

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b5 – 6144/XIV-108-1/II-08

# **Begründung zum Bebauungsplan XIV-108-1**

(„Käthe-Dorsch-Ring/Agnes-Straub-Weg“)

für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190/194 / Agnes-Straub-  
Weg 2/12

und Agnes-Straub-Weg 3/5 / Neuköllner Straße 264/276A

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

Festsetzungsbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	8
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne.....	8
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan .....	8
2.4.3	Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien. ....	8
2.5	Verkehrerschließung.....	8
2.6	Technische Infrastruktur .....	9
2.7	Altlasten.....	9
2.8	Denkmalschutz .....	9
3.	Planerische Ausgangssituation .....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen .....	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	12
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	13
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	14
3.8	Planfeststellungen .....	14
3.9	Sonstiges.....	14
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	18
4.1	Art des Verfahrens.....	18
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>21</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	21
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	22
3.	Begründung der Festsetzungen.....	22
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	27
3.4	Verkehr.....	28
3.5	Immissionsschutzfestsetzungen .....	29
3.6	Sonstige Festsetzungen .....	40
3.7	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....	40
3.8	Vertragliche Regelungen .....	40
4.	Abwägung von Stellungnahmen .....	41
4.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange .....	41
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	58
4.3	Anzeigeverfahren .....	63
4.4	Erneute Beteiligungsverfahren.....	66
5.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	67
5.1	Öffentliche Belange .....	67
5.2	Private Belange .....	70

<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>71</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	71
1.1	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans .....	77
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	77
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	78
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist .....	78
3.2	Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist .....	78
4.	Weitere Auswirkungen.....	78
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>79</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	79
2.	Aufstellungsbeschluss .....	79
3.	Reduzierung der Geltungsbereichs, Verfahrensumstellung auf § 13a BauGB, erneute Mitteilung der Planungsabsicht .....	79
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	80
5.	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB .....	80
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	80
7.	Abschluss städtebaulicher Vertrag.....	80
8.	Beschluss des Bezirksamts gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB .....	80
9.	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB .....	81
10.	Erneute Beteiligungen .....	81
11.	Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB .....	81
12.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan .....	81
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>82</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>83</b>
1.	Textliche Festsetzungen.....	83
2.	Masterplan Gropiusstadt Süd, Stand 27.06.2013.....	85
3.	Biotoptypenkartierung.....	86
4.	Auszug Schallgutachten (Schalldämmmaße der Außenbauteile).....	89

**A. BEGRÜNDUNG****I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN****1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Der Bebauungsplan XIV-108-1 wurde am 11.06.2013 durch das Bezirksamt Neukölln aufgestellt. Planungsziel des Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung des Gebietes Gropiusstadt-Süd zwischen der Fritz-Erler-Allee, Wutzkyallee, Neuköllner Straße und der unterirdischen Trasse der U-Bahnlinie 7. Hierzu liegt ein Masterplan von Prof. Christoph Mäckler vom 27.06.2013 vor, der im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft degewo erstellt wurde. Eine Abbildung des Masterplans kann den Anlagen, S. 85, entnommen werden.

Der am 11.06.2013 aufgestellte Bebauungsplan umfasste weitestgehend den Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans XIV-108 vom 26.04.1972 (GVBl. S. 842). Gemäß dem Planungsrecht aus dem Jahr 1972 ist die Errichtung von weiteren Gebäuden faktisch kaum möglich. Zum damaligen Zeitpunkt wurde der Gebäudebestand bestandsorientiert durch Festsetzungen von Baukörpern planungsrechtlich gesichert. Die weitere Entwicklung des Gebäudebestandes durch ergänzende Neubauten war nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Konkretisierung und Überprüfung der Umsetzbarkeit des Masterplans wurden zunächst drei Grundstücke an der Fritz-Erler-Allee favorisiert, die vorrangig entwickelt werden sollen. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190, Agnes-Straub-Weg 2 sowie Neuköllner Straße 264. Diese werden im Masterplan als Standorte 2, 3 und 4 gekennzeichnet. Die Eignung der weiteren potenziellen Verdichtungsmöglichkeiten wird unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Der Geltungsbereich des am 11.06.2013 aufgestellten Bebauungsplans XIV-108-1 wurde daher mit Beschluss des Bezirksamts vom 05.05.2015 auf die Flächen reduziert, die sich vorrangig zu einer Nachverdichtung eignen.

Auf der Teilfläche des Grundstücks Agnes-Straub-Weg 2 (Standort 3 im Masterplan) wurde auf Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-108 eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude mit vier bis sechs Geschossen und einer Tiefgarage erteilt. Baubeginn war im Oktober 2014. Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des aktuell in Realisierung befindlichen Vorhabens. Für die beiden anderen Gebäude (Standorte 2 und 4) liegt kein Baurecht gemäß § 30 BauGB (entsprechend den Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans) oder § 31 BauGB (Genehmigungsfähigkeit durch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines gültigen Bebauungsplans) vor. Der Eigentümer – das kommunale Wohnungsunternehmen degewo – plant hier ebenfalls die Errichtung von vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden. Hier ist die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung; er soll die punktuelle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets planungsrechtlich vorbereiten. Das Bebauungsplanverfahren wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-108-1 liegt an der Fritz-Erler-Allee sowie an der Neuköllner Straße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt. Er umfasst die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190/194, Agnes-Straub-Weg 2/12 und Agnes-Straub-Weg 3/5, Neuköllner Straße 264/276a. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von Fritz-Erler-Allee, Agnes-Straub-Weg und Käthe-Dorsch-Ring werden nachrichtlich im B-Plan festgesetzt.

Das Plangebiet sollte ursprünglich für die angrenzenden Wohngebäude der Großsiedlung Gropiusstadt als gebäude- und siedlungsbezogene Grün-, Frei- und Spielfläche sowie als Standort für ein dreigeschossiges Garagengebäude dienen. Das planungsrechtlich zulässige Garagengebäude wurde jedoch nicht errichtet; das Plangebiet blieb daher bis Oktober 2014 unbebaut.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist durch die Bauten der Gropiusstadt geprägt, die zwischen 1962 und 1975 errichtet wurden. Die in der Nähe gelegenen Zeilenbauten und Hochhäuser weisen zwischen 3 und 17 Geschossen auf. Die Wohngebäude werden durch private Grünflächen, Spiel- und Bolzplätze und Stellplatzanlagen ergänzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fritz-Erler-Allee liegt ein Einfamilienhausgebiet, das durch 1-2 geschossige Gebäude dominiert wird. Am Rande des Einfamilienhausgebiets liegt eine Tankstelle.

In weiterer Entfernung zum Geltungsbereich sind Sportanlagen (Sportanlage Stubenrauchstraße), Schulen (Liebig-Schule, Schule am Fliederbusch), Einkaufsmöglichkeiten (U-Bahnhof Wutzkyallee) und Grünflächen (Theodor-Loos-Weg, Trasse U7) vorhanden.

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung erfüllen im Wesentlichen Wohnfunktionen. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich an den umliegenden U-Bahnhöfen bzw. außerhalb der Gropiusstadt entlang der Neuköllner Straße. Da die angrenzende Fritz-Erler-Allee und die Neuköllner Straße örtliche bzw. überörtliche Funktionen im Berliner Straßennetz erfüllen, wird das direkte Umfeld des Geltungsbereichs durch den fließenden Verkehr geprägt.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Die privaten Flurstücke befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft degewo. Der ca. 1,4 ha große Geltungsbereich umfasst die u. g. Grundstücke und Straßen.

#### Grundstücke

Fritz-Erler-Allee 190/194 (teilweise), Privatbesitz  
Neuköllner Straße 264/276a (teilweise), Privatbesitz  
Agnes-Straub-Weg 2/12 (teilweise), Privatbesitz  
Agnes-Straub-Weg 3/5 (teilweise), Privatbesitz

#### Straßen

Käthe-Dorsch-Ring (teilweise), Land Berlin  
Agnes-Straub-Weg (teilweise), Land Berlin  
Fritz-Erler-Allee (teilweise), Land Berlin

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

#### **Bebauung / Bestand**

Der Geltungsbereich dient als Grün-, Frei- und Spielfläche für die umgebenden Wohnbauten. Hier sind gärtnerisch gestaltete Bereiche, Wohnwege und Feuerwehzufahrten sowie Stellplätze für Fahrräder vorhanden. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der Flächen wurden teilweise Aufschüttungen angelegt. Von diesen künstlichen Aufschüttungen abgesehen ist das Plangebiet höhenmäßig relativ eben. Im Kreuzungsbereich von Agnes-

Straub-Weg und Fritz-Erler-Allee liegt ein Bolzplatz. Eine zeichnerische Darstellung des Bestandes kann der Biotoptypenkartierung<sup>1</sup> entnommen werden (siehe S. 86).

Auf dem Grundstück Agnes-Straub-Weg 2 wurde im Oktober 2014 mit der Errichtung eines Wohngebäudes nebst Tiefgarage begonnen. Die vor Baubeginn vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen sowie Erschließungswege wurden beseitigt. Die Fläche ist – je nach Fortschritt der Baumaßnahmen – in ständiger Veränderung begriffen.

### **Soziostrukturelle Entwicklung**

Das Plangebiet ist Teil des Planungsraums „Gropiusstadt Ost“ (Nr. 08030831). Dieser Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung<sup>2</sup> nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ bewertet.

Der Status wird mit „niedrig“ bewertet. Die Dynamik im Planungsraum wird als „mittel“ bewertet.

### **Ökologie / Freiflächen**

#### **Boden / Geologie / Wasser**

#### **Klima / Luft**

Die Angaben können dem Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“, S. 71 ff, entnommen werden.

### **Lärm**

#### Verkehrslärm

Die am Rande des Geltungsbereichs gelegenen Straßen (Fritz-Erler-Allee und Neuköllner Straße) sind stark befahren. Der strategischen Lärmkarte kann entnommen werden, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Pegel von ca. 70 dB(A) auftreten<sup>3</sup>. Nachts liegen die Werte oberhalb von 60 dB(A)<sup>4</sup>. Diese Pegel liegen im Bereich der Gesundheitsgefährdung, der in der diesbezüglichen Fachliteratur mit 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht angegeben wird.

Zur Konkretisierung der Angaben der strategischen Lärmkarte wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an der Straßenbegrenzungslinie entlang der Fritz-Erler-Allee tagsüber ein Pegel von 67,5 dB(A) auftritt. In der Nacht liegt der Pegel bei 61,7 dB(A)<sup>5</sup>.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht) werden deutlich überschritten, insbesondere während der Nacht.

Die Ergebnisse zeigen, dass den Belangen des Schallschutzes in der weiteren Planung ein großes Gewicht beizumessen ist.

#### Fluglärm

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet weder gegenwärtig noch zukünftig unzulässig vom Fluglärm des ca. 6 km entfernten Flughafens Schönefeld bzw. BER betroffen sein wird: Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ gemäß des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung (LEP FS), in der Wohnnutzungen und/oder lärmschutzbedürftige Nutzungen nicht geplant werden dürfen. Es ist

- 
- 1 Artenschutzgutachten B-Plan-Gebiet Fritz-Erler-Allee 12353 Berlin, Biotoptypen und Pflanzenarten, Maria-Sophie Rohner, April 2015.
  - 2 Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin.
  - 3 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 (UA)“, Zugriff am 18.05.2015.
  - 4 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_N (Nacht) Raster 2012 (UA)“, Zugriff am 18.05.2015.
  - 5 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 14, Tabelle 5.1.

auch nicht Teil eines Fluglärmschutzbereiches nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)<sup>6</sup>.

Die Strategische Lärmkarte<sup>7</sup> enthält keine Hinweise, dass gegenwärtig Belastungen vorhanden sind. Auch der prognostizierte Flugverkehr für den Flughafen BER 2015 wird zu keinen Lärmbelastungen führen<sup>8</sup>.

### Gewerbelärm

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fritz-Erler-Allee liegt eine Tankstelle, von der Schallbelastungen ausgehen. Am Tage werden an der nächstgelegenen Baugrenze im Geltungsbereich 58,1 dB(A) erreicht. In der Nacht liegen die Pegel bei maximal 49,0 dB(A)<sup>9</sup>. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) Tag, 40 dB(A) Nacht) wird überschritten.

Aus schalltechnischer Sicht kann die Tankstelle und deren Umfeld auch als Gemengelage betrachtet werden. Zieht man hilfsweise die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heran (60 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht), liegt nur nachts ein Konflikt vor. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass den Belangen des Schallschutzes in Bezug auf Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ein großes Gewicht beizumessen ist.

### **Soziale Infrastruktur / Grünflächen**

Das Plangebiet befindet sich im Planungsraum „Gropiusstadt Ost“ (Versorgungseinheit 08030831C). Bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen stehen für die 9.947 Bewohner 6.000 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche zur Verfügung<sup>10</sup>. Der Richtwert von 1 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Einwohner gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz wird nicht erreicht; es werden 0,6 m<sup>2</sup> je Einwohner erreicht. Das Plangebiet – wie auch die angrenzenden Versorgungseinheiten der Gropiusstadt Ost – liegt damit in der Versorgungsstufe 5. Diese Versorgungsstufe ist die bestmögliche in einer fünfstufigen Skala. Die umgebenden Einfamilienhausgebiete liegen in der wesentlich schlechteren Versorgungsstufe 1.

Die 6.000 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche in der Versorgungseinheit werden durch den gewidmeten, im Jahr 2000 umgestalteten Spielplatz „BBR – Spielplatz 292“ am Theodor-Loos-Weg zur Verfügung gestellt. Die Gesamtfläche dieses Spielplatzes liegt bei ca. 0,86 ha. An den Spielplatz schließt die 2,8 ha große gewidmete Grünanlage „BBR-Grünanlage“ an, die über dem U-Bahntunnel der U 7 verläuft.<sup>11</sup>

Das rechnerische Defizit an öffentlichen Spielflächen wird durch zahlreiche private Spielmöglichkeiten abgemildert, die von der degewo für die Bewohner der Siedlung errichtet wurden.

### **Schulen**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schulen. Am Efeuweg, ca. 0,5 km entfernt, liegen die Walt-Disney-Schule (Grundschule) und die Liebig-Schule (integrierte Sekundarschule). Beide Schulen sind Bestandteil des „Campus Efeuweg“ (s. Pkt. I 3.6, S. 13).

In ca. 0,6 km Entfernung liegen an der Wutzkyallee die Martin-Lichtenstein-Schule (Grundschule) und die Hermann-von-Helmholtz-Schule (integrierte Sekundarschule). Am Zwickauer Damm, ca. 0,4 km entfernt, liegt die Schule am Zwickauer Damm (Grundschule und Sekundarstufe I mit dem Förderschwerpunkt Lernen). Die Grundschule am Fliederbusch liegt ca. 0,4 km vom Plangebiet entfernt.<sup>12</sup>

6 FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmschutzbereiche 2009 (Umweltatlas)“, Zugriff am 19.06.2015.

7 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Flugverkehr 2012 (UA)“, Zugriff am 19.06.2015.

8 FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Flugverkehr BER Prognose 2015 (UA)“, Zugriff am 19.06.2014.

9 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 27, Tabelle 5.2.

10 FIS-Broker Kartenanzeige „Spielplatzversorgung - öffentlich“, Zugriff am 08.06.2015.

11 FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin“, Zugriff am 19.05.2015.

12 FIS-Broker Kartenanzeige „Standorte Öffentlicher Schulen“, Zugriff am 19.05.2015.

## **Kindertagesstätten**

Im Umfeld befinden sich u. a. folgende Kitas: Ev. Kita Dreieinigkeit (Lipschitzallee), Kita Apfelsinenkiste / Ev. Kirchenkreis Neukölln (Joachim-Gottschalk-Weg), Kita Piratennest (Neuköllner Straße).

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Teilfläche des Plangebiets des festgesetzten Bebauungsplans XIV-108. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.1963 gefällt; der Plan wurde durch Bekanntmachung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) vom 15.05.1972 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan XIV-108 setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und grenzt sie durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Baugebieten ab. Die Baugebiete innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans sind Teil eines Allgemeinen Wohngebiets. Sie sind als nicht überbaubare Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Hiervon ist eine ca. 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche im Kreuzungsbereich von Fritz-Erler-Allee und Agnes-Straub-Weg ausgenommen, die als Fläche für ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit drei Ebenen festgesetzt ist.

### **2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan**

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) – BO 58 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellte Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch bis zur Festsetzung des Bebauungsplans XIV-108 weiter galt, weist für den Geltungsbereich „Baulandreserve“ aus.

Die Überleitung von Baulandreserven des Baunutzungsplanes war gemäß § 173 BBauG nicht möglich, da diese Ausweisung gemäß § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen war. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes war der Baunutzungsplan daher nicht heranzuziehen.

### **2.4.3 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenbegrenzungslinien vorhanden, die am 26.04.1972 festgesetzt wurden. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien. Ursprünglich vorhandene Fluchtlinien vom 5.4.1907 wurden 1972 durch die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-108 außer Kraft gesetzt.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die unmittelbar angrenzenden Straßen Fritz-Erler-Allee, Agnes-Straub-Weg und Käthe-Dorsch-Ring. Die Fritz-Erler-Allee nimmt im Berliner Straßennetz die Funktion als örtliche Straßenverbindung ein. Über sie wird der Geltungsbereich an das übergeordnete Straßennetz (Neuköllner Straße bzw. Johannisthaler Chaussee) angebunden.

Die Fritz-Erler-Allee übernimmt keine direkte Kfz-Erschließungsfunktionen für die Grundstücke im Geltungsbereich und die benachbarten Gebäude: Die jeweiligen Grundstückszufahrten liegen am Agnes-Straub-Weg bzw. am Käthe-Dorsch Ring.

Die Tiefgarage des z. Z. in Realisierung befindlichen Gebäudes wird ebenfalls nicht direkt an die Fritz-Erler-Allee angebunden; sie wird über den Agnes-Straub-Weg erschlossen.

Auf der Fritz-Erler-Allee wurde in der Straßenverkehrszählung 2014 werktags eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-W) von 16.400 Kfz ermittelt. Für die Neuköllner Straße (Abschnitt zwischen Fritz-Erler-Allee und Zwickauer Damm) wurde ein DTV-W von



30.500 ermittelt.<sup>13</sup> Gegenüber den Ergebnissen der Straßenverkehrszählungen 2009 und 2005 hat sich der Verkehr auf den betrachteten Straßen deutlich reduziert.

Zukünftig wird mit einer Steigerung der Verkehrsmenge gerechnet. Die Verkehrsprognose 2025 geht davon aus, dass auf der Neuköllner Straße an Werktagen 34.000 Kfz verkehren. Die Fritz-Erler-Allee wird in Höhe des Plangebiets an Werktagen von 18.500 Kfz (westlich der Tankstellenzufahrt) bzw. 19.000 Kfz (östlich der Tankstellenzufahrt) befahren<sup>14</sup>. Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet XIV-108-1 vorgesehenen Baumaßnahmen zu einem zusätzlichen Verkehr von 100 Kfz pro Tag führen; die o. g. Werte steigen entsprechend.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch die U-Bahn (U 7) sowie Busse gewährleistet. Die nächstgelegenen U-Bahnstationen sind die Stationen Wutzkyallee und Zwickauer Damm, die in einer Entfernung von maximal 500 m vom Geltungsbereich entfernt liegen.

Die Fritz-Erler-Allee und die Neuköllner Straße werden von verschiedenen Buslinien bedient. Gegenwärtig verkehren hier die Linien 171, 373, M11 und die Nachtbuslinie N 7.

Das Plangebiet ist somit hervorragend an das Straßennetz und an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien ist im angrenzenden Straßenraum vorhanden und steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Von den zuständigen Leitungsträgern wurden im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung keine Bedenken mitgeteilt.

## 2.7 Altlasten

Es liegen keine Einträge im Bodenbelastungskataster vor.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung<sup>15</sup> wurden Teilflächen innerhalb des Plangebiets – WA2 – vertiefend untersucht. Im Bereich der dort vorgefundenen Auffüllungsbereiche (0,5 bis maximal 2,0 m Mächtigkeit) wurde in drei Bereichen eine leichte Belastung mit Schadstoffen festgestellt. Diese stehen der Durchführung der Planung jedoch nicht entgegen, da hiervon keine Gefahren für einen Wirkungspfad nach der Bundesbodenschutzverordnung ausgehen.

## 2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Gartendenkmäler und keine Denkmalensembles vorhanden<sup>16</sup>. Naturdenkmale<sup>17</sup> sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt<sup>18</sup>.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007<sup>19</sup> (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

13 Straßenverkehrszählung Berlin 2014, Verkehrsstärkenkarte DTV werktags 2014.

14 Schreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII A 31 vom 27.01.2016.

15 Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Geo Modenbach, Berlin, 25.02.2014.

16 FIS-Broker Kartenanzeige „Denkmalkarte Berlin“, Zugriff am 02.04.2015.

17 gemäß Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin.

18 FIS-Broker Kartenanzeige „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler (AISBer)“, Zugriff am 02.04.2015.

19 LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.

Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (**LEP B-B**)<sup>20</sup>, Festlegungskarte 1, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend des Ziels der Raumordnung 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden; beabsichtigte Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung ist hier grundsätzlich zulässig.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung; dem Grundsatz 4.1 LEP B-B wird nachgekommen.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (**LEP FS**)<sup>21</sup> trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es ist weder Bestandteil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ noch Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

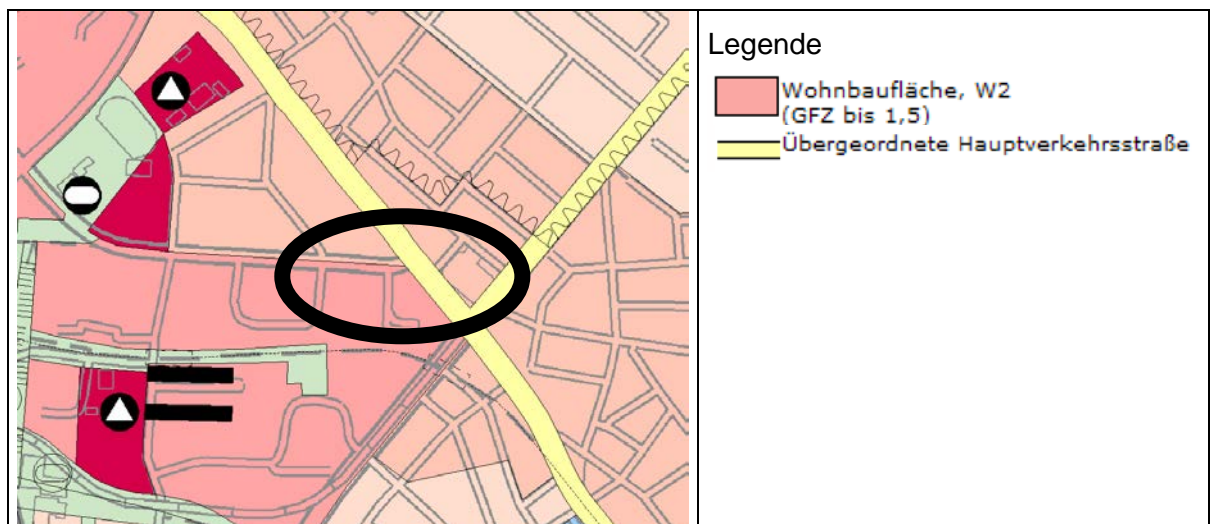
Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** kennzeichnet die benachbarte Neuköllner Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese Verkehrsanlage ist gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 05.10.2015 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin<sup>22</sup> ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Die angrenzende Neuköllner Straße wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die weiteren Straßen im Geltungsbereich werden nicht gesondert dargestellt.

Aufgrund der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie aufgrund der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im **Landschaftsprogramm** für Berlin<sup>23</sup> wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert. Von Bedeutung sind u.a. folgende Maßnahmen:

- 20 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 (GVBl. S. 182).
- 21 Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509).
- 22 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

- Verbesserung der Biotopqualität im Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Quartiersbildung durch Entwicklung von raumbildenden Strukturen und
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und Nutzungsintensivierung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen **Landschaftsplans**<sup>24</sup>.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-108-1 ist im **StEP Industrie und Gewerbe** nicht gesondert gekennzeichnet<sup>25</sup>.

Der **StEP Wohnen 2025**<sup>26</sup> benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt weder in einem Neubaubereich, noch ist es als Einzelstandort gekennzeichnet. Nachrichtlich wird auf die Lage innerhalb der Aktionskulisse der Städtebauförderung (QM-Gebiet) hingewiesen.

Der **StEP Verkehr** stellt die östlich angrenzende Neuköllner Straße im Bestand 2015 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe 2 dar. Die Fritz-Erler-Allee wird als örtliche Straßenverbindung der Stufe 3 dargestellt. Dies wird in den Planungen für 2025 beibehalten.<sup>27</sup>

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des **StEP Zentren 3**<sup>28</sup>. Der nächstgelegene zentralörtliche Bereich ist das benachbarte Ortsteilzentrum Wutzkyallee, das ca. 0,5 km vom Geltungsbereich entfernt liegt.

Der **StEP Klima**<sup>29</sup> stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Das Plangebiet liegt bezüglich des Bioklimas am Rande eines Wohngebietes mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf (Karte 03).

Bezüglich der Grün- und Freiflächen liegt das Plangebiet am Rande eines Gebietes mit prioritärem Handlungsbedarf (Karte 05).

---

23 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin vom 05.04.2016 (ABl. S. 1314).

24 FIS-Broker Kartenanzeige „Landschaftsplanverfahren (Übersicht)“, Zugriff am 15.04.2015.

25 FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe“, Zugriff am 15.04.2015.

26 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat 1A, Berlin, Juli 2015.

27 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung VII, Berlin, März 2011.

28 Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung I, Stadt- und Freiraumplanung Berlin, März 2011.

29 Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

Der Maßnahmeplan Gewässerqualität und Starkregen benennt das Plangebiet als Teil des „Handlungsraums Trennsystem“, es sollten vorrangig Versickerungspotenziale ausgeschöpft werden (Karten 09 und 10).

Der StEP Klima wird vom **StEP Klima KONKRET** ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Das Plangebiet wird als „Raume mit besonderer Wärmebelastung am Tage 2050“ klassifiziert. Das Umfeld werden keine diesbezüglichen Aussagen getroffen.

### 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### Planwerk Südostraum

Im Planwerk Südostraum<sup>30</sup> wird das Plangebiet als Baufläche dargestellt.

#### Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2008<sup>31</sup> konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete. Es ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Auch die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans<sup>32</sup> trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern ist die angrenzende Neuköllner Straße im Abschnitt zwischen Fritz-Erler-Allee und Zwickauer Damm Teil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“ (vgl. Abb. 23).

Die Neuköllner Straße wird bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo 30-Konzeption nachts (vgl. Abb. 29) in die 3. Priorität eingeordnet.

Straßenbahnen sowie Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. In den naheliegenden Straßen Zwickauer Damm und Stubenrauchstraße befindet sich eine Bahnstrecke, die allerdings nur gelegentlich für Güterverkehr zum Tanklager am Teltowkanal genutzt wird. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf (Abb. 15 und 34).

Die Fritz-Erler-Allee wird so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltsschichten (Korrekturwert DStrO, Abb. 26) bis 1 - 2,5 dB(A) beträgt.

#### Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan<sup>33</sup> trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

30 Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juni 2009.

31 Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008

32 Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, 16. Dezember 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert<sup>34</sup>:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).  
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).  
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).  
Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).  
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

### Quartiersmanagement

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ca. 140 ha großen Quartiersmanagementgebiets Lipschitzallee / Gropiusstadt. Folgende Handlungsbedarfe bestehen im Gebiet:

- Bildung, Ausbildung, Jugend: Nachhaltige Sicherung der Bildungsverbünde und Netzwerke; Zusammenarbeit mit Eltern; Aufwertung, Ausbau und Neubau von Bildungsstandorten, Übergang Schule – Beruf, Sprachentwicklung.
- Arbeit und Wirtschaft: Verbesserung von Ausbildungsmöglichkeiten für Jugendliche in den ansässigen Betrieben; Entwicklung von Konzepten zur Stärkung der Stadtteilzentren; Stärkung flankierender Angebote.
- Nachbarschaft: Begleitung und Verstetigung des vorhandenen Nachbarschaftsnetzwerkes und -einrichtungen; Beratungsangebote/-konzepte im Gesundheitsbereich.
- Öffentlicher Raum: Maßnahmen zur gemeinschaftsfördernden Nutzung der Freiflächen; Barrierefreiheit.
- Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner: Beteiligung verschiedener Bewohnergruppen, insbesondere junger Menschen; Stärkung bestehender Netzwerke; Kommunikation der Projekte und Veranstaltungen.

Ein direkter bauleitplanerischer Bezug der o. g. Handlungsbedarfe mit dem Geltungsbereich besteht nicht.

### 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 0,5 km von **Campus Efeuweg** entfernt. Das Bezirksamt Neukölln hat den „Masterplan Campus Efeuweg“ am 9. September 2014 beschlossen; die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung zur Umsetzung des Masterplanes erfolgte am 5. November 2014.

Der Masterplan soll dazu beitragen, dass unterschiedliche Einrichtungen (Kita, Schulen, Jugendclub, Sportplatz, Schwimmbad etc.) am Efeuweg zum sogenannten „Campus Efeuweg“ zusammengefasst werden. Das Ziel ist es, ein großes Areal zu entwickeln, wo Kinder und Jugendliche vom Kleinkindalter bis zur Berufsausbildung ihren Weg ins Leben finden können. Mit ersten baulichen Maßnahmen auf der Grundlage des Masterplans wurde begonnen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Neukölln**<sup>35</sup>. Der nächstgelegene zentralörtliche Bereich ist das Ortsteilzentrum Wutzkyallee, das ca. 0,5 km vom Geltungsbereich entfernt liegt.

