den Koppelweg erfolgen. Die Begründung wird dementsprechend geändert.

- Eine redaktionelle Korrektur des FNP bezüglich des Sportsymbols sei nicht möglich. Erst, wenn Planungsrecht für einen Sportstandort im Umfeld zu schaffen sei, sei zu entscheiden, ob und ggf. wie der FNP zu ändern sei. Der Begründungstext auf S. 5 und 6 sei entsprechend zu ändern.

Abwägung: Damit ist für Verschiebung des Symbols „gedeckte Sportanlage“ keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; in einer Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes kann dies als Berichtigung übernommen werden. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

- Etwas unverständlich erscheine die Formulierung im Begründungstext auf S. 6 zum B-Plan 8-9a und der dort enthaltenen Grünverbindung; dies könne dort entfallen. Darzulegen sei jedoch, dass die beabsichtigte Festsetzung einer

Grünfläche / Parkanlage im B-Plan 8-9ba den Darstellungen des FNP und dem abgestimmten "Y-Konzept" zur Realisierung der im FNP dargestellten Grünverbindung entspräche.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Darstellungen des FNPs und der Grünverbindung ergänzt.

- Zu den Übereinstimmungen mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematische und teilräumlichen Entwicklungsplanungen habe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B nichts vorzutragen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II D 25

- Gegen die Planungsziele beständen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Folgende Hinweise würden gegeben:

Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sei anzustreben. Sofern die Altlasten beseitigt würden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten würde, könne Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet werden und von Fahr- und Parkzonen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Abwägung: Im Städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgenommen. Die geplanten Festsetzungen sichern die überwiegende Freihaltung der Grundstücke von baulichen Anlagen als Voraussetzung für die Versickerung. Da weite Teile (70%) der Grundstücke unversiegelt bleiben, stehen diese für eine Versickerung von Regenwasser zur Verfügung.

Gemäß des Umweltatlas der Senatsverwaltung besteht für die Flächen im Plangebiet eine mittlere Wasserdurchlässigkeit K_f von 10 - 40 cm/d. Für die südlich angrenzenden Flächen des Britzer Gartens sind sogar Werte einer sehr hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens von 100 – 300 cm/d angegeben, so dass von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgegangen werden kann. Im späteren Bauantragsverfahren werden die tatsächlichen Maßnahmen (Versickerung bzw. Rückhaltung und verzögerte Versickerung) zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken beantragt. Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen vor, die einer Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen könnten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31

- Aus lufthygienischer Sicht beständen gegen das geplante Wohnbauvorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Obwohl sich das Plangebiet weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone befände, bitte man darum, aufgrund der Nähe zur innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche Britzer Garten im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich seien, um mögliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet weder im Vorranggebiet für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone liegt, ist eine Regelung zur Verwendung von Brennstoffen nicht notwendig.

- Zu den vom Verkehr verursachten Lärmimmissionen würden folgende Hinweise gegeben.

Der Lärmaktionsplan 2008 mit seinen Lärminderungsstrategien für eine lärmarme Stadtentwicklung und seine Entscheidungshilfen für Nutzungsansiedlungen aus Lärmsicht seien im vorliegenden Planentwurf bislang unreflektiert geblieben.

Aktuelle Fassadenpegel der Lärmkarten zeigten im Bestand entlang der Mohriner Allee Überschreitungen der Schwellenwerte der Stufe 1 des Lärmaktionsplans in der Nacht und ein Erreichen des Schwellenwertes am Tage [LDEN 69 dB(A) / LN 61 dB(A)]. In Einzelfällen würden auch die Tagwerte von LDEN 70 dB(A) überschritten.

Gemäß dem Lärmaktionsplan Stufe 1 sollten bei Überschreitungen von Werten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

In diesem Zusammenhang würde auf die Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung, die für derartig hoch vorbelastete Wohnstandorte den notwendigen Untersuchungsumfang darstelle und Möglichkeiten zur Problembewältigung aufzeige, verwiesen.

Die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse habe in der Begründung zum Planentwurf nur auf den Schutz des Wohnraums mit Hilfe von passiven Maßnahmen, wie beispielsweise Regelungen zur Ausrichtung des Wohnraums oder schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeiten ab. Unbetrachtet blieben aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und mögliche lärmrobuste Baustrukturen, die eine Verlärmung der Außenwohnbereiche verhindern, im Besonderen entlang der Mohriner Allee.

Es werde darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung zur Ausrichtung des Wohnraums dem besonderen Schutz des Außenwohnraums eine große Bedeutung zukomme. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 2CN 2.06 vom 22.03.2007) führe dazu aus, dass, wenn im Inneren von Gebäuden angemessener Lärmschutz gewährleistet würde, zugleich in besonderer Weise darauf zu achten sei, dass auf der dem Lärm abgewandten Seite der Grundstücke geeignete und geschützte Außenwohnbereiche geschaffen würden. Diese seien aus dem Planwerk nicht herzuleiten. Eine Prüfung aktiver Maßnahmen sei aber unabdingbar, da der Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärm vordringliches Ziel der Lärmaktionsplanung sei.

Der in der Begründung gewählten Definition zu „abgewandten“ seitlichen Fassaden könne in diesem Zusammenhang nicht gefolgt werden.

Auch würde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX gebeten, die textliche Festsetzung zur Wohnungsausrichtung dahingehend zu überprüfen, ob nicht

Wohnraum zu schaffen sei, der grundsätzlich auf Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeiten verzichte.

Obgleich Regelungen zum Lärmschutz getroffen würden, sei deren Wirkung insbesondere entlang der Mohriner Alle nicht nachgewiesen. Dies sei im weiteren Verfahren mit einer gutachterlichen Ermittlung der Verkehrslärmbelastungssituation im Bestand und der durch das Vorhaben zusätzlich induzierten Verkehrsbelastung nachzuholen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme vom 04.09.2012 liegt eine Belastung durch Verkehrslärm in einem Bereich entlang der Mohriner Allee vor, der einem Abstand von 36 m von der Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Um eine zeitliche Verzögerung für das gesamte Verfahren zu vermeiden, erfolgt eine Geltungsbereichsteilung in den B-Plan 8-9baa (Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Tiefe von min. 36m entlang der Mohriner Allee sowie die Verkehrsfläche der Mohriner Allee) und den B-Plan 8-9bab (Allgemeines Wohngebiet südlich einer Tiefe von 36m sowie die privaten Verkehrsflächen und die Grünfläche PRIVATE PARKANLAGE). Somit kann der durch den Verkehrslärm der Mohriner Allee belastete Bebauungsplan 8-9baa separat vom nicht belasteten Bereich (Bebauungsplan 8-9bab) weiterverfolgt werden. Für den Bebauungsplan 8-9baa sind weitere Untersuchungen zur Bestimmung ggf. erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen notwendig, die dann in dieses Verfahren einfließen.

- Außerhalb der Zuständigkeit möchte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX auf Folgendes hinweisen.

Die im Begründungsentwurf dargelegte Abwägungsentscheidung zur Änderung der FNP Darstellung „Gedekte Sportanlage“ solle im Hinblick auf die positiven verkehrlichen Auswirkungen auf das Plangebiet dargestellt werden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X C 2

- Von den Beteiligten gäbe es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, III B 12

- Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 8-9ba bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigung, VOR 30 sowie VMO 10

- Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes solle jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:
Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.
Zum Absaugen der Schlammfänge würden Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m eingesetzt. Würden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt seien, solle eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.
Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich solle möglichst zu beachten sein, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für zur Gehwegreinigung zugelassene Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet sei.
Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollen in der Form so gestaltet sein, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.
In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe solle man bitte die Berliner Stadtreinigung auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hinweisen.
Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitte man in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan sondern die Ausführungsplanung und die Ausführung. Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer bzw. dem Investor weitergegeben. In den Städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, die die Abstimmung der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit den zuständigen Stellen im BA Neukölln vorsieht.

- Der Bebauungsplanentwurf für die Verkehrsflächen des o.g. Neubauvorhabens in Britz sehe eine verzweigte Privatstraße vor. Man könne den Planungsunterlagen nicht entnehmen, ob eine Durchfahrmöglichkeit bestünde oder ob die Fahrzeuge wenden müssten. Falls ein Wenden erforderlich ist, muss der Wendeplatz gemäß Nummer 2.2.9 unserer Leistungsbedingungen mit einem Durchmesser von 25 m geplant werden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Alle privaten Verkehrsflächen haben eine Mindestbreite von 6,5 m (teilweise von 7,5 m). Eine Durchfahrmöglichkeit durch die Siedlung ist gegeben, die Innenradien an den Kreuzungen der privaten Verkehrsflächen betragen ca. 8,0 m. Damit sind die Anforderungen für das Durchfahren von Müll- und Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen eingehalten.

- Es ist nicht ersichtlich, ob die geplante Privatstraße so befestigt seien, dass sie mit einer maximalen Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeugesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden könnten, wie es für unsere Müllsammelfahrzeuge gefordert sei.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan sondern die Ausführungsplanung. Ein entsprechender Hinweis wird an den Grundstückseigentümer bzw. Investor im Plangebiet gegeben.

Berliner Verkehrsbetriebe, Zentrale Leitungsverwaltung, IPLZ 15130, VBI-BA 22

- Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß der Planunterlagen bestünden keine Bedenken.

Vorsorglich weise man jedoch auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hin. Man gehe davon aus, dass die Arbeiten so ausgeführt würden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, bäte man den zuständigen Mitarbeiter zu informieren.

Ein Exemplar der zugestellten Zeichnungen sende man, mit Eintragungen versehen, zurück.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Pa

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

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Auf den beigefügten Zeichnungen sind Wasserversorgungsleitungen, Regenentwässerungsleitungen sowie Schmutzwasserleitungen im Bereich der Mohriner Allee dargestellt.

- In den geplanten privaten Verkehrsflächen könnten in Abhängigkeit vom Trinkwasserbedarf und entsprechend der jeweiligen Erfordernisse Versorgungsleitungen verlegt werden. Dafür seien eine Trassenoption und ein Leitungsrecht vorzumerken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung, die die Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sichert.

- Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Der vorhandene Regenwasserkanal stehe aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze

zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen sei zu rechnen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert bzw. zurückgehalten und verzögert versickert werden. Eine entsprechende Regelung wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Gemäß des Umweltatlas der Senatsverwaltung besteht im Plangebiet für die Böden eine entsprechende Wasserdurchlässigkeit, die die Versickerung ermöglicht. Daher wird lediglich der Anschluss der privaten Verkehrsflächen an die Regenentwässerung erfolgen.

- Bei privaten Verkehrsflächen müssten zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung erfolgen, die die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Unternehmensträger sichert. Grunddienstbarkeiten werden nicht im Bebauungsplan geregelt.

- Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung seien zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen des Unternehmens, die im nichtöffentlichen Straßenland lägen, seien zu sichern.

Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von den Berliner Wasserbetrieben nicht vorgesehen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufes möge man beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein müsse.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird an den Investor im Plangebiet gegeben.

- Man bäte die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr, FI MM 1

- Auf dem Grundstück befänden sich keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen.
Die Löschwasserentnahmestellen seien bei Bauvorhaben zu schützen und müssten für die Feuerwehr immer nutzbar sein.
Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrswege für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit

vorhandener notwendiger Zufahrten zu Anschlussgrundstücken, seien nicht gewährleistet.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück blieben nicht erhalten.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke seien nicht gesichert.

Zusätzliche Hinweise:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei dargestellt.