33 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

34 Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 142ff.

35 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln, Junker und Kruse, November 2009.

Das nächstgelegene, ehemalige Nahversorgungszentrum „Zwickauer Damm“ wurde kürzlich umgestaltet. Das ehemalige Gebäude wurde 2014 abgerissen, eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung ist nicht mehr beabsichtigt.

Im überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks, welches am 13.07.2016 durch die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln beschlossen wurde, ist der Standort nicht mehr enthalten. Aufgrund der räumlich sehr eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit und des mangelnden Investitionsinteresses am Standort „Zwickauer Damm“ erfolgt eine Anpassung an die Bestandssituation.

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

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen südlich und westlich des Geltungsbereichs wird vom festgesetzten Bebauungsplan XIV-108 geregelt. Dieser B-Plan setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

In Richtung Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neuköllner Straße, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-6. Dieser 1956 festgesetzte Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der dortigen Anlage für sportliche Zwecke.

### **3.8 Planfeststellungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-108-1 befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

### **3.9 Sonstiges**

#### **Baulasten und Grunddienstbarkeiten**

Es sind keine planungsrechtlich relevanten Baulasten und Grunddienstbarkeiten bekannt.

#### **Wohnbaupotenzialstudie**

Vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung der Errichtung neuer Wohnungen im Land Berlin hat der Bezirk Neukölln seine Wohnbaupotenziale ermittelt und bewertet. Hierdurch erhält die Verwaltung eine wichtige Grundlage, mit deren Hilfe strategische Entscheidungen zur kurz-, mittel- und langfristigen planerischen Steuerung vorgenommen werden können. In der Wohnbaupotenzialstudie<sup>36</sup> (Stand: Mitte 2013) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil der Fläche „G 11-1“ dargestellt. Diese Fläche umfasst neben dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs auch angrenzende Flächen der südöstlichen Gropiusstadt. Insgesamt sollen ca. 400 Wohneinheiten durch Nachverdichtung entstehen, dies kommt ungefähr 800 Einwohnern gleich. Bezüglich der zeitlichen Priorisierung wird die Fläche so eingestuft, dass eine mittelfristige Realisierung der Bebauung (2017-2022) möglich ist.

#### **Masterplan Gropiusstadt Süd 2013**

Für die südliche Gropiusstadt wurde im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft degewo ein Masterplan von Prof. Christoph Mäckler erstellt. Untersucht wurden mehrere Varianten zur Nachverdichtung im Bereich zwischen Fritz-Erler-Allee, Neuköllner Straße, Horst-Caspar-Steig und Wutzkyallee. Gemeinsames Merkmal der Varianten ist, dass entlang der Fritz-Erler-Allee auf fünf Flächen Wohnbauprojekte vorgesehen werden, die durch Stellplätze ergänzt werden. Am Horst-Caspar-Steig sowie entlang des Käthe-Dorsch-Rings werden zwei Gebäude vorgeschlagen. Nahe dem Kurt-Exner-Haus soll ein neues Gebäude errichtet werden. Am U-Bahnhof Zwickauer Damm wurde ein Umbau der bis 2014 vorhandenen Ladenstraße beabsichtigt. Eine Abbildung des Masterplans kann den Anlagen, S. 85 entnommen werden.

Der Masterplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Neukölln konkretisiert und auf Umsetzbarkeit geprüft. Hierbei wurden zunächst drei Grundstücke an der Fritz-Erler-Allee identifiziert, auf denen eine bauliche Entwicklung realisiert werden soll. Diese sind im Mas-

---

36 Wohnbaupotenzialstudie für Berlin-Neukölln – Kurzfassung und Ergänzung, Hrsg. Bezirksamt Neukölln / Stadtentwicklungsamt in Kooperation mit Planergemeinschaft Kohlbrenner eG.

terplan als Standorte 2, 3 und 4 gekennzeichnet und liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

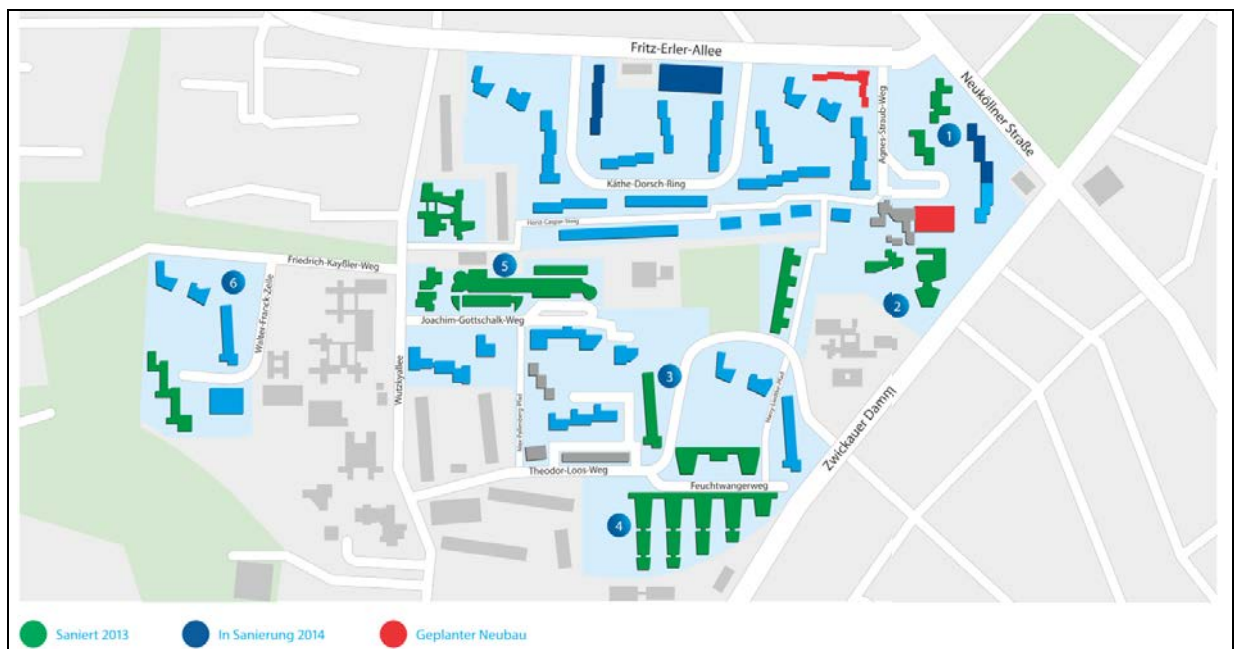
Das Parkhaus in der Fritz-Erler-Allee 180 – im Masterplan als Standort 5 gekennzeichnet – wurde 2015 durch einen Neubau ersetzt. Die Anzahl der Stellplätze ist von 383 auf 505 erhöht worden. Frühere Überlegungen zur Ergänzung des Parkhauses durch Wohnungen wurden verworfen; der Neubau dient ausschließlich als Parkhaus.

Das Einzelhandelsstandort Zwickauer Damm (Standort 1) soll umgestaltet werden. Kleinteilige Einkaufsmöglichkeiten sollen weiterhin Teil des Standorts sein; es sollen aber vorrangig Wohnungen sowie Kitaplätze errichtet werden.

Die restlichen Flächen sollen ggf. später nachverdichtet werden; dies ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan zu untersuchen.

### Sonstige Maßnahmen der degewo / Energetische Sanierung

Neben der Neuerrichtung von Gebäuden entsprechend den Überlegungen des Masterplans Gropiusstadt Süd wird der vorhandene Gebäudebestand saniert. Der folgenden Abbildung kann der bisherige Stand der Maßnahmen entnommen werden.



Übersicht über Modernisierung und Neubauten (degewo-Mieterinformation, September 2014)

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gebiet (LSG 4 „Vogelschutzgebiet am Wildmeisterdamm“) ist ca. 0,8 km vom Geltungsbereich entfernt.<sup>37</sup>

### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird in Bezug auf Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt:

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, mithin Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen

37 FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 28.05.2015.



mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“<sup>38</sup> stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein technisch erschlossenes Baugebiet. Eine Kostenbeteiligung zur Errichtung von Leitungssystemen (Ver- und Entsorgung), Straßen und ÖPNV ist nicht erforderlich; die zuständigen Träger öffentlicher Belange haben keine diesbezüglichen Informationen mitgeteilt.

Grundschulplätze sind gemäß einer Stellungnahme des bezirklichen Schulamtes vom 12.06.2015 kurzfristig und voraussichtlich auch mittelfristig in ausreichender Anzahl vorhanden. Für diesbezügliche Kostenübernahmen der Begünstigten der Planung gibt es somit kein Erfordernis.

Bezüglich der Versorgung der Gropiusstadt Ost mit Kindertagesstätten wurde von der zuständigen Behörde ein Defizit festgestellt, das durch die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen verschärft wird. Hier ist ein Beitrag der Begünstigten der Planung als angemessen anzusehen. Die degewo wird daher an einem Standort außerhalb des Geltungsbereichs (Agnes-Straub-Weg 18/22) eine Kita zur Verfügung stellen, an dem der durch die Planung ausgelöste Kita-Bedarf (7 Plätze) gedeckt werden kann. Der städtebauliche Vertrag enthält alle erforderlichen rechtlichen Sicherungsinstrumente, die zum Bau und Betrieb der Kita erforderlich sind.

Neben der Kostenbeteiligung für die soziale und technische Infrastruktur kann zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vertraglich vereinbart werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Dies dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Projektträger sollen üblicherweise - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld - Mietpreis- und Belegungsbindungen für 25 % der geplanten Wohnungen übernehmen. Im vorliegenden Falle wird auf diese Regelung verzichtet:

Der Grundstückseigentümer, die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo, ist im Bereich Gropiusstadt Süd/Ost, also in direkter Umgebung des Geltungsbereiches, der größte Anbieter von Wohnraum. Im Wohnungsbestand in der Umgebung beträgt die durchschnittliche Miete gemäß Mitteilung der degewo netto kalt 5,20 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht in etwa dem mittleren Niveau des Berliner Mietspiegels 2015 für Wohnungen bis unter 60 m<sup>2</sup>. Größere Wohnungen werden vom Mietspiegel als etwas günstiger eingestuft, ein Preis von 5,20 € kann jedoch auch hier erreicht werden. Sowohl die mitgeteilte Bestandsmiete als auch der Mietspiegel liegen unterhalb des Mietniveaus, das vom Berliner Modell angestrebt wird (6,50 €/m<sup>2</sup>). Im Rahmen der vor Ort üblichen, moderaten Mietsteigerungen ist davon auszugehen, dass günstiger Wohnraum in ausreichendem Maße in der Umgebung langfristig zur Verfügung steht. Dies ergibt sich aus den Mietsteigerungen der degewo im Bestand von ca. 2 % jährlich und den möglichen Mietsteigerungen von geförderten Wohnungen nach dem Berliner Modell von 0,20 € in zwei Jahren. Legt man diese Steigerungsrate zu-

---

38 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, April 2015.



grunde, liegen die Bestandsmieten langfristig unter dem Niveau von mietpreisgebundenen Wohnungen nach dem Berliner Modell. Vor diesem Hintergrund ist eine verantwortungsvolle Mietpolitik sichergestellt.

Zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat die degewo am 04.09.2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (sog. „Mietenbündnis“) unterzeichnet, das zunächst bis 2016 gilt. Das Bündnis wurde am 10.12.2014 fortgeschrieben. In diesem Bündnis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften gegenüber dem Land Berlin zu verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen. Mit Bezug auf sozialverträgliche Mieten verpflichten sich die städtischen Wohnungsunternehmen mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend zu wirken. Sie verfolgen zudem das Ziel, preiswerten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten, um so einkommensschwächere und breite Bevölkerungsschichten zu versorgen.

Im Übrigen sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit dem 01.01.2016 durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz verpflichtet, bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicherzustellen, dass mindestens 30 % der Neubauwohnungen mit Wohnraumfördermitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ errichtet werden (Artikel 2, § 1 Abs. 4 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin - Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln - vom 24. November 2015, GVBl. S. 422).

Darüber hinaus ist es erklärtes mietenpolitisches Ziel, bei Wohnungsneubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen ab dem Jahr 2017 den bisherigen Förderanteil auf mindestens 50 % zu erhöhen. Die degewo wurde durch Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.11.2016 gebeten, die Planungen für die vorgesehenen Neubauvorhaben bereits jetzt auf diese Vorgabe anzupassen.

Aufgrund der Vereinbarungen im „Mietenbündnis“ sowie den bestehenden und geplanten Regelungen zur sozialen Wohnraumversorgung sind Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Bebauungsplan verzichtbar.

Gegenwärtig wird das Plangebiet und die umgebenden Bauten der Gropiusstadt im Mietspiegel Berlin zumeist als einfache Wohnlage<sup>39</sup> klassifiziert. Es liegen keine Hinweise vor, dass im Umfeld sozialräumliche Verdrängungsprozesse stattfinden; die Gropiusstadt wird im StEP Wohnen weder als „Hinweisgebiet“ noch als „mögliches Ausstrahlungsgebiet“ für preisinduzierte sozialräumliche Veränderungsprozesse eingestuft<sup>40</sup>. Auch aus dieser Situation heraus besteht keine Erforderlichkeit zur Festlegung von mietpreis- bzw. belegungsgebundenem Wohnraum.

Im Rahmen des Monitoring Soziale Stadtentwicklung wurde das Plangebiet nicht als Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf eingestuft. Insgesamt wird für die Gropiusstadt eine stabile Entwicklung festgestellt<sup>41</sup>. Aus den vorliegenden Daten leiten sich keine Hinweise bzw. frühzeitige Warnungen bezüglich negativer sozialräumlicher Entwicklungen ab.

Im Plangebiet wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 bereits eine Baugenehmigung für ein Gebäude erteilt. Die degewo bringt in diesem Gebäude u. a. drei betreute Wohngruppen mit jeweils 10 – 11 Zimmern unter. Dies entspricht den generellen Zielen des Berliner Modells als Beitrag zur Verbesserung der Situation für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Neubauten nicht zu nennenswerten Aufwertungs- oder Abwertungstendenzen bzw. Verdrängungseffekten führen werden. Die Entwicklung einer einseitigen Sozialstruktur ist daher nicht zu befürchten.

---

39 FIS-Broker Kartenanzeige „Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2015“, Zugriff am 05.10.2015.

40 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat 1A, Berlin, Juli 2015, Abb. 24, S. 47.

41 Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2013, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, S. 11, 14-15.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Seit ca. 2005 ist in Berlin eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen festzustellen. Diese soll auch in den nächsten Jahrzehnten anhalten; auf Ebene der Stadtentwicklungsplanung (StEP Wohnen) geht Berlin bis mindestens 2030 von einer anhaltenden Nachfrage aus.

Zur Prüfung, inwieweit die südöstliche Gropiusstadt Flächenpotenziale zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum bietet, wurden im Jahr 2011 von der degewo drei Büros mit der Erstellung von städtebaulichen Masterplänen beauftragt.

Im Ergebnis wurde die Arbeit von Prof. Christoph Mäckler (in Zusammenarbeit mit Martin Cors und Imke Woelk + Partner) ausgewählt, die eine punktuelle Ergänzung des Bestandes durch winkelförmige, niedriggeschossige Neubauten vorsah. Der Masterplan wurde in den folgenden Jahren ergänzt, die Fassung vom Juni 2013 (siehe Abbildung auf S. 85) wird als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan genutzt.

Parallel zu den Planungen der degewo in der Gropiusstadt wurde 2012 vom Bezirksamt Neukölln eine Wohnbaupotenzialstudie erstellt, die den gesamten Bezirk Neukölln umfasst. Diese wurde in Kooperation mit der Planergemeinschaft Kohlbrenner erstellt. Die Ergebnisse lagen 2013 vor. Auch die Wohnbaupotenzialstudie kam zu dem Schluss, dass die südöstliche Gropiusstadt zur Nachverdichtung geeignet ist. Ausschlaggebend waren u. a. die gute Anbindung an den ÖPNV (U7), die vorhandene Eigentümerstruktur (landeseigenes Wohnungsunternehmen), ein einfacher Zugang zu wohnungsnahen Grünflächen und die gute Versorgung mit Grundschulen.

Ab 2013 stimmte sich die degewo mit dem Bezirk Neukölln ab, in welcher Weise das in der südöstlichen Gropiusstadt vorhandene Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-108 vom 26.04.1972) fortentwickelt werden müsse, damit die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sowie der Wohnungspotenzialstudie umgesetzt werden können.

Aus diesem Grund wurde am 11.06.2013 der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans XIV-108-1 gefasst. Zum damaligen Zeitpunkt umfasste der Geltungsbereich noch weitestgehend den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1972.

Im Rahmen der folgenden Konkretisierung und Überprüfung der Umsetzbarkeit des Masterplans wurden zunächst drei Flächen entlang der Fritz-Erler-Allee ausgewählt, die zeitlich vorrangig nachverdichtet werden sollen. Die restlichen Flächen innerhalb des Blocks Fritz-Erler-Allee, Wutzkyallee, Neuköllner Straße und der unterirdischen Trasse der U-Bahnlinie 7 sollen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt nachverdichtet werden. Dies ist jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan zu prüfen.

Der Geltungsbereich des am 11.06.2013 aufgestellten Bebauungsplans XIV-108-1 wurde daher mit Beschluss vom 05.05.2015 auf die Flächen reduziert, die sich vorrangig zu einer Nachverdichtung eignen. Bestandteil des Geltungsbereichs ist auch eine Fläche, für die bereits im Jahr 2014 eine Genehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage gemäß §§ 30, 31 BauGB erteilt wurde (Agnes-Straub-Weg / Ecke Fritz-Erler-Allee).

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient.

Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt dieses Kriterium, da er der punktuellen Nachverdichtung einer Großsiedlung der 1960/70er Jahre dient. Hierzu wird eine hervorragend an den ÖPNV angebundene, bisher unbebaute Fläche, durch drei Wohngebäude ergänzt.

Der Bebauungsplan XIV-108-1 setzt eine 3.000 m<sup>2</sup> große Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO fest und unterschreitet damit deutlich den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt wurde. Aufgrund dieser Flächenkulisse ist die

Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Ein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, der bei der Berechnung des o. g. Schwellenwertes (GR 20.000 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen wären, ist nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den 1972 festgesetzten B-Plan XIV-108 an bzw. überlagert diesen. Hier ist jedoch kein zeitlicher Zusammenhang gegeben; der Bebauungsplan wurde 1972 festgesetzt. Weitere Bebauungspläne befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereichs z. Z. nicht im Aufstellungsverfahren.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln) zur Folge haben, begründet.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen im Bezirk Köpenick (Müggelspree, Teufelsseemoor) bzw. in Brandenburg (Glasowbachniederung) und werden aufgrund der großen Entfernung (mind. 8 km) durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u.a. ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung geleistet werden. Diesem Ansatz kommt der Bebauungsplan XIV-108-1 in besonderer Weise nach, indem er die punktuelle Nachverdichtung einer Großsiedlung planungsrechtlich vorbereitet.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## II. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG<sup>42</sup>) keine Anwendung findet.

Nähere Ausführungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens können dem Kapitel I.4.1 „Art des Verfahrens“ (S. 18) entnommen werden.

Die Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleiben. Die Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes kann dem Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ (S. 71ff) entnommen werden. Eine zeichnerische Darstellung der Biotoptypen kann den Anlagen der Begründung entnommen werden (Biotoptypenkartierung, S.86).

Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO<sup>43</sup>). Die erforderlichen Ersatzpflanzungen und / oder Ausgleichsabgaben sind auch ohne diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan gesichert.

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierbei handelt es sich um zwingende Rechtsvorschriften, die dann außerhalb des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs stehen und auch in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB strikte Beachtung verlangen.

Näheres zum Umgang mit den Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes kann dem Kapitel „Belange des Artenschutzes“ (S. 76) entnommen werden.

---

42 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

43 Verordnung zum Schutz des Baumbestand in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 183).

### III. PLANINHALT

#### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch Beschluss des Bezirksamtes in der Sitzung am 11.06.2013 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-108-1. Mit Beschluss vom 05.05.2015 wurde der Geltungsbereich auf den jetzt vorgelegten Umfang reduziert. Wesentliches Ziel ist hierbei die Ermöglichung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale im Wege der Nachverdichtung. Zudem werden Regelungen zum ruhenden Verkehr (Errichtung von Tiefgaragen) und zum Schallschutz getroffen. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen des Masterplans Gropiusstadt Süd vom 27.06.2013 (siehe Abbildung S. 85).

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

Der Bebauungsplan dient zur punktuellen Nachverdichtung der Gropiusstadt entlang der Fritz-Erler-Allee. Die geplanten Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, eine Ergänzung durch wohngebietsverträgliche Nutzungen (z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke) ist möglich. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Allgemeine Wohngebiet wird zur näheren Untergliederung der Nutzungsmaße und der Bauweise in unterschiedliche Teilflächen aufgeteilt (WA 1, WA 2 und WA 3).

##### **Verkehrsflächen**

Die am Rande der Allgemeinen Wohngebiete gelegenen Teilflächen der Fritz-Erler-Allee, des Agnes-Straub-Wegs und des Käthe-Dorsch-Rings, ca. 5.670 m<sup>2</sup>, werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Sie werden entsprechend ihrer derzeitigen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Baugrundstücken abgegrenzt.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

In den ca. 8.440 m<sup>2</sup> großen Allgemeinen Wohngebieten wird für Hauptanlagen eine Grundfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Geschossfläche beträgt 12.900 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Baugebiete ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,52, wobei die Nutzungsmaße innerhalb der einzelnen Teilflächen WA1, WA2 und WA3 leicht variieren.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Masterplan Gropiusstadt Süd vorgesehene Bebauung wird durch Festsetzung von sogenannten „Baufenstern“ gesichert. Hierbei wird die Lage der geplanten winkelförmigen Gebäude durch Baugrenzen so vorgegeben, dass sie straßenbegleitend zur Fritz-Erler-Allee und der daran anschließenden Verkehrsfläche (Agnes-Straub-Weg bzw. Käthe-Dorsch-Ring) errichtet werden müssen. Die Baugrenzen geben dabei ausreichend Spielraum, um variantenreiche architektonische Entwürfe zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind so unterteilt, dass in ihnen unterschiedliche Geschossigkeiten zulässig sind. Zur städtebaulichen Betonung der Straßenecken am Agnes-Straub-Weg sind dort bis zu 6 Vollgeschosse zulässig, im Übrigen sollen maximal 4 Vollgeschosse zugelassen werden.

##### **Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen**

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden ausgeschlossen, Stellplätze sind nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig.

Das Maß der Bodenversiegelung für Nebenanlagen ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten aus den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO. Hiernach kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % für die o. g. Anlagen überschritten werden.

Für Tiefgaragen und deren Zufahrten wird eine gesonderte Festsetzung getroffen, dass ein Versiegelungsgrad zwischen 60 % bzw. 70 % zulässig ist. Zur Konkretisierung der Lage von Tiefgaragen wird eine zeichnerische Festsetzung getroffen.

## **Schallschutz**

Die Wohngebiete grenzen direkt an die stark befahrene Fritz-Erler-Allee und die Neuköllner Straße an. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Es werden Schalldämmmaße von Außenbauteilen, Grundrissbindungen und Regelungen zur Schallisolation von Balkonen getroffen.

Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fritz-Erler-Allee eine Tankstelle liegt, sind auch Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass an verlärmten Fassadenabschnitten die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Festverglasung ausgeführt werden müssen.

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

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP<sup>44</sup> im Regelfall aus einer Darstellung als Wohnbaufläche W2 ableitbar. Von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde zuletzt mit Schreiben vom 25.09.2015 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an übergeordneten Straßenverbindungen - Fritz-Erler-Allee und Neuköllner Straße - liegt, werden durch die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. des § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt.

Im Ergebnis eines Verkehrsgutachtens hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben keinen Einfluss auf die Verkehrsqualität im Umfeld hat; es werden nur geringe Verkehrsmengen erzeugt. Zudem werden die Straßenbegrenzungslinien nicht verändert; die Dimensionierung der Verkehrsflächen wird nicht verändert. Die Funktionsfähigkeit der Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße – als Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz – ist weiterhin gegeben (s. Kap. III 3.4, S. 28).

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-108-1 basieren auf einem städtebaulichen Masterplan vom 27.06.2013, der mit dem Bezirk im Nachgang konkretisiert wurde (siehe Kapitel „Masterplan Gropiusstadt Süd 2013“, S. 14, bzw. Abbildung auf S. 85).

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

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Damit sich die Gropiusstadt auch weiterhin als eine dem Wohnen dienende Siedlung entwickeln kann, werden im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie aufgrund der räumlichen Trennung durch den Agnes-Straub-Weg ist eine Unterteilung in die Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 erforderlich. Die Art der Nutzung greift das vor Festsetzung des Bebauungsplans bestehende Planungsrecht (Allgemeines Wohngebiet gemäß Bebauungsplan XIV-108 von 1972) auf.

Aufgrund der Lage in einem Umfeld, das zu großen Teilen durch Wohnen geprägt ist, wird ein Baugebiet festgesetzt, in dem Wohnen weiterhin eine tragende Rolle zukommt. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung eines Baugebiets, in dem Nicht-Wohnnutzungen einen höheren Stellenwert haben (z. B. Mischgebiet) verworfen.

Damit Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Anlagen für soziale Zwecke) allgemein zulässig sind, wurde auf die Festsetzung von Reinen Wohngebieten verzichtet.

Auf die Wohnnutzungen wirken Schallemissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) ein. Diese Schallemissionen stehen der abwägungsgerechten Festsetzung eines Allgemeinen Wohn-

---

44 Ausführungs Vorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 08. September 2006, ABl. Nr. 30 / 15.07.2011, S. 1482.

gebiets nicht im Wege. Näheres kann dem Kapitel „Immissionsschutzfestsetzungen“ (S. 29) entnommen werden.

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)**

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Gartenbaubetriebe müssen zum wirtschaftlichen Betrieb über große Anbau- und Freiflächen verfügen. Es wäre nicht sinnvoll, wenn dieser große Flächenbedarf in der Gropiusstadt vorgehalten wird, da dieser Teil der Stadt vollständig an die technische und soziale Infrastruktur sowie an den ÖPNV angebunden ist. Die Gropiusstadt eignet sich in daher in besonderer Weise für Nutzungen, die an die Erschließung hohe Anforderungen stellen (z. B. Wohnen). Gartenbauliche Nutzungen sind demgegenüber an anderer Stelle in Berlin oder im angrenzenden Bundesland Brandenburg besser positioniert, da dort eine bessere Verfügbarkeit von Freiflächen in hinreichender Größe gegeben ist.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben greift das seit 1972 bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-108) auf. Auch hier war diese Nutzung ausgeschlossen; die jetzige Festsetzung stellt insofern für den Eigentümer keine unvorhergesehene Einschränkung dar.

Die Zulässigkeit von Tankstellen würde verkehrs- und schalltechnische Belastungen ermöglichen, die sich negativ auf angrenzende Wohnnutzungen auswirken könnten: Moderne Tankstellen müssen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit mehrere Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche (z. B. Waschanlage, Shop) aufweisen, die ein entsprechend hohes Fahrzeugaufkommen generieren. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials – insbesondere bei nächtlichen Öffnungszeiten – lassen sich Tankstellen heutzutage nur schwer in Wohngebiete integrieren.

Die nächstgelegene Tankstelle liegt gegenüber dem Plangebiet (Kreuzung Fritz-Erler-Allee/ Neuköllner Straße). Eine weitere Tankstelle liegt an der Kreuzung Fritz-Erler-Allee/ Wutzkyallee; die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes durch Tankstellen ist gewährleistet.

Zum jetzt geplanten Ausschluss von Tankstellen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972 eine solche Anlage lediglich im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Wutzkyallee vorsah. Hier wurde ein „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, das privatwirtschaftlichen Zwecken dient“ mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt. Andere Flächen innerhalb des damaligen Geltungsbereichs waren nicht explizit für Tankstellen vorgesehen.

Der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss von Tankstellen greift insofern städtebauliche Überlegungen auf, die durch den Bebauungsplan XIV-108 im Jahr 1972 planungsrechtlich festgesetzt wurden.

### **Bedarf an sozialer Infrastruktur**

Bezüglich der Berechnung des Bedarfes an sozialer Infrastruktur ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich Geschosswohnungsbau entsteht. Hier ist von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> GF pro Wohneinheit sowie 2 Einwohner je Wohneinheit auszugehen. Entsprechend der geplanten Nutzungsmaße (12.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche) können im Geltungsbereich rechnerisch 129 Wohnungen entstehen. Dies würde 258 Einwohnern entsprechen.<sup>45</sup> Diese Einwohner verstärken die Nachfrage nach Anlagen der sozialen Infrastruktur.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind nicht nur Wohnungen zulässig, sondern auch andere Nutzungen (z. B. Anlagen für soziale Zwecke). Wenn solche Nutzungen realisiert werden, fallen in entsprechendem Umfang Wohnungen weg; der Bedarf an sozialer Infrastruktur würde sinken. 129 Wohnungen (mit 258 Einwohnern) stellen insofern das „Worst-Case-Szenario“ bezüglich der Inanspruchnahme sozialer Infrastruktur dar.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von sozialer Infrastruktur ist zu berücksichtigen, dass das WA 2 bereits über Baurechte verfügt; hier wurde zur Errichtung eines Wohngebäudes eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt. Der vorliegende Bebauungsplan schafft insofern nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 neue Baurechte, die vor dessen Festsetzung nicht bestanden haben. In diesen Baugebieten können 7.600 m<sup>2</sup> GF entstehen. Dies kommt 76 Wohnungen mit 152 Einwohnern gleich. Hierdurch entstehen rechnerisch folgende Bedarfe an sozialer Infrastruktur<sup>46</sup>:

- 7 Kitaplätze (6% der Einwohner, 75% Deckungsquote).
- 9 Grundschulplätze (6% der Einwohner, Deckungsquote 90%).
- 912 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen (6 m<sup>2</sup> je Einwohner)
- 152 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplätze (1 m<sup>2</sup> je Einwohner)

Nähere Informationen zu den zur Verfügung stehenden Kapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur können dem Kapitel IV.2 „Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten“ (S. 77) entnommen werden.

### **Änderungen bezüglich der Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen gegenüber dem Bebauungsplan XIV-108**

Der Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972, dem noch die BauNVO i. d. F. von 1968 zu Grunde lag, hatte durch seine Planergänzungsbestimmung Nr. 1 noch Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen.

Da die Bedeutung der Kleintierhaltung seit den 1970er Jahren zurückgegangen ist, sieht der Gesetzgeber seit der 1990er Novelle der BauNVO keine gesonderten Regelungen für solche Anlagen in allgemeinen Wohngebieten vor. Die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung beurteilt sich künftig anhand der Regelungen von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebenanlagen).

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-108-1 sind künftig Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig. Diese Änderung wurde durch den Gesetzgeber mit der 1990er Novelle der BauNVO vorgenommen.

Den o. g. Änderungen in der Zulässigkeit einzelner baulicher Anlagen haben im vorliegenden Plangebiet keine praktische Relevanz: Anlagen für die Kleintierhaltung und sportliche Anlagen sind weder vorhanden noch vom Eigentümer geplant. Dem Grundstückseigentümer entstehen daher weder Nachteile noch Vorteile, dass bezüglich der Art der baulichen Nutzung künftig nicht mehr die BauNVO i. d. F. von 1968 anzuwenden ist.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Maß der baulichen Nutzung für Hauptanlagen**

Die festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich am städtebaulichen Masterplan vom 27.06.2013.

<b>Baugebiet</b>	<b>Größe</b>	<b>GR / GRZ</b>	<b>GF / GFZ</b>
WA 1	1.940 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup> / 0,36	2.700 m <sup>2</sup> / 1,39
WA 2	3.570 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup> / 0,36	5.300 m <sup>2</sup> / 1,48
WA 3	2.930 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> / 0,34	4.900 m <sup>2</sup> / 1,67
<b>gesamt</b>	<b>8.440 m<sup>2</sup></b>	<b>3.000 m<sup>2</sup> / 0,35</b>	<b>12.900 m<sup>2</sup> / 1,52</b>

An den Straßenecken des Agnes-Straub-Wegs sind zur städtebaulichen Betonung bis zu sechs Vollgeschosse zulässig. Hierdurch kann eine Tor-Situation entstehen, die das Entree zum Agnes-Straub-Weg markiert. Abseits der Straßenecken sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

Die Geschossigkeit im Plangebiet ist geringer als in den direkt angrenzenden Teilen der Gropiusstadt. Dies ist aus mehreren Gründen erforderlich: Zum einen würden höhere Gebäude größere Abstandsflächen benötigen; aufgrund der umgebenden Bebauung könnte

46 Alle Berechnungsansätze: Siehe Fußnote 45.



man solche Gebäude nur schwer ohne abstandsflächenrechtliche Konflikte entlang der Fritz-Erler-Allee anordnen.

Zum anderen würde eine höhere Bebauung den Bewohnern im Umfeld die Sicht auf die Umgebung erschweren. Die Aufrechterhaltung von Sichtbezügen zur Umgebung ist zwar rechtlich nicht zwingend geboten, soll aber zur Erhaltung der Wohnqualität beibehalten werden.

Da in der Umgebung auch immer wieder städtebauliche Situationen vorkommen, in denen niedrigere Wohngebäude (III-IV Geschosse) benachbart zu wesentlichen höheren Wohngebäuden liegen (z. B. Bebauung am Horst-Caspar-Steig), greift die im Plangebiet vorgesehene Geschossigkeit Merkmale der bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen auf. Gleichzeitig wird so ein ruhigerer Übergang von der Großsiedlung auf der Südseite der Fritz-Erler-Allee zu der Einfamilienhausbebauung auf der Nordseite der Straße gesichert.

Die Geschossigkeit im Plangebiet greift auch das Planungskonzept des Bebauungsplans XIV-108 aus dem Jahr 1972 auf, der entlang der Fritz-Erler-Allee ebenfalls niedrige Gebäude positioniert hat: Im damaligen Bebauungsplan wurden z. B. eine eingeschossige Tankstelle, drei Garagengebäude (3-4 Geschosse) und eine dreigeschossige Ortsvermittlungsstelle der Post entlang der Fritz-Erler-Straße vorgesehen. Höhere Gebäude wurden erst mit zunehmender Entfernung von der Fritz-Erler-Allee ermöglicht.

### **Maß der baulichen Nutzung für Tiefgaragen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, ergibt sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Gemäß dieser Regelung darf die festgesetzte Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten durch die genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Hierdurch ist die insgesamt zulässige Bodenversiegelung (Hauptanlagen sowie die genannten Anlagen) – bezogen auf den ganzen Geltungsbereich – auf ca. 4.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht einer sog. „Zweit-GRZ“ von 0,53. Die gesetzliche Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten somit nicht erreicht.

Abweichungen im Einzelfall sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO möglich, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Um die Errichtung von Tiefgaragen und deren Zufahrten zu ermöglichen, sind die o. g. Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreichend. Ein Festhalten an der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ würde dazu führen, dass der zur Verfügung stehende Flächenanteil für Tiefgaragen zu gering wäre. Die Folge wäre, dass Stellplätze im öffentlichen Straßenraum errichtet werden müssten; der Parkdruck im Umfeld würde steigen. Alternativ müssten Tiefgaragen mehrere Ebenen aufweisen, was zu einer deutlichen Steigerung der Baukosten führen würde.

Um den Bedarf an Stellplätzen ohne eine nennenswerte Verteuerung von Baukosten decken zu können, wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche für Tiefgaragen im WA2 bis zu einem Wert überschritten werden darf, der einer GRZ von 0,7 entspricht. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 darf die Überschreitung 0,6 betragen (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Das erhöhte Versiegelungsmaß im WA2 leitet sich aus dem Nutzungsmaß der bereits genehmigten Tiefgarage in diesem Baugebiet ab.

### **Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO**

In § 17 BauNVO werden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Für Allgemeine Wohngebiete werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Höchstgrenze angegeben. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte hält bezüglich der GRZ die Höchstgrenze ein, überschreitet sie jedoch bezüglich der GFZ. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn der Überschreitung städtebauliche Gründe zugrunde

liegen. Zudem muss sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Außerdem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Erforderlichkeit durch städtebauliche Gründe

Die Überschreitung der GFZ ist geboten, da ein Einhalten der Nutzungsmaße zu einer für den Ortsteil Gropiusstadt untypisch geringen Bebauungsdichte führen würde und damit das Ortsbild nicht entsprechend der städtebaulichen Struktur einer Großsiedlung fortentwickelt werden könnte. Die nunmehr vorgesehene GFZ von 1,52 greift die Darstellungen des FNP auf, der die Gropiusstadt als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 darstellt.

Zudem ist eine Überschreitung der GFZ geboten, da andernfalls weniger Wohnungen errichtet werden können. Dies würde dazu führen, dass der zunehmende Wohnraumbedarf im Land Berlin nicht im erforderlichen Umfang gedeckt werden könnte.

Die jetzt verfolgte Planungsvariante erfolgt auf der Grundlage eines seitens der degewo beauftragten Masterplans von Prof. Mäckler und ist als Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zustande gekommen, an dem auch das Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Neukölln) beteiligt war.

#### Ausgleich durch Umstände

Die Überschreitung der Nutzungsmaße wird durch den Umstand ausgeglichen, dass in der Nähe Grünflächen vorhanden sind. Hierbei handelt es sich zum einen um die nahe gelegene „BBR-Grünanlage“, die auf dem U-Bahntunnel der U7 zwischen den Stationen Zwickauer Damm und Wutzkyallee verläuft. An diese Grünanlage schließt sich am Theodor-Loos-Weg ein öffentlicher Spielplatz an.

Im weiteren Umfeld sind zusätzliche Grünanlagen vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet am Wildmeisterdamm sowie um einen Grünzug entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn. Die Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen ist somit gegeben.

Darüber hinaus stellen auch die Nähe zum Brandenburger Umland sowie die gute Erreichbarkeit des Umlandes einen ausgleichenden Umstand dar.

#### Ausgleich durch Maßnahmen

Bei der Errichtung der Gebäude sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gegenüber Gebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten; diesbezüglich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Hierdurch ist gesichert, dass eine zweckmäßige Belichtung und Belüftung der Wohnungen möglich ist. Auch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hochhäuser sowie die abweichend von der offenen Bauweise im WA2 mögliche Gebäudelänge von mehr als 50,0 m führen daher nicht dazu, dass Gebäude innerhalb des Plangebiets unangemessen verschattet werden.

Zudem werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen; Stellplätze sind erforderlichenfalls in Tiefgaragen anzulegen. Hierdurch wird die Herausbildung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes unterstützt, das nicht durch Anlagen des ruhenden Verkehr bestimmt wird. Zudem werden schalltechnische Beeinträchtigungen (Rangieren, Türeenschlagen) vermieden; dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die Wohnqualität aus.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Belichtung und Belüftung der Gebäude können als gesichert angesehen werden, da die abstandsrechtlichen Vorgaben der Bauordnung von Berlin (Abstand 0,4 H) einzuhalten sind.

#### Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist aufgrund der Überschreitungen der Nutzungsmaße im Bestand nicht zu rechnen. Der naturräumliche Zustand des Geltungsbe-

reichs und der Umgebung ist seit Errichtung der Gropiusstadt vollständig durch Siedlungstätigkeit geprägt; ökologisch wertvolle Flächen gehen nicht verloren.

### **Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan XIV-108**

Dem Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972 lag noch die BauNVO i. d. F. von 1968 zu Grunde. In der damaligen Fassung der BauNVO wurden Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Mit der 1990er Novelle der BauNVO wurden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Zugleich wurde vom Gesetzgeber eine 50%ige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche zugelassen.

Zur Berücksichtigung dieser Änderung der Rechtslage wird im Plangebiet die Zulässigkeit von unterirdischen Stellplätzen künftig durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** geregelt. Hier wird im Falle der Errichtung von Tiefgaragen eine Versiegelung ermöglicht, die oberhalb der gegenwärtig gültigen 50%igen Überschreitungsmöglichkeit liegt. Dem Grundstückseigentümer entstehen daher keine Nachteile, dass bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung künftig nicht mehr die BauNVO i. d. F. von 1968 anzuwenden ist.

## **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen so platziert werden, dass die erforderlichen seitlichen Grenzabstände eingehalten werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen; die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Hierdurch wird gesichert, dass sich das Plangebiet – wie auch die übrige Gropiusstadt – als räumlich aufgelockerte Siedlung fortentwickelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sieht der Masterplan die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m vor. Die Festsetzung der offenen Bauweise ist daher nicht möglich; es muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Länge der Gebäude darf in diesem Baugebiet mehr als 50 m betragen. Die Baugrenze entlang der Fritz-Erler-Allee lässt die Errichtung eines ca. 80 m langen Gebäudes zu. Entlang dem Agnes-Straub-Weg ist die Errichtung eines ca. 50 m langen Gebäudes möglich; hier wird die zulässige Bebauung faktisch nicht von der offenen Bauweise abweichen (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise greift die umgebenden baulichen Strukturen der südlichen Gropiusstadt auf. Viele der umgebenden Gebäude weichen insofern von der offenen Bauweise ab, als deren Länge mehr als 50 m beträgt. Hierzu zählen z. B. die direkt an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Käthe-Dorsch-Ring 3/7, Agnes-Straub-Weg 4/12 und Neuköllner Straße 264/266, die Gebäudelängen bis zu 120 m erreichen. Es entsteht insofern im Plangebiet entlang der Fritz-Erler-Allee keine Bebauung, die in der Gropiusstadt als städtebaulicher Fremdkörper wahrgenommen wird.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Masterplan Gropiusstadt Süd vorgesehene Bebauung wird durch Festsetzung von „Baufenster“ gesichert. Hierbei wird die Lage der geplanten winkelförmigen Gebäude durch Baugrenzen so vorgegeben, dass sie nahe der angrenzenden Straßen errichtet werden müssen. Die Tiefe der zulässigen Bebauung beträgt zumeist 15 m. Hierdurch wird gesichert, dass hinreichende Flächenanteile der rückwärtigen Grundstücke nicht durch Hauptanlagen überbaut werden können. Sie stehen somit für andere Nutzungen (z. B. Begrünungen, Spielmöglichkeiten) zur Verfügung.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen geben so viel Spielraum, dass die Vorgaben aus dem Masterplan im Zuge der Konkretisierung der Bebauung variantenreich umgesetzt werden können.

Aufgrund der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist gesichert, dass die Baugrenzen nicht vollständig bebaut werden können; der durch die Baugrenzen gegebene Spielraum kann insofern nicht vollständig ausgeschöpft werden (siehe folgende Tabelle).

	WA 1	WA 2	WA 3
Fläche innerhalb der Baugrenzen	767 m <sup>2</sup>	1.886 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche	700 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Differenz	67 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

### Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird nicht näher durch Festsetzungen geregelt. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Gegenüber dem Planungsrecht aus dem Jahr 1972 (Bebauungsplan XIV-108-1) ergeben sich keine Änderungen.

### Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO in ihrer Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf gesondert für sie festgesetzte Bereiche beschränkt.

Außerhalb dieser Flächen, die zeichnerisch durch eine rot gestrichelte Linie bzw. durch die Baugrenzen dargestellt werden, sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff des „Stellplatzes“ i. S. des Bau- und Planungsrechtes nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge umfasst. Stellplätze für Fahrräder und sonstige Abstellmöglichkeiten (z. B. für Kinderwagen) sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Durch die Festsetzung von Tiefgaragen – in Kombination mit der daraus resultierenden Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen – wird erreicht, dass die ebenerdigen Teile der Baugebiete von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Hierdurch können sowohl Schallbelästigungen minimiert werden als auch die Entstehung gärtnerisch gestalteter Hofbereiche gefördert werden.

Im Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972 waren Garagen- und Stellplatzgebäude noch überall im Plangebiet zulässig, sofern die im Plan festgesetzten Garagengebäude den Bedarf nicht deckten. Ebenerdige Stellplätze waren in ihrer Zulässigkeit nicht begrenzt. Die im vorliegenden Plan geplanten Festsetzungen reduzieren die Zulässigkeit von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Die Festsetzungen leiten sich aus dem vom Grundstückseigentümer vorgelegten städtebaulichen Konzept ab. Ihm entstehen aus diesem Grund keine unzumutbaren Nachteile, die sich aus der Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für den ruhenden Verkehr im vorliegenden Bebauungsplan ergeben.

## 3.4 Verkehr

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planungen auf das umgebende Straßennetz wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben aufgrund der geringen Verkehrserzeugung keine verkehrliche Auswirkung auf das umgebende Straßennetz hat.<sup>47</sup>

Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich jedoch aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklung der Verkehrsströme: Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmenge auf der Fritz-Erler-Allee perspektivisch (Verkehrsprognose 2025) ansteigt. Diese Steigerungen werden unabhängig von den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet XIV-108-1 generiert. Dies führt voraussichtlich dazu, dass der Verkehrsfluss auf der Fritz-Erler-Allee von der Qualitätsstufe C (Verkehrsfluss stabil) künftig auf die Qualitätsstufe D (Verkehrsfluss noch

47 Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren Fritz-Erler-Allee, Freie Planungsgruppe Berlin, 02.07.2015, S. 15.

stabil) sinkt<sup>48</sup>. Von der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung wird eine ausreichende Verkehrsqualität als gegeben akzeptiert, wenn die Qualitätsstufe D oder besser nachgewiesen wird. Dies ist im vorliegenden Plangebiet der Fall. Die künftige Bebauung lässt sich somit vertraglich an das Straßennetz Berlins anbinden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Fritz-Erler-Allee, Agnes-Straub-Weg und Käthe-Dorsch-Ring werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den privaten Baugebieten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Festsetzungen greifen die Regelungen des Bebauungsplans XIV-108 aus dem Jahr 1972 unverändert auf; es erfolgen keine Reduzierungen oder Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt der zuständigen Fachplanungsbehörde, eine abschließende Regelung erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Auch diese Regelung greift eine Festsetzung aus dem Jahr 1972 auf.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wäre es von Vorteil, wenn die im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen über den Agnes-Straub-Weg bzw. den Käthe-Dorsch-Ring an die Fritz-Erler-Allee angebunden werden. Auf diese Weise können die vorhandenen Querungen des Mittelstreifens der Fritz-Erler-Allee optimal genutzt werden; die Anlage von zusätzlichen Querungen ist nicht erforderlich.

Eine direkte Anbindung von Tiefgaragen an die Fritz-Erler-Allee wäre hingegen von Nachteil; für Rechtsabbieger ergeben sich durch das straßenbegleitende Parken mangels ausreichender Sichtbeziehungen Konflikte mit Fahrrädern und Fußgängern im Längsverkehr. Ohne Durchlass im Mittelstreifen sind zudem regelmäßige Wendefahrten an den benachbarten Knotenpunkten zu erwarten<sup>49</sup>.

Aus diesen Gründen soll die Anbindung der Tiefgaragen an das Straßennetz über die angrenzenden Wohnstraßen (Käthe-Dorsch-Ring, Agnes-Straub-Weg) erfolgen. Da straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen allerdings nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sind (siehe auch **textliche Festsetzung Nr. 5**) und die Steigerung der Verkehrsmenge durch die künftig zulässige Bebauung sehr gering ist, gibt es kein Erfordernis für einen zwingenden Ausschluss von Zufahrten entlang der Fritz-Erler-Allee.

Aus schalltechnischer Sicht gehen von der städtebaulichen Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus: Der Verkehr aus den Tiefgaragen wird zwar zuerst auf „ruhige“ Wohnstraßen gelenkt, bevor er auf die „laute“ Fritz-Erler-Allee abgeleitet wird. Von Tiefgaragen - insbesondere deren Zufahrten - in der vorliegenden Größenordnung gehen jedoch keine negativen Auswirkungen aus. Eine Schalluntersuchung für das außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Parkhaus Fritz-Erler-Allee 180 hat gezeigt, das auch ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen verträglich in die Umgebung eingeordnet werden kann<sup>50</sup>. Es ist daher davon auszugehen, dass der Betrieb von den deutlich kleineren Tiefgaragen innerhalb des Plangebiets kein relevantes Störpotenzial darstellt.

### 3.5 Immissionsschutzfestsetzungen

Zur Prüfung der Belange des Schallschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die vom Straßenverkehr ausgehenden Schallemissionen bewertet wurden. Sowohl entlang der Fritz-Erler-Allee als auch entlang der Neuköllner Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht) deutlich überschritten. Entlang der Fritz-Erler-Allee werden an der Straßenbegrenzungslinie am Tage Pegel von 67,5 dB(A) erreicht. In der Nacht liegen die Pegel bei ca. 61,7 dB(A). Entlang der Neuköllner Straße werden an der Straßenbegrenzungslinie am Tage Pegel oberhalb von 70 dB(A) erreicht. Nachts liegen die Pegel bei ca. 70 dB(A).

48 Schreiben vom 03.02.2016, Freie Planungsgruppe Berlin.

49 Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren Fritz-Erler-Allee, Freie Planungsgruppe Berlin, 02.07.2015, S. 10.

50 Immissionsschutz DEGEWO-Mieterparkhaus Fritz-Erler-Allee, Hoffmann-Leichter, Berlin, 10.12.2013.

An der Baugrenze, die zur Neuköllner Straße ausgerichtet ist, werden am Tage maximal ca. 69 dB(A) und nachts maximal ca. 63 dB(A) erreicht.<sup>51</sup>

Diese Pegel liegen nachts im Bereich der Gesundheitsgefährdung, die in der entsprechenden Fachliteratur mit ca. 60 dB(A) angegeben wird. Der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist insofern ein hohes Gewicht beizumessen. Am Tage liegen die Pegel entlang dieser Baugrenze unterhalb von 70 dB(A), die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten.

Die Pegel entlang des Käthe-Dorsch-Rings und des Agnes-Straub-Wegs sind aufgrund der geringeren Verkehrsstärken niedriger. In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Pegel dieser Straßen allerdings in einem sehr hohen Maße durch die direkt benachbarte Fritz-Erler-Allee bestimmt, die die jeweiligen Kreuzungsbereiche schalltechnisch dominiert.

Nach Fertigstellung der schalltechnischen Prognose gingen die Daten der Verkehrsprognose 2025 ein. Für die angrenzenden übergeordneten Straßen wurde eine Steigerung der Verkehrsmenge mitgeteilt. Mit der Steigerung der Verkehrsmenge war jedoch keine Erhöhung des Straßenverkehrslärms verbunden. Da der Anteil des Schwerverkehrs zurückgeht, bleibt der Verkehrslärm konstant. Es kommt dadurch sogar an einzelnen Fassadenabschnitten zu der Situation, dass trotz der gestiegenen Verkehrsmenge die Pegel geringfügig sinken.<sup>52</sup>

### **Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)**

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würde sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz u. a. durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o. g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Insbesondere in Städten ist es aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kaum möglich, dass die idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Außerdem würde die Einhaltung einer solchen Abfolge von Baugebieten dazu führen, dass das Wohnen entlang vielbefahrener Straßen nicht möglich wäre.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt den Trennungsgrundsatz anwenden, müssten ausschließlich gewerblich geprägte Nutzungen entlang der Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße ansiedelt werden. Wohnnutzungen sollten aufgrund des Verkehrslärms vermieden werden.

Diese würde allerdings neue Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohngebieten auslösen. Des Weiteren entspräche eine Festsetzung von gewerblichen Nutzungen weder den Darstellungen des FNP noch der bezirklichen Wohnbaupotenzialstudie und dem Masterplan Gropiusstadt, die eine Nachverdichtung mit Wohnungsbauten vorsehen.

Auch das vor Festsetzung des Bebauungsplans geltende Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972) setzt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Insofern war auch die planungsrechtlich seit über 40 Jahren zulässige Nutzungsart Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ausgesetzt.

51 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 14, (Tabelle 5.1) und S. 15 (Abb. 5.2).

52 Stellungnahme Hoffmann-Leichter, Schreiben vom 05.02.2016.

Der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan XIV-108 setzt im Geltungsbereich des jetzigen Plangebiets keine überbaubaren Grundstücksflächen fest; von den Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte waren bisher nur unbebaute Freiflächen betroffen.

Außerhalb des heutigen Plangebiets liegen jedoch Gebäude, an denen ebenfalls Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten (z. B. Neuköllner Straße 264/266, Fritz-Erler-Allee 190). Es war insofern auch vor Festsetzung des jetzt vorliegenden Bebauungsplans XIV-108 nicht möglich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an einzelnen Wohngebäuden eingehalten werden konnten.

Der planungsrechtliche Status Quo aus dem Jahr 1972 (nicht überbaubare Grundstücksfläche eines WA, dreistöckiges Garagengebäude) soll nicht beibehalten werden: Diese Nutzung wäre zwar gemäß dem Trennungsgrundsatz positiv zu bewerten, da ein Garagengebäude schalltechnisch unempfindlich ist. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin ist es allerdings städtebaulich nicht sinnvoll, wenn auf die Nachverdichtungsmaßnahme verzichtet würde. Ein Verzicht auf die Nachverdichtung würde bedeuten, dass den Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung in Bezug auf Wohnraumversorgung nicht angemessen nachgekommen werden könnte.

Zudem ist der Geltungsbereich hervorragend an den ÖPNV angeschlossen; auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen können den Geltungsbereich gut erreichen. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden. Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind fußläufig erreichbar, was ebenfalls bei einer gesamtstädtischen Betrachtung Verkehr vermeiden kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine Bebauung entlang der Fritz-Erler-Allee zur Ergänzung des Wohnungsbestandes der Gropiusstadt städtebaulich sinnvoll ist.

### **Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Straßentunnel, Tempo 30**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei wurde die Errichtung von Schallschutzwänden, Straßentunneln und –trögen, die Realisierung von Tempo 30 und die Aufbringung von lärminderndem Asphalt geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine aktive Schallschutzmaßnahme zu einer Konfliktlösung geeignet ist.

Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 enthielt bereits Aussagen über die Wirkung von lärmindernden Asphaltdecken bzw. zu einer nächtlichen Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 im Umfeld der Gropiusstadt.

Wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf Tempo 30 abgesenkt wird, ist von einer Reduzierung der Schallpegel um ca. 2,4 dB(A) auszugehen<sup>53</sup>. Auch diese Reduzierung würde nicht ausreichen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen.

Bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo 30-Konzeption nachts (vgl. Abb. 29 Lärmaktionsplan) wird lediglich die Neuköllner Straße in die nachrangige 3. Priorität eingeordnet. Die Fritz-Erler-Allee wird in keiner Prioritätsstufe eingeordnet. Seitens der Lärmaktionsplanung wird der Einrichtung einer Tempo-30-Zone insofern keine besondere Dringlichkeit beigemessen.

Die Fritz-Erler-Allee wird so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltschichten (Korrekturwert DStrO, Abb. 26) ca. 1 - 2,5 dB(A) beträgt.

Dieses Potenzial zur Lärmreduzierung lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

Eine Kombination von einer lärmarmen Asphaltdecke und einer Reduzierung der Geschwindigkeit ist als wenig sinnvoll einzuschätzen, da bei Pkw die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 km/h die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert

---

53 Siehe „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“, LK Argus, Dez. 2012, S. 22.

das Geräusch des Motors. Ein lärmarter Asphalt kann insofern erst bei zulässigen Geschwindigkeiten oberhalb 30 km/h seine volle Wirkung entfalten.

Trotz der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll im angrenzenden Straßenraum aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden:

Schallschutzwände würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken: Die Gropiusstadt ist durch Hochhäuser und Zeilenbauten geprägt, die von offenen und durchlässigen begrünten Bereichen durchzogen sind. Die Errichtung einer Schallschutzwand würde einen städtebaulichen Fremdkörper bilden.

Schallschutzwände müssten außerdem durchgängig entlang der Straße bzw. zwischen den einzelnen Baukörpern errichtet werden, damit sie ihre Schutzwirkung entfalten können. Lücken in der Schallschutzwand, z. B. im Anschlussbereich von anderen Straßen (Agnes-Straub-Weg, Käthe-Dorsch-Ring), würden die abschirmenden Wirkung reduzieren bzw. würden die Notwendigkeit zur Verlängerung der Schallschutzwand in die Wohnstraßen mit sich bringen.

Zum anderen würden Lärmschutzwände dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengtseins“ einstellt.

Darüber hinaus würde durch die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den beiden Straßenseiten führen. In diesem Fall würde die Gropiusstadt vom Einfamilienhausgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Fritz-Erler-Allee und von den Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neuköllner Straße (Einfamilienhausgebiet, Sportplatz) räumlich getrennt.

Weitere denkbare aktive Schallschutzmaßnahmen wären die Absenkung der Straßen in einen Tunnel oder in einen Trog. Hierdurch würden die Pegel im Umfeld sinken.

Da die Errichtung eines Trogs zu städtebaulich unerwünschten Trennwirkungen führt, ist eine solche bauliche Maßnahme städtebaulich nicht sinnvoll.

Bezüglich der Errichtung eines Tunnels bzw. eines Trogs ist außerdem einzuschätzen, dass die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel in keinem sinnvollen Verhältnis zum gewollten Schutzzweck stehen.

### **Lärmrobuster Städtebau**

Dem Masterplan Gropiusstadt-Süd liegt ein städtebaulich-hochbauliches Konzept zugrunde, dass eine „lärmrobuste“ Bebauung vorsieht: Die Gebäudeplanung ist so angelegt, dass jedes Gebäude winkelförmig angelegt wird. Hierbei wird durch den Schenkel entlang der Fritz-Erler-Allee sichergestellt, dass die dahinterliegenden Gebäudeteile vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Das Schallgutachten zeigt, dass an den rückwärtigen Fassadenabschnitten bei Tage die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Bei Nacht werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet an einigen Abschnitten überschritten. Da sich die hier anliegenden Pegel jedoch innerhalb der Werte bewegen, die für ein Mischgebiet vorgesehen sind, werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt<sup>54</sup>. Auch der Empfehlung aus der Lärminderungsplanung, dass auf der dem Lärm abgewandten Seite die städtebaulichen Zielwerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten werden sollten, wird nachgekommen<sup>55</sup>. Die Überschreitung der rechtlich nicht bindenden Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet kann insofern hingenommen werden. Es ist nicht das erklärte vorrangige Ziel der Planung, den Bewohnern des Gebietes das Höchstmaß an Wohnruhe

---

54 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 18.  
55 Siehe „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“, LK Argus, Dez. 2012, S. 23 und 37.



zu gewährleisten, sondern in Anbetracht eines bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum innerhalb der Stadt in nennenswertem Umfang Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Überschreitung des nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 führt dazu, dass dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster nicht uneingeschränkt nachgekommen werden kann: Nach 24. BImSchV ist für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ein maximaler Pegel von 30 dB vorgesehen. Da die Pegel außerhalb des Gebäudes z. T. oberhalb von 45 dB(A) liegen, werden sie – bei teilgeöffneten Fenster – innerhalb der Räume voraussichtlich bei oberhalb von 30 dB(A) liegen.