Es grenzen keine Industrie und Störfallbetriebe an.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes würden von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt.

Zu geplanten Bauvorhaben würde die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Vorsorglich weise man jedoch darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht gesichert sei und Zufahrten für die Feuerwehr (mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit) erforderlich seien.

Darüber hinaus bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Aktuell bestehen keine Flächen für die Feuerwehr bzw. ggf. bestehende Flächen werden im Rahmen der Neunutzung rückgebaut. Laut der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 12.03.2013 ist die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Trinkwasserversorgung gesichert. Die geplanten privaten Verkehrsflächen stehen mit einer Breite von mind. 6,5 m (teilweise 7,5m) für die Einsatzfahrzeug zur Erreichung aller späteren Einzelgrundstücke zur Verfügung, die Durchfahrung des Plangebiets ist somit gegeben, Wendeanlagen sind nicht notwendig. Die Sicherung von Fahrrechten für die Feuerwehr ist daher nicht notwendig.

Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 06.03.2013

- Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Leitungen ist im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen möglich, für die privaten Verkehrsflächen ist eine geplante Festsetzung zur Sicherung eines Leitungsrechts vorgesehen. Die privaten Verkehrsflächen erschließen alle Teilflächen des Plangebiets.

- Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Business Services, FSRCG11

- In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Auf den beigefügten Planzeichnungen sind Mittel- und / oder Niederspannungsanlagen im Bereich der Mohriner Allee verzeichnet. Da sich diese im öffentlichen Straßenland befinden, ist eine planungsrechtliche Sicherung somit gegeben.

Vattenfall Wärme, DW-GSW31

- In dem betroffenen Gebiet befänden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf beständen seitens der Vattenfall Europe Wärme AG keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin, Ges Hyg 104

- Seitens des Gesundheitsamtes bestünden aus hygienischer und umweltmedizinischer Sicht gegen den Bebauungsplanentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Jugendamt, Jugendhilfeplanung

- Den Unterlagen entnehme man, dass 80 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geplant seien. Im B-Plan 8-9a wäre von 140-150 WE ausgegangen worden. Dazu habe man im Schreiben vom 08.03.2010 Stellung genommen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtig ist jedoch, das im Bebauungsplan 8-9a von ca. 32 Wohneinheiten ausgegangen worden war.

- Bei Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern im 1. Förderweg werde nach ehem. städtebaulichen Richtwerten von SenStadt von 2,5 EW/WE ausgegangen, bei geförderten Eigentumswohnungen 2,3 EW/WE und bei freifinanzierten / geförderten Eigenheimen würde von 3,2 EW/WE ausgegangen (Dauerbedarf). Neu sei der berlinweit und bezirklich angestrebte Zielversorgungsgrad für unter 6-jährige von 83%.

Da es sich hier lt. vorliegendem B-Plan um private Wohngrundstücke handele, würden 3,2 EW/WE und 1,0 % Jahrgangstärke zu Grunde gelegt werden müssen, davon 83%. Davon abgeleitet würde ein Bedarf von rund 15 Kita Plätzen entstehen. Falls die städtebaulichen Berechnungsgrößen nicht mehr gültig seien, bitte man um Information um ggf. Korrekturen vorzunehmen. Vermutlich seien die Richtwerte wieder in der Diskussion.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Einrichtungen (Bezirksregion 6, Planungsraum 21) seien ausgelastet. Es sei noch nicht absehbar, in welchem Umfang die Kita-Ausbauprogramme zur Schaffung neuer Kita Plätze im Einzugsgebiet führen.

Aus kleinen Bauvorhaben lasse sich meistens keine Gemeinbedarfsfläche/ Kita ableiten. In der Stellungnahme vom 08.03.2010 zu B-Plan 8-9a habe man auch auf die Problematik aufmerksam gemacht. Dort, wie in anderen Stellungnahmen habe man nachgefragt ob die Möglichkeit bestünde, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Mittel für die zu schaffenden Plätze zur Platzerweiterung in vorhandenen Einrichtungen bereit zu stellen, die im Einzugsgebiet lägen. Falls so etwas prinzipiell ausgeschlossen sei, hätte man gern eine Information.

Da es in Neukölln, besonders im Süden, viele B-Pläne mit kleineren Bauvorhaben gäbe, sei anzunehmen, dass sich aus deren Summe ein Bedarf ergäbe, der sich in einer perspektivischen Flächensicherung niederschlagen müsse. Ein solches Verfahren sei durch Ihren Bereich mit den B-Plänen 8-52 und 8-53 erfolgreich durchgeführt worden und eine Gemeinbedarfsfläche wäre festgelegt worden. Dies fände die Unterstützung des Bezirksamt Neukölln, Jugend, zumal soziale Infrastruktur mehr als eine Kita sei. Dazu gehörten auch Spielplätze (im B-Plan sei eine Grünfläche vorgesehen, auf der Kinder spielen könnten, die sei jedoch kein Spielplatz), Jugendbewegungsflächen, Freizeiteinrichtungen u .a. m., nicht nur für Jugendliche.

Man bäte dies als Bemühen zu werten, im Bezirk eine perspektivische Flächenvorsorge für die unterschiedlichen Lebensbereiche von Kindern, Jugendlichen und Familien zu schaffen.

Eigene Planungen und Leistungen seitens des Jugendamts gäbe es nicht.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Eine Klärung des Bedarfs an 15 Kitaplätzen erfolgt im weiteren Verfahren. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „KITA“ ist bisher nicht vorgesehen.

Bezirksamt Neukölln, FB Objektmanagement, OM 2

- Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 8-9ba würden aus grundstücksverkehrlicher Sicht keine Einwände geltend gemacht. Hinweise zu etwaigen Altlasten lägen nicht vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Schulamt, SchulPlan / QM

- Der betreffende Bebauungsplan solle die Grundlage zur Errichtung von ca. 80 EFH und DHH bilden. Bei einem Faktor von 3,0 (Personen je Wohneinheit) bedeute dies ca. 2,9 Schüler/innen pro Jahrgang. Diese Werte seien für sich allein sicherlich nicht sonderlich erheblich, aber im Zusammenhang mit der Vielzahl absehbarer Wohnbebauungen im Bezirk (Buckower Felder, Dörferblick Rudow, Gropiusstadt, Eschersheimer Str./Mariendorfer Weg, Flughafen Tempelhof, etc.) und im Hinblick auf die

entsprechende Versorgung öffentlicher Struktureinrichtungen (Schulen, Sportanlagen, etc.) dennoch zunehmend beachtenswert.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Flächenvorsorge für einen Schulstandorts im Bebauungsplanverfahren XIV-195 auf landeseigenen Flächen verwiesen.

Bezirksamt Neukölln, Straßenverkehrsbehörde

- Grundsätzlich erhebe man aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Es gäbe aber folgende Anmerkungen:

Die geplanten Straßenbreiten für die Mischflächen erscheinen mit 3,75m - 4,75m als sehr schmal. Es sei auch mit LKW Verkehr zu rechnen. Man bäte die erforderlichen Radien und Schleppkurven zu berücksichtigen und die Stellungnahmen der Feuerwehr und der BSR einzuholen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die privaten Verkehrsflächen haben eine Mindestbreite von 6,5 m - teilweise 7,5m. Die Verkehrsflächen sind auch für die Nutzung durch die Müllentsorgungsbetriebe und die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr usw. ausgelegt.

- Für die privaten Verkehrsflächen sei nicht das Tiefbauamt in der Verantwortung, der Straßenbaulastträger sei dann die Eigentümergemeinschaft. Dies betreffe auch die Unterhaltung der Straßen, Verkehrszeichen und z.B. den Winterdienst.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- In verkehrsberuhigten Bereichen dürfe nur innerhalb markierter Flächen (weiße Striche oder andere Pflasterfarbe) geparkt werden. Bei der Stellplatzbemessung für Besucher sei dies zu berücksichtigen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Es besteht im Plangebiet kein verkehrsberuhigter Bereich.

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt

- 1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens:

Nach Durchsicht der Unterlagen beständen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

2. Naturschutz

Zu dem o.g. Entwurf werde mitgeteilt, dass der Vollzugsfähigkeit des Plans keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken entgegenstünden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Vorsorgliche artenschutzrechtliche Hinweise für die Vollzugsebene zur Beachtung durch den Bauträger seien:

Im Hinblick auf die nachfolgenden konkreten Maßnahmen (hier: Baumfällung) werde wegen der zwingend beachtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese vor Fällung durch eine nachweislich fachkundige Person gezielt auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (= Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) untersucht werden müssen. Insbesondere von Fledermäusen nutzbare Höhlenstrukturen seien für Nichtspezialisten kaum zu identifizieren, da oftmals nur unauffällige Risse auf eine Höhle im Innern des Stammes hindeuten.

Baumhöhlen seien unabdingbare Bestandteile des Naturhaushalts und ungeachtet einer vorübergehenden oder jahreszeitlich bedingten Abwesenheit von Tieren dauerhaft geschützt.

Fielen Baumschutz- und Artenschutzrecht zusammen, entscheide auf Antrag über die artenschutzrechtliche Zulassung des Zugriffs auf solche Strukturen die untere Naturschutzbehörde (ansonsten SenStadtUm als Oberste Naturschutzbehörde). Grundsätzlich bestehe in solchen Fällen die Verpflichtung zu angemessenen und Art entsprechenden Kompensationsleistungen in Form von Nist- und /oder Quartiershilfen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und werden dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben.

- 3. Altlasten

3.1 Kenntnisstand Altlasten: 13.03.2013

Für den Planungsbereich bestehe kein Eintrag im Bodenbelastungskataster von Berlin.

Im Umweltamt lägen zum Planungsbereich keine Untersuchungen zu Boden oder Grundwasser vor.

Hinweise über eine frühere gewerbliche Nutzung lägen für einen Gartenbaubetrieb und Abstellflächen vor.

Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass noch Heizöltanks und zugehörige Leitungen im Erdreich lägen.

Weiterhin sei lokal mit Auffüllungen zu rechnen, die mit Schadstoffen belastet sein könnten und daher höhere Entsorgungskosten für Bodenaushub entstehen könnten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Der gesamte Planungsbereich sei im Umweltatlas als Vorrang 1 Gebiet - Besonders schutzwürdige Böden - eingestuft.

Die entsprechenden Ausdrücke aus dem Umweltatlas sind beigefügt, um Berücksichtigung der Vorgaben wird gebeten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Der Belang des vorsorgenden Bodenschutzes wird im Umweltbericht berücksichtigt.

- 3.3 Hinweise für künftige Vorhaben

Sollten bei Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub für Fundamente, Leitungen u. ä.) farblich oder geruchlich auffälliger Boden aufgefunden werden, sei das Umweltamt Neukölln unverzüglich zu benachrichtigen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Bei der Umgestaltung der Flächen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Vor einer geplanten Flächenentsiegelung sowie dem Abbruch von Gebäuden und Abbau von Anlagen sei auf das Vorhandensein von möglichen Verunreinigungsquellen zu achten, ggf. seien nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Aufgrund der Vornutzung würde empfohlen, die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung, Anhang 2 Punkt 1. (BBodSchV vom 12.07.1999) zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben gelten für Wohngebiete, Parkanlagen und sofern geplant auch für Kinderspielflächen.

Aus Altlastensicht beständen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Es erfolgt eine Geltungsbereichsteilung in den B-Plan 8-9baa (Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Tiefe von ca. 36m entlang der Mohriner Allee sowie die Verkehrsfläche der Mohriner Allee) und den B-Plan 8-9bab (Allgemeines Wohngebiet jenseits eines Abstandes von 36m sowie die privaten Verkehrsflächen und die Grünfläche PRIVATE PARKANLAGE).