Die hieraus resultierenden geringen Einschränkungen bezüglich des Schlafens bei teilgeöffneten Fenster werden als zumutbar eingeschätzt.

Die Realisierung der „lärmrobusten“ winkelförmigen Bebauung ist als hinreichend gesichert anzusehen: Das im Bau befindliche Wohngebäude im WA 2 wird entsprechend des abgestimmten Masterplans schallrobust errichtet. Die hinreichend konkreten Planungsabsichten der degewo im WA 1 und WA 3, deren Realisierung auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, halten ebenfalls am lärmrobusten Konzept fest.

Das nahe der Kreuzung von Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße gelegene Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird von zwei Seiten durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Würde man nur die Bebauung im Plangebiet betrachten, verliert hier die winkelförmige Bebauung ihre schallschützende Wirkung.

Der Schallschutz vor Verkehrslärm der Neuköllner Straße wird allerdings durch das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Gebäude Neuköllner Straße 264/266 gewährleistet, welches die der Neuköllner Straße zugewandten Gebäudeteile im WA 3 abschirmt.

Der dauerhafte Erhalt dieses Gebäudes kann zwar nicht bauleitplanerisch gesichert werden. Der Eigentümer (degewo) könnte dieses Gebäude theoretisch jederzeit abreißen, planungsrechtliche Hindernisse im Hinblick auf einen Abriss bestehen nicht. Die abschirmende Wirkung dieses Gebäudes ginge damit verloren.

Diese theoretische Möglichkeit kann jedoch als hinreichend unwahrscheinlich gelten: Der Eigentümer dieses Gebäudes, der im Übrigen auch der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs ist, ist auf absehbare Zeit nicht daran interessiert, seinen Gebäudebestand in der südlichen Gropiusstadt abzureißen. Für die nächsten Jahrzehnte ist von einem Erhalt der Gebäudesubstanz auszugehen. Als Beleg hierfür können umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden, die im Umfeld seit einigen Jahren vorgenommen werden (siehe hierzu auch Abbildung auf S. 15).

Aus schalltechnischen Gründen wäre es vorteilhaft, wenn die straßenseitige Bebauung eine geschlossene Raumkante zur Fritz-Erler-Allee und zur Neuköllner Straße bilden könnte. Hierdurch würden alle dahinterliegenden Freiflächen vor Schallemissionen des Verkehrs geschützt. Eine solche geschlossene Raumkante wäre in ihrer städtebaulichen Wirkung mit einer grenzständigen Blockrandbebauung zu vergleichen, planungsrechtlich würde dies der geschlossenen Bauweise entsprechen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung einer solchen Bauweise verzichtet, da sich vollständig geschlossene Raumkanten nicht aus der Umgebung ableiten lassen; sie würden in der Gropiusstadt städtebaulich als Fremdkörper wirken. Zudem würde eine solche Bebauung zu einer Unterschreitung von Abstandsflächen führen: Würde man die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 miteinander verbinden, würde es zu einem abstandsflächenrechtlichen Konflikt mit dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Fritz-Erler-Allee 190 kommen.

Um die ruhigen Freiflächen im straßenabgewandten Teil des Plangebiets so groß wie möglich gestalten zu können, sollen die geplanten Gebäude nahe an der Fritz-Erler-Allee errichtet werden können.

Ein erhöhter Abstand zur Straße würde zwar dazu beitragen, dass die an der straßenseitigen Fassade auftretenden Schallpegel niedriger wären. Allerdings würde ein erhöhter Abstand zur Straße dazu führen, dass die ruhigen Bereiche auf dem rückwärtigen Grundstück flächenmäßig reduzieren würden. Darüber hinaus würde entlang der Straßen eine vorgela-

gerte Fläche entstehen, die aufgrund der Schallbelastung nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre. Ein Abrücken von der Fritz-Erler-Allee könnte zudem zu abstandsflächenrechtlichen Konflikten mit nahe gelegenen Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs führen.

Aus diesem Grunde wurden die Baugrenzen recht nahe an die Fritz-Erler-Allee platziert; auf ein Abrücken wird verzichtet.

### **Passiver Schallschutz / Schalldämmmaße von Außenbauteilen**

Um die Aufenthaltsräume in lärmbelasteten Bereich vor Verkehrslärm zu schützen, werden Schalldämmmaße von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) gemäß DIN 4109 festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der Schall durch die Außenwände abgeschirmt wird. Wenn die Fenster geschlossen sind, wird das Innere des Gebäudes auf diese Weise hinreichend vor Schall geschützt.

Bei strikter Auslegung der DIN 4109 wird die Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der Lärmimmissionen im Tageszeitbereich dimensioniert. Dabei ist in der DIN allerdings impliziert, dass die Immissionspegel tags ca. 10 dB(A) höher ausfallen als nachts. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen nachts nur ca. 6 dB(A) geringer als tags.

Entsprechend den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden daher zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht die Verkehrslärmimmissionen tags, sondern die Verkehrslärmimmissionen nachts mit einem Zuschlag von 10 dB(A) angesetzt. Zusammen mit dem nach DIN 4109, Punkt 5.5.2 und Punkt 5.5.3 veranschlagten Zuschlag von 3 dB(A), ergibt sich ein Zuschlag von insgesamt 13 dB(A).

Bei der Festsetzung ist zu berücksichtigen, dass Schalldämmmaße von Außenbauteilen nur dann festgesetzt werden müssen, wenn sich die erforderlichen Schalldämmmaße nicht schon durch andere Vorschriften, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist (z. B. Energieeinsparverordnung), ergeben.

Das erforderliche Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie vergleichbaren Räumen (z. B. Unterrichtsräume) im Lärmpegelbereich I, II oder III ergibt sich bereits aus anderen Vorschriften, deren Einhaltung gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist (z. B. Energieeinsparverordnung). Es ist daher nur eine Festsetzung ab dem Lärmpegelbereich IV (Schalldämmmaß mindestens 40 dB(A)) erforderlich.<sup>56</sup>

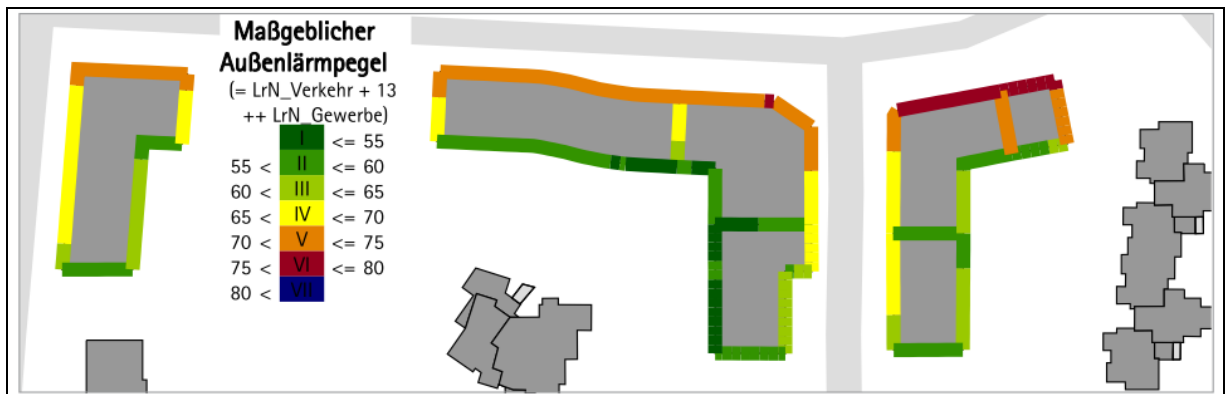
Für Büroräume ist das erforderliche Schalldämmmaß geringer als für Aufenthaltsräume von Wohnungen. Festsetzungen sind erst im Lärmpegelbereich V und darüber erforderlich.

Bettenräume in Krankenanstalten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig; die diesbezüglichen Schalldämmmaße (erforderlich ab Lärmpegelbereich III) müssen nicht festgesetzt werden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung liegen die Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße im Lärmpegelbereich V und VI. Die Fassaden entlang des Agnes-Straub-Wegs und des Käthe-Dorsch-Rings liegen in den Lärmpegelbereichen III und IV (siehe folgende Abbildung)<sup>57</sup>.

56 siehe Rundschreiben 1/2014, Änderung zur Berücksichtigung der DIN 4109 in der Bauleitplanung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 26.03.2014, S. 3.

57 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 24 ff.



Lärmpiegelbereiche und daraus resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile im lautesten Stockwerk (Auszug Schallgutachten Hoffmann-Leichter, Abb. 5.23, S. 26).

Die Schalldämmmaße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die **textlichen Festsetzung Nr. 6 und 7** geregelt. Die Schalldämmmaße orientieren sich an der planungsrechtlich zulässigen „Worst-Case-Situation“ im lautesten Stockwerk. In anderen Geschossen können sich geringere Schalldämmmaße ergeben. Den Anlagen der Begründung kann auf Seite 89 ein Auszug aus dem Schallgutachten entnommen werden, der die unterschiedlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der Höhe darstellt.

Da sich die o.g. Schalldämmmaße auf die planungsrechtliche „Worst-Case-Situation“ (Errichtung der Außenwand direkt auf der Baugrenze) beziehen, können sich bei einem Zurücktreten der Bebauung andere Werte ergeben.

Die Festsetzung ermöglicht daher auch, dass Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können. Denkbar wären – neben dem beschriebenen Abrücken von der Baugrenze - z. B. eine Vorhangfassade. Eine weitere Maßnahme mit gleicher Wirkung könnte auch ein verglaster Außenwohnbereich sein (siehe **textliche Festsetzung Nr. 10**), der ebenfalls Schutzwirkungen für die dahinterliegende Fassade hat.

Die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt in generalisierter Form. Je nach Raumgeometrie, Entfernung von der jeweiligen Lärmquelle können an einzelnen Gebäuden auch höhere oder geringere Anforderungen rechnerisch ausreichend sein. Eine weitergehende Präzisierung der Festsetzungen ist ohne genaue Kenntnis der geplanten Baukörper (z. B. der unterschiedlichen Geschosshöhen von Gebäuden) jedoch nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da eine derart kleinteilige Differenzierung in der Ausführung von Außenbauteilen unüblich ist.

Der Nachweis der tatsächlich erforderlichen Schalldämmmaße ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dieser unterliegt zwar keiner bauaufsichtlichen Prüfung, ist jedoch vom Bauherrn bzw. vom Entwurfsverfasser zu erstellen (§ 67 Abs. 1 i. V. mit § 15 Abs. 2 BauO Bln).

### Passiver Lärmschutz / Grundrissregelung und schallgedämmte Lüfter

Die o. g. Festsetzung der Schalldämmmaße trägt dafür Sorge, dass bei geschlossenen Fenstern eine hinreichende Schalldämmung erreicht wird. Um eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachstunden zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine sog. „Grundrissbindung“ festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite ausgerichtet wird. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausgerichtet werden können, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die ausschließlich den relevanten Verkehrslärmquellen (Fritz-Erlor-Allee, Neuköllner Straße) zugewandt sind, müssen über schallgedämmte Lüfter verfügen (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Hierdurch wird gesichert,

dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume entlang der Straßen und der seitlichen Gebäudefassaden auch bei geschlossenen Fenstern hinreichend belüftet werden können.

Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert; es handelt sich dabei beispielsweise um Schlafräume. Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht als schützenswert eingestuft werden, sind beispielsweise Küchen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen möglich sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Die Festsetzung wird für die Fassadenbereiche getroffen, bei denen der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete nachts überschritten wird. Hierbei handelt es sich um die Fassaden entlang der Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße. Da Überschreitungen der Orientierungswerte auch an den weniger befahrenen Straßen vorliegen, werden auch Fassadenabschnitte entlang des Käthe-Dorsch-Rings und entlang des Agnes-Straub-Wegs erfasst.

Entlang der nicht von der textlichen Festsetzung erfassten Fassadenabschnitte werden die nächtlichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet bzw. für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Bei den an der Gebäudeecke gelegenen Fassadenabschnitten ist es allerdings faktisch nicht möglich, dass diese über eine schallabgewandte Seite verfügen. Diese Abschnitte werden daher von der Grundrissregelung ausgenommen.

### **Passiver Schallschutz / fensterunabhängige Lüftung**

Um in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ausschließlich zu den lauten Straßen ausgerichtet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen sind. Diese Lüftungen tragen dafür Sorge, dass die Belüftung von Räumen auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Als Beispiel für fensterunabhängige Lüftungen wären z. B. schallgedämmte Lüfter zu nennen, die in Fenster und/oder Fassade integriert sein können. Es sind aber auch andere bauliche Maßnahmen zulässig, sofern diese die gleiche Wirkung haben.

Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude ein Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) eingehalten wird. 30 dB(A) ergeben sich als Beurteilungspegel für die Nacht nach der 24. BImSchV für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden (schutzbedürftige Aufenthaltsräume) unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors.

Diese Festsetzung stellt gegenüber den schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen (siehe **textliche Festsetzung Nr. 8**) eine Erhöhung der Anforderungen an diese Bauteile dar, da nun in den Räumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) zu sichern ist.

Aufgrund einer Tankstelle auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Fritz-Erler-Allee wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** eine Festverglasung an Teilen der Außenfassade im WA 2 und WA 3 festgesetzt, sofern sich dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden. Entlang dieser Fassadenabschnitte kann daher als bauliche Maßnahme gleicher Wirkung keine besondere Fensterkonstruktion vorgesehen werden.

Da an der Außenfassade des WA 1 keine Festverglasung nötig ist, kann hier eine besondere Fensterkonstruktion vorgesehen werden. Der Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nacht gilt in diesem Fall bei teilgeöffnetem Fenster.

### **Passiver Schallschutz / Außenwohnbereiche**

Entlang der Fritz-Erler-Allee werden durch den Straßenverkehr tagsüber Pegel von bis zu 67,5 dB(A) erreicht. Diese Belastung schränkt die Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen (z. B. Balkonen, Loggien und Terrassen) ein. Als Orientierungswert, ab wann mit einer Einschränkung der Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen auszugehen ist, werden 65 dB(A) angesehen: Ab diesem Pegel ist gemäß "Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV)" die Nutzung beeinträchtigt und zu entschädigen. Die Schwelle von 65 dB(A) wurde daher im Rahmen der Lärmaktionsplanung als Lärmpegel benannt, ab

dem Schutzmaßnahmen vorzusehen sind<sup>58</sup>. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass in Bereichen mit Pegeln oberhalb von 65 dB(A) Außenwohnbereiche nur dann zulässig sind, wenn sie verglast werden.

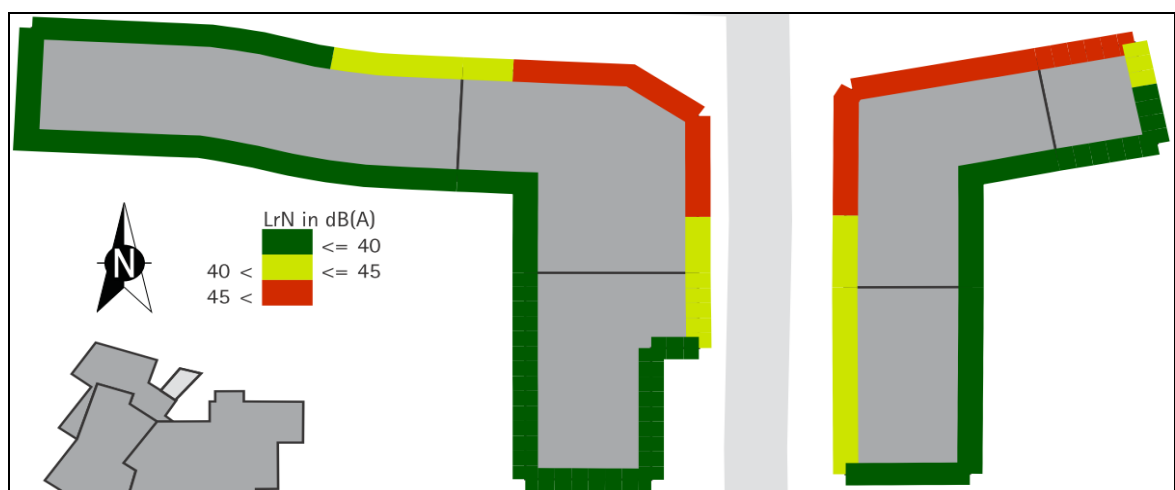
Dies gilt nicht, wenn ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einem „ruhigen“ Fassadenabschnitt vorhanden ist oder wenn bereits ein verglaster Außenwohnbereich vorhanden ist. Da in diesen Fällen bereits ein „ruhiger“ Außenwohnbereich zur Verfügung steht, müssen die zusätzlichen Außenwohnbereiche nicht verglast werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden. Es ist beispielsweise denkbar, dass bei einem erhöhten Abstand zwischen Balkon und Fritz-Erler-Allee Pegel unter 65 dB(A) vorliegen. In diesem Fall muss der Balkon, der zur Fritz-Erler-Allee ausgerichtet ist, nicht verglast sein (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

### Gewerbelärm

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fritz-Erler-Allee liegt eine Tankstelle. Durch ein Schallgutachten wurde festgestellt, dass durch den Betrieb der Tankstelle in Teilen des Geltungsbereichs die Immissionsrichtwerte der TA in der Nacht überschritten werden. Es liegen Pegel von ca. 50 dB(A) vor, der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets wird um ca. 10 dB(A) überschritten. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Aus schalltechnischer Sicht kann die Tankstelle und deren Umfeld auch als Gemengelage betrachtet werden. Zieht man hilfsweise die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heran (60 dB(A) Tag, 45 dB(A) Nacht), wird der Richtwert in der Nacht um ca. 5 dB(A) überschritten.

Da auch das Mischgebiet zum Wohnen vorgesehen ist, sind bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets gesunde Wohnverhältnisse als gesichert anzusehen. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund in den Bereichen Schallschutzfestsetzungen, in denen die nächtlichen Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets überschritten werden. Diese Bereiche sind in der u. g. Abbildung rot gekennzeichnet.



Auszug Schallgutachten (Abb. 5.29, S. 30): Beurteilungspegel Gewerbelärm nachts gemäß TA Lärm - 3. OG.

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z. B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung).

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Festverglasung auszuführen sind,

58 Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, LK Argus, Dez. 2012, S. 23f.

sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Auf diese Weise entsteht kein maßgeblicher Immissionsort i. S. der TA Lärm. Es sind auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig. Denkbar wären z. B. Prallscheiben in einer Entfernung von mehr als 0,5 m vor dem eigentlichen Fenster. Auch durch eine solche Maßnahme wird gesichert, dass am maßgeblichen Immissionsort i. S. der TA Lärm (0,5 m vor dem Fenster) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Räume, die keine schützenswerte Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Laubengänge, Bäder, Abstellräume), dürfen auch offenbare Fenster haben.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Im Kreuzungsbereich von Agnes-Straub-Weg und der Fritz-Erler-Allee liegt ein Bolzplatz. Von einer solchen Anlage geht Freizeitlärm i. S. der Freizeitlärm-Richtlinie aus. Bei dem Bolzplatz handelt es sich um einen privaten Bolzplatz, der von der degewo für die Bewohner der Gropiusstadt bereitgestellt wurde. Die Anlage ist nicht öffentlich gewidmet.

Der Bolzplatz wird künftig entfallen. Die degewo plant hier die Errichtung eines Wohngebäudes, dessen Realisierung Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags und hierdurch hinreichend gesichert ist. Ein künftiges schalltechnisches Konfliktpotenzial besteht somit nicht.

### **Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung**

Gegenüber dem jetzigen Bestand (unbebaute Fläche) wirkt sich die vorliegende Planung folgendermaßen auf den Verkehrslärm in der Umgebung aus:

Zum einen werden durch die künftigen Bewohner und Nutzer der geplanten Gebäude zusätzliche Fahrzeugbewegungen verursacht, welche die gegenwärtigen Pegel im angrenzenden Straßennetz erhöhen.

Zum anderen entsteht durch die Bebauung entlang der Fritz-Erler-Allee eine zusätzliche Reflexionsfläche, die den Verkehrslärm auf die gegenüberliegende Straßenseite reflektieren kann.

Hierdurch wird faktisch der Verkehr – und die damit einhergehende Schallbelastung - erhöht.

Das vor Festsetzung des Bebauungsplans geltende Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-108 aus dem Jahr 1972) setzt im Geltungsbereich eine dreigeschossige Stellplatzanlage fest. Die Geschossfläche aller drei Ebenen lag bei ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß den jetzt beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze lediglich in Tiefgaragen zulässig. Hierfür stehen ca. 4.200 m<sup>2</sup> zur Verfügung (3.000 m<sup>2</sup> GR zzgl. der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen).

Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit von Stellflächen für PKW im Geltungsbereich reduziert wird. Planungsrechtlich können künftig weniger Fahrzeuge im Geltungsbereich abgestellt werden. Dadurch sinkt die Zahl der möglichen Fahrbewegungen im Geltungsbereich – und damit auch die Schallerzeugung von PKW.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Erhöhung des Verkehrs durch die geplante Nachverdichtung keine Auswirkungen auslöst, die nicht schon vor Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich hätten entstehen können.

Auch faktisch entstehen keine unzulässigen Erhöhungen der Pegel im Umfeld:

Das Verkehrsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung pro Tag 260 Fahrten generiert werden.<sup>59</sup> Die Verkehrsmenge auf der Fritz-Erler-Allee steigt um weniger als 1 %. Die Zunahme des Verkehrs führt dazu, dass am Gebäudebestand in der Fritz-Erler-Allee die Schallpegel um maximal 0,1 - 0,2 dB(A) ansteigen (Fritz-Erler-Allee Nr. 189 bzw. 193)<sup>60</sup>.

---

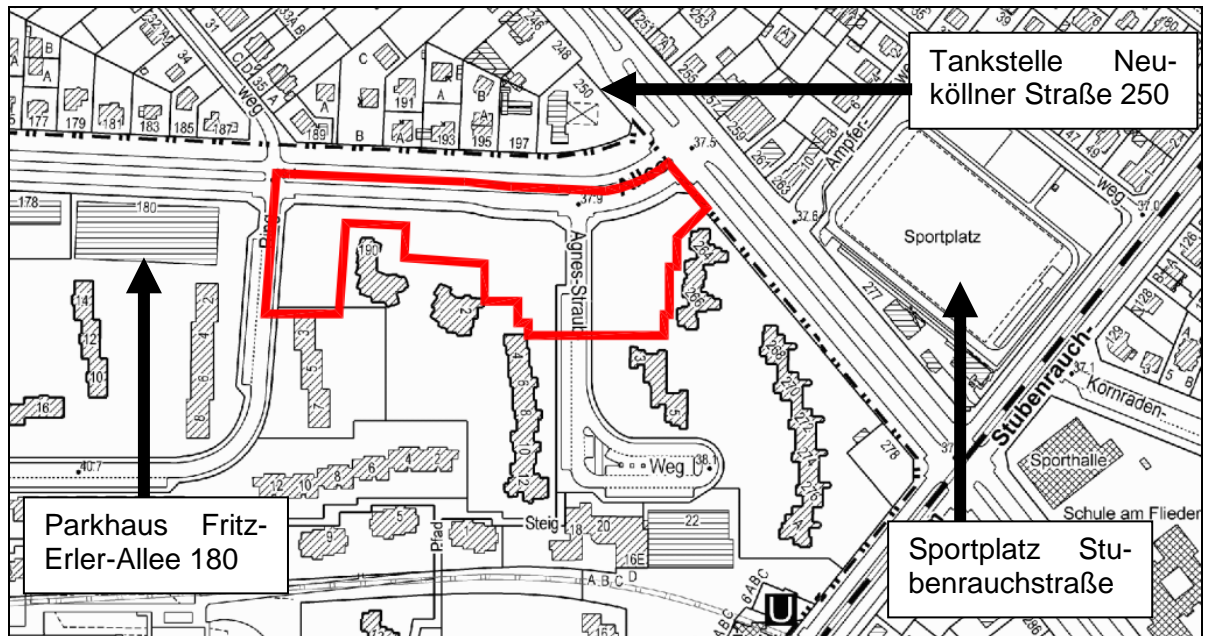
59 Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren Fritz-Erler-Allee, Freie Planungsgruppe Berlin, 02.07.2015, S. 9.  
60 Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 14, Tabelle 5.1.



Die künftige Bebauung im Geltungsbereich wird die bestehende Bebauung in der Gropiusstadt schalltechnisch abschirmen; hier sinken die Pegel an Bestandsgebäuden um bis zu 1,9 dB(A).

### Schalltechnische Auswirkungen der Umgebung auf den Geltungsbereich

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Anlagen, von denen potenzielle Schallbelastigungen ausgehen können. Hierbei handelt es sich eine Tankstelle, einen Sportplatz und ein Parkhaus. Die Lage der einzelnen Einrichtungen kann der folgenden Abbildung entnommen werden.



*Potenzielle Schallquellen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.*

#### Tankstelle Neuköllner Straße 250

Der Betrieb der Tankstelle führt im Geltungsbereich zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es wird daher an den betroffenen Fassadenabschnitten eine Festverglasung festgesetzt. Die Tankstelle kann daher in ihrem gegenwärtigen Umfang weiterbetrieben werden, ohne dass sie die geplante Wohnbebauung stört. Näheres kann der Erläuterung der **textlichen Festsetzung Nr. 11** (Kapitel „Gewerbelärm“, S. 37) entnommen werden.

Von einer Erhöhung des gegenwärtigen Störungsgrads der Tankstelle ist nicht auszugehen: Die Tankstelle auf dem Grundstück Neuköllner Straße 250 ist Teil eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß Baunutzungsplan. Gemäß den fortgeltenden Vorschriften der Bauordnung für Berlin aus dem Jahr 1958 sind in einem Allgemeinen Wohngebiet u. a. gewerbliche Kleinbetriebe zulässig, wenn diese keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen. Die Tankstelle kann insofern nicht dahingehend verändert werden, dass mehr Lärm entsteht.

#### Sportplatz Stubenrauchstraße

Mit Belästigungen durch Sportlärm innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zu rechnen: Bereits der gegenwärtige Betrieb des Sportplatzes muss den Schutzanspruch der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Ampferweg berücksichtigen; die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-108-1 machen aufgrund der größeren Entfernung von der Sportanlage keine zusätzliche Rücksichtnahme seitens der Sportplatzbetreiber erforderlich.

Außerdem müssen Sportanlagen gemäß der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung<sup>61</sup> so betrieben werden, dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung nicht überschritten werden.

#### Parkhaus Fritz-Erler-Allee 180

Gegenüber dem WA 1 liegt ein Parkhaus. Dieses wird ausschließlich von den Mietern der Gropiusstadt benutzt; es handelt sich nicht um ein öffentliches oder gewerblich betriebenes Parkhaus. Das Parkhaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-108 aus dem Jahr 1972. Der Standort wird als Garagengebäude innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

Bei Stellplatzimmissionen durch Bewohner ist davon auszugehen, dass diese auch im Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. VGH Baden Württemberg, 20.07.1995, 3 S 3538/94). Ein planungsrechtlicher Konflikt liegt nicht vor.

Das Gebäude ist 2015 umgebaut worden, die Zahl der Stellplätze wurde von 383 auf 505 erhöht. Das Parkhaus wird über eine Zufahrt am Käthe-Dorsch-Ring erschlossen.

Im Vorfeld des Umbaus wurde ein Schallgutachten<sup>62</sup> erstellt. Das Gutachten sollte die Frage klären, inwieweit das vergrößerte Parkhaus verträglich in die umgebende Wohnbebauung integriert werden kann. Zugrunde gelegt werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Aus dem Gutachten kann abgeleitet werden, dass tagsüber der Immissionsrichtwert der TA Lärm – 55 dB(A) – an der nächstgelegenen Baugrenze eingehalten wird. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets – 40 dB(A) – überschritten. Die Überschreitung ist auf einen ca. 20 m langen Abschnitt der Baugrenze gegenüber der Zufahrt beschränkt. Der Immissionsrichtwert eines MI wird eingehalten. Da auch ein Mischgebiet dem Wohnen dient, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Ein faktischer Konflikt liegt ebenfalls nicht vor.

Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan mit Bezug auf das Parkhaus Fritz-Erler-Allee 180 sind nicht erforderlich.

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Hiervon betroffen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-108 aus dem Jahr 1972.

### **3.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

In den Immissionsschutzfestsetzungen wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Diese kann im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.

### **3.8 Vertragliche Regelungen**

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln, und der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet und gleichzeitigen Begünstigten der Planung, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft degewo, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Darin verpflichtet sich die Begünstigte der Planung zur Übernahme der Planungskosten. Hierzu zählt auch die Erstellung von Gutachten.

61 § 2 Abs. 1 der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (SportanlagenlärmschutzVO – 18. BImSchVO) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch die Verordnung vom 09. Februar 2006 (GVBl. I S. 324).

62 Immissionsschutz DEGEWO-Mieterparkhaus Fritz-Erler-Allee, Hoffmann-Leichter, Berlin, 10.12.2013.



Aus Gründen des Schallschutzes ist es erforderlich, dass die geplanten Gebäude „winkel­förmig“ errichtet werden: Der Gebäudeschenkel entlang der Straße schützt dabei die rück­wärtigen Gebäudeteile vor Verkehrslärm. Daher verpflichtet sich die Begünstigte der Pla­nung zur Realisierung einer entsprechend schallrobusten Bebauung.

Bezüglich der erforderlichen Grundschulplätze liegt eine Meldung des zuständigen Amtes vor, dass der Bedarf im Einzugsgebiet gedeckt werden kann. Gemäß einer Rückmeldung der für Kindertagesstätten zuständigen Stelle wird ein Bedarf von 7 Kitaplätzen generiert, der von der Begünstigten der Planung abgedeckt werden muss. Hierzu wird eine entspre­chende Regelung in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Des Weiteren werden Regelungen zur Erschließung sowie Maßnahmen zum Artenschutz (Ersatz möglicherweise entfallender Niststätten in Bäumen) getroffen.

Kostenübernahmen bezüglich weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grün- und Spielflächen) sind nicht erforderlich. Es liegen keine diesbezüglichen Rückmeldungen der zuständigen Behörden vor.

#### **4. Abwägung von Stellungnahmen**

##### **4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190, Agnes-Straub-Weg 2/12 und Agnes-Straub-Weg 3/5, Neuköllner Straße 264/276a im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde mit E-Mail vom 15. Sep­tember 2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge­mäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden 35 Stellen angeschrieben und um Stel­lungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Stellen:

- Bezirksamt Neukölln, Straßenverkehrsbehörde, vom 06.10.2015
- Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management vom 17.09.2015
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom 08.10.2015
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, vom 10.05.2015
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 16.10.2015
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin vom 16.10.2015
- Vattenfall Europe Wärme AG vom 13.10.2015
- IT-Dienstleistungszentrum vom 16.09.2015
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B, vom 25.09.2015
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC 2, vom 09.10.2015
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, LDA, vom 17.09.2015
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11 vom 02.10.15

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Stellen

- BA Neukölln, Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Neukölln, Untere Denkmalschutzbehörde
- BA Neukölln, Grün- und Freiflächen
- BA Neukölln, Vermessung
- BA Neukölln, Tiefbau, SGA
- BA Neukölln, Sport AL
- BA Neukölln, Schulamt
- BA Neukölln, Jugendamt
- BA Neukölln, Ordnungsamt
- Berliner Feuerwehr
- Verkehrslenkung Berlin
- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, SenStadtUm 1 E

Folgende Stellen gaben Anregungen und Hinweise zur Planung ab:

<b>Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.10.2015</b>	
<p>Stellungnahme: Natur- und Artenschutz und Baumschutz</p> <p>Seite 42 IV. Auswirkungen des Bebauungsplan 1. Auswirkungen auf die Umwelt Tiere</p> <p>Die Auswirkung auf gehölbewohnende Arten kann nicht hingegenommen werden, da es durch die wachsende Stadt immer mehr Verlust gibt und geben wird, in denen nicht mehr soviel Grün in Wohnungsnähe vorhanden sein wird.</p> <p>Aus diesem Grund müssen die Aussagen von Frau Dr. Salinger, aus Ihrem Artenschutzgutachten von Fledermäusen und Vögeln umgesetzt werden.</p> <p>„Eine Qualifizierung der Flora ist vor allen durch das Einbringen weiterer einheimischer Gehölz- und Staudenstrukturen und die Begrünung von Fassaden und Dächern oder anderen baulichen Strukturen. Das weitere Einbringen von Zierpflanzen, wie dem zurzeit beliebten Kirschlorbeer, sind ungeeignet, um die Lebensbedingungen besonders der Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Auch das Unterpflanzen mit Bodendeckern wie z.B. Efeu würde die Pflanzungen aufwerten und damit mehr Lebensraum schaffen.“</p> <p>Dies ist notwendig, auch wenn es sich nicht um streng geschützte Arten handelt, da immer mehr Lebensraum vernichtet wird und somit das Artenspektrum in der Stadt immer mehr zurückgeht. Da es aber auch in ländlichen Gegenden immer mehr Bautätigkeiten gibt und somit Vernichtung von Lebensräumen, können einige Arten auch nicht mehr ausweichen und das hat zu Folgen, dass es von einigen Arten immer weniger Individuen gibt. Dem muss bei allen Baumaßnahmen in der Stadt Rechnung getragen und Lebensraum geschaffen werden.</p> <p>Da nicht aufgeführt ist, wie die zusätzlichen Lebensstätten an den Gebäuden entstehen sollen, muss hier zu noch eine Aussage gemacht werden, es kann sich ja nur um zusätzliche handeln, denn die Höhlen an Bäumen müssen auf jeden Fall ersetzt werden und bedürfen daher in dem Zusammenhang keiner Erwähnung. Die Ersatzniststätten für vernichtete Baumhöhlen können entweder</p>	<p>Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Ersatzniststätten für geschützte Arten sind vom Bauherren zu erbringen. Auch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben, die für Baumfällungen erforderlich werden, sind gemäß Baumschutzverordnung vom Bauherren zu leisten.</p> <p>Es wird insofern ausreichend dafür Sorge getragen, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Plangebiet angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Übrigen im vorliegenden Planverfahren gegenüber den Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum geringer gewichtet. Dies ist sachgerecht, da das Land Berlin gemäß den Aussagen des StEP Wohnens bis mindestens 2030 von einer Steigerung der Bevölkerungszahl – und damit auch von einer Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum ausgeht.</p> <p>Aus diesem Grund werden die optionalen Vorschläge im Artenschutzgutachten, wie z. B. die Qualifizierung der Flora durch einheimische Gehölz- und Staudenstrukturen oder Fassadenbegrünung, nicht zwingend festgesetzt.</p> <p>Der Verzicht auf Grünfestsetzungen bedeutet nicht, dass die geplante Nachverdichtung in der Gropiusstadt ökologische Nachteile mit sich bringt:</p> <p>Gegenüber einer stark aufgelockerten Siedlungsstruktur (z. B. einem Einfamilienhausgebiet) ermöglichen verdichtete Siedlungsformen dank ihrer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer umfassenden Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.), dass weniger Treibhausgase freigesetzt werden.</p> <p>Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Stadtgebiete zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird. Zusammengefasst berücksichtigt die Planung daher gesamtstädtische Belange des Umwelt- und Naturschutzes, auch wenn innerhalb des Geltungsbereichs der Zustand der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter verschlechtert wird.</p>

an alten Bäumen in der näheren Umgebung, in Form von künstlichen Nistkästen, je nach Art der Besiedlung, angebracht werden. Genauere Aussagen können erst bei Feststellung der jeweils betroffenen Art gemacht werden. Für einige Arten ist es auch möglich künstliche Nisthilfen bei der Baumaßnahme in die Gebäude zu integrieren.

Wie im vorherigen Absatz schon gesagt, wäre es lobens- und wünschenswert, wenn beim Bau der neuen Gebäude schon künstliche Nisthilfen für Fledermäuse, Haussperling, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeisen, und Mauersegler integriert werden. Nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Sanierungsarbeiten und Anbringung von Wärmedämmung an Gebäuden gehen Niststätten für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten verloren. In der Regel entstehen, wenn überhaupt, nur wieder neue Nistmöglichkeiten an Gebäuden, wenn das Gebäude in die Jahre kommt. Bei den heutigen Bauweisen ist eher nicht damit zu rechnen, dass neue Höhlenstrukturen entstehen. Somit muss dem entgeltigen Verlust von Lebensstätten in der Stadt entgegen gewirkt werden.

(Hinweis: Es gibt verschiedene Herstellerfirmen die diese Nistkästen anbieten.)

Die Ersatzniststätten für die vorhandenen Höhlen in Bäumen, müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um den Bestand vor Ort zu sichern. Dies kann an bestehenden Gebäuden oder großen Bestandsbäumen durchgeführt werden.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zulässig.

Von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft muss bei der Grünplanung auch darauf geachtet werden, dass zu neuen Bäumen (Ersatzpflanzungen) auch Sträucher und Hecken, die als Nahrungsgrundlage und Niststätte für Freibrüter dienen, gepflanzt werden. Eine Alternative oder Ergänzung wären berankte Fassaden, die vorrangig an fensterlosen Fassadenseiten oder Zwischenräumen, falls vorhanden, angebracht werden können.

Seite 47

Die aufgeführten Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr.14 b) BNatSchG streng geschützt und müssen dem entsprechend be-

## Keine Änderung der Planung

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass es sich bei den Fledermäusen um streng geschützte Arten handelt.

**Redaktionelle Fortschreibung**

achtet werden.

Der Satz „Sollten Fällungen zwischen März und September stattfinden müssen, so ist ebenfalls bei allen Bäumen - nicht nur den Höhlenbäumen – eine Untersuchung notwendig“ kann so nicht stehen bleiben. Denn zwischen März und Ende September darf kein Baum und kein Strauch entfernt werden. Es gibt nur ein kleines Feld der Ausnahmen, nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, für die das Umwelt- und Naturschutzamt bei einer richtigen Planung des Bauablaufes keinen Grund erkennen kann.

Es ist richtig, das Nester erst nach dem Verlassen durch die Jungvögel entfernt werden dürfen, jedoch erst, wenn von einer fach- und sachkundigen Person (Ornithologe) dies bestätigt wird, dies ist auch zur eigenen Sicherheit für die am Baubeteiligten, wenn es Beschwerden geben sollte. Die Verordnung über ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 (Gebäudebrüterverordnung) ist zu beachten.

#### Bodenschutz- und Grundwasserschutz

*- Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an UmNat III 1*

Altlasteneinschätzung- Stand Oktober 2015

Für den Planungsbereich liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Im Umwelt- und Naturschutzamt liegt ein Baugrundgutachten der Ingenieurbüros Geo Modenbach vom 25.02.2014 mit Untersuchungsergebnissen der angetroffenen Auffüllungsbereiche (0,5 bis maximal 2,0 m Mächtigkeit) vor.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse für den Boden/ den Auffüllungsbereich ergab für 3 Bereiche eine leichte Belastung an Schadstoffen, welche der Planungsdurchführung aus Altlastensicht jedoch nicht entgegenstehen und von denen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefahr für einen Wirkungspfad nach der Bundesbodenschutzverordnung ausgeht.

Ausgehend von den v.g. Bodenuntersu-

Der Hinweis, dass bei Fällung zwischen März und September eine vollständige Untersuchung aller Bäume erforderlich ist, hat lediglich informativen Charakter.

**Keine Änderung der Begründung**

Die Begründung wird dahingehend fortgeschrieben, dass das Verlassen der Nester von einer fachkundigen Person zu überprüfen ist.

**Redaktionelle Fortschreibung der Begründung**

Bezüglich des Grundwasserschutzes liegt eine Stellungnahme der Wasserbehörde des Landes Berlin vor.

Bezüglich des Bodenschutzes sind die erforderlichen Datengrundlagen vorhanden. Rückfragen bei UmNat III 1 sind daher nicht erforderlich.

**Keine Änderung der Planung**

Die Begründung wird redaktionell um die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ergänzt.

**Redaktionelle Fortschreibung der Begründung**

chungen sind entsprechende Kosten für die Entsorgung des im Vorhaben anfallenden Bodenaushubes einzuplanen.

Auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Planungsgebiet wurde in der Begründung zum B-Plan hingewiesen. Diese sind entsprechend zu beachten.

Gegen die Planungsabsicht besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Einwand.

#### Immissionsschutz (UmNat II 1)

Die Festlegungen zum Bebauungsplan bzgl. Lärmschutzmaßnahmen erscheinen ausreichend um einen Mindeststandard an Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner erreichen zu können. Einschränkungen für Anlagenbetreiber der näheren Umgebung (Tankstelle, Waschstraße, etc.) wurden damit nicht verbunden. Zukünftige Erweiterungen dieser Anlagen sind schon durch den damit zusätzlich verbundenen Verkehrslärm kaum möglich.

#### Hinweis:

Der Argumentation gegen eine nächtliche Tempo 30 Zone in der Fritz-Erler-Allee kann so nicht gefolgt werden. Auch wenn eingeschätzt wird, eine solche Zone würde lediglich eine Reduzierung der Schallpegel um 2,4 dB(A) bewirken, wäre es trotzdem ein Beitrag, das ohnehin zu hohe Lärmniveau vom Straßenverkehr nachts zu senken. Die Kosten für einen solchen Teilbereich sind im Gegensatz zu anderen Maßnahmen gering, der Kreuzungsbereich würde durch verminderte Abbrems- bzw. Beschleunigungsgeräusche entlastet werden und gleichzeitig können auch Anwohner des gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebietes entlastet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Keine Änderung der Planung**

Die Einrichtung einer Tempo-30-Zone kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern erfolgt im Rahmen einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Dies ist im Regelfall erst dann der Fall, wenn andere passive Lärm-minderungsmaßnahmen nicht möglich sind oder nicht die gewünschte Wirkung entfalten können. Im vorliegenden Fall wird die Lärm-problematik durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Eine planexterne Hilfslösung, wie die Anordnung einer Tempo-30-Zone, ist daher nicht erforderlich.

Außerdem wird die Fritz-Erler-Allee bezüglich einer nächtlichen Tempo-30 Regelung im Lärmaktionsplan in keiner Prioritätsstufe eingeordnet. Seitens der Lärmaktionsplanung wird der Einrichtung einer Tempo-30-Zone insofern keine besondere Dringlichkeit beigemessen.

Die bisherige Argumentation kann daher beibehalten werden.

#### **Keine Änderung der Planung**

### **Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt vom 15.10.2015**

Stellungnahme:

Gemäß Gesundheitsdienst-Gesetz -GDG-,

Abwägung:

<p>§ 10 Abs. 2. Nr. 8 sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>Nach Punkt „2.3 Städtebauliche Situation und Bestand – Lärm“ des uns vorliegenden Bebauungsplanes werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Es werden jedoch diverse bauliche Maßnahmen zu dem Thema Schallschutz beschrieben.</p> <p>In Punkt 3.9 - Berliner Modell der kooperativen Bauentwicklung wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer eine Kindertagesstätte außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stellen wird. Das Gesundheitsamt ist rechtzeitig in die Planung der Einrichtung einzubeziehen.</p> <p>Da es sich nach Punkt 1 - Art der baulichen Nutzung um ein allgemeines Wohngebiet (mit wohngebietsverträglicher Nutzung) handelt, ist darauf zu achten, dass in Bezug auf Baumaßnahmen die Gesundheitseinrichtungen, Gaststätten oder sonstige Betriebe betreffen, aus denen Wasser für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten ist. Der Abschnitt 4 insbesondere der § 13 Anzeigepflicht sollte dabei in Betracht gezogen werden. Des Weiteren ist die Anlage 1 (zu § 5 Abs. 2 und 3) der Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.</p> <p>Bei der Planung von weiteren Gemeinschaftseinrichtungen oder medizinischen Einrichtungen im genannten Bereich sind</p>	<p>Die DIN 18005 benennt schalltechnische Orientierungswerte, nicht jedoch rechtlich verbindliche Grenzwerte. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind insofern nicht verboten.</p> <p>Da der Bebauungsplan zahlreiche Schallschutzfestsetzungen trifft, wirken sich die Überschreitungen der Orientierungswerte jedoch nicht negativ auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.</p> <p>Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird durch die Festsetzung einer Festverglasung entlang betroffener Fassadenabschnitte dafür Sorge getragen, dass kein „maßgeblicher Immissionsort“ i. S. der TA Lärm entsteht. Die Überschreitung des schalltechnischen Richtwerts der TA Lärm im Plangebiet ist insofern zulässig.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren werden die in der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) genannten Stellen beteiligt: Hierzu zählt auch die für den Gesundheitsschutz zuständige Stelle. Die Einbindung des Gesundheitsamts ist insofern gewährleistet.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>Die Trinkwasserverordnung ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>dem Gesundheitsamt vorab Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Werden die Immissionsrichtwerte eingehalten und Maßnahmen bzgl. des Schallschutzes wie beschrieben durchgeführt, bestehen aus umweltmedizinischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	
<p><b>Berliner Wasserbetriebe vom 12.10.2015</b></p>	
<p><b>Stellungnahme:</b> Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung.</p> <p>Durch die geplante zusätzliche Bebauung bzw. Unterbauung mit Tiefgaragen von Flächen, die bisher als gebäude- und siedlungsbezogene Grün-, Frei- und Spielfläche dienen, reduzieren sich die Flächen auf denen das Niederschlagswasser versickert werden kann. Wir weisen deshalb darauf hin, dass das Niederschlagswasser von den zusätzlich versiegelten Flächen nur eingeschränkt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann. In den weiteren Planungsphasen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Neuköllner Straße befinden sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 und eine Abwasserdruckrohrleitung DN 800/1000 im Schutzrohr DN 1000. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Er-</p>	<p><b>Abwägung:</b> Der mitgeteilte Leitungsbestand liegt zumeist innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und ist somit hinreichend planungsrechtlich gesichert. Hausanschlüsse, die innerhalb der privaten Flächen liegen, müssen aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>

<p>schließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.</p> <p>Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. <i>[Anlagen: Bestandspläne, Technische Vorschriften]</i></p>	
<b>BVG, Zentrale Leitungsverwaltung vom 21.09.2015</b>	
<p><b>Stellungnahme:</b> Gegen den vorgesehenen Verkauf und die nachfolgenden Arbeiten bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich der Fritz-Erler-Allee und der Neuköllner Straße hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzu-</p>	<p><b>Abwägung:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelungen bezüglich des Bauablaufs sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan kann aus diesem Grund keine diesbezüglichen Festsetzungen treffen. Da die vom BVG-Linienverkehr in Anspruch genommenen Straßen durch die Festsetzungen nicht verändert werden müssen, erfolgen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Störungen des Linienverkehrs. <b>Keine Änderung der Planung.</b></p>



beraumen.	
<b>Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 15.10.2015</b>	
<p><b>Stellungnahme:</b> Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung ist die Verlagerung des Kabelverteilerschranks 12743, im Agnes-Straub-Weg 2 notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 50 86 59. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p><b>Abwägung:</b> Die mitgeteilten Hinweise zum Umgang mit Leitungen während der Bauphase sind im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.  Der mitgeteilte Leitungsbestand liegt zumeist außerhalb der künftigen Baugrundstücke. Innerhalb der Baugrundstücke liegen lediglich untergeordnete Hausanschlüsse. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.  Der Kabelverteilerschrank 12743 befindet sich im WA2. Für das dort zulässige Gebäude liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Im Zuge des dortigen Baugenehmigungsverfahrens sind alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Verlegung des Kabelschranks und der dortigen Leitungen abgearbeitet worden. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. <b>Keine Änderung der Planung</b></p>
<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (vertreten durch WGI GmbH) vom 22.09.2015</b>	
<p><b>Stellungnahme:</b>  Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der</p>	<p><b>Abwägung:</b> Die mitgeteilten Hinweise zum Umgang mit Leitungen während der Bauphase sind im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.  Der mitgeteilte Leitungsbestand liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Notwendige Flächen für Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht benötigt; Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich. Für die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen untergeordneten Haus-</p>

<p>Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungs-</p>	<p>anschlüsse sind keine gesonderten Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung; redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>maßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX vom 14.10.2015</b>	
<p><b>Stellungnahme:</b> Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.</p> <p>Zu den vom Verkehr verursachten Immissionen werden folgende Hinweise gegeben.</p> <p>Durch die Baukörperanordnung sollen die straßenseitigen Lärmeinwirkungen auf die bestehende Bebauung und für die straßenabgewandten Fassaden der geplanten Wohnhäuser gemindert werden. Zur Verbesserung der Lärmabschirmung sollte geprüft werden,</p>	<p>Die Begründung enthält bereits Aussagen, dass eine Minimierung der Lücken zwischen den einzelnen Baukörpern nicht vorgenommen werden soll:</p> <p>Eine vollständig geschlossene Raumkante entlang der Straße würde sich städtebaulich nicht aus der Umgebung ableiten lassen; sie würde gestalterisch als Fremdkörper wirken. Zudem würde eine solche Bebauung zu einer Unterschreitung von Abstandsflächen führen: Würde man die Gebäude im WA1 und WA2 miteinander verbinden bzw. die Lücke zwischen den Baukörpern minimieren, würden bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen zu dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Fritz-Erler-</p>

<p>- ob die Lücken zwischen den geplanten Baukörpern noch zu minimieren sind und</p> <p>- ob baulich angelegte Abschirmungen (Schallschutzwand oder -wall) zwischen den geplanten Baukörpern im WA 1 und WA 2 angelegt werden könnten.</p> <p>Im Schallschutzgutachten zum B-Plan IV-108-1 in Berlin-Neukölln vom 30. Juli 2015 sollte zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für die Nacht der Entwurf der DIN 4109 Teil 2 (November 2013) und Teil 4 (Juni 2013) zitiert werden.</p>	<p>Allee 190 unterschritten.</p> <p>Es wäre lediglich im WA2 denkbar, dass der Gebäudeschenkel entlang der Fritz-Erler-Allee zur Minimierung der Lücke verlängert wird. Da dieser Gebäudeschenkel allerdings schon jetzt eine hinreichende Länge aufweist, würde eine solche Verlängerung eine lediglich geringfügige schalltechnische Verbesserung für die dahinterliegenden Flächen bewirken.</p> <p>Schallschutzwände oder -wälle sollen ebenfalls nicht zur Minimierung der Lücke zwingend festgesetzt werden:</p> <p>Diese würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken: Die Gropiusstadt ist durch Hochhäuser und Zeilenbauten geprägt, die von offenen und durchlässigen begrünten Bereichen durchzogen ist. Die Errichtung einer Schallschutzwand würde einen städtebaulichen Fremdkörper bilden.</p> <p>Darüber hinaus würden Lärmschutzwände dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengtseins“ einstellt.</p> <p>Darüber hinaus würde die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den beiden Straßenseiten führen. Die Gropiusstadt würde vom Einfamilienhausgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Fritz-Erler-Allee räumlich getrennt werden.</p> <p>Außerdem würde die direkte fußläufige Anbindung des Gebäudes Nr. 190 an die Fritz-Erler-Allee unterbunden werden.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>Da der genannte Entwurf der DIN 4109 noch nicht rechtsverbindlich eingeführt ist, ist eine Zitierung dieses Entwurfsstandes nicht erforderlich.</p> <p>Die vom Gutachter zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße genutzten Empfehlungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie führen zu identischen Ergebnissen wie die genannten Entwürfe der DIN. Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen insofern die derzeit diskutierten Entwurfsstände der DIN 4109.</p> <p><b>Keine Änderung des Gutachtens</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zu prüfen ist ein evtl. Schreibfehler in der Begründung auf S. 33 im 1. Satz. Dort müsste „abgewandt“ ist durch „zugewandt“ ersetzt werden.

Außerhalb meiner Zuständigkeit leite ich folgende Hinweise zum Gewerbelärm weiter: In dem Schallschutzgutachten zum B-Plan IV-108-1 vom 30. Juli 2015 ist als Ansatz zur Berechnung der Spitzenpegel der Bremsimpuls von LKW und nicht das Türenschielen von PKW zu verwenden. Dies bleibt aber hier ohne Konsequenz für das Gesamtergebnis.

Aus einer nächtlichen Ortsbesichtigung zu schließen, dass nachts kein LKW tankt, ist nicht sachgerecht. Dies bleibt aber hier ohne wesentliche Konsequenz für das Gesamtergebnis.

In Kap. 3.2 wird beschrieben, dass auch nächtliche Anlieferungen von Kraftstoff erfolgen. In der Berechnung der Immissionen in Kap. 4.2.8 wird dies jedoch ausgeschlossen. Es ist zu prüfen, ob dieser Fall als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm behandelt werden kann. Wenn nein, muss im Sinne einer Worst-Case Betrachtung die Betankung einbezogen oder organisatorisch ausgeschlossen werden.

Durch den B-Plan wird Wohnbebauung ermöglicht, die für die Tankstelle in südliche Richtung eine Verschärfung der Gemengelage mit sich bringen könnte. Dabei ist es unerheblich, dass die Gemengelage in östliche Richtung noch deutlicher vorliegt. Somit läge eine Verschärfung der Gemengelage in südliche Richtung vor, wenn die Grenze für die Festverglasung bei höheren Beurteilungspegeln zu konstatieren wäre, als bei den südlich der Tankstelle gelegenen Bestandsgebäuden. Da der am Bestand vorzufindende Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde etwa 45 dB(A) beträgt oder et-

Dem Hinweis wird gefolgt.

**Redaktionelle Korrektur der Begründung.**

Das Schallgutachten wird in Bezug auf die Bremsimpulse von LKW und das nächtliche Betanken von LKW fortgeschrieben.

**Redaktionelle Fortschreibung des Schallgutachtens**

Das Schallgutachten wird dahingehend ergänzt, dass die nächtliche Anlieferung von Kraftstoff als „seltenes Ereignis“ i. S. der TA Lärm betrachtet wird. Es wird davon ausgegangen, dass sie an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfindet.

Von regelmäßigen Anliefervorgängen von Kraftstoff in der Nacht wird nicht ausgegangen. Dies erscheint aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zu Wohnungen nicht sachgerecht.

Zudem ist es aufgrund der Regelungen des Landesimmissionsschutzgesetzes verboten, dass von 22.00 bis 6.00 Uhr Lärm verursacht wird, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann (§ 3 LimSchG Bln).

**Redaktionelle Fortschreibung des Schallgutachtens**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung**

<p>was darüber liegt, erscheint eine Festlegung der Grenze für die Festverglasung bei 45 dB(A) angemessen.</p> <p>Insgesamt sollte das Gutachten mit diesen Korrekturen erneut vorgelegt werden.</p> <p>Die Hinweise zum Gewerbelärm sind von SenStadtUm IX C 14 verfasst worden. Rückfragen bitte ich direkt zu klären. Für Rückfragen zum Verkehrslärm stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Das Gutachten wird nach Einarbeitung der Korrekturen SenStadtUm IX erneut vorgelegt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B vom 08.10.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme: Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da gemäß textlicher Begründung die am 26.4.1972 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien übernommen werden und die verkehrliche Erschließung über den Käthe-Dorsch-Ring und den Agnes-Straub-Weg erfolgen soll, bleiben bei dem zu erwartenden, eher geringen Zuwachs des Verkehrsaufkommens verkehrsplanerische Belange im Gesamtinteresse Berlin unberührt.</p>	<p>Abwägung: Der Hinweis, dass verkehrsplanerische Belange im Gesamtinteresse Berlins unberührt bleiben, wird in die Begründung übernommen.</p> <p><b>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D vom 22.09.2015</b></p>	
<p>Stellungnahme: Zu dem o.g. B-Plan(-entwurf) nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VIII D) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele bestehen weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Gemäß Pkt. 2.7 Altlasten liegen keine Einträge im Bodenbelastungskataster Altlasten vor. Eine Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, ist daher anzustreben.</p> <p>Hinweise zum Tiefbau Ausgehend von den bisher vorgelegten B-Planentwurfsunterlagen, sollen im Rahmen der geplanten Bebauung tiefgegründete Bauwerke (hier u.a. Tiefgarage) errichtet werden. In diesem Zusammenhang müssen in der Örtlichkeit zwangsläufig erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen und Einleiten von Stoffen in das</p>	<p>Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser wird hinreichend in § 36a des Berliner Wassergesetz (BWG) geregelt. Diese Vorschrift gilt auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Gleichlautende Regelungen im Bebauungsplan bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die mitgeteilten Hinweise zur wasserrechtlichen Antragstellung sind bei der Vorbereitung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

<p>Grundwasser, (Rest)Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) durchgeführt werden.</p> <p>Sowohl die konkrete Art der Grundwasserbenutzungen, als auch deren Umfang sind maßgeblich von den Tiefenlagen sowie Gründungsweisen der neu zu errichtenden Bauwerke abhängig, zu denen bisher keine konkreten Angaben vorliegen.</p> <p>Daher ist ausreichend vor der geplanten Umsetzung der Bebauung eine diesbezgl. wasserrechtliche Antragstellung erforderlich, in deren Rahmen insbesondere folgende Sachverhalte näher erläutert werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geometrische Größen geplanter unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke, inkl. Volumenermittlung einzuleitender flüssiger oder pastöser Stoffe und/oder fester Stoffe in den Baugrund bzw. das Grundwasser (Vorlage mindestens einer Entwurfs- oder Genehmigungsplanung gemäß HOAI),</li> <li>- geplante Baugruben und/oder konstruktive Baugrubenumschließungen sowie damit erforderliche (Rest-) Wasserhaltungsmaßnahmen (inkl. hydraulischer Nachweise sowie Angaben zu Förderdauer, -volumen, etc), Darlegung der geplanten Ableitungsart des Förderwassers (z. B. öffentliche Kanalisation, Wiederversickerung, etc.) unter nachweislicher Berücksichtigung der zu erwartenden Grund- bzw. Förderwasserqualität (Vorlage eines (Rest-) Wasserhaltungskonzeptes sowie einer Grundwasseranalyse),</li> <li>- etwaige geometrische, bauzeitliche oder sonstige Abhängigkeiten bereits vorhandener Bauwerke zu neu geplanten Bauwerken sowie neu geplanter Bauwerke untereinander (Vorlage mindestens einer Entwurfs- oder Genehmigungsplanung gemäß HOAI).</li> </ul>	
<b>Senatsverwaltung für Finanzen vom 16.10.2015</b>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Im Zusammenhang mit dinglichen Grundstücksgeschäften (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) des Landes Berlin bestehen fachlich keine Bedenken.</p> <p>Bezüglich der haushaltsmäßigen Aspekte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) bestehen hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>In der B-Planbegründung fehlt meinem Ver-</p>	<p>Abwägung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>Das Kapitel III.3.1 (Maß der baulichen Nut-</p>

ständnis nach die nachvollziehbare Ableitung der Gesamtanzahl der theoretisch neu entstehenden Wohnungen, der zusätzlichen Einwohner und der Folgeeinrichtungen (Kitaplätze, Grundschulplätze, Spielplatzfläche, Grünflächen). Hier bitte ich um Hinzufügen der entsprechenden Zahlen.

In der Begründung schreiben Sie, dass der zusätzliche Bedarf von 7 Kitaplätzen in einem Neubau außerhalb des Gebiets zur Verfügung gestellt wird - in einer Kita, die die degewo selbst erbauen wird und dann einem Betreiber zur Verfügung stellt (S. 48).