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 zur Lage von Stellplätzen auf den Grundstücken wird entsprechend der Geltungsbereichsteilung angepasst.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 zum Lärmschutz entfällt für den Geltungsbereich des B-Plans 8-9bab.

Zu den bisher vorgesehenen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag bedarf es keiner Änderung. Mögliche Ergänzungen zur Sicherung eines zusätzlichen Bedarfs der sozialen Infrastruktur bedürfen der Klärung im weiteren Verfahren.

Die Begründung wird gemäß des geänderten Geltungsbereichs sowie der geänderten Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen angepasst und überarbeitet.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zum Bebauungsplan 8-9bab; es erfolgte 21 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf:

Gemeinsame Landesplanung, GL 5.21

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sei mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze seien angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweise man auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 07.02.2012, deren Inhalte weiterhin Gültigkeit behalte.

Mitteilung vom 07.02.2012:

„Planungsabsicht:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet auf Flächen eines ehem. Gärtnereibetriebes;
- Größe des Plangebiets ca. 3,6 ha.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629);
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1);
- 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 Innenentwicklungspotentialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen);
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung).

Beurteilung:

- Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
- Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 [LEP B-B] auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung von Wohnsiedlungsflächen ist hier grundsätzlich zulässig.
- Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.
- Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist der Grundsatz der Raumordnung § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen zu berücksichtigen.“

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Der Bebauungsplan liege nach den Darstellungen der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung solle gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEB B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltraums Siedlung hätten die planenden Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen seien hier grundsätzlich möglich.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241

- Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13

An fachlichen Interessen bestünden aufgrund der dinglichen Grundstücksgeschäfte sowie aufgrund der hauswirtschaftlichen Aspekte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken zu benennen. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17

- Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sei folgendes vorzutragen: Man verweise auf die Stellungnahme vom 27.02.2013.

Mitteilung vom 27.02.2013:

„Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sei folgendes vorzutragen: Die Entwickelbarkeit des B-Plans 8-9ba aus dem FNP sei grundsätzlich gegeben.

Bezüglich des im FNP dargestellten Sportsymbols sei eine Zustimmung der zuständigen Fachverwaltung erforderlich, dass ein Verzicht im Geltungsbereich des B-Plans 8 9ba erfolge und bei Bedarf die Lokalisierung an einem anderen Standort im Umfeld möglich sei (z.B. landeseigene Fläche am Koppelweg). Mit Schreiben II C 34 vom 14.02.2012 und I B 11 vom 27.04.2012 sei der Argumentationshintergrund bereits mitgeteilt. In der Begründung zum B-Plan sei die Abwägung zur Sportnutzung entsprechend darzulegen.

Eine redaktionelle Korrektur des FNP bezüglich des Sportsymbols sei nicht möglich. Erst, wenn Planungsrecht für einen Sportstandort im Umfeld zu schaffen sei, sei zu entscheiden, ob und ggf. wie der FNP zu ändern sei. Der Begründungstext auf S. 5 und 6 sei entsprechend zu ändern.

Etwas unverständlich erscheine die Formulierung im Begründungstext auf S. 6 zum B Plan 8-9a und der dort enthaltenen Grünverbindung; dies könne dort entfallen. Darzulegen sei jedoch, dass die beabsichtigte Festsetzung einer Grünfläche / Parkanlage im B-Plan 8-9ba den Darstellungen des FNP und dem abgestimmten "Y-Konzept" zur Realisierung der im FNP dargestellten Grünverbindung entspreche.

Zu den Übereinstimmungen mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematische und teilräumlichen Entwicklungsplanungen habe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B nichts vorzutragen.“

Eine einfache Korrektur bzw. Anpassung sei nicht möglich. Erst, wenn Planungsrecht für einen Standort im Umfeld zu schaffen sei, sei zu entscheiden, ob und ggf. wie der FNP zu ändern sei. Die beabsichtigten Planungsziele widersprüchen dem FNP nicht. Der Begründungstext sein entsprechend zu korrigieren.

Abwägung: *Bereits im Jahr 2009 erfolgte zwischen dem Fachbereich Sport (BA Neukölln) und dem Schulamt (BA Neukölln) eine Abstimmung bezüglich einer Entwicklung am Koppelweg als Schul- und Sportstandort. Das zuständige Fachamt (Sportamt) hat im Schreiben vom 31.8.2009 einer Verlagerung des Sportstandorts in den Bebauungsplan XIV-195 zugestimmt und eine Entwicklung als kombinierter Schul- und Sportstandort begrüßt.*

Das derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Symbol „gedeckte Sportanlage“ soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 nördlich des Koppelwegs (verläuft ca. 500 m nördlich parallel zur Mohriner Allee) verlagert werden. Ein entsprechender Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans erging am 12.3.2012 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B. Mit Schreiben vom 27.4.2012 hat SenStadtUm I B 11 mitgeteilt, dass einer Verlagerung des Standorts für das dargestellte Sportsymbol, in den Bereich des Koppelwegs, den Planungsabsichten des Flächennutzungsplans nichts entgegensteht.

Das Bezirksamt hat die Vorlage zur Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 am 17.12.2013 beschlossen. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORT“ festgesetzt werden; die ursprüngliche Absicht zur Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ und „Öffentliche Parkanlage“ auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 wird nicht weiterverfolgt. Hierdurch wird zugleich die bezirkliche Absicht unterstrichen, für einen im Einzugsbereich der Mohriner Allee gelegenen Sportstandort Planungsrecht zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren XIV-195 wird mit den geänderten Planungszielen weitergeführt.

- Man bitte darum, das FNP-Zitat zu korrigieren (26.09.2013, ABl. S. 2070).

Abwägung: *Begründung wird überarbeitet.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 32

- Gegen den Bebauungsplan bestünden aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Da es sich bei der Mohriner Allee um eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe III handele, seien die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII und die Verkehrslenkung Berlin in die weiteren Planungen der Wohngebietsanbindung einzubinden.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25

- Gegen den Bebauungsplan bestünden keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31

- Zur Luftreinhaltung werde folgender Hinweis gegeben:

Die dargestellte Sichtweise auf Seite 53 der Begründung bezüglich einer Prüfung von zu verwendeten Brennstoffen, um einen weiteren Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe im Plangebiet zu vermeiden, könne nicht nachvollzogen werden.

Die Prüfung dieser Regelung zu verwerfen, nur weil diese „nicht notwendig“ sei, entspreche nicht dem Vorsorgegedanken auch außerhalb der beschriebenen bauplanungsrechtlichen Rahmen Maßnahmen vorzusehen, die zu einer Verbesserung der Luftreinhaltung beitragen könnten, insbesondere dann, wenn in unmittelbarer Nähe innerstädtische Erholungsflächen gegeben sei.

Abwägung: Ein besonderes städtebauliches Erfordernis, wegen hoher Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen, wird weiterhin nicht gesehen. Der Geltungsbereich liegt weder im Vorranggebiet für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone.

- Zum Lärmaktionsplan / Handreichung der Lärminderungsplanung würden keine weiteren Hinweise gegeben.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C 2

- Es erfolgten keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologien und Frauen, IV A 11 von 08.01.2014

Gegen die Entwicklung von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestünden keine Bedenken. Kenntnisse über weitere Planungen / Leistungen bzw. Altlasten lägen nicht vor.

Stapl: Wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigung, VOR 30

- Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes solle jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:
 Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.
 Zum Absaugen der Schlammfänge würden Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m eingesetzt. Würden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt seien, solle eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.
 Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich solle möglichst zu beachten sein, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für zur Gehwegreinigung zugelassene Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet sei.
 Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollen in der Form so gestaltet sein, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.
 In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe solle man bitte die Berliner Stadtreinigung auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hinweisen.
 Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitte man in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung und die Ausführung. Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer bzw. dem Investor weitergegeben. In den Städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, die die Abstimmung der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche mit dem zuständigen Fachamt im BA Neukölln vorsieht.

Berliner Wasserbetriebe, PB-C/Pa

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

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Auf den beigefügten Zeichnungen sind Wasserversorgungsleitungen, Regenentwässerungsleitungen sowie Schmutzwasserleitungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich der Mohriner Allee dargestellt.
- Der vorhandene Regenwasserkanal stehe aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze

zur Verfügung. Mit Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksmengen sei zu rechnen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Für den Einbau der Leitungen in die privaten Verkehrsflächen seien Trassenoptionen vorzumerken. Die Leitungen seien zu sichern. Grundsätzlich gelte, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Alle Anlagen unseres Unternehmens, welche im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 6 werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmens-träger belastet. Grunddienstbarkeiten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die Ausführungsplanung und die Ausführung. Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer weitergegeben.

- In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4 Verkehrsflächen stehe, dass die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) über kurze Stichwege von der privaten Verkehrsfläche aus erschlossen werden sollen. In diesem Zusammenhang möchte man darauf hinweisen, dass das WA4 nur mit Trinkwasser versorgt werden kann, wenn unsere Anlagen gesichert seien.

Im Grundbuch muss die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der BWB erfolgen.

Bei der Gestaltung der privaten Parkanlagen bzw. Stichwege werde einer Überpflanzung und Überbauung unserer Anlagen nicht zu gestimmt. Eine ausreichende Breite für den Bau und die spätere Wartung unserer Anlagen ist einzuhalten. Hier sind die Schutzstreifenbreiten (WN/Rgbl 14) zu beachten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Grunddienstbarkeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Die Gestaltung der privaten Parkanlage ist im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung.

- Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Netzgesellschaft Berlin Brandenburg

- Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Leitungen ist im Bereich der privaten Verkehrsflächen möglich. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 6 werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger belastet. Entsprechende Grunddienstbarkeiten für das WA4 werden vom Grundstückseigentümer veranlasst.

- Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung

- Es würden keine Einwendungen erhoben.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Vattenfall Europe, Business Services GmbH, FSRCG11

- Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man keine Aussage treffen. In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Auf den beigefügten Planzeichnungen sind Mittel- und / oder Niederspannungsanlagen außerhalb des Plangebiets im Bereich der Mohriner Allee verzeichnet.

Vattenfall Europe, Wärme AG, DW-GSW31

- In dem betroffenen Gebiet befänden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf beständen seitens der Vattenfall Europe Wärme AG keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin, Ges Hyg 104

- Da es sich um ein Wohngebiet handele, seien die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die DIN 18005 zu beachten. Aus umweltmedizinischer Sicht bestünden gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Jugendamt, Jugendhilfeplanung

- Es gäbe keine Ergänzungen zu der Stellungnahme vom 04.03.2013, die im Entwurf berücksichtigt seien.

Mitteilung vom 04.03.2013:

Den Unterlagen entnehme man, dass 80 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geplant seien. Im B-Plan 8-9a wäre von 140-150 WE ausgegangen worden [Richtig ist das im B-Plan 8-9a von ca. 32 Wohneinheiten ausgegangen worden war].

Bei Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern im 1. Förderweg werde nach ehem. städtebaulichen Richtwerten von SenStadt von 2,5 EW/WE ausgegangen, bei geförderten Eigentumswohnungen 2,3 EW/WE und bei freifinanzierten / geförderten Eigenheimen würde von 3,2 EW/WE ausgegangen (Dauerbedarf). Neu sei der berlinweit und bezirklich angestrebte Zielversorgungsgrad für unter 6-jährige von 83% [richtig hier 73%, s.u.].

Da es sich hier lt. vorliegendem B-Plan um private Wohngrundstücke handele, würden 3,2 EW/WE und 1,0 % Jahrgangstärke zu Grunde gelegt werden müssen, davon 83% [richtig hier 73%, s.u.]. Davon abgeleitet würde ein Bedarf von rund 15 Kita Plätzen entstehen. Falls die städtebaulichen Berechnungsgrößen nicht mehr gültig seien, bitte man um Information um ggf. Korrekturen vorzunehmen. Vermutlich seien die Richtwerte wieder in der Diskussion. Die im Einzugsgebiet vorhandenen Einrichtungen (Bezirksregion 6, Planungsraum 21) seien ausgelastet. Es sei noch nicht absehbar, in welchem Umfang die Kita-Ausbauprogramme zur Schaffung neuer Kita Plätze im Einzugsgebiet führen.

Aus kleinen Bauvorhaben lasse sich meistens keine Gemeinbedarfsfläche/ Kita ableiten. In der Stellungnahme vom 08.03.2010 zu B-Plan 8-9a habe man auch auf die Problematik aufmerksam gemacht. Dort, wie in anderen Stellungnahmen habe man nachgefragt ob die Möglichkeit bestünde, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Mittel für die zu schaffenden Plätze zur Platzerweiterung in vorhandenen Einrichtungen bereit zu stellen, die im Einzugsgebiet lägen. Falls so etwas prinzipiell ausgeschlossen sei, hätte man gern eine Information.

Da es in Neukölln, besonders im Süden, viele B-Pläne mit kleineren Bauvorhaben gäbe, sei anzunehmen, dass sich aus deren Summe ein Bedarf ergäbe, der sich in einer perspektivischen Flächensicherung niederschlagen müsse. Ein solches Verfahren sei durch Ihren Bereich mit den B-Plänen 8-52 und 8-53 erfolgreich durchgeführt worden und eine Gemeinbedarfsfläche wäre festgelegt worden. Dies fände die Unterstützung des Bezirksamt Neukölln, Jugend, zumal soziale Infrastruktur mehr als eine Kita sei. Dazu gehörten auch Spielplätze (im B-Plan sei eine Grünfläche vorgesehen, auf der Kinder spielen könnten, die sei jedoch kein Spielplatz), Jugendbewegungsflächen, Freizeiteinrichtungen u .a. m., nicht nur für Jugendliche.

Man bäte dies als Bemühen zu werten, im Bezirk eine perspektivische Flächenvorsorge für die unterschiedlichen Lebensbereiche von Kindern, Jugendlichen und Familien zu schaffen.

- Es sei in der Stellungnahme vom 04.03.2013 ein Schreibfehler unterlaufen. Die Zielversorgungsquote für 0- bis 6-jährige betrage 70% (berlinweit) bzw. 73% (bezirklich) der Altersgruppe.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Bei geplanten 80 Wohneinheiten im Plangebiet und 3,2 Einwohner pro Wohneinheit sowie einer Jahrgangsstärke von 1% und 6 Jahrgänge und einer 73% Belegung entsteht im Plangebiet ein Bedarf von 11 Plätzen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „KITA“ ist nicht vorgesehen, da Anlagen für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig seien und daher bei Bedarf eine Kita eingerichtet werden kann.

- Eigene Planungen und Leistungen seitens des Jugendamts gäbe es nicht.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, FB Objektmanagement, OM 2

- Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Schulamt, SchulPlan / QM

- Offensichtlich sei von 80 neuen Wohneinheiten auszugehen. Man verweise auf die mit dem Sportamt abgestimmte Stellungnahme vom 05.03.2013.

Mitteilung vom 05.03.2013:

Der betreffende Bebauungsplan solle die Grundlage zur Errichtung von ca. 80 EFH und DHH bilden. Bei einem Faktor von 3,0 (Personen je Wohneinheit) bedeute dies ca. 2,9 Schüler/innen pro Jahrgang. Diese Werte seien für sich allein sicherlich nicht sonderlich erheblich, aber im Zusammenhang mit der Vielzahl absehbarer Wohnbebauungen im Bezirk (Buckower Felder, Dörferblick Rudow, Gropiusstadt, Eschersheimer Str./Mariendorfer Weg, Flughafen Tempelhof, etc.) und im Hinblick auf die entsprechende Versorgung öffentlicher Struktureinrichtungen (Schulen, Sportanlagen, etc.) dennoch zunehmend beachtenswert.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Flächenvorsorge für einen Schulstandort im Bebauungsplanverfahren XIV-195, nördlich des Koppelwegs, auf vorwiegend landeseigenen Flächen verwiesen. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORT“ festgesetzt werden. Das Bezirksamt hat eine entsprechende Vorlage zur Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-195 am 17.12.2013 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XIV-195 wird mit den geänderten Planungszielen weitergeführt.

Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt, SGA II 31

- Die Flächen [...] des Bebauungsplanes würden durch private Verkehrsanlagen erschlossen. Bei Realisierung des o.g. Bauvorhabens müssten 2 neue Gehwegüberfahrten, im öffentlichen Straßenland an der Mohriner Allee, hergestellt werden. Die Kosten hierfür seien gemäß Berliner Straßengesetz - § 9 - vom Bauherren zu tragen. Es bedürfe jedoch eines Antrages beim Straßen- und Grünflächenamt Neukölln, das im Wege der Straßenaufsicht Lage, Abmessung und Beschaffenheit der

Gehwegüberfahrten bestimmen werde. Hierzu seien die notwendigen Unterlagen mit einer Lageskizze der geplanten Gehwegüberfahrten, 2-fach, dem Straßen- und Grünflächenamt einzureichen. Es sei damit zu rechnen, dass eventuell angelegte Baumscheiben versetzt werden müssten. Hierbei ist unter Einbeziehung des Gartenbauamtes eine Abstimmung erforderlich. Bei Veränderungen seien ebenfalls die Kosten von den Bauherren zu tragen.

Nach den vorliegenden Unterlagen (siehe beigefügten Zeichnungsausschnitt Nr. 2-119-5.1 vom 4.10.1982) befinde sich vor dem Grundstück Mohriner Allee 127 eine Bushaltestelle. In diesem Bereich werde die westlich geplante Gehwegüberfahrt liegen. Hierzu besteht noch Klärungsbedarf zu der genauen Lage und ob diese, wenn dort vorhanden, wie verlegt werden könne.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Information wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

- Hinweise zu Altlasten erfrage man bitte bei der zuständigen Senatsverwaltung; dazu lägen keine Informationen vor.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt , UmNat II 3, I 2, I 4

- 1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens:

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf.

2. Naturschutz

Grundsätzlich bestünden keine artenschutz- und naturschutzrechtlichen Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Ungenau und nicht nachvollziehbar sei die Angabe, daß 21 geschützte Bäume, die durch 35 Ersatzpflanzungen ersetzt bzw. ausgeglichen würden. Nach der Baumschutzverordnung berechneten sich die Ersatzpflanzung aus dem Stammumfang und der Schadstufe eines Baumes und der Angabe der Baumart. Eine Ersatzpflanzung müsse den nach der BaumSchVO ermittelten Stammumfang haben. Dies sei hier nicht erkennbar, genauso wie der Grund der Fällungen nicht erkennbar sei. Besser sei, wenn die geschützten Bäume direkt beim Umwelt- und Naturschutzamt zur Fällung beantragt würden und die Genehmigung mit der entsprechenden Ersatzpflanzung erteilt werden könne, dies könne der jeweilige Grundstückseigentümer dann selbst vornehmen. Dies sei auch nötig, damit es nicht automatisch zu einer Baufeldfreimachung komme.

Abwägung: Für die Ermittlung der Ersatzpflanzungen wurden die tatsächlichen Stammumfänge sowie Vitalitätsstufen der Bestandsbäume zum Zeitpunkt der Begutachtung (2013) zugrunde gelegt. Es ergibt sich entsprechend der Anlage 1 zur

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) ein Bedarf an 35 Ersatzpflanzungen. Die Qualitätsstufe wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nicht differenziert dargestellt. Sie wurde jedoch im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und kann wie folgt angegeben werden: Die Ersatzpflanzungen setzen sich zusammen aus 28 Bäumen mit Qualität 0 (Stammumfang 18/20cm) sowie 7 Bäumen der Qualität 1 (Stammumfang 16/18 cm). Anträge auf Baumfällungen sind im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungs- bzw. Bauzulassungsverfahren zu beantragen; hierüber entscheidet das Umwelt und Naturschutzamt.

- Außerdem müssten die Bäume und die Vegetationsflächen vor der Fällung bzw. Beseitigung, aber auch vor dem Abriss von Gebäuden, durch eine fach- und sachkundige Person auf vorhandene Aufenthalts-, Nist- und Zufluchtstätten von Vögeln und Fledermäusen und auch von Amphibien und Säugetieren abgesucht werden. Das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG sei zu beachten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Information wird an den Investor / Grundstückseigentümer weitergegeben.

Vorsorglicher Hinweis:

- In der Zeit vom 1. März bis Ende September dürften keine Fällungen durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Es wird keine Ausnahmen geben.
- Das Abschieben von Vegetationsflächen sei auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken, damit die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu stark beeinträchtigt würden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Information wird an den Investor / Grundstückseigentümer weitergegeben.

- 3. Bodenschutz und Altlasten

Kenntnisstand zu Altlasten:

Nach derzeitigem Kenntnisstand seien dem Umwelt- und Naturschutzamt keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass nach den Abbruchmaßnahmen noch Heizöltanks und zugehörige Leitungen im Erdreich lägen.

Weiterhin sei lokal mit Auffüllungen zu rechnen, welche mit Schadstoffen belastet sein könnten und daher erhöhte Entsorgungskosten für Bodenaushub entstehen könnten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Vorsorgender Bodenschutz

Der gesamte Planungsbereich sei im Umweltatlas als Vorrang 1 Gebiet – Besonders schutzwürdige Böden - eingestuft, um Berücksichtigung der Vorgaben werde gebeten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Hinweise für künftige Vorhaben

Sollten bei Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub für Fundamente, Leitungen u. ä.) farblich oder geruchlich auffälliger Boden aufgefunden werden, sei das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgrund der Vornutzung würde empfohlen, die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung, Anhang 2 Punkt 1. (BBodSchV vom 12.07.1999) zu berücksichtigen. Diese Vorgaben gelten für Wohngebiete, Parkanlagen und für Kinderspielflächen.

Aus Altlastensicht bestünden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

LAGetSi I A – BP 40/14 SF

- Die Prüfung der übersandten Planunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LaGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahmen überarbeitet / angepasst.

4.4 Erneute Eingeschränkte Beteiligung der Behörden

In der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden ging 1 Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein:

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt - Fachbereich Umwelt, vom 27.03.2014

- 1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Aus immissionsrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2. Naturschutz

Man nehme Bezug auf die Stellungnahme vom 04.12.2013.

Hinweis Stapl: Es liegt keine Stellungnahme vom 04.12.2013 vor, vielmehr liegt eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 08.01.2014 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor,

dessen Inhalte zum Naturschutz inhaltlich und der Wortlaut nach identisch zum Schreiben vom 27.03.2014 sind.

Grundsätzlich bestünden keine artenschutz- und naturschutzrechtlichen Bedenken.