Der städtebauliche Vertrag mit der degewo liegt SenFin nicht vor. Eine konkrete Darstellung zum Kitaneubau (Größe, Anzahl der Kinder, Lage, Fläche schon angekauft?, Planungsphase, Finanzierung, Verhandlungen mit einem Betreiber) wäre auch in der B-Planbegründung ratsam. Gleiches gilt für etwaige Kostenübernahmen für weitere Einrichtungen für Grün- und Spielflächen.

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach der Leitlinie des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt, wonach die degewo in angemessener Höhe an Infrastrukturfolgekosten beteiligt wird. In der B-Planbegründung sollte nachvollziehbar dargestellt sein, dass die Kosten, die die degewo übernimmt, der Bodenwertsteigerung entsprechen.

Ich schlage hier vor, die transparente Darstellung der Angemessenheit – vorzugsweise mit konkreten Zahlen – aufzunehmen.

Wie SenStadtUm weise ich darauf hin, dass die Begründung für den Verzicht auf eine 25%ige Mietpreis- und Belegungsbindung nicht plausibel begründet ist und somit eine Präzisierung in der Begründung notwendig macht.

Die missverständliche Darstellung von „Erst- und Zweit-GFZ“ (0,35 – 0,53) konnte auf Arbeitsebene bereits geklärt werden. (Mail 14.10.2015).

Als redaktionelle Anmerkung möchte ich anfügen, dass es die auf Seite 5 (3. Abs., letz-

zung, S. 22/23) beinhaltet das Unterkapitel „Bedarf an sozialer Infrastruktur“. Dem Kapitel können Angaben über die Zahl der theoretisch neu entstehenden Wohnungen entnommen werden. Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.**

Das Kapitel IV.2 („Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten“, S. 48) enthält diverse Angaben über den Kita-Standort. Diese werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Im Kapitel werden allerdings nur städtebaulich relevante Details unter Wahrung des Datenschutzes ausgeführt. Nähere Details zur Finanzierung werden aus diesen Gründen nicht in der Begründung dargestellt.

Darüber hinaus können durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung planungsbedingte Bodenwertsteigerungen nur insoweit abgeschöpft werden, wie sie zur Sicherstellung der Wohnfolgeeinrichtungen/-maßnahmen in der erforderlichen Höhe benötigt werden und angemessen sind. Da die degewo sich nach jetzigem Stand der Planung verpflichtet, 7 erforderliche Kitaplätze in Eigenregie zu erstellen und zur Verfügung zu stellen, werden entsprechend den Leitlinien zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ohnehin keine Ausgleichsgelder abgeschöpft. Die Finanzierung der konkreten Erstellungskosten liegt im Verantwortungsbereich der degewo, eine Darstellung der Kosten im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

#### **Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.**

Die Begründung des Bebauungsplans wird bezüglich des Verzichts auf die 25%ige Mietpreis- und Belegungsbindung präzisiert. Näheres kann der Abwägung der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt / Wohnbauleitstelle entnommen werden.

#### **Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.**

Die Begründung wird bezüglich der missverständlichen Darstellung der Erst- und Zweit-GRZ redaktionell fortgeschrieben.

#### **Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.**

Die Begründung wird bezüglich der Einkaufsmöglichkeiten am Zwickauer Damm re-



<p>ter Satz) erwähnte Einkaufsmöglichkeit am U-Bahnhof Zwickauer Damm nicht mehr gibt. Diese vormals vorhandenen Gewerbeobjekte sind von der degewo bereits im letzten Jahr abgerissen worden.</p>	<p>daktionell ergänzt. <b>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL vom 01.10.2015</b></p>	
<p>In dem o.g. Bebauungsplanverfahren soll das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wie folgt angewendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an den durch das Vorhaben ausgelösten Kitaplätzen durch einen Kita-Neubau im räumlichen Zusammenhang,</li> <li>- Kostenbeteiligung an durch das Vorhaben ausgelösten Grundschulplätzen entfällt, da die Bedarfe im Bestand gedeckt werden</li> <li>- Verzicht auf die Forderung von 25% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten aufgrund des vorhandenen geringen Mietniveaus im umgebenden Wohnungsbestand.</li> </ul> <p>Grundsätzlich kann die Wohnungsbauleitstelle auf dieser Basis die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bestätigen. Allerdings ist bei einer Abweichung von der Quote von 25% eine fundierte städtebauliche Begründung bezogen auf die Zielstellung des Bebauungsplans (bspw. Ziel einer kleinteiligeren sozialen Mischung) und die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebiets (bspw. vorhandene möglicherweise einseitige Sozialstruktur angrenzender Gebiete oder der bereits vorhandene Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt). Insofern ist eine Präzisierung der erfolgten Begründung notwendig.</p>	<p>Abwägung: Die Begründung des Bebauungsplans wird bezüglich des Verzichts auf die 25%ige Mietpreis- und Belegungsbindung präzisiert. Hier wird insbesondere auf folgende Sachverhalte hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begünstigte der Planung - die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo - hat im Jahr 2012 das sog. „Mietenbündnis“ unterzeichnet. In diesem Bündnis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften gegenüber dem Land Berlin zu verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen. Mit Bezug auf sozialverträgliche Mieten verpflichten sich die städtischen Wohnungsunternehmen mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend zu wirken.</li> <li>- Es liegen keine Hinweise vor, dass im Umfeld sozialräumliche Verdrängungsprozesse stattfinden. Aus dieser Situation heraus besteht keine Erforderlichkeit zur Festlegung von mietpreis- bzw. belegungsgebundenem Wohnraum.</li> <li>- Im Plangebiet wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA2 bereits eine Baugenehmigung für ein Gebäude erteilt. Die degewo bringt in diesem Gebäude u. a. drei betreute Wohngruppen mit jeweils 10 – 11 Räumen unter. Hiermit wird ein nennenswerter Beitrag zur Verbesserung der Situation für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen geleistet; den Zielen des „Berliner Modells“ wird diesbezüglich nachgekommen.</li> </ul> <p>Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Neubauten nicht zu nennenswerten Aufwertungs- oder Abwertungstendenzen bzw. Verdrängungseffekten führen werden. Die Entwicklung einer einseitigen Sozialstruktur ist daher nicht zu befürchten.</p> <p><b>Redaktionelle Fortschreibung der Begründung</b></p>

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Die Begründung sowie das Schallgutachten werden redaktionell fortgeschrieben.

Sonstigen der Planung entgegenstehenden Sachverhalte sind nicht bekannt.

#### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190/194 / Agnes-Straub-Weg 2/12 und Agnes-Straub-Weg 3/5 / Neuköllner Straße 264/276A im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt vom 22. Januar 2016 ortsüblich angekündigt. Ergänzend wurde in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) am 29. Januar 2016 auf die Beteiligung hingewiesen. Die Beteiligung fand vom 01. Februar bis einschließlich 01. März 2016 im Bezirksamt Neukölln (Stadtentwicklungsamt, Karl-Marx-Straße 83) statt.

Die bisher beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. Januar 2016 über die Beteiligung Öffentlichkeit informiert.

Während der Beteiligung gingen drei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Des Weiteren wurde durch sieben Personen Einsicht in den Bebauungsplanentwurf genommen, ohne Stellungnahmen abzugeben.

Außerdem hatten die von der Öffentlichkeitsbeteiligung informierten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, erneut Stellungnahmen abzugeben. Folgende Träger öffentlicher Belange gaben in dieser Funktion Stellungnahmen ab, teilten jedoch keine weiteren Anregungen oder Hinweise mit bzw. wiederholten frühere Stellungnahmen:

- NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 02.02.2016
- IT-Dienstleistungszentrum vom 04.02.2016
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom 01.03.2016

In der folgenden Tabelle sind die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit zu finden. Aus Datenschutzgründen wurden die Stellungnahmen anonymisiert.

<b>Stellungnahme vom 10.02.2016</b>	
<p>Es ist schön das Wohnraum geschaffen wird! Aber müssen es denn unbedingt wieder Hochhäuser sein? In der Gropiusstadt kommt es dann vermehrt zu Gettobildungen, vermehrt auch zu Straftaten, das alles sollte man doch vermeiden können. Haben denn die Stadtplaner aus der Vergangenheit nichts gelernt?! 5 Stockwerke reichen aus.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht zumeist eine viergeschossige Bebauung (Erdgeschoss plus drei Obergeschosse). Eine höhere Bebauung mit sechs Geschossen (Erdgeschoss plus fünf Obergeschosse) ist lediglich in zwei räumlich eng begrenzten Teilbereichen beidseitig des Agnes-Straub-Wegs zulässig.</p> <p>Die überwiegend viergeschossige Bebauung stellt gegenüber den umgebenden 9 – 17 geschossigen Hochhäusern eine deutlich niedrige Bebauung dar. Der Einwand, dass im Plangebiet XIV-108-1 Hochhäuser geplant werden, kann daher nicht nachvollzogen werden. Es ist auch nicht erkennbar, dass die geplante Bebauung ursächlich zu Beeinträchtigungen sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Sicherheit der Wohnbevölkerung führen würde.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Auch die Infrastruktur stimmt dann nicht mehr. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter Umgebung nicht wirklich.</p>	<p>Die Äußerung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen (einschließlich ärztliche Versorgungseinrichtungen) sind im Ortsteilzentrum am U-Bahnhof Wutzkyallee vorhanden.</p>

	<p>den, ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Das Stadtteilzentrum an der Johannisthaler Chaussee (Einkaufszentrum Gropiuspassagen) ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Der vom Einwender mitgeteilte Mangel an Einkaufsmöglichkeiten existiert nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur.</p> <p>Im Übrigen ist das Ansiedlungsverhalten von Ärzten nicht durch die Bauleitplanung steuerbar. Die diesbezüglichen Bedarfsplanungsrichtlinien werden von der Kassenärztlichen Vereinigung Berlin im Einvernehmen mit den Krankenkassenverbänden und den Krankenkassen in Berlin beschlossen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Stellungnahme vom 18.02.2016</b></p> <p>Aus der „Berliner Woche“ haben wir erfahren, dass am o. g. Standort ein weiterer Wohnungsneubau der „degewo“ errichtet werden soll, obwohl es zeitweise hieß, dass dort evtl. nicht gebaut wird.</p> <p>Aus gesundheitlichen Gründen, auch altersbedingt, sind wir am 15.01.14 aus Adlershof in die Neuköllner Straße gezogen, weil uns die freie Sicht, die Weite und das viele Grün mit den wunderschönen und gesunden Bäumen, sowie das gesamte Umfeld und die gute Verkehrsanbindung sehr zugesagt haben. Beim Vertragsabschluss haben wir unsere Bedenken, hinsichtlich baulicher Veränderungen, angesprochen und wurden diesbezüglich beruhigt.</p> <p>Ende 2014 der erste Schock. An der Fritz-Erler-Str./ Ecke Agnes-Straub-Weg, von uns auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wurden Büsche und Bäume gerodet bzw. gefällt. Bei unserer Nachfrage bei der „degewo“ haben wir dann eine beruhigende Antwort erhalten, die in etwa so lautete: „In den nächsten Jahren sind keine weiteren Baumaßnahmen zu erwarten“.</p> <p>Nun der nächste Schock. Auf Grund einer Zeitungsmittelung, dass der Bebauungsplamentwurf unseres Standorts und Weitere, im Rathaus Neukölln ausliegt, sind wir am 10.02.16 in die genannte Abteilung gegangen um uns zu informieren.</p> <p>Es ist uns schon klar, dass auf Grund der aktuellen Wohnungsnot jeder freie Standort genutzt werden muss. Wir sind aber auch der Meinung, dass die vorgesehene Nachverdichtung nicht zu baumlosen „Hinterhöfen“, die ich noch aus meiner Kindheit, da ich</p>	<p>Durch die Festsetzung des Bebauungsplans entsteht für den Grundstückseigentümer degewo zunächst einmal das Recht, die Flächen entsprechend der Festsetzungen zu bebauen. Wann der bereits im Bau befindliche Standort Fritz-Erler-Allee / Ecke Agnes-Straub-Weg durch Neubauten ergänzt wird, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.</p> <p>Die Art und Weise, wie die degewo ihre Mieter über künftige Baumaßnahmen im Wohnumfeld informiert, kann vom Bezirksamt Neukölln nicht beeinflusst werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Anregung, dass zwischen den Häusern keine Parkplätze entstehen sollen, ist bereits Bestandteil der Planung: Die textliche Festsetzung Nr. 4 verbietet die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen. Parkmöglichkeiten sind nur in Tiefgaragen</p>

im Zentrum Berlins aufgewachsen bin, keine, führen darf und das die freien Flächen zwischen und an den Häusern nicht als Parkplätze angelegt werden sollten.

Was wir aus dem Bebauungsplanentwurf entnommen haben würde es zu einem Abholzen des gesamten jetzigen Baumbestandes führen, was sicher nicht im Sinne des Klimawandels (s. Anlage) wäre und auch nicht im Sinne der Mieter der Neuköllner Straße.

Hinzu käme noch ein wichtiger Punkt: Die Verschattung vieler bestehender Wohnungen. Der Architekt, Walter Gropius, hat sich bestimmt etwas dabei gedacht, als er die Gropiusstadt mit seiner lichtdurchfluteten Wohnanlage mit viel Platz und noch mehr Grün entstehen lies. Es ist heute eine andere Zeit und der Bedarf nach Wohnraum ist gewaltig aber muss Alles radikal verändert werden, es muss doch auch Kompromissmöglichkeiten geben? Wir kämpfen um jedes kleinste Grün und jeden Busch, das bzw. der nach unserer Objektsanierung durch die „degewo“ angepflanzt wurde.

zulässig.

**Die Anregung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Keine Änderung der Planung.**

Bei der Fällung von Bäumen sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung zu berücksichtigen. Es ist insofern sichergestellt, dass die degewo einen hinreichen Ersatz leisten muss, wenn geschützte Bäume gefällt werden.

In Bezug auf den Klimawandel kann bei der Nachverdichtung entlang der Fritz-Erler-Allee die bereits bestehende sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc. genutzt werden. Die künftigen Bewohner können daher auch ohne eigenen Pkw ihre Wege bewältigen bzw. ihre alltäglichen Besorgungen erledigen. Dadurch werden weniger Treibhausgase freigesetzt als bei der Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“.

Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Städte zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Zusammengefasst berücksichtigt die Planung daher Belange des gesamtstädtischen Klimaschutzes, auch wenn auf kleinräumiger Ebene zusätzliche Flächen versiegelt werden.

**Keine Änderung der Planung.**

Die geplante Neubebauung muss alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass eine unzumutbare Verschattung bestehender Wohnungen nicht eintreten kann und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben.

Auch aufgrund des Sonnenverlaufs sind keine Einschränkungen für die angrenzenden Gebäude der Gropiusstadt zu befürchten. Der Schattenwurf der künftig zulässigen Gebäude fällt im Wesentlichen auf die Fritz-Erler-Allee. Mögliche Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind auf Grund einer Entfernung von ca. 40 m zu der zukünftigen Bebauung deshalb nicht zu erwarten. Die angrenzenden Gebäude der Gropiusstadt stehen südlich der Neubebauung; eine zeitlich begrenzte Verschattung der Umgebung – beispielsweise durch tief stehende Sonne in den Wintermonaten – ist

Damit noch mehr farbige Vielfalt in den Alltag kommt, haben wir aus Eigeninitiative vor unserem Hauseingang Blumenkästen und -kübel aufgestellt, die je nach Jahreszeit von uns bepflanzt und gepflegt werden, sehr zum Gefallen der Mitmieter. Wenn das viele Grün, ganz besonders die wunderschönen großen Bäume, die von vielen Vögeln besucht und bewohnt werden und die uns mit ihrem Gesang viel Freude und Entspannung bringen, die uns aber auch den Verkehrslärm u. -dreck etwas erträglicher machen, zu Gunsten einer Nachverdichtung abgeholzt und verschwinden müssten, damit die Autos auf den angedachten Parkplätzen ihre Abgase in unsere Wohnungen pusten würden, damit kann man die Welt nicht mehr verstehen.

Wir sprechen im Namen vieler Mieter, die, die sich nicht trauen und die sich ihrem Schicksal ergeben, weil sie auch nicht die kleinste Chance eines Erfolgs sehen.

Wir bitten Sie, sich vielleicht selbst noch einmal ein persönliches Bild vor Ort zu machen und evtl. eine, für alle beteiligten Parteien, sprich: Bauherr, Architekt und Mieter, eine Lösung zwischen Notwendigkeit des Neubaus und der Rücksichtnahme auf die Mieter, die nicht nur von neuen Hausmauern und stinkenden Parkplätzen träumen, zu suchen und zu finden.

Es ist zwar erst ein Bebauungsplanentwurf und es muss erst eine endgültige Entscheidung getroffen werden, aber wenn die Bäume schon vorausschauend abgeholzt werden, ist jedes Bedenken, jeder Einspruch und jeder Vorschlag hinfällig und sinnlos. Das wäre doch sehr, sehr schade.

Meine Mutter hat mir einige Weisheiten auf meinen Lebensweg mitgegeben, u.a.: „Was weg ist, ist weg und singt nicht mehr, und kommt auch niemals wieder“. Ich wünsche mir und allen Mietern unserer Häuser, dass

kaum möglich.

Auf eine darüber hinaus gehende Verdichtung, die die Höhen südlich angrenzender Wohngebäude aufnimmt, wurde mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung und deren Bewohnerverzichtet. Insoweit stellt die geplante Bebauung bereits einen – tragfähigen – Kompromiss dar. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist hierbei höher zu gewichten als der Erhalt bestehender Grünstrukturen.

**Keine Änderung der Planung.**

Abwägung: Siehe oben (Baumschutzverordnung, ebenerdige Stellplätze).

Es ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplanentwurf zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Mieter bzw. Bewohner führt.

**Keine Änderung der Planung.**

<p>dieser Alptraum nicht war wird.</p> <p>[Anlage: Zeitungsartike]</p>	
<p><b>Stellungnahme vom 28.02.2016</b></p> <p>Wir Bewohner der Gropiusstadt wurden nicht frühzeitig informiert über den Bebauungsplan, wir wurden vor vollendeten Tatsachen gestellt.</p> <p>Ich finde nicht gut, dass hier im Ballungszentrum nun auch noch die wenigen Grünflächen bebaut werden, dies führt zu einer Ghettoisierung. Es werden Häuser wie z.B. im Agnes-Straub-Weg, vor anderen gebaut. Die Altmieten haben dann keine Sonne mehr in den Wohnungen!!! Walter Gropius hat viele Wohnungen geschaffen und es sollten auch viele Grünflächen sein, empörend das sein Andenken so verbaut wird.</p>	<p>Im Vorfeld der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit bereits im Zeitraum vom 21. September bis einschließlich 02. Oktober 2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Äußerungen abgeben. Die entsprechenden Unterlagen lagen im Bezirksamt Neukölln, Rathaus, Karl-Marx-Straße 83 aus. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 38 vom 18. September 2015 (S. 2016) ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Darüber hinaus hat die degewo bereits in ihrer Mieterinformation „Gropiusstadt aktuell“ u. a. im September 2014 über den damaligen Stand der geplanten Bauvorhaben informiert. Auch das 2005 in der Gropiusstadt eingerichtete Quartiersmanagement informierte u. a. über die bauliche Entwicklung im Quartier. Über die geplanten Baumaßnahmen wurde außerdem des Öfteren in der Presse berichtet. Die Bewohner konnten sich insofern frühzeitig ein Bild über die geplanten Baumaßnahmen machen.</p> <p>Im Übrigen dient das Bebauungsplanverfahren dazu, die abwägungserheblichen öffentlichen und privaten Belange zu erfassen, zu bewerten und – als Voraussetzung für eine weitere Neubebauung – der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Auch insoweit ist die Aussage, dass die Bewohner bereits vor vollendete Tatsachen gestellt werden, nicht zutreffend.</p> <p><b>Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit hat stattgefunden.</b></p> <p>Die geplante Neubebauung muss alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Dadurch ist sichergestellt, dass eine befürchtete, unzumutbare Verschattung bestehender Wohnungen nicht eintreten kann und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben.</p> <p>Auch aufgrund des Sonnenverlaufs sind keine Einschränkungen für die angrenzenden Gebäude der Gropiusstadt zu befürchten: Der Schattenwurf der künftig zulässigen Gebäude fällt im Wesentlichen auf die Fritz-Erler-Allee. Mögliche Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind deshalb nicht zu erwarten.</p>

<p>Ich finde es auch ärgerlich das wir Bewohner auch nichts wussten über dieses Formular zur Beteiligung der Öffentlichkeit, es hätten bestimmt viele keine gute Meinung dazu.</p> <p>Und wie sieht es aus mit dem Bebauungsplan in der Walter-Franck-Zeile? Die Garage wird abgerissen und es gibt keine Parkplätze mehr, was sollen wir machen, wir arbeiten im Schichtdienst? Sollen wir arbeitende Mieter uns neue Wohnungen suchen? Dann wird es hier 100%ig zum sozialen Brennpunkt.</p>	<p>Es ist auch nicht erkennbar, dass die geplante Bebauung ursächlich zu einer Beeinträchtigung sozial stabiler Bewohnerstrukturen führen würde.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Über die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt vom 22.01.2016 auf Seite 152 sowie in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“ informiert. Dabei wurde auch auf die Möglichkeit hingewiesen, den Bebauungsplan im Internet einzusehen und Stellung zu nehmen.</p> <p>Baumaßnahmen in der Walter-Franck-Zeile sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens; die Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Auf Grund der Entfernung von ca. 800 m zum in Rede stehenden Parkhausstandort in der Walter-Franck-Zeile ist auch kein unmittelbarer räumlicher oder sachlicher Zusammenhang gegeben.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Auswertung der Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es sind keine sonstigen, der Planung entgegenstehenden Sachverhalte bekannt.

Sonstige der Planung entgegenstehenden Sachverhalte sind nicht bekannt. Unmittelbar vor Beginn der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ging die Verkehrsprognose 2025 ein. Gegenüber den bisher vorliegenden Zahlen stieg die Verkehrsmenge im umgebenden Straßennetz an. Außerdem änderte sich die Zusammensetzung des Verkehrs; der LKW-Verkehr nahm ab. Die veränderte Verkehrsmenge wirkt sich nicht auf die Planung bzw. auf die erstellten Schall- und Verkehrsgutachten aus; es waren lediglich redaktionelle Fortschreibungen der Begründung erforderlich.

#### 4.3 Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 wurde mit Schreiben – Stapl b5 – vom 23.03.2016 gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, angezeigt. Die Senatsverwaltung hat den Plan mit Schreiben – II C 37 – vom 20.05.2016 beanstandet.

Im Folgenden werden die Beanstandungen mit dem nebenstehenden Abwägungsergebnis wiedergegeben.

Beanstandungen SenStadtUm	Berücksichtigung BA Neukölln
<p>1. Textliche Festsetzung Nr. 3</p> <p>Sobald eine von § 22 Abs. 2 oder Abs. 3 BauNVO abweichende Regelung festgesetzt wird, handelt es sich in Gänze um eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO. Aus diesem Grund ergibt sich aus dem letzten Satz der TF „Im Übrigen gilt die offene Bauweise“ ein Widerspruch. Der letzte Satz ist zu streichen.</p> <p>2. Textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9</p>	<p>Der Beanstandung wird gefolgt. Der letzte Satz der TF 3 wird gestrichen.</p> <p>Neben einer Streichung auf der Planzeichnung muss die Begründung entsprechend angepasst werden.</p> <p>Die von der TF 8 erfassten Berei-</p>

Widersprüchliche bzw. unbestimmte Festsetzungen zum Lärmschutz.

Mittels Punkten definieren Sie Bereiche in denen gem. TF 8 ein Mindestanteil der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden muss. Anschließend nehmen Sie von dieser Regelung die Wohnungen gem. TF 9 wieder aus, die keine Aufenthaltsräume zur abgewandten Seite haben. Hierdurch entsteht jedoch ein Widerspruch. Die Festsetzung TF 8 ist von vornherein nur auf den Bereich zu beschränken, für den sie auch gelten soll. Wohnungen die über keinen lärmabgewandten Aufenthaltsraum verfügen, sind ohnehin nur in dem in der TF 9 definierten Bereich zulässig.

Denkbar wäre auch anstatt der TF 9 eine Festsetzung, die für die Aufenthaltsräume in den Eckbereichen grundsätzlich Außenbauteile zur Gewährleistung eines nächtlichen Beurteilungspegels von 30 dB(A) vorschreibt und somit diese Anforderungen nicht auf die Wohnungen beschränkt, die nur zu den Straßen orientiert sind.

### 3. Textliche Festsetzungen Nr. 9 und 11

Zwischen diesen beiden Festsetzungen besteht ein Widerspruch. In der TF 11 schreiben Sie vor, dass die Belüftung der Räume so anzuordnen ist, dass sie fensterunabhängig von einer dem Lärm abgewandten Seite erfolgt. Unter Maßgabe der TF 9 sind aber Wohnungen zulässig, die über keine lärmabgewandte Seite verfügen (vgl. auch Abbildung auf S. 37 der Begründung). Die Anforderungen der TF 11 sind dementsprechend nicht zu erfüllen. Ein weiterer Widerspruch besteht im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Lüftung. TF 9 sieht auch besondere Fensterkonstruktionen, die ein (Teil)öffnen des Fenster ermöglichen würden, vor. Gem. TF 11 ist jedoch eine Festverglasung vorgeschrieben. Wie Sie auf Seite 37 darlegen, können daher an diesen Fassadenabschnitten keine besonderen Fensterkonstruktionen vorgesehen werden.

Dort wo sich die Regelungen von TF 9 und TF 11 überschneiden, ist daher von der Möglichkeit besondere Fensterkonstruktionen zu ermöglichen, abzusehen.

### 4. Lärmrobuster Städtebau

Damit an den straßenabgewandten Seiten ruhige Fassadenabschnitte entstehen, ist die Errichtung von winkelförmigen Gebäuden erforderlich. Da der Angebotsbebauungsplan jedoch keine Durchführungsverpflichtung enthält, ist, entgegen Ihrer Darlegung auf Seite 33, nicht gesichert, dass die rückwärtigen Gebäudeteile vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Auch wenn entsprechende Realisierungsabsichten der DEGEWO bestehen, handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne nur um ein Angebot zu deren Ausschöpfung der Eigentümer nicht verpflichtet ist. Bis auf das Gebäude im

che werden verkleinert (siehe Anlage). Die Gebäudeecken werden künftig ausschließlich von der TF 9 erfasst; damit entfällt die Ausnahmeregelung in TF 8.

TF 9 wird umformuliert. Es wird nicht mehr auf „Wohnungen“, sondern auf „schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen“ abgestellt.

Die TF 9 wird umformuliert: In den Bereichen, in denen sich die TF 9 und TF 11 überschneiden, wird von der Möglichkeit von besonderen Fensterkonstruktionen abgesehen.

Die Ausnahmeregelung für besondere Fensterkonstruktionen in TF 9 für die Eckbereiche in WA 1 entfällt.

Die TF 11 wird überarbeitet: Der vorletzte Satz der Festsetzung (Belüftung über die lärmabgewandte Seite) wird gestrichen.

Dem Städtebaulichen Vertrag vom 03.03.2016 wird ein Nachtrag hinzugefügt. In diesem Nachtrag verpflichtet sich die DEGEWO zur Umsetzung einer winkelförmigen Bebauung, deren Gebäudeschenkel entlang der Straßen den Verkehrslärm abschirmen und so ruhige Wohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite erzeugen. Die Erstellung in Bauabschnitten wird aus-



<p>WA 2, das bereits realisiert wird, kann nicht mit ausreichender Gewissheit von einer vollständige Errichtung ausgegangen werden. Die Konfliktbewältigung ist nicht hinreichend gewährleistet. Empfehlung: Städtebauliches Konzept als Anlage zum städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Aus dem Schallgutachten und aus der Begründung (Seite 33) geht hervor, dass an den rückwertigen Fassadenabschnitten teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Nacht (45 dB(A)) überschritten werden. Da die Pegel jedoch die Werte für Mischgebiete nicht überschreiten, gehen Sie davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Diese Einschätzung ist zu pauschal. Zwar ist auch in einem Mischgebiet das Wohnen allgemein zulässig ist, allerdings steht es hier gleichwertig neben gewerblichen Nutzungen, während aus der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets deutlich wird, dass dieses vorwiegend dem Wohnen dient. Hieraus resultiert, dass der Anspruch an den „Wohnkomfort“ in einem WA höher Eine Auseinandersetzung mit dem, auch in der Rechtsprechung allgemein anerkannten Bedürfnisses des Schlafens bei (teil)geöffnetem Fenster, fehlt in der Begründung. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass wenn ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, ein Innenraumpegel von 30 dB(A) (Beurteilungspegel für die Nacht nach 24. BImSchV für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden) eingehalten wird. Ein gekipptes Fenster erzeugt in etwa eine Schallpegeldifferenz von 15 dB. Da die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN18005 von 45 dB(A) nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise überschritten werden. Es ist folglich davon auszugehen, dass dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster auch an den lärmabgewandten Seiten nicht an jeder Stelle im Geltungsbereich voll Rechnung getragen werden kann. Dies muss in die Abwägung eingestellt werden.</p>	<p>geschlossen.</p> <p>Die Abwägung wird entsprechend ergänzt, dass nicht an jeder Stelle im Geltungsbereich einem nächtlichen Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenster Rechnung getragen werden kann.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Insgesamt führen die Beanstandungen aus dem Anzeigeverfahren zu folgenden Änderungen:

- Anpassungen der textlichen Festsetzungen Nr. 3 (Bauweise), Nr. 8, 9 und 11 (Immissionsschutz),
- Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 03.03.2016 (Sicherstellung des lärmrobusten Städtebaus),
- Überarbeitung der Begründung (Abwägungen zu den Immissionsschutzfestsetzungen) sowie weitere redaktionelle Anpassungen.