Ungenau und nicht nachvollziehbar sei die Angabe, dass 21 geschützte Bäume, die durch 35 Ersatzpflanzungen ersetzt bzw. ausgeglichen würden. Nach der Baumschutzverordnung berechneten sich die Ersatzpflanzung aus dem Stammumfang und der Schadstufe eines Baumes und der Angabe der Baumart. Eine Ersatzpflanzung müsse den nach der BaumSchVO ermittelten Stammumfang haben. Dies sei hier nicht erkennbar, genauso wie der Grund der Fällungen nicht erkennbar sei. Besser sei, wenn die geschützten Bäume direkt beim Umwelt- und Naturschutzamt zur Fällung beantragt würden und die Genehmigung mit der entsprechenden Ersatzpflanzung erteilt werden könne, dies könne der jeweilige Grundstückseigentümer dann selbst vornehmen. Dies sei auch nötig, damit es nicht automatisch zu einer Baufeldfreimachung komme.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Begutachtung des Geländes im Jahre 2013 wurden die vorgefundenen Stammumfänge und Vitalitätsstufen der Bestandsbäume ermittelt. Es ergibt sich - entsprechend der Anlage 1 zur Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) - ein Bedarf an 35 Ersatzpflanzungen:

28 Bäumen mit Qualität 0 (Stammumfang 18 / 20 cm) sowie 7 Bäumen der Qualität 1 (Stammumfang 16 / 18 cm). Diese Angaben sind dem Umweltbericht, S. 34 zu entnehmen.

Die tatsächliche Anzahl der zu fällenden Bäume ist vom Bebauungskonzept abhängig. Die Anträge zu den Baumfällungen werden im Rahmen der Bauanträge gestellt.

- Außerdem müssten die Bäume und die Vegetationsflächen vor der Fällung bzw. Beseitigung, aber auch vor dem Abriss von Gebäuden, durch eine fach- und sachkundige Person auf vorhandene Aufenthalts-, Nist- und Zufluchtstätten von Vögeln und Fledermäusen und auch von Amphibien und Säugetieren abgesucht werden. Das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG sei zu beachten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Information wird an den Investor / Grundstückseigentümer weitergegeben.

- Vorsorglicher Hinweis:

In der Zeit vom 1. März bis Ende September dürften keine Fällungen durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Es wird keine Ausnahmen geben.

Das Abschieben von Vegetationsflächen sei auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken, damit die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu stark beeinträchtigt würden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 3. Bodenschutz und Altlasten

Alle bisher im Umwelt- und Naturschutzamt bekannten Informationen zu Altlasten und zum Bodenschutz wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Darüber hinausgehende Erkenntnisse liegen derzeit nicht vor.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich drei Bürger sowie ein eingetragener Verein und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Bebauungsplanentwurf:

Bürger 1

- Südlich des Bebauungsgebiets lägen die Kleingartenanlagen "Friedland II" und "Friedland 33". Zu dieser KGA Anlage gelange man aktuell nur über die Zufahrt gegenüber der Straße "Am Kienpfuhl".

Man fände es sehr schade, dass diese Zufahrt in einer Sackgasse ende, das sei nicht sehr einladend für Spaziergänge durch die KGA.

Durch das Bebauungsgebiet biete sich die einmalige Möglichkeit, die Sackgasse in einen Rundweg umzuwandeln, indem die Straßen bzw. der Parkplatz am Ende von Friedland II mit der Straße zwischen WA3 und WA1 (siehe Bebauungsplan) verbunden würden.

Für die [alten] Anwohner entlang der Mohriner Allee und den neuen Anwohner in dem geplanten Bebauungsgebiet sei das sicher sehr attraktiv. Neben möglichen Spaziergängen würde dies auch die Wege verkürzen für Anwohner, die einen Kleingarten in Friedland II und 33 haben (oder in Zukunft haben würden) und in der Mohriner Allee, Windröschenweg, dem neuen Bebauungsgebiet oder dort in der Nähe wohnten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der im Bebauungsplan geplanten Verkehrsfläche handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Eine öffentliche Durchwegung über private Flächen ist nicht vorgesehen.

Bürger 2

- Das aufgrund [der Freimachung des Geländes zur] Schaffung des Wohnraums anfallende Gehölz und Strauchschnitte könne dort als Totholzhecken verwendet werden, um den Tieren Unterschlupf zu bieten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern die Bauausführung.

- Da durch den Wegfall der Gewächshäuser jede Menge Brutmöglichkeiten für die Vögel verschwinden, sollen generell an den neuen Wohnhäusern Niststätten eingebaut werden. Im Handel gäbe es so viele unterschiedliche Möglichkeiten, diese müssten auch

teilweise nicht gereinigt werden. Z. B. biete der NABU Informationen u. wahrscheinlich auch Hilfe an unter dem Stichpunkt „Artenschutz am Gebäude“.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Freimachung des Grundstücks sollen die vorhandenen Gewächshäuser abgeräumt werden. Die Entfernung der Gebäude muss außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Vor dem Abriss von Gebäuden werden diese durch eine fach- und sachkundige Person auf vorhandene Aufenthalts-, Nist- und Zufluchtsstätten von Vögeln und Fledermäusen und von Amphibien und Säugetieren abgesucht. Sollten diese nachgewiesen werden, so ist eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der Oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) zu beantragen.

- Es sei sehr wünschenswert, wenn so wenig wie möglich geschützte Bäume gefällt würden und die jeweiligen Eigentümer verpflichtet würden, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und nicht Thuja & Co. Das erste, was man an der neu gebauten NCC Siedlung Mohriner Allee nämlich beim Vorbeifahren sähe, ist eine Thuja Hecke mit bekanntermaßen geringem ökologischem Wert.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollten im Rahmen der Freimachung der Baufelder die Fällung von Bäumen erforderlich sein, so sind bei den zuständigen Stellen des Bezirksamts Neukölln eine Fällgenehmigungen einzuholen. Demzufolge ist davon auszugehen, dass ausschließlich die Bäume gefällt werden, deren Fällung im Zuge der Neubebauung tatsächlich notwendig ist. Für die Bepflanzung der Grundstücke sind hochstämmige einheimischer Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume vorgesehen.

Bürger 3

- Es sei gut das Wohnraum geschaffen werde.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Es gäbe dort keine Infrastruktur und keine ärztliche Versorgung, sowie keinen Zeitungladen oder Bäcker usw. und keine Schulen. Einkaufen sei Fußläufig nicht machbar.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Die Buslinie zum U-Britz Süd fahre nur alle 20 Minuten. Die Mohriner sei jetzt schon Verkehrsmäßig überlastet. An den Wochenenden, bei schönem Wetter, platze die Mohriner Allee aus allen Nähten. Es gäbe nur eine Fahrspur je Richtung. Es werde mit noch höherem Verkehr gerechnet.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Errichtung von 80 Wohneinheiten in Doppel- und Einfamilienhäusern im Plangebiet wird auf der Mohriner Allee nur in geringem Maße zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Daher hat die

Baumaßnahme nur sehr geringen Einfluss auf die Menge des Verkehrs auf der Mohriner Allee.

Durch das Schallschutzgutachten vom 25.11.2013 wurde nachgewiesen, dass durch die Umsetzung der textlichen Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt sind; negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind daher ausgeschlossen.

- Die Fußwege seien sehr schmal und 2 Personen könnten nicht aneinander vorbei laufen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die Einteilung der Verkehrsfläche unterliegt nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Das alles solle bitte beachtet werden. Sonst gäbe es noch mehr Probleme in dieser schönen Gegend.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

- Die o. g. Flächen sollen umgenutzt werden. Eine ehemalige Gärtnerei sowie Caravan-Container-Stellplätze sollen in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Es sollen in exklusiver Lage zum Britzer Garten 1- und 2-Familienhäuser in Eigentum entstehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist im Bestand geprägt von heterogenen Nutzungen die zu städtebaulichen Missständen geführt haben. Das Ziel ist, das Gebiet mit kleinteiliger Wohnbebauung und intensiver Durchgrünung zu entwickeln und mit freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zu bebauen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen.

Im Landschafts- und Artenschutzprogramm LaPro 94 werde das Plangebiet als „Obstbaumsiedlungsbereich“ deklariert (Begründung S. 7 f.) Demzufolge solle hier offene, landschaftlich gestaltete Siedlungsräume entstehen mit Freiflächen, Bäumen, Gräben oder Pfuhle und Hecken, welche, sofern vorhanden, zu erhalten und zu pflegen seien.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Es gehe um die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen bzw. begrenzten Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen, in diesem Falle dem Britzer Garten. Außerdem liege die Fläche in den Vorranggebieten „Pflege und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz“ und „Biotopverbund“. Jedoch genau dem stehe dieser B-Plan entgegen. Es werde angenommen, dass im Zuge der Ausführungsplanung die meisten Bäume, jahrzehntelang gewachsenen Hecken und sonstige Biotope vernichtet, statt erhalten und aufgewertet würden. In der jetzigen Planung seien nur wenige neue Hecken (Randeinfassung der privaten

Freifläche) vorgesehen, obwohl der überwiegende Teil der nachgewiesenen Brutvögel Gebüschbrüter seien.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein hoher Grünanteil im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 erreicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen usw. um bis zum 50% überschritten werden, so dass insgesamt durch Gebäude, Auffahrten, Garagen, Terrassen und Nebenanlagen usw. ein Anteil der Grundflächen der Wohngebiete von lediglich 30% versiegelt werden kann. Insgesamt kann im Plangebiet (40.285 m²) durch Bauliche Anlagen, Nebenanlagen und durch die private Verkehrsfläche eine Fläche von 14.956 m² versiegelt werden, das entspricht einem Anteil von 37%. Damit wird durch die geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass ein sehr hoher Grünanteil im Plangebiet gesichert wird.

Die Eingriffe in Boden, in Vegetationsflächen sowie der Verlust von Bäumen wird durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen und dabei sogar eine positive Bilanz erreicht. Durch Entsiegelungsmaßnahmen bzw. durch die Beseitigung von Beeinträchtigungen werden ca. 4.450 m² weniger versiegelt als im Bestand versiegelt / beeinträchtigt ist. Es werden ca. 7.290 m² mehr an neuen Vegetationsflächen geschaffen als im Bestand vorhanden und es werden ca. 45 Bäume mehr gepflanzt als durch die Freimachung im Zuge der Bebauung verloren gehen.

- Die geplante private Freifläche werde von allen Seiten zugebaut, ohne Verbund zum Hauptbiotop, dem Britzer Garten, der an das Plangebiet aber unmittelbar angrenze.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Richtig ist, dass eine Grünverbindung entsteht, wenn durch die Festsetzungen des östlich benachbarten Bebauungsplanentwurfs 8-9bb die Grünfläche nach Süden hin ergänzt wird. Dadurch wird eine Grünverbindung zu den Dauerkleingärten erreicht.

Zur Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in diesem Bereich wurde ein Konzept gewählt, in dem nach Anteil an der Gesamtplanung einen Teil der Grünanlage auf dem jeweiligen Grundstück durch die geplante Festsetzung im Bebauungsplan realisiert werden kann. Daher wird die Grünverbindung nach Süden hin in Teilen realisiert werden. Im Bebauungsplan 8-9a ist ein weiterer Teil dieser Grünfläche geplant.