Der Wortlaut der zu ändernden Festsetzungen wurde bereits vorab durch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt (Schreiben SenStadtUm - II C 17 – vom 16.06.2016).

Darüber hinaus wurde durch die Senatsverwaltung die Beachtung diverser Hinweise empfohlen, denen weitestgehend gefolgt wird.

Aufgrund der geänderten textlichen Festsetzungen wird ein Deckblatt zum Bebauungsplanentwurf vom 11.01.2016 erstellt und im Anschluss eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der hiervon berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Danach wird der Plan nach entsprechender Beschlussfassung des Bezirksamts erneut bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C, angezeigt.

#### 4.4 Erneute Beteiligungsverfahren

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190/194 / Agnes-Straub-Weg 2/12 und Agnes-Straub-Weg 3/5 / Neuköllner Straße 264/276A im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde vom 27. Juli 2016 bis 12. August 2016 eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von der betroffenen Öffentlichkeit keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht. Von den beiden berührten Behörden ging eine Stellungnahme ein.

##### **Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 3, vom 10.08.2016**

###### Stellungnahme

Immissionsschutzrechtliche Einschätzung  
Die Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan betreffen weitestgehend die Abschirmung von Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet nach DIN 18005 und der sich daraus ergebenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs ist keine Stellungnahme erforderlich.

###### Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

## 5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Folgende öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

### 5.1 Öffentliche Belange

#### **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Der Geltungsbereich grenzt an die Fritz-Erler-Allee und an die Neuköllner Straße an und wird daher von Verkehrslärm beeinträchtigt. Aufgrund einer Tankstelle treten auch Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt; die abwägungsgerechte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets – und damit die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – ist möglich.

Es zeigte sich, dass künftig an manchen rückwärtigen Fassadenabschnitten die nächtlichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Da sich die hier anliegenden Pegel jedoch innerhalb der Werte bewegen, die für ein Mischgebiet vorgesehen sind, werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Auch der Empfehlung aus der Lärminderungsplanung, dass auf der dem Lärm abgewandten Seite die städtebaulichen Zielwerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten werden sollten, wird nachgekommen. Die Überschreitungen der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 führen allerdings dazu, dass dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster nicht uneingeschränkt nachgekommen werden kann. Nähere Details können dem Kapitel III 3.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ (S. 29ff) entnommen werden.

#### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung zusätzlichen Wohnraums; hiermit wird der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen.

Die Begünstigte der Planung (degewo) ist an der Vermietung ihres Wohnungsbestandes interessiert; die Bereitstellung von Eigentumswohnungen gehört nur in untergeordnetem Umfang zum Geschäftsfeld. Der Belang der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird daher gegenüber dem Belang des Mietwohnungsbaus zurückgestellt.

Um der zunehmenden Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum entgegenzuwirken, haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Senatsverwaltung für Finanzen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (u. a. degewo) das "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" vereinbart, das am 04.09.2012 unterzeichnet wurde und zunächst bis 2016 gilt. Es wurden Lösungswege und Maßnahmen benannt, mit denen bezahlbares Wohnen gewährleistet werden soll.

Eine weitere Möglichkeit zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Verpflichtung des Eigentümers gegenüber dem Bezirk Neukölln, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Von dieser Möglichkeit wird jedoch im vorliegenden Fall abgesehen, da der Grundstückseigentümer, die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo, im Bereich Gropiusstadt Süd/Ost, also der direkten Umgebung des Geltungsbereiches, der größte Anbieter von Wohnraum ist. Im Wohnungsbestand der degewo in der Umgebung beträgt die durchschnittliche Miete netto kalt 5,20 €/m<sup>2</sup>. Diese Miete liegt unterhalb des Mietniveaus, das vom Berliner Modell angestrebt wird (6,50 €/m<sup>2</sup>). Im Rahmen der vor Ort üblichen, moderaten Mietsteigerungen ist davon auszugehen, dass günstiger Wohnraum in ausreichendem Maße in der Umgebung langfristig zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund ist eine verantwortungsvolle Mietenpolitik sichergestellt. Die im Plangebiet vorgesehenen Neubauten werden nicht zu nennenswerten Aufwertungs- oder Abwertungstendenzen bzw. Verdrängungseffekten führen. Die Entwicklung einer einseitigen Sozialstruktur daher ist nicht zu befürchten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die zu einer Verteuerung der Bauausführung bzw. der Planung führen. Hierdurch wird kostensparendes Bauen gefördert.

Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich und dessen Umfeld wurden durch einen Masterplan vorbereitet, der ab 2011 von der degewo entwickelt und mit dem Bezirk Neukölln abgestimmt wurde. Hierbei wurde auch die Schaffung bzw. der Erhalt einer stabilen sozialen Bevölkerungsstruktur berücksichtigt.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur**

Die Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sichert, dass eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur (Kita und Grundschulen) vorgehalten wird; dies kommt insbesondere Familien bzw. Kindern zu Gute.

Die für das Schulwesen zuständige Behörde – Bezirksamt Neukölln, Schulamt – hat mitgeteilt, dass im Einzugsgebiet ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung stehen.

Die Planung löst allerdings einen zusätzlichen Bedarf von 7 Kitaplätzen aus. Bezüglich der Errichtung von Kitaplätzen werden mit der Begünstigten der Planung vertragliche Regelungen geschlossen, nach der die benötigten Plätze in einem Neubau im Umfeld des U-Bahnhofes Zwickauer Damm zur Verfügung gestellt werden. Die Vorhaltung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur kommt insbesondere Familien bzw. Kindern zu Gute.

Zudem tragen die Regelungen der Bauordnung für Berlin dafür Sorge, dass bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern Spielmöglichkeiten für Kinder anzulegen sind.

Im Umfeld des Plangebiets sind Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden; das Plangebiet ist zudem hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Dies erleichtert die Nutzung des Plangebiets für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere Menschen).

### **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich und dessen Umfeld wurden durch einen Masterplan vorbereitet, der ab 2011 von der degewo entwickelt und mit dem Bezirk Neukölln abgestimmt wird. Hierbei wurde insbesondere der Belang der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (hier: südliche Gropiusstadt) berücksichtigt.

### **Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Denkmäler sind weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung vorhanden. Die Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere Nutzungsmaße und Geschossigkeit, ermöglichen einen abgestuften Übergang zwischen den Hoch- und Zeilenhäusern der Gropiusstadt und den gegenüberliegenden angrenzenden freistehenden Einfamilienhäusern. Das geplante Bauvorhaben fügt sich verträglich in das Ortsbild ein.

### **Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Es liegen keine Kenntnisse über entsprechende Erfordernisse vor.

### **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden innerhalb des Geltungsbereichs aus, da der faktische Versiegelungsgrad ansteigt. Da der Geltungsbereich jedoch schon seit Jahrzehnten Teil der Gropiusstadt war, gehen jedoch keine ökologisch hochwertigen Flächen verloren, sondern nur Flächen, die bereits durch Siedlungstätigkeit erheblich vorgeprägt waren. Zudem war auch vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig. Neben einem Garagengebäude konnten auch Nebenanlagen errichtet werden. Eine pla-

nungsrechtliche Zulässigkeit von Bodenversiegelungen war insofern bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans gegeben.

Darüber hinaus bietet die „verdichtete Stadt“ die Möglichkeit, dass sie dank ihrer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer umfassenden Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerten Siedlungsformen (z. B. Einfamilienhäuser). Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Städte zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Zusammengefasst berücksichtigt die Planung daher gesamtstädtische Belange des Umwelt- und Naturschutzes, auch wenn innerhalb des Geltungsbereichs auf kleinräumiger Ebene der Zustand der einzelnen umweltbezogenen Schutzgüter verschlechtert wird.

Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“, (S. 71 ff) entnommen werden.

### **Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans – wie auch das bisher gültige Planungsrecht aus dem Jahr 1972 – ermöglichen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Gewerbliche Entwicklungen sind damit schon seit Jahrzehnten nur in wohnverträglicher Form zulässig. Die Belange der Wirtschaft treten damit hinter die Belange des Wohnens zurück.

Da gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs auch künftig nicht vollständig ausgeschlossen sind, können innerhalb des Plangebiets wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z. B. freie Berufe, kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften) angesiedelt werden. Belange der Wirtschaft finden damit im Geltungsbereich Berücksichtigung.

### **Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Der Geltungsbereich ist über die U-Bahnlinie 7 sowie über das Busnetz der BVG hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Bewohner und sonstige Nutzer des Geltungsbereichs können daher das Plangebiet auch ohne individuelle Verkehrsmittel nutzen.

Die angrenzende Fritz-Erler-Allee wird durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur unwesentlich mehr belastet. Durch diese unwesentliche Mehrbelastung ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet.

### **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)**

Die Berücksichtigung diesbezüglicher Belange im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

### **Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Zielstellung sonstiger Entwicklungskonzepte (z. B. Stadtentwicklungsplanung, Planwerke, Lärminderungsplanung) nicht entgegen.

### **Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Das Plangebiet liegt zudem nicht innerhalb eines Überschwemmungsschutzgebietes auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gibt es somit kein Erfordernis.

### **Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, werden die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden hinreichend berücksichtigt.

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen sind im Übrigen nicht Gegenstand des im Auftrag der degewo erstellten Masterplans. Die Belange der o. g. Personengruppen gingen daher nicht mit einem erhöhten Gewicht in die Planung

ein. Da das Plangebiet sowie das nähere Umfeld nicht als möglicher Standort für Modularbauten, Container oder sonstige Flüchtlings- oder Asylbewerberunterkünfte vorgesehen ist<sup>63</sup>, ist keine besondere Berücksichtigung der Belange erforderlich.

## 5.2 Private Belange

### **Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche**

Die Planung basiert auf einem Masterplan, der vom Eigentümer der Grundstücke (degewo) entwickelt wurde. Eigentums- und Eigentümerrechte wurden insofern hinreichend berücksichtigt.

Da die Planung aus einem Masterplan des Grundstückseigentümers entwickelt wurde, sind die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers hinreichend berücksichtigt worden. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff BauGB.

### **Interesse von Mietern und Pächtern**

Für das bisher unbebaute Grundstück bestanden keine Miet- und Pachtverträge. Die Realisierung der geplanten Neubauten macht daher keine Kündigung oder Änderungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich.

### **Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets**

Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass außerhalb des Geltungsbereichs eine Tankstelle liegt, deren Schallemissionen sich auf den Geltungsbereich auswirken. Da die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden, wird der Betrieb der Tankstelle nicht eingeschränkt.

Auch die Interessen der sonstigen Eigentümer nördlich der Fritz-Erler-Allee werden angemessen berücksichtigt. Durch eine weitgehende Begrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung im WA1 und WA2 auf vier zulässige Vollgeschosse wird das Orts- und Landschaftsbild nur unwesentlich verändert; Belichtung und Belüftung bleiben unverändert.

---

63 Siehe „Gesamtliste der MUF- und Container-Standorte zur Flüchtlingsunterbringung“, Senatsverwaltung für Finanzen, Stand 25.05.2016.

## IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):**

##### Tiere

Zur Ermittlung der Betroffenheit von Tieren wurde eine Untersuchung erstellt<sup>64</sup>. Hierbei wurden in den Gehölzen und im Strauchwerk Niststätten von Freibrütern, wie Ringeltaube und Nebelkrähe, entdeckt. Außerdem sind Nisthöhlen in verschiedenen Bäumen vorhanden, die von höhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen genutzt werden.

Die vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse sind – mit Ausnahme der Haustaube – besonders geschützt, bei der Beseitigung von Nist- und Lebensstätten sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Nähere Informationen zu artenschutzrechtlichen Aspekten können der Seite 76 entnommen werden.

Im anthropogen geprägten Geltungsbereich ist zu erwarten, dass auch Kleinsäugetiere vorkommen können. Zu erwarten sind Wanderratte und verschiedene Mäusearten, eventuell auch Igel. Ein Eichhörnchen konnte am Agnes-Straub-Weg beobachtet werden. Dort befindet sich auch ein Kobel in einem Baum. Der in Berlin flächendeckend vertretene Fuchs konnte im Gelände nicht beobachtet werden.

Bei diesen Tierarten handelt es sich um verbreitete Tierarten, die sich mit dem Menschen bzw. menschlicher Siedlungstätigkeit gut arrangieren können.

Während der Baumaßnahmen gehen die Lebensräume für die Tiere temporär verloren. Mit Beendigung der Baumaßnahmen bzw. nach Abschluss gärtnerischer Gestaltungen werden wieder Lebensräume für Tiere entstehen. Das Artenspektrum wird sich dahingehend verschieben, dass weniger Lebensräume für Rasen- und gehölzbewohnende Arten zur Verfügung steht. Stattdessen werden Lebensräume an den Bauwerken entstehen, die beispielsweise von Gebäudebrütern genutzt werden können.

Da die angrenzenden Bereiche im Wesentlichen unverändert bleiben, ist nur von kleinräumigen Auswirkungen auf Tiere auszugehen. Bezogen auf die gesamte südliche Gropiusstadt ist nicht zu erwarten, dass die Errichtung von drei Gebäuden mit nennenswerten Auswirkungen auf das vorkommende Artenspektrum verbunden ist.

##### Pflanzen

Im Rahmen einer Bestandserhebung wurden die Biotoptypen im Geltungsbereich und in der Umgebung aufgenommen<sup>65</sup>.

Im Geltungsbereich kommen verschiedene Rasen-Typen vor (artenarmer Zier- und Parkrasen, ausdauernder Trittrasen), die mit Einzelgehölzen und Baumgruppen durchsetzt sind.

Bei den Bäumen dominieren großkronige Laubbäume aus den 1970er und 1980er Jahren. Überwiegend wurden Spitz-Ahorne angetroffen. Rot-Eichen und Hainbuchen sind ebenfalls mehrfach vorhanden. Im Plangebiet sind zudem Strauchpflanzungen weit verbreitet; es kommen niedrige Straucharten (z. B. Mahonie, Berberitze, Kartoffelrose) sowie höherwüchsigen Sträucher (Forsythie, Spierstrauch, Flieder, Holunder, Hartriegel, Felsenbirne, Eibe) vor. Im Unterwuchs kommt vielfach Efeu vor, seltener auch Giersch. Auf geharkten offenen Böden wächst Efeu-Ehrenpreis. Vielfach sind die Strauchpflanzungen vor allem an den Rändern durch Tritt beeinflusst.

Im Gebiet befindet sich ein vollversiegelter Bolzplatz (Agnes-Straub-Weg) sowie kleinere Spiel- und Sandplätze im Bereich der Außenanlagen. Der Bestand ist außerdem durch versiegelte Zufahrten (Teer, Betonplatten, Verbundstein), Zuwegungen zu den Häusern und

64 Artenschutzgutachten Fledermäuse und Vögel, Dr. Susanne Salinger, April / Mail 2015.

65 Artenschutzgutachten B-Plan-Gebiet Fritz-Erlor-Allee 12353 Berlin, Biotoptypen und Pflanzenarten, Maria-Sophie Rohner, April 2015.

Feuerwehrezufahrten (Rasengittersteinen) geprägt. Darüber hinaus sind einzelne Müllstandplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden.

Zwischen Fritz-Erler-Allee und Agnes-Straub-Weg wurde 2014 mit Bauarbeiten begonnen. Am Rand der Baustelle sind einige Bäume verblieben, die eigentliche Baustelle verändert ihren Charakter je nach Fortschritt der Baumaßnahmen.

Im gesamten Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen festgestellt worden. Arten, die auf der Roten Liste stehen, wurden ebenfalls nicht entdeckt.

Einen gesetzlichen Schutzstatus genießen lediglich Bäume, die in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung fallen. Sofern ein geschützter Baum beseitigt wird, muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden.

Während der Baumaßnahmen bzw. während der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen werden die Vegetationsbestände temporär fast vollständig beseitigt bzw. verändert. Mit Beendigung der Baumaßnahmen bzw. nach Abschluss gärtnerischer Gestaltungen wird sich der Pflanzenbestand wieder erholen. Im Ergebnis wird allerdings weniger unversiegelte Fläche – und daher weniger Raum für Pflanzen – vorhanden sein.

Da die angrenzenden Bereiche im Wesentlichen unverändert bleiben, ist nur von kleinräumigen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt auszugehen. Bezogen auf die südliche Gropiusstadt ist zu erwarten, dass die Errichtung von drei Gebäuden nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf die Flora verbunden ist.

#### Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (oder Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist im Bebauungsplangebiet anhand der vorgefundenen Lebensräume und Habitatstrukturen als unterdurchschnittlich zu beurteilen: Das Plangebiet ist Teil der Gropiusstadt, die 1960-1970 errichtet wurde. Seit dieser Zeit sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt; es konnten sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Von Bedeutung für die biologische Vielfalt sind vor allem die Baumbestände und die Gehölzstrukturen, da diese als Niststätten für Vögel und Fledermäuse dienen. Die Rasenflächen und die verschiedenartig versiegelten Flächen haben demgegenüber eine deutlich geringere Bedeutung.

Die Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt sind gering: Bezogen auf die südliche Gropiusstadt wird die Errichtung von drei Gebäuden nicht dazu führen, dass sich die biologische Vielfalt verändert. Bezüglich der verloren gehenden Niststätten sind Ersatzbehausungen zu schaffen; die Tiere können den Geltungsbereich bzw. dessen Umgebung insofern weiter nutzen.

#### Boden, Wasser, Hochwasserschutz

Bei den anstehenden Bodengesellschaften handelt es sich um Pararendzina, Lockersyrosen und Regosol. Sie sind als Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung, zu klassifizieren. Es handelt sich um anthropogene, nicht um naturnahe Bodengesellschaften.<sup>66</sup>

In Bezug auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen genießen die Böden eine mittlere Schutzwürdigkeit<sup>67</sup>. Es wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Empfehlung gegeben, dass Planungen dahingehend optimiert werden sollen, dass Eingriffe und Versiegelungen minimiert werden. Die umgebenden Bauten der Gropiusstadt sowie das auf der anderen

66 FIS-Broker Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.05.2015.

67 FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 14.07.2015.



Straßenseite der Fritz-Erler-Allee gelegene Einfamilienhausgebiet werden ebenfalls mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist sehr hoch, das Filtervermögen ist entsprechend gering<sup>68</sup>.

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen 37 und 40 m ü. NHN. Es fällt in Richtung der Kreuzung Fritz-Erler-Allee / Neuköllner Straße ab. Aufgrund einiger Aufschüttungen, die zur Gestaltung der Freiflächen modelliert wurden, wirkt das Gelände höhenmäßig bewegt.

Grundwasser steht in einem Bereich von ca. 34 m ü. NHN an<sup>69</sup>, ca. 3-6 m unter der Geländeoberfläche.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die nächstgelegene Wasserschutzzone (Wasserwerk Johannisthal) beginnt ca. 200 m nordöstlich vom Geltungsbereich.<sup>70</sup>

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 11. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Die nächstgelegenen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete liegen im Bereich der Müggelspree bzw. der Gosener Gewässer, diese sind mindestens 10 km vom Plangebiet entfernt.

Im Bundesland Brandenburg liegen die nächsten hochwassergefährdeten Gebiete südlich von Diedersdorf („Große Herrenwiese“, Entfernung ca. 12 km) bzw. bei Zeuthen (Zeuthener See, ca. 14 km).

Innerhalb der künftigen Baugebiete WA1, WA2 und WA3 waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ca. 3.930 m<sup>2</sup> (ca. 46 %) versiegelt. Der größte Anteil an der Bodenversiegelung ging von der Baustelle am Agnes-Straub-Weg aus (ca. 3.100 m<sup>2</sup>), die restlichen Flächenversiegelungen stammten zumeist von Wohnwegen.

Bei Realisierung der Baumaßnahmen steigt die faktische Bodenversiegelung an; statt der gegenwärtigen Bodenversiegelung von ca. 46 % können oberirdisch bis zu 53 % versiegelt werden. Unter Einberechnung zulässigen Tiefgaragen können im Geltungsbereich bis zu 64 % des Bodens versiegelt werden.

Die Planung wirkt sich auf das Schutzgut Boden sowie auf das damit verbundene Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasserneubildung) dahingehend aus, dass der faktische Versiegelungsgrad erhöht wird. Damit einhergehend werden Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser minimiert. Diese Beeinträchtigungen können nicht in Gänze verhindert werden; auch eine Nachverdichtung ist zwangsläufig mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden verbunden.

Der aus Sicht des Bodenschutzes gebotenen Optimierung der Planung – die Böden im Plangebiet genießen eine mittlere Schutzwürdigkeit – wurde dadurch nachgekommen, dass die zulässigen Gebäude direkt an den angrenzenden Straßen errichtet werden können. Hierdurch kann der Flächenbedarf von Wegen und Zufahrten zum öffentlichen Straßenland minimiert werden; was sich positiv auf die Bodenversiegelung auswirkt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird hinreichend in § 36a des Berliner Wasser-gesetz (BWG) geregelt. Diese Vorschrift gilt auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Da das Oberflächenwasser vordringlich vor Ort versickert werden muss, wird die Grundwasserneubildung trotz der zusätzlichen Neuversiegelung nicht wesentlich verändern.

Im Zusammenhang mit der Bodenversiegelung ist anzumerken, dass auch nach dem Planungsrecht aus dem Jahr 1972 Versiegelungen durch ein Garagengebäude sowie durch Nebenanlagen und Stellplätzen möglich waren. Das Plangebiet hätte damit unabhängig von der jetzt vorliegenden Planung jederzeit in erheblichem Umfang versiegelt werden können.

68 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.05.2015.

69 FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2014 (Geologischer Atlas)“, Zugriff am 18.05.2015.

70 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 18.05.2015.

### Klima, Luft

Das Plangebiet ist einem Siedlungsraum zuzuordnen. Die bioklimatische Situation ist als „weniger günstig“ einzuschätzen. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen sowie Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabfuhrbahnen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Kaltluftleitbahnen kommen aus Richtung Großziethen und führen östlich und westlich an der Gropiusstadt vorbei.<sup>71</sup>

Die verkehrsbedingte Belastung durch Luftschadstoffe entlang der Fritz-Erler-Allee ist gering<sup>72</sup>. Der berechnete Jahresmittelwert für Feinstaub PM 2.5 lag 2009 bei ca. 16,6 µg/m<sup>3</sup>. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (25 µg/m<sup>3</sup>) wird unterschritten. Der Jahresmittelwert für Feinstaub PM 10 wurde Stand 2009 mit ca. 24,2 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup>) wird unterschritten.

Im Jahre 2009 betrug der berechnete Jahresmittelwert für die Belastung mit Stickoxiden (NO<sub>2</sub>) 19,5 – 19,9 µg/m<sup>3</sup>. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup>) wird eingehalten.

Die Schadstoffbelastung entlang der Neuköllner Allee ist geringfügig höher, Überschreitungen der zulässigen Jahresmittelwerte wurden aber auch hier bislang nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung: Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer Erwärmung.

Auf der anderen Seite bietet die „verdichtete Stadt“ die Möglichkeit, dass sie dank ihrer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer umfassenden Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerten Siedlungsformen (z. B. Einfamilienhäuser). Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Städte zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Bei einer großräumigen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Schutzgut aus.

### Landschaft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einer Großsiedlung der 1960er/1970er Jahren (Zeilenbebauung und Punkthochhäuser, bis zu 17 Geschosse) und einem Einfamilienhausgebiet.

Die geplante Nachverdichtung trägt nicht dazu bei, dass das durch Bebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild erheblich verändert wird.

### **Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):**

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen im Bezirk Köpenick (Müggelspree, Teufelsseemoor) bzw. in Brandenburg nahe Glasow und werden aufgrund der großen Entfernung (mind. 8 km) durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

71 FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2005 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.05.2015.

72 FIS-Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009 (Umweltatlas)“, Zugriff am 11.05.2016.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):**

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Von einem Allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen (z. B. Schall) auf die Umgebung aus.

Der Verkehrslärm der anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen sowie Gewerbelärm einer gegenüberliegenden Tankstelle steht der Wohnnutzung in den Baugebieten nicht entgegen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch Schallschutzfestsetzungen gesichert werden. Näheres kann dem Kapitel III.3.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ (S. 29 ff) entnommen werden.

Altlasten oder schädliche Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Sollten Kontaminationen festgestellt werden, gelten unabhängig vom Bebauungsplan u. a. folgende altlastenbezogene Vorschriften: Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG sind u. a. Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG), insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die o. g. Vorschriften ist hinreichend gesichert, dass kontaminierter Boden bzw. Bauaushub gegebenenfalls fachgerecht entsorgt werden muss.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):**

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles, Naturdenkmale oder Boddendenkmale bekannt. Das Gebiet ist nicht Teil einer archäologisch bedeutenden Landschaft. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten.

**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):**

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen.

Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten, in einem Allgemeinen Wohngebiet ist im Wesentlichen mit der Entstehung von Hausmüll zu rechnen.

**Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):**

Alle geplanten Gebäude müssen neu errichtet werden; hierbei gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

**Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):**

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

**Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):**

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Nachverdichtung der Gropiusstadt ermöglichen; der Plan dient der Innenentwicklung. Durch die vorgesehene Nachverdichtung einer Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden; dies kann zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität beitragen

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):**

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

**Belange des Artenschutzes:**

Die erforderlichen Bestandsaufnahmen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angefertigt.

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden<sup>73</sup>.

Das Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten beschränkt sich auf Arten der Avifauna (Vögel, Fledermäuse).

Folgende Arten wurden im Geltungsbereich festgestellt:

Vögel

Art	Wiss. Name	Status RL Berlin	Gesetzl. Schutz	Brutvogel	Nahrungsgast
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	§	x	
Bachstelze	<i>Motacilla alba alba</i>	V	§	x	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	§	x	
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	1	§		x
Elster	<i>Pica pica</i>	-	§		x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	§	x	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	§		x
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	§		x
Haustaube	<i>Columba livia f. dom.</i>				x
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	§	x	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	§	x	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	§		x
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	§	x	
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	§	x	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	§	x	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	§	x	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	§	x	

Status Rote Liste Berlin: - = keine Art der Berliner Roten Liste; V = Vorwarnliste; 1 = vom Erlöschen bedroht; Gesetzl. Schutz: § besonders geschützt. Brut: x = Brutvorkommen

Fledermäuse

Art	Wissenschaftl. Name	Gesetzlich. Schutz	Rote Liste Berlin	Rote Liste Deutschland
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	§	3	3
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	§	3	-

Gesetzl. Schutz: § besonders geschützt i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 14b

Bezüglich der Vögel ist darauf hinzuweisen, dass nur Nist- und Lebensstätten geschützt sind. Jagdgebiete bzw. regelmäßige Aufenthaltsorte sind nicht geschützt. Artenschutzrechtlich relevant sind insofern nur die Brutvögel, nicht aber die kartierten Nahrungsgäste.

73 Artenschutzgutachten B-Plan-Gebiet Fritz-Erler-Allee 12353 Berlin, Biotoptypen und Pflanzenarten, Maria-Sophie Rohner, April 2015.

Folgende Maßnahmen sind aus Sicht des Artenschutzes erforderlich, damit die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes nicht eintreten:

- Höhlenbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sollte eine Fällung unumgänglich sein, ist Ersatz durch Nisthöhlen zu schaffen. Bei Fällungen ist in jedem Fall vorher eine Untersuchung der Höhlenbäume notwendig. Sollten Fällungen zwischen März und September stattfinden müssen, so ist ebenfalls bei allen Bäume - nicht nur den Höhlenbäumen - eine Untersuchung notwendig.
- Nester dürfen erst nach deren Verlassen beseitigt werden. Das Verlassen der Nester durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen (siehe § 2 Abs. 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten).

Die für Artenschutz zuständige Behörde hat die Ergebnisse der o. g. Kartierungen mit Schreiben vom 30.06.2015 bestätigt.

Die oben genannten Maßnahmen können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulassungs- und Genehmigungsverfahren abgearbeitet werden. Regelungen auf Ebene des Bauleitplans sind nicht erforderlich.

## 1.1 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans

In Bezug auf die umweltbezogenen Schutzgüter ist vor allem die zusätzliche Bodenversiegelung relevant: Gegenwärtig beträgt der Anteil an versiegelter Fläche und Baustellenbereichen im Geltungsbereich ca. 46 %.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine oberirdische Bodenversiegelung von 53 %; durch unterirdische Anlagen (Tiefgaragen) kann der Wert auf 64 % steigen; der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich.

Würde man das bestehende Maß der Bodenversiegelung beibehalten wollen, wäre die Errichtung von neuen Wohngebäuden nicht möglich, dies würde sich nachteilig auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auswirken. Aus diesem Grunde werden die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Abwägung zurück gestellt; die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind hinzunehmen.

Da von den zusätzlichen Bodenversiegelungen nur Flächen betroffen sind, die als Teil einer Großsiedlung ohnehin in erheblichen Umfang durch menschliche Nutzungen (Siedlungstätigkeit) vorgeprägt waren, gehen keine ökologisch wertvollen Flächen verloren.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem eine sehr gut erschlossene Großsiedlung punktuell nachverdichtet wird.

## 2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum steigt die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die zuständige Schulbehörde hat mit Schreiben vom 12.06.2015 mitgeteilt, dass der ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen kurz- und mittelfristig in der Grundschule im betreffenden Einzugsgebiet (Walt-Disney-Schule) gedeckt werden kann.

Die für die Kindertagesstätten zuständige Behörde hat mit Schreiben vom 11.06.2015 mitgeteilt, dass durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf von 7 Kitaplätzen entsteht. Der Planungsraum, in dem die Bebauung errichtet wird, ist ohnehin nicht ausreichend mit Kitaplätzen versorgt; der Mehrbedarf kann nicht im Bestand gedeckt werden. Es ist durch Festlegungen im Städtebaulichen Vertrag geregelt, die fehlenden Kitaplätze in einer neuen Einrichtung außerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des U-Bahnhofs Zwickauer Damm nachzuweisen. Die Kindertagesstätte wird durch die degewo hergestellt und einem Betreiber zur Verfügung gestellt. Über die Bereitstellung von Kitaplätzen im Zusammenhang mit

der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-108-1 wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der degewo und dem zukünftigen Kitabetreiber geschlossen.

Da im Umfeld des Plangebietes ausreichend preiswerter Wohnraum vorhanden und dieser durch die Mietpolitik des Eigentümers langfristig gesichert ist, sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Regelungen zur Festlegung von mietpreisgebundenem Wohnraum erforderlich (siehe auch Kap. III.5, Abschnitt „Öffentliche Belange“).

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

#### **3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten (einschließlich erforderlichen Fachgutachten) werden von der Begünstigten der Planung (degewo) übernommen. Dem Land Berlin entstehen hierfür keine Kosten.

Kosten für Maßnahmen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Straßen) entstehen nicht; das Plangebiet ist vollständig an das Straßen- und Leitungsnetz Berlins angeschlossen.

Die Kosten für soziale Infrastruktur werden ebenfalls von der Begünstigten der Planung getragen. Durch diese Maßnahmen werden im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung finanzielle Vorteile durch künftige Bodenpreissteigerungen in angemessenem Umfang abgeschöpft.

#### **3.2 Maßnahmen und Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Kostenrisiken bekannt.

### **4. Weitere Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff BauGB (Sozialplan) erfordern, nicht zu erwarten.

## V. VERFAHREN

### 1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 23.04.2013 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-108-1 informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 15.05.2013 mitgeteilt, dass zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden mit Schreiben vom 21.05.2013 keine entgegenstehenden Gesamtinteressen Berlins geltend gemacht. Aufgrund der Lage an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen wird das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Es wurde zudem mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 wurde durch BA-Beschluss vom 11.06.2013 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-108-1 wurde am 21.06.2013 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1219 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Reduzierung der Geltungsbereichs, Verfahrensumstellung auf § 13a BauGB, erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 11.03.2015 über die beabsichtigte Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes XIV-108-1 informiert. Gleichzeitig wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Verfahren zukünftig als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Eingriffe, die gegebenenfalls auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten wären, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 27.03.2015 mitgeteilt, dass zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden mit Schreiben vom 07.04.2015 keine entgegenstehenden Gesamtinteressen Berlins geltend gemacht. Aufgrund der Lage an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen wird das Bebauungsplanverfahren weiterhin nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Auch die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken. Für die weitere Bearbeitung des Verfahrens wurde ein Hinweis der Wohnbauleitstelle weitergegeben, nach dem das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ angewendet werden soll.

Das Bezirksamt Neukölln fasste daraufhin am 05.05.2015 den Beschluss, dass der Geltungsbereich reduziert werden soll und das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden soll. Der Beschluss wurde am 22.05.2015 im Amtsblatt für Berlin auf den Seiten 1102/1103 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 15.01.2016 ging eine Ergänzung der Mitteilung der Planungsabsicht von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein. Es wurde darauf hingewiesen, dass das „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ Anwendung finden muss.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 wurde mit E-Mail vom 15. September 2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden 35 Stellen angeschrieben und innerhalb Monatsfrist um eine Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührende Änderung geführt. Die Begründung sowie das Schallgutachten werden redaktionell fortgeschrieben

#### **5. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 21. September bis einschließlich 02. Oktober 2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Äußerungen abgeben. Die entsprechenden Unterlagen lagen im Bezirksamt Neukölln, Rathaus, Karl-Marx-Straße 83 aus. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 38 vom 18. September 2015 (S. 2016) ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Unterrichtung gingen keine Äußerungen zur Planung ein; Änderungen an der Planung waren daher nicht erforderlich.

#### **6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 22.01.2016 auf der Seite 152 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 29.01.2016 durch eine Annonce in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) aufmerksam gemacht

Der Entwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch Gutachten zu den Themen Verkehr, Schall, Fauna und Biotoptypen / Pflanzenarten eingesehen werden.

Die o. g. Unterlagen konnten auch über das Internet eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29.01.2016 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührende Änderung geführt.

#### **7. Abschluss städtebaulicher Vertrag**

Mit der Begünstigten der Planung wurde am 03.03.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der u. a. Regelungen zur Übernahme von Planungskosten, zur Errichtung von Kita-Plätzen und zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen enthält.

Eine Zusammenfassung der Inhalte des städtebaulichen Vertrags kann dem Kapitel III.3.8 „Vertragliche Regelungen“ (S. 40) entnommen werden.

#### **8. Beschluss des Bezirksamts gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB**

Das Bezirksamt hat auf seiner Sitzung am 22.03.2016 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans XIV-108-1 beschlossen.

Zugleich wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Rechtskontrollen anzuzeigen ist.



## **9. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Der Bebauungsplan XIV-108-1 wurde durch das Bezirksamt mit Schreiben vom 23.03.2016 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Mit Schreiben vom 20.05.2016 teilte die Senatsverwaltung im Ergebnis des Anzeigeverfahrens vier Beanstandungen mit.

Auf die Beanstandungen 1-3 wurde mit Änderungen der entsprechenden textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz reagiert. Aufgrund der Beanstandung 4 wurde der städtebauliche Vertrag dahingehend ergänzt, dass die Errichtung des lärmrobusten Städtebaus festgeschrieben wurde (Kap. III.3.8).

Die Begründung wurde in den entsprechenden Teilen überarbeitet.

Da der Bebauungsplan geändert wurde, ist die Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich.

## **10. Erneute Beteiligungen**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fritz-Erler-Allee 190/194 / Agnes-Straub-Weg 2/12 und Agnes-Straub-Weg 3/5 / Neuköllner Straße 264/276A im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde vom 27. Juli 2016 bis 12. August 2016 eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden wurde ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die erneute Beteiligung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den Kreis der betroffenen Öffentlichkeit bzw. der berührten Behörden beschränkt und wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt durchgeführt. Von den Änderungen waren der Grundstückseigentümer sowie die für den Schallschutz zuständigen Behörden auf Bezirks- und Landesebene betroffen. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27. Juli 2016 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die entsprechenden Unterlagen lagen im Bezirksamt Neukölln, Rathaus, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin aus.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-108-1 wurden von der betroffenen Öffentlichkeit keine schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Von den berührten Behörden ging eine Stellungnahme ein.

Die Auswertung hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

## **11. Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Der Bebauungsplan XIV-108-1 wurde nach Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 07.09.2016 gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.10.2016 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei sei und daher festgesetzt werden könne.

## **12. Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 25.01.2017 (Drucksache 0041/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-108-1 beschlossen.

**B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283);

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);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 03.02.2017  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt

**B i e d e r m a n n**

Bezirksstadtrat

**G r o t h**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## C. ANLAGEN

### 1. Textliche Festsetzungen

1.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

4.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

5.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w\ res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A2-A3-A4, A8-A9, B1-B2, B4-B5, B9-B10-B11, C2-C3-C4-C5;

- 45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11 und

- 50 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10 aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

7.

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Büroräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w\ res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der Linie zwischen den Punkten A4-A5-A6-A7-A8, B2-B3-B4-B6-B7-B8-B9, C5-C6, C9-C12, C10-C11

- 45 dB entlang der Linie zwischen den Punkten C6-C7-C8-C9-C10 aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

8.

Zum Schutz vor Lärm müssen in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Linie zwischen den Punkten A1-A2-A3, A6-A7-A8-A9, B1-B2-B3-B4-B6, B9-B10-B11-B12-B13, C1-C2-C3-C4 und C8-C9-C10-C11 abgewandt sein.

Schutzbedürftige, ausschließlich zu den angegebenen Linien orientierte Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

9.

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linie zwischen den Punkten A3-A4-A5-A6, B6-B7-B8-B9 und C4-C5-C6-C7-C8 in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird.

10.

Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linie zwischen den Punkten A5-A6-A7, B3-B4-B6-B7-B8 und C6-C7-C8-C9-C10-C11 mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von den Straßen abgewandten Seite vorhanden ist.

Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen entlang der bezeichneten Linie muss nur mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau errichtet werden.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11.

Zum Schutz vor Lärm sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Außenwänden entlang der Linien B6-B7-B8-B9-B10 und C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10 als Festverglasung auszuführen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

12.

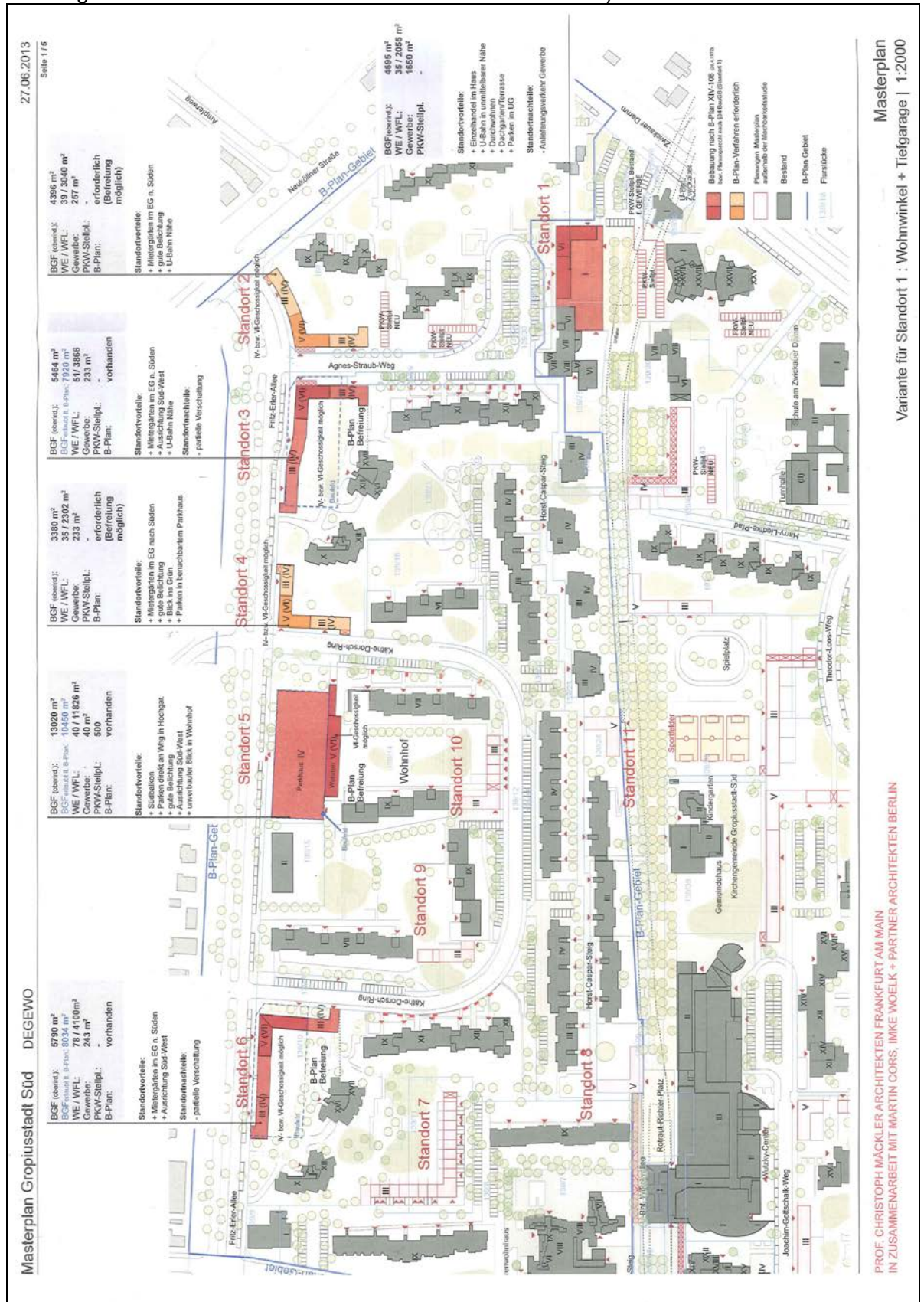
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Technischer Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

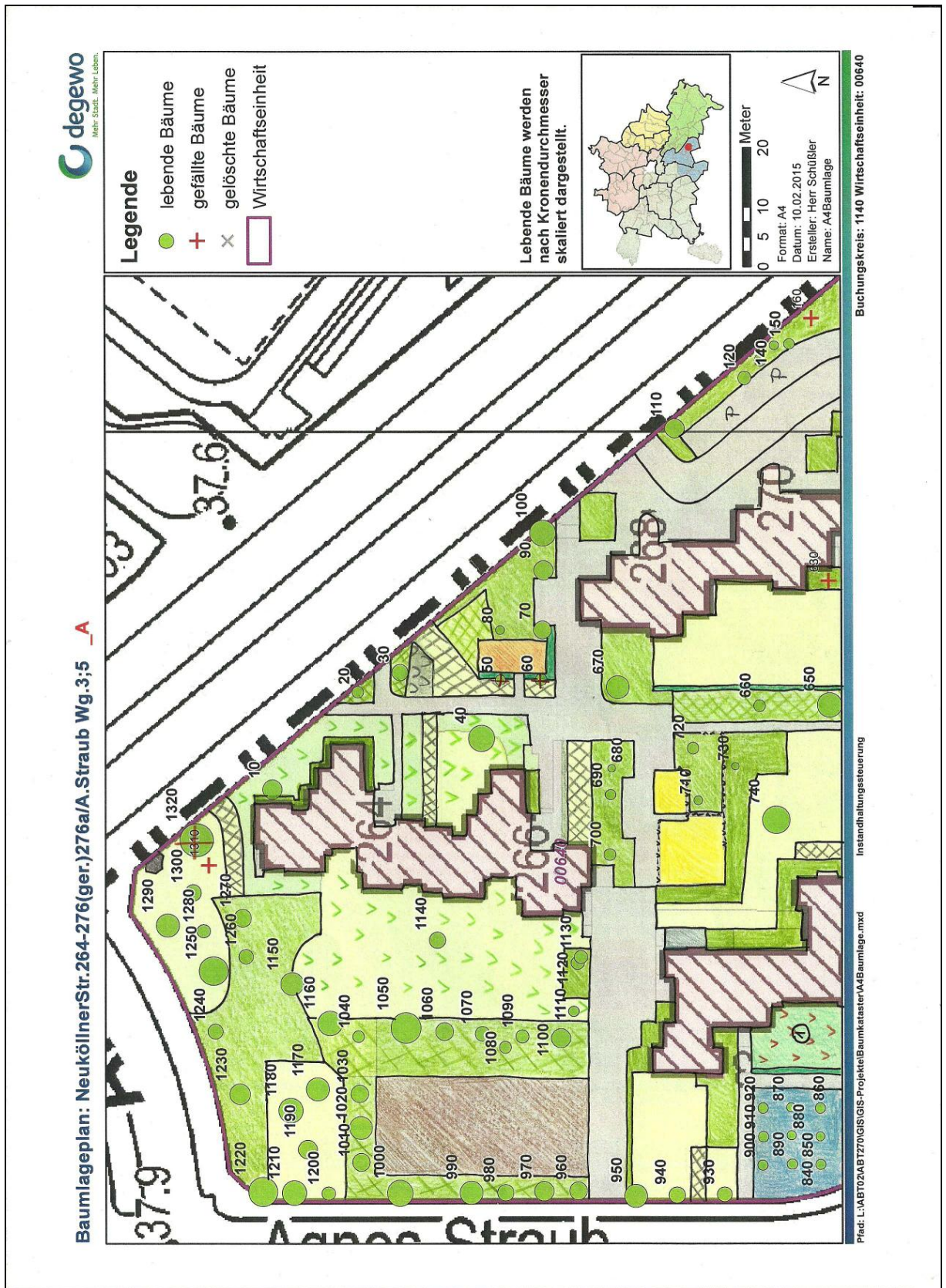
2. Masterplan Gropiusstadt Süd, Stand 27.06.2013

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)





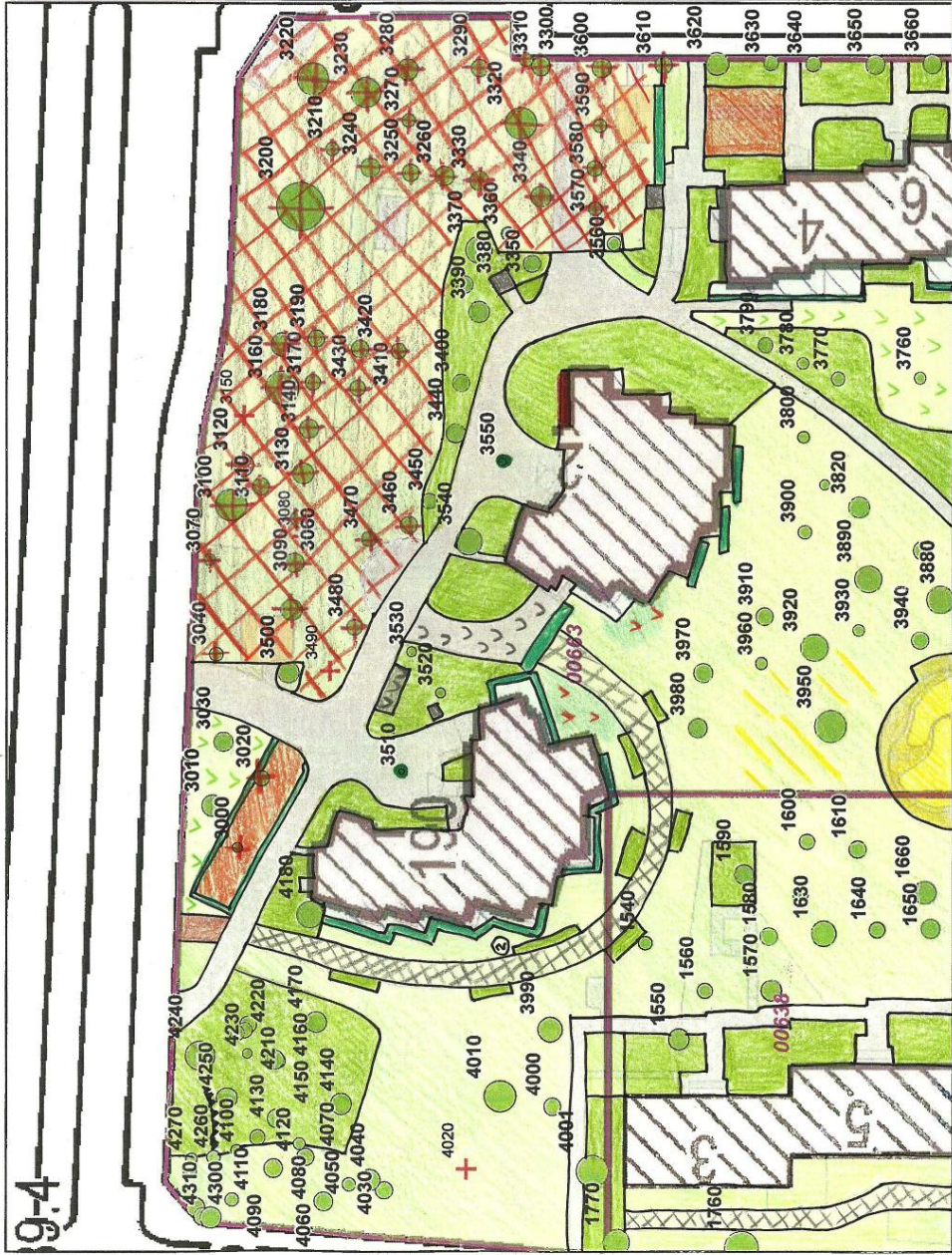
### 3. Biotoptypenkartierung





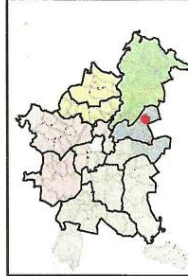


Baumlageplan: Fritz-Erler 190/ Agnes-Straub 2-12 ger. \_A



- Legende**
- lebende Bäume
  - + gefällte Bäume
  - x gelöschte Bäume
  - Wirtschaftseinheit

Lebende Bäume werden nach Kronendurchmesser skaliert dargestellt.



Format: A4  
Datum: 10.02.2015  
Ersteller: Herr Schöffler  
Name: A4Baumlage

Buchungskreis: 1140 Wirtschaftseinheit: 00663

Instandhaltungssteuerung

Pfad: L:\VABT02\ABT270\GIS\GIS-Projekte\Baumkaster\A4\Baumlage.mxd

## Legende

	05171	ausdauernder Trittrassen
	05162	artenarmer Zier-/Parkrasen (Ansaat)
	05161	artenreicher Zier-/Parkrasen
	07142	Baumreihen
	07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen
	07150	Solitärbaum
	10271	Anpflanzung von Bodendeckern
	10272	Anpflanzung Strauchpflanzung
	10273	Hecke (Formschnitt)
	12920	Fassadenbegrünung
	101714	Sportplatz, hochversiegelt
	10201	Spielplätze weitgehend ohne Bäume
	102602	Überwiegend unversiegelte Flächen mit Freizeit- und Erholungsnutzung, mit Bäumen
	10160	vegetationsfreie, unversiegelte Flächen
	12643	Parkplätze versiegelt
	12654	versiegelter Weg
	12653	teilversiegelter Weg (Pflaster)
	12653	teilversiegelter Weg (Rasengittersteine)
	12750	Sonstige versiegelte Flächen
	12830	Sonstige Bauwerke
	12730	Bauflächen, Baustellen
	Frühlings-Fingerkraut (RL3)	
	Wiesen-Schlüsselblume (hier nicht RL1)	



**4. Auszug Schallgutachten (Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 24ff): Abhängigkeit der Schalldämmmaße der Außenbauteile von der Geschossigkeit.**

Auszug Schallgutachten (Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-108-1 in Berlin Neukölln, Hoffmann-Leichter, Berlin, 15.12.2015, S. 24ff): Abhängigkeit der Schalldämmmaße der Außenbauteile von der Geschossigkeit.

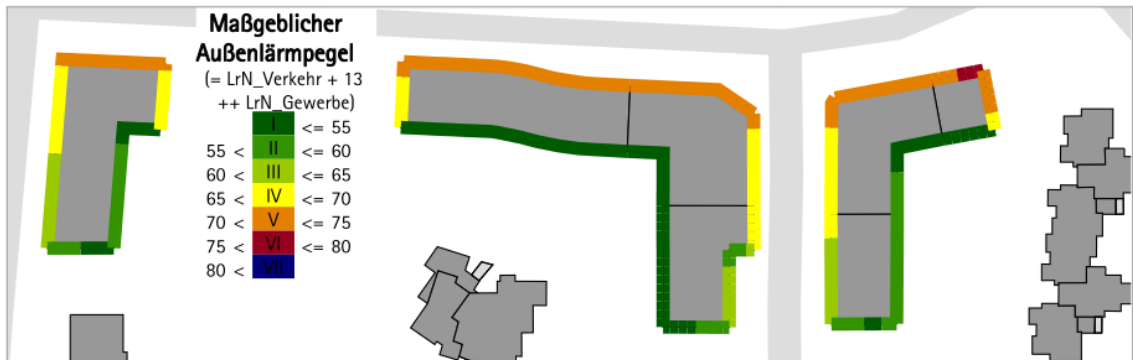


Abbildung 5-17 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - EG

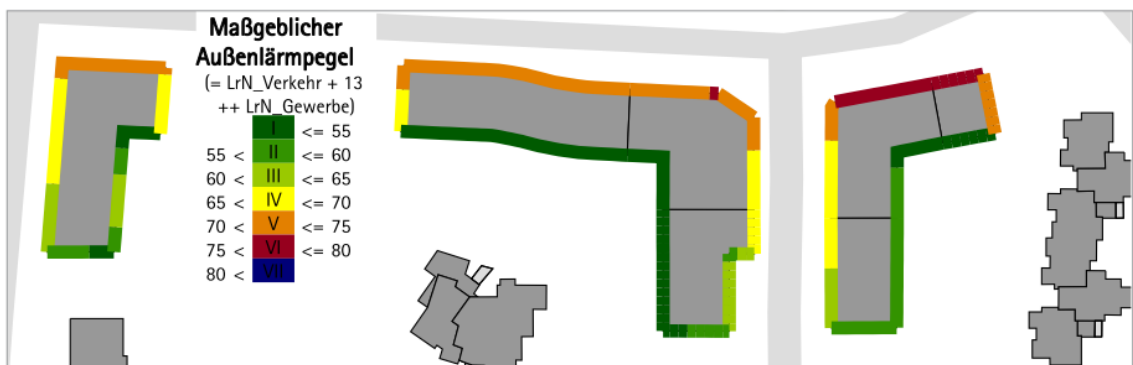


Abbildung 5-18 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - 1. OG

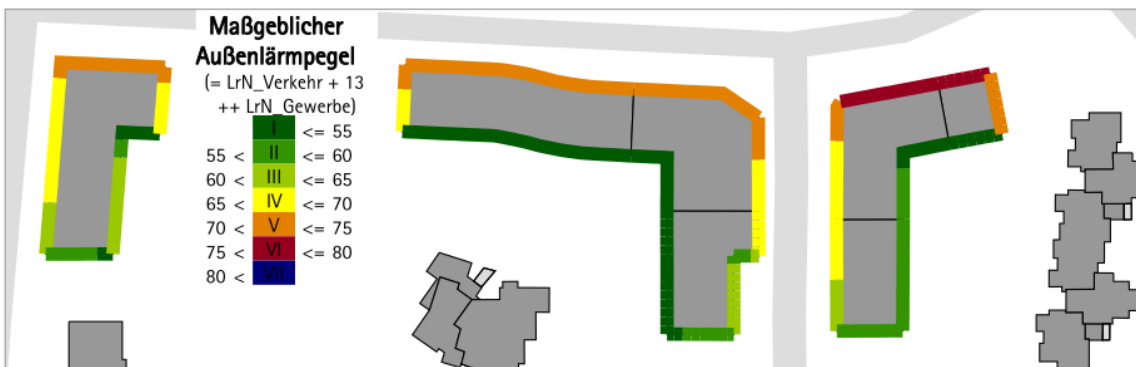


Abbildung 5-19 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - 2. OG

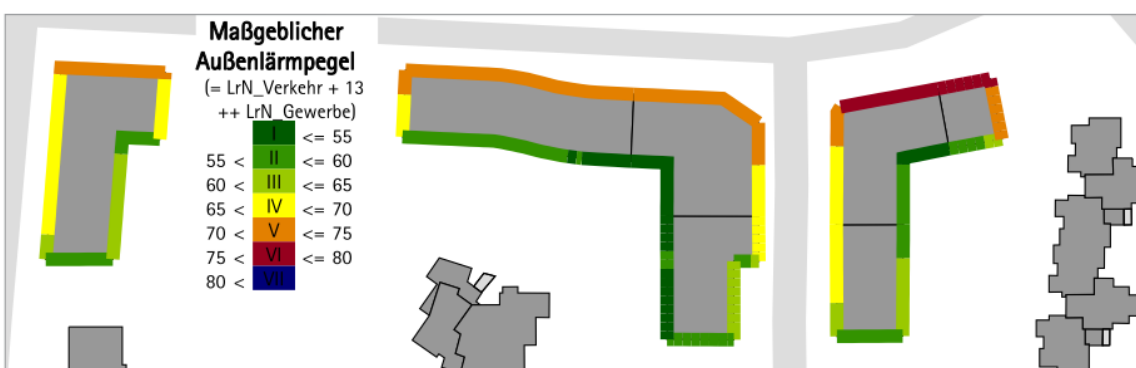


Abbildung 5-20 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - 3. OG



Abbildung 5-21 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - 4. OG

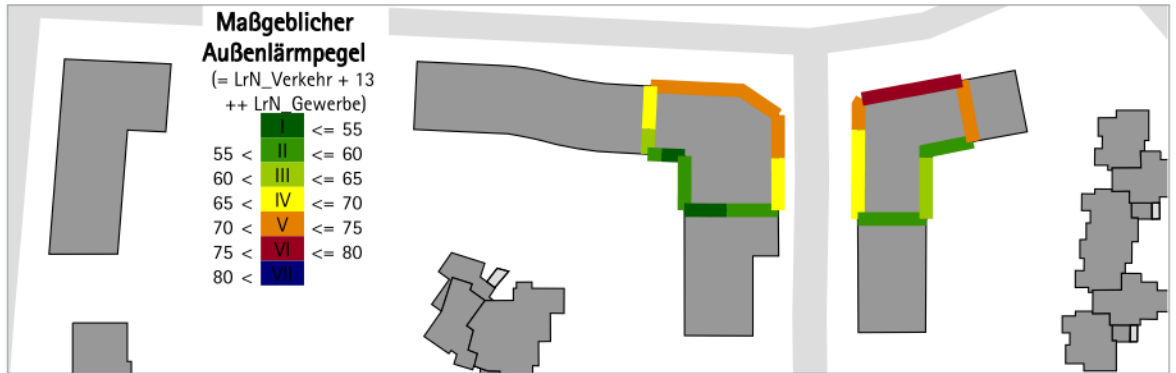


Abbildung 5-22 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - 5. OG



Abbildung 5-23 Lärmpegelbereiche (I bis VI) und resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile - lautestes Stockwerk