- Hinzu kommt, dass so gut wie alles Vorhandene auf einmal vernichtet / beseitigt und neu angepflanzt werde. D. h., alles, was Insekten, Vögel und Kleinsäuger bisher an Bäumen und Hecken dort vorfanden, werde mit einem Mal weg sein und durch dünnere niedrige Gebüsche und kleinere Bäume ersetzt. Diese müsse durch jahrelanges Wachstum erst einmal die Qualität der vorhandenen Strukturen erreichen, ehe sie einen tatsächlichen Ausgleich darstellten. D. h. es bedürfe weiterer vorab geschaffener Strukturen mindestens für die Gebüschbrüter.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Insgesamt werden im Plangebiet wesentlich mehr Vegetationsflächen erhalten bzw. neu entstehen sowie Bäume erhalten bzw. neu gepflanzt, als durch die Baumaßnahmen verloren gehen

werden, so dass eine Aufwertung und Verbesserung der Flächen und des Baumbestandes erfolgen wird.

Es werden lediglich dort die Fällung von Bäumen und / oder die Entfernung von Vegetationsflächen vorgenommen, wo dies zur Freimachung von konkreten Baufeldern zwingend erforderlich wird. Die tatsächlichen Flächen zur Entfernung der Vegetation bzw. zur Fällung von Bäumen können jedoch erst in den Bauanträgen zur konkreten Bebauung bestimmt werden. Die Freimachung wird nach und nach mit dem Fortschreiten der Baumaßnahmen erfolgen, so dass eine Freimachung einzelner Vegetationsflächen lediglich in Abschnitten und nach Baufortschritt erfolgen wird und diese Flächen nach den Baumaßnahmen dann auch für Flora und Fauna wieder zur Verfügung stehen werden.

Die Fällung von Bäumen bzw. eine Entfernung von Vegetationsflächen kann nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang März bis Ende September erfolgen. Vor der Fällung bzw. Beseitigung und dem Abriss von Gebäuden müssen diese durch eine fach- und sachkundige Person auf vorhandene Aufenthalts-, Nist- und Zufluchtstätten von Vögeln und Fledermäusen und auch von Amphibien und Säugetieren abgesucht werden.

- Daher können keine Aufenthalts-, Nist- und Zufluchtstätten während der aktiven Nutzung verloren gehen. In der Umgebung sind ebenfalls ausreichend alternative Flächen vorhanden, auf die die Tiere in diese ausweichen können. Nach dem Abschluss von Baumaßnahmen in Teilflächen werden sich die Tiere in die neu bebauten Bereiche rasch zurückkehren.

Des Weiteren sei geplant, die private Freifläche queren zu lassen (S. 49 f.). Sicherlich [erfolge dies], um die östlich gelegenen geplanten Grundstücke zu erreichen. D. h. die Freifläche würde zerschnitten und bilde von Anfang an keine zusammenhängende Struktur, so wie sie im Plan jedoch dargestellt sei.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die private Grünfläche wird zur Sicherung der Erschließung der östlich gelegenen Wohnbaufläche lediglich punktuell gequert; benachbarte Erschließungswege können dabei ggf. zusammengelegt werden. Die Lage und Gestaltung sowie bauliche Ausbildung der Querungen wird dabei mit den zuständigen Stellen des Bezirksamts Neukölln abgestimmt, z.B. ist eine diffusionsoffene Oberfläche und ein Belag mit Kopfsteinpflaster vorstellbar.

Durch diese Gestaltung ist sichergestellt, dass die Wahrnehmbarkeit als zusammenhängende und einheitliche Fläche bestehen bleibt und die Qualität der privaten Grünfläche gewahrt wird.

- Fraglich ist auch, ob diese Querungen als Sand- / Schotterwege oder befestigte Wege (Asphalt) ausgelegt würden. Das würde wiederum eine zusätzliche Versiegelung darstellen, welche in den vorgelegten Berechnungen fehlten. Sollte es sich nicht um befestigte Wege handeln, sei trotzdem anzunehmen, dass die Anlieger der Grundstücke östlich der Freifläche diese mit ihren Fahrzeugen befahren und somit zur Verdichtung der Wege beitragen und keinen Ausgleich im Sinne des Naturschutzes und seiner

Gesetze darstellen. Demzufolge seien sie auch aus den Ausgleichsrechnungen heraus zu nehmen bzw. diese müssten neu berechnet werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Richtig ist, dass die Querung der Grünflächen und deren Befahrung mit Fahrzeugen vorgesehen sind. Die Abstimmung zur Gestaltung und Ausbildung der Überfahrten wird – gemäß den Regelungen im Städtebaulichen Vertrag - mit den zuständigen Stellen des Bezirksamts Neukölln erfolgen; die Gestaltung wird so erfolgen,, dass ein Einfügen in das Erscheinungsbild der Grünfläche sichergestellt ist.

Die im Bereich der Querung der Grünfläche erfolgende Versiegelung oder Verdichtung des Bodens ist sowohl in die Berechnungen des Eingriffs in Natur und Landschaft und ebenso als nicht zur Verfügung stehende Fläche zum Ausgleich berücksichtigt. Eine Neuberechnung ist daher nicht erforderlich.

- Man bemängelt, dass für die Biotoptypenbestimmung nur eine Begehung im Januar 2012 durchgeführt wurde (S. 17). Da im Januar keine vollständige Vegetationsdecke vorhanden sei, ist ein Biotopbestand und somit eine Biotoptypenbestimmung nicht realistisch. Demzufolge könne nicht ausgeschlossen werden, dass nicht doch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 NatSchGBln betroffen seien. Das betreffe besonders die Bereiche der offenen Böden, Freiräume und mageren Ruderalflächen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgten - neben der Begehung im Januar 2012 - weitere Begehungen, bei denen eine Aufnahme und Bewertung des Geländes erfolgte, so dass die Kartierung des Biotopbestandes und der Vegetationsdecke dem Bestand entspricht.

- Nur weil noch Fundamente im Boden vorhanden seien, seien diese Flächen nicht voll versiegelt. Im Gegenteil in den Nischen und Rissen siedelten sich Pioniergesellschaften ruderaler Magerrasen an, ähnlich wie es auf den Filterflächen in Wasserwerken und in der Begründung als „mit Vegetation überwachsen" und „durch offenen Boden" bezeichnet seien (S. 15 f.).

Diese müssten entsprechend bewertet und ausgeglichen, mindestens aber in der Berechnung von Versiegelung und Ausgleich entsprechend berücksichtigt werden. D. h. der vorhandene Versiegelungsgrad verringere sich und der Ausgleich durch Entsigelung ebenfalls. Man erwarte dahin gehend eine Neuberechnung.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bereiche, in denen die Fundamente in Nischen und Rissen z. B. mit Magerrasen überwachsen sind, sind im Umweltbericht bereits berücksichtigt und lediglich in der Darstellung der Biotopflächenkartierung aus Darstellungsgründen nicht gesondert aufgeführt. Daher sind diese Flächen bereits in der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung einbezogen und entsprechend berücksichtigt worden; eine Neuberechnung ist daher nicht notwendig.

- Im Besonderen seien auch nährstoffarme Flächen, wie sie im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorkommen, prioritär für Trockenrasen geeignet und sollten dahingehend zu einem passenden Zeitpunkt im Jahr (Mai - August) genauer untersucht und anschließend bewertet werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgten - neben der Begehung im Januar 2012 - weitere Begehungen, bei denen eine Aufnahme und Bewertung des Geländes erfolgte. Dabei wurden die genannten Flächen untersucht und bewertet und entsprechend in die Kartierung des Biotopbestandes aufgenommen.

- In der Begründung S.18 ff - Karte S.21 Fauna werde der Rotschwanz (Garten- und Hausrotschwanz) trotz Nachweis [im Artenschutzgutachten] im Umweltbericht nicht erwähnt. Diese Arten seien jedoch entscheidend für den zu schaffenden Ausgleich an Höhlen bzw. Halbhöhlen, in dem Falle Nistkästen. Das müsse in die Planung und textliche Festsetzung entsprechend aufgenommen werden. Denn in der Neuschaffung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern würden diese im Normalfall nicht eingeplant, geschweige denn geschaffen und in der Umgebung fänden sich immer weniger alte Gebäude mit entsprechenden Nischen für die nachgewiesenen Gebäudebrüter (Haussperling und Rotschwanz).

Der Ausgleich für die Höhlen, sollten die Bäume gefällt werden und davon werde ja in der vorliegenden Planung ausgegangen, sollte ebenfalls textlich festgesetzt werden, auch wenn das erst Bestandteil der Ausführungsplanung sein werde.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden im Rahmen des Artenschutzgutachtens 13 Vogelarten nachgewiesen, darunter 3 Baumbrüter, 3 Höhlenbrüter, 4 Buschbrüter, 2 Nischenbrüter und 1 Nischen- / Höhlenbrüter.

Vor der Fällung von Bäumen und dem Abräumen von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten durch eine sach- und fachkundige Person zu untersuchen.

Sollte sich das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Lebensstätten herausstellen, so ist ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. §42 BNatSchG zu beantragen, ggf. kann eine entsprechende Ersatzniststätte gefordert werden.

Durch die Überprüfung auf dauerhaft geschützte Lebensstätten und ggf. die Schaffung von Ersatzniststätten ist sichergestellt, dass bei Wegfall von Baumhöhlen oder Nischen an Gebäuden -auch für den Rotschwanz - entsprechende Ersatzniststätten geschaffen werden. Eine Beeinträchtigung der im Plangebiet nachgewiesenen Arten kann daher ausgeschlossen werden.

- Die einzige Aussage, welche sich im Umweltbericht zu Amphibien und Libellen finde, sei: „Wassergebundene Arten - Lurche Amphibia und Libellen Odonata - Für diese Artengruppen sind keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.“ (Begründung S. 22). Es fände sich weder eine nähere Erläuterung dafür, noch eine Aussage, ob die Fläche dahin gehend überhaupt untersucht wurde. Was sei z. B. mit Erdkröten? Diese seien zwar zum Laichen ans Gewässer gebunden, wanderten danach aber sofort in die umliegenden Bereiche, gern in Brachen oder in bebaute Bereiche ab. Erdkröten wanderten bis zu 2,2 km von bzw. zum Laichgewässer und im Britzer Garten seien Seen bzw. Teiche vorhanden, die im Bereich von weniger als 2 km lägen. Andere

Amphibien hätten kürzere Wanderrouten, könnten aber genauso vorkommen, da die Entfernung z. B. zum Hauptsee im Britzer Garten nur ca. 100 m betrage.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde – im Rahmen des Artenschutzgutachtens - auf das Vorkommen von geschützten Amphibien und Insekten untersucht und keine geschützten Amphibien oder Insekten nachgewiesen.

- Die in dieser Planung gepriesenen Mehrpflanzungen an Bäumen stellten sich bei genauerer Betrachtung als halbherzig heraus, denn den zukünftigen Besitzern werden statt der großkronigen Bäume (Stammumfang mind. 16/18 cm) wahlweise kleinkronige Obstbäume (Stammumfang 14 / 16) gestattet (S. 34). Damit sei die Aussage, dass überdurchschnittlich ausgeglichen wird, hinfällig. Denn im Vergleich zwischen dem „Wert“ eines großkronigen Laubbaumes, an Sauerstoffproduktion, Brut- und Nahrungshabitat, und einem kleinkronigen Obstbaum, stehe der Obstbaum eindeutig hinten an und erreiche nicht die Bedeutung des Laubbaums für den Naturschutz. Damit sei auch die textliche Festsetzung Nr. 2 eher Makulatur. Denn welcher Besitzer pflanze sich, wenn er die Wahl habe, einen großkronigen Baum in den Garten, wenn die Grundstücksfläche lediglich 650 m² betrage, von der ca. die Hälfte für Haus, Stellplatz, Wege. etc. benötigt werde. Da sei es besser, für die private Grünfläche großkronige Bäume festzulegen bzw. -setzen und die Obstbaumpflanzungen den zukünftigen Besitzern der Grundstücke zu überlassen. Somit sei dem Charakter der Obstbaumsiedlung genüge getan, aber gleichzeitig ein wichtiger Beitrag für den Naturschutz, durch die „Wiederherstellung“ vorhandener Strukturen, in dem Falle von großkronigen Bäumen, geschaffen (s. auch S.49 f.).

Wir gehen mit der Stellungnahme des Bezirksamtes Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 3, I 2, I 4 vom 08.01.2014, welche die Berechnung der Ersatzpflanzungen bemängeln, konform. „Ungenau und nicht nachvollziehbar sei die Angabe, dass 21 geschützte Bäume, die durch 35 Ersatzpflanzungen ersetzt bzw. ausgeglichen würden. Nach der Baumschutzverordnung berechneten sich die Ersatzpflanzung aus dem Stammumfang und der Schadstufe eines Baumes und der Angabe der Baumart. Eine Ersatzpflanzung müsse den nach der BaumSchVO ermittelten Stammumfang haben. Dies sei hier nicht erkennbar, genauso wie der Grund der Fällungen nicht erkennbar sei. Besser sei, wenn die geschützten Bäume direkt beim Umwelt- und Naturschutzamt zur Fällung beantragt würden und die Genehmigung mit der entsprechenden Ersatzpflanzung erteilt werden könne, dies könne der jeweilige Grundstückseigentümer dann selbst vornehmen. Dies sei auch nötig, damit es nicht automatisch zu einer Baufeldfreimachung komme. Vorsorglicher Hinweis: Das Abschieben von Vegetationsflächen sei auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken, damit die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu stark beeinträchtigt würden.“

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Festsetzung der Mindestbepflanzung der Grundstücke mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen wurde ein Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm festgelegt. Es wird jedoch eine Wahlmöglichkeit zur Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mit einem Stammumfang von 14 / 16 cm offen gelassen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um

dem Charakter des künftigen Baugebietes als Wohnsiedlung mit „Obstbaumcharakter“ Rechnung zu tragen, welche als Entwicklungsziel im Landschaftsprogramm angegeben ist. Gleichzeitig werden so die relativ kleinen Grundstücksgrößen der künftigen Parzellen berücksichtigt.

Die Anpflanzung sehr großer Bäume würde der künftigen Kleinteiligkeit widersprechen. Darüber hinaus ist bei einer Anpflanzung von Bäumen innerhalb privater Flächen durch gute Pflege und Vermeidung von Vandalismus davon auszugehen, dass die Bäume in kurzer Zeit durch gutes Wachstum die höhere Qualitätsstufe erreichen. Die Festsetzung höherer Anforderungen an die Qualität der Ersatzbäume wurde daher als unverhältnismäßig angesehen.

Der Eingriff wird durch die Baumpflanzung von je einem Baum je angefangene 650 m² Grundstücksfläche - was bei ca. 80 geplanten Grundstücken zu 80 Baumpflanzungen führt - kompensiert.

- Aus der Pflanzliste muss Acer platanoides (Spitzahorn) gestrichen werden, da er als Neophyt gilt und somit nicht als gebietsheimische Art anerkannt sei.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Acer platanoides (Spitzahorn) wird aus der Pflanzliste gestrichen.

- Die zu schützende / zu erhaltene Eiche am Rand des Plangebietes ist nicht im Plan eingezeichnet. Somit könne deren Standort nur schwer nachvollzogen werden. Auch sei nicht klar, mittels welcher Maßnahmen in diesem B-Plan 8-9bab diese vor Schäden bzw. Beschädigungen geschützt werden solle, auch wenn sie in dem angrenzenden B-Plan zum Erhalt festgeschrieben werde.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der zu schützende Baum liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-9bab. Daher kann keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen; die Festsetzung des Baumes muss somit im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 8-9baa erfolgen.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt – gemäß der Regelungen des Städtebaulichen Vertrags - eine Abstimmung zur Ausbildung der privaten Verkehrsfläche mit dem Ziel einer minimalen Beeinträchtigung des Baumes im Kronen- und Wurzelbereich, z.B. durch diffusionsoffene Oberflächen und wurzelgerechtes Material und Konstruktion.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

- Im Luftvorranggebiet sei die Verwendung von Brennstoffen für die Beheizung von Gebäuden in Bauleitplänen auszuschließen, bei deren Verbrennung mehr Schadstoffe entstünden als bei der Verwendung von Heizöl EL. Diese Regelung solle die Verwendung von Festbrennstoffen wie Kohle oder Holz ausschließen, da dies mit erhöhten Emissionen von Feinstaub und krebserregenden polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) verbunden sei.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Die Ablehnung dieser Prüfung durch das Bezirksamt Neukölln mit der Begründung, das Plangebiet läge außerhalb des Luftvorranggebietes, sei nicht sachgerecht. Vielmehr gebiete gerade die Lage außerhalb dieses Gebietes eine eigenständige Prüfung durch die planaufstellende Behörde, um schädliche Umweltauswirkungen der Planung beurteilen zu können. Innerhalb des Vorranggebietes sei dagegen keine eigene Prüfung notwendig, da diese dort bereits im Rahmen der Festlegung des Gebietes erfolgt sei und Regelungen festgelegt worden seien.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit einer Prüfung zur Festsetzung des Ausschlusses von Brennstoffen für die Beheizung von Gebäuden, bei deren Verbrennung mehr Schadstoffe entstünden als bei der Verwendung von Heizöl EL, wird nicht gesehen.

Der Plangeber hat sich mit diesem Belang im Rahmen der Abwägungen auseinandergesetzt und sieht kein besonderes städtebauliches Erfordernis, wegen hoher Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen.

- Angesichts der Tatsache, dass in Berlin Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub nicht sicher bei allen Wetterbedingungen eingehalten werden könne, sei außerhalb des Luftvorranggebietes zu prüfen, welche lufthygienische und stadtklimatologische Bedeutung das Plangebiet habe, d.h. ob dort entstehende Emissionen, die innerhalb des Stadtgebietes durch Windströmungen verfrachtet würden, lufthygienisch von Bedeutung seien.

Für den vorliegenden Planfall werde diesbezüglich auf die Karten zum Luftaustausch des Umweltatlas verwiesen. Das Plangebiet liege an der Nordseite von Grünflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung bzgl. Kaltluftlieferungsfunktion (Britzer Garten). Gerade bei austauscharmen Wetterlagen, die oft mit erhöhten Feinstaubkonzentrationen und schlechter Verdünnung zusätzlicher Emissionen verbunden seien, weise die Strömungsmodelle Luftströmungen vom Plangebiet in Richtung dichter bebaute Wohngebiete auf. Bisher gelangten mit diesen Luftströmungen kühle und durch die großen Grünflächen des Britzer Gartens tendenziell sauberere Luftmassen in diese Wohngebiete, die stadtklimatologisch und lufthygienisch teilweise kritisch zu beurteilen seien, d.h. zusätzliche Belastungen, z.B. durch Feinstaubemissionen, seien so weit möglich zu vermeiden.

Gemäß dem Luftreinhalteplan, Maßnahme 1.1, seien die Belange des Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei Festsetzungen in Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Eintrag zusätzlicher Feinstaubemissionen in die gerade bei kritischen austauscharmen Verhältnissen auftretenden Luftströmungen von Süd nach Nord vom Britzer Garten in Richtung Innenstadt seien daher durch Regelungen zur Verwendung feinstaubarmer Brennstoffe zu minimieren.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Stadtklimas und des Luftaustausches finden auf S. 29 der Begründung Berücksichtigung.

Es wird festgestellt, dass es durch die Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation, bzw. zu einer Verbesserung der Belüftungsbahnen kommt.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

4.6 Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 7.10.2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C im Rahmen der Rechtskontrolle mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-9bab nicht festsetzbar sei, und folgende Punkte beanstandet:

1) Abwägungsausfall:

Da die Abwägung nur in verkürzter und grob zusammengefasster Form in der Begründung wiedergegeben wird und der Verweis auf einen Abwägungsvermerk nicht Bestandteil der Begründung und somit nicht Gegenstand der Beschlussfassung der BVV war, ergibt sich hieraus ein Abwägungsausfall.

Die Stellungnahmen und die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen der erfolgten Beteiligungsschritten wurden in vollem Umfang in die Begründung eingestellt, die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Da der Bebauungsplan und die Begründung inkl. Abwägung der BVV erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden, liegt kein Abwägungsausfall mehr vor.

2) Immissionsschutz:

Es wird beanstandet, dass die Abwägung zu diesem Belang ungenügend und nicht nachvollziehbar sei, da die entsprechende Abwägungsfolge (Trennungsgrundsatz, aktive Schallschutzmaßnahmen, passive Schallschutzmaßnahmen) nicht beachtet sei. Weiterhin seien die im Plangebiet erreichten Lärmpegel in der Begründung darzustellen und ob die Anforderungen auch durch andere Vorschriften gewährleistet würden. Die Immissionsschutzproblematik sei im Umweltbericht ausführlich darzulegen und eine Bewältigung vorzunehmen. Auch sei die Lärmbelastung für die „Private Parkanlage“ zu berücksichtigen.

Die Begründung wurde um die Abwägungsfolge im Hinblick auf den Immissionsschutz ergänzt; hierbei wurde eingehend dargestellt, dass der Trennungsgrundsatz bereits mit den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wird und dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erfolgen können, da andere Belange entgegenstehen. Es wurde klarer herausgearbeitet, dass lediglich passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind und dass die Anforderung nicht durch andere Vorschriften gewährleistet werden können. Der Umweltbericht wurde zur Darstellung der Immissionsschutzbegründung ergänzt und die Bewältigung der Problematik nachvollziehbar dargelegt. Bei der Abwägung wurde die

Lärmbelastung für die „Private Parkanlage“ beachtet und herausgearbeitet, dass ein Lärmschutz an dieser Stelle nicht zweckmäßig und auch nicht angemessen ist.

Folgende Hinweise sollten beachtet werden:

1) Diverse Rechtsgrundlagen im Bereich des Naturschutzes, Bodenschutzes u. a. seien nicht aktuell:

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert und – wo notwendig – die Ausführungen dazu ergänzt.

2) Widersprüchliche Aussagen zur Bedeutung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen würden im Umweltbericht auftreten.

Die Aussagen wurden klarer formuliert und der Widerspruch sich entgegenstehender Formulierungen somit aufgelöst.

3) In der Abwägung auf S. 57 seien Regelungen des Städtebaulichen Vertrags genannt (Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze, Pflanzungen von Hecken), die dort jedoch nicht aufgeführt werden.

Die Ausführungen in der Abwägung zu den erwähnten Regelungen in Städtebaulichen Vertrag zu Baumpflanzungen zur Gliederung der Pkw-Stellplätze sowie zur Pflanzung von Hecken als Einfriedung der Grundstücke werden aus der Abwägung herausgenommen. Diese Regelungen waren nicht aus Städtebaulichen Gründen oder aus Gründen der Vermeidung, Minderung oder des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Ein Abwägungsausfall entsteht deshalb nicht.

4) Die Textliche Festsetzung 8 und der Bezug auf § 11 Abs. 1 AGBauGB in der RVO sei nicht erforderlich.

Da im Geltungsbereich Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden sind, bleiben sowohl die Textliche Festsetzung 8 als auch der Bezug auf § 11 Abs. 1 AGBauGB in der RVO bestehen.

5) Auf der RVO müsse das Datum der Bezeichnung des Bebauungsplans im § 1 mit dem Datum des Verfahrensvermerkes der Planzeichnung übereinstimmen.

Wurde geändert.

6) Der Aufkleber auf der Planzeichnung sei zu siegeln.

Wurde gesiegelt.

7) In der Legende auf der Planzeichnung sei die aktuelle Fassung der BauNVO zu zitieren.

Wurde in der Planzeichnung geändert.

8) Ergänzend sei in der Planzeichnung die Nutzungsmaßanzeige zum WA 1 und WA 5 zu berücksichtigen.

Dies ist nicht erforderlich, da sich die Nutzungsmaße auf das jeweils gesamte Baugebiet beziehen.

9) Es wird auf die zusammenfassende Erklärung hingewiesen.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Anzeigeverfahren eingefügt.

10) In der Begründung und der RVO möge die Zitierweise zum BauGB aktualisiert werden.

Die Rechtsgrundlage des BauGB wurde in der Begründung und der RVO aktualisiert.

Mit Schreiben vom 30.3.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C im Rahmen der Rechtskontrolle mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-9bab nunmehr festsetzbar sei, da beanstandungsfrei.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan 8-9bab soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange beachtet:

- der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- hierbei insbesondere die Bedürfnisse der Familien,
- der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung

unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und Berücksichtigung des Klimaschutzes miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

Der aus der Bebauung des Plangebiets resultierende Bedarf von 11 Kitaplätzen rechtfertigt nicht die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf -Zweckbestimmung KITA. Anlagen für soziale Zwecke, worunter u. a. Kindertagesstätten fallen, sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass der genannte Bedarf durch freie Träger im Plangebiet oder in der direkten Nachbarschaft gedeckt wird.

Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan 8-9bab werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit der Einhaltung der laut Bauordnung Berlin (§ 6 BauO Bln) vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Auch die störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.

Der Bebauungsplan gewährleistet zudem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt wird.

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

2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen und die weiteren Regelungen des Städtebaulichen Vertrages werden dem Träger im Plangebiet zugeordnet und durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Daher erfolgen keine Auswirkungen auf den Haushalt; eine Finanz- und Investitionsplanung ist nicht notwendig.

2.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch:

Die Finanzierung der Maßnahmen ist durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

3 Weitere Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf die Lärmsituation

Um die Auswirkungen der Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Mohriner Allee auf die geplante Wohnbebauung zu bestimmen, wurde für den Bebauungsplan 8-9bab ein Gutachten beauftragt, dass die Lärmbelastung des Plangebiets durch den Verkehr untersucht und bewertet und ggf. notwendige Maßnahmen zur Lärminderung vorschlägt.

Im Gutachten vom 25.11.2013 werden als Richtgröße die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ mit dem Beiblatt 1 angewendet, die für die geplanten Allgemeinen Wohngebiet Orientierungswerte von

– tags (06:00 – 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und

- nachts (22:00 – 06:00 Uhr) von 45 dB(A) angibt.

Gleichzeitig wurde auf die „Lärminderungsplanung Berlin, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung, Aspekt Lärminderung“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.03.2013 zurückgegriffen.

Gemäß des Gutachtens wird durch frühzeitige Einbindung der Lärmbelange kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst, wenn die Auslöseschwelle der Lärmaktionsplanung eine ermittelten Beurteilungspegels von tags 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A) überschritten wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Baufelder während der Tagzeit ein Beurteilungspegel von 60dB(A) und während der Nachtzeit von 53 dB(A) nicht überschritten (höchster berechneter Wert tags 59,4 dB(A) und nachts 52,9 dB(A)).

Diese Beurteilungspegel überschreiten zwar die anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005; jedoch werden die in der Lärminderungsplanung Berlin angegebenen Werte der Auslöseschwelle nicht erreicht.

Gemäß Lärminderungsplanung ist eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen ohne Voraussetzung möglich, wesentliche Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur sollten berücksichtigt werden.

Als Forderung für lärmrobuste städtebauliche Strukturen wird **auf der dem Lärm zugewandte Seite** genannt:

- Mindestmaß an akustischer Qualität (Außenpegel sollte 70dB(A) nicht überschreiten, Unterschreitung von 65 dB(A) ist anzustreben);
- Geschlossene Raumkante zur Lärmquelle hin;
- Vermeidung städtebaulicher Lärmwirkung der geplanten Bebauung an Bestandsgebäude.

Alle genannten Kriterien werden eingehalten; eine Veränderung der Geräuschsituation an der vorhandenen Bebauung kann ausgeschlossen werden. Eine geschlossene Raumkante ist aufgrund der städtebaulichen Ziels „Schaffung von Eigenheimen“ nicht möglich.

Als Forderung für lärmrobuste städtebauliche Strukturen wird **auf der dem Lärm abgewandte Seite** genannt:

- Ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung (d.h. tags weniger als 60 dB(A) und nachts weniger als 50dB(A));
- Ruhige Außenwohnbereiche;
- Ruhe- und Grünbereiche für Grundstücks- bzw. Blockebene.

Überall im Plangebiet werden die Anforderungen nach ruhigen Seiten, nach ruhigen Außenwohnbereichen und nach ruhigen Grünbereichen auf Grundstücksebene entsprochen, da an den Gebäudeseiten um 3 – 4 dB(A) geringeren Lärmpegel und an Rückseiten um mind. 10dB(A) geringeren Lärmpegel gegenüber den Pegeln an der Vorderseite eingehalten

werden. Lediglich an den parallel zur Mohriner Allee ausgerichteten Fassaden am nördlichen Rand des Plangebiets erfolgt eine Lärmbelastung.

Auf den senkrecht zur Längsachse der Mohriner Allee verlaufenden Fassaden erfolgt eine geringe Geräuschimmission. Auf den rückwärtigen Fassaden sind so geringe Pegel zu erwarten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Kriterien für ruhige Fassaden gemäß Handreichung eingehalten werden.

Es erfolgt die Aufnahme einer Zeichnerischen Festsetzung von 2 Flächen (ABCDEFGA sowie HJKLH) sowie die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden regelt (**Textlichen Festsetzung 3**):

“Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche ABCDEFGA sowie auf der Fläche HJKLH in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern von der Straße abgewandt sein.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des Bereichs, in dem nachts von Beurteilungspegeln von Werten an den Gebäudefronte bis 52,9 dB(A) ausgegangen werden muss, Aufenthaltsräume in Wohnungen zu weniger lärmbelasteten Richtungen (Seite oder Rückseite) ausgerichtet werden.

Durch diese Festsetzung werden die Forderungen der DIN 18005 sowie die Forderungen der Lärminderungsplanung Berlin im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet damit sichergestellt.

3.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von zusätzlich ca. 80 Wohneinheiten, die in Abhängigkeit von den Annahmen zur Einwohnerzahl pro Wohnung und zur Altersverteilung zusätzliche Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen hervorrufen können. Es wird davon ausgegangen, dass der aus der Bebauung des Plangebiets genannte Bedarf von 11 Kitaplätzen durch freie Träger im Plangebiet oder in der direkten Nachbarschaft gedeckt wird.

Der aus der Bebauung des Plangebiets genannte Bedarf von 2,9 Schulplätzen pro Jahrgang kann über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen gedeckt werden.

V Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-9 erfolgte durch den BA-Beschluss vom 15.03.2005 (BA-Vorlage Nr. 44/05).

2 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 8-9 „Mohriner Allee West“ wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung mit Schreiben vom 15.1.2004 informiert. Mit Schreiben vom 23.03.2010 bzw. 26.03.2010 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestünden und kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.12.2007 bis 21.12.2007 für den Bebauungsplan 8-9 statt. Mit BA-Beschluss vom 7.10.2008 (BA-Vorlage Nr. 158/08) wurde das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

4 Geltungsbereichsteilung

Mit dem BA-Beschluss (BA-Vorlage Nr. 89/09) vom 13.6.2009 erfolgte die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9 in die Teilbereiche 8-9a (östlicher Teil) und 8-9b (westlicher Teil).

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9b wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanung mit Schreiben vom 22.04.2009 informiert. Mit Schreiben vom 20.5.2009 teilte die Gemeinsame Landesplanung mit, dass die Bebauungsplanentwürfe 8-9a und 8-9b den Zielen der Raumordnung entsprächen. Mit Schreiben vom 22.5.2009 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C mit, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich zu teilen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 AGBauGB bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

5 Geltungsbereichsteilung

Mit dem BA-Beschluss (BA-Vorlage Nr. 08/12) vom 28.2.2012 erfolgte die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9b in die Teilbereiche 8-9ba – westlicher Teilbereich – und 8-9bb – östlicher Teilbereich.

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9b wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanung

mit Schreiben vom 11.1.2012 informiert. Mit Schreiben vom 14.2.2012 bzw. 7.2.2012 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

6 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 8-9ba erfolgte durch Aufforderung zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und zum Umweltbericht (Entwurf) mit Schreiben vom 22.02.2013.

7 Geltungsbereichsteilung

Mit dem BA-Beschluss (BA-Vorlage Nr. 81/13) vom 25.6.2013 erfolgte die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9ba in die Teilbereiche 8-9baa (nördlicher Teilbereich inkl. Mohriner Allee) und 8-9bab (südlicher Teilbereich inkl. Grünfläche und private Verkehrsfläche).

Über die Absicht der Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-9ba wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanung mit Schreiben vom 7.6.2013 informiert. Mit Schreiben vom 26.6.2013 bzw. 27.6.2013 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

8 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 8-9bab erfolgte durch Aufforderung zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und zum Umweltbericht (Entwurf) mit Schreiben vom 13.12.2013.

9 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfolgte durch Aufforderung zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und zum Umweltbericht (Entwurf) mit Schreiben vom 03.03.2014.

10 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.03.2013 bis 03.04.2013 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 21.2.2014 auf Seite 2698 sowie in der Presse (Berliner Morgenpost) am 28.2.2014 bekannt gemacht.

.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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail am 3.3.2014 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html eingesehen werden konnten.

11 Beschluss über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 6.5.2014 (BA-Vorlage Nr. 60/14) beschlossen, den Bebauungsplan 8-9bab der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 9.7.2014 (Drs. Nr. 0950/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

12 Anzeigeverfahren

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 7.8.2014 angezeigt. In der Rechtskontrolle erfolgten Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C 37 mit dem Schreiben vom 7.10.2014. Auf Grund dieser Beanstandungen wurde der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet und ein erneuter Beschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung erforderlich.

13 Beschluss über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 13.1.2015 (BA-Vorlage Nr. 05/15) beschlossen, den Bebauungsplan 8-9bab der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 28.1.2015 (Drs. Nr. 1154/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

14 Anzeigeverfahren

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 5.2.2015 angezeigt.

Nach rechtlicher Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C 37 mit dem Schreiben vom 30.3.2015 wurden keine Beanstandungen erhoben.

VI **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 10.8.2015
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 / 16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
3. Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche ABCDEFGA sowie auf der Fläche HJKLH in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern von der Mohriner Allee abgewandt sein.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
6. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. 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.

Anlage 2: Pflanzlisten

Empfohlene Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Empfohlene Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuß
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster

Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Deutsches Geißblatt
Fünfblättrige Zaunrebe
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Purgierkreuzdorn
Heckenrose
Weinrose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball