

Bezirksamt Neukölln  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3 – 6144/XIV-157i/II-08

## **Begründung**

zum Bebauungsplan XIV-157i  
„Lindholzweg“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für das Grundstück Lindholzweg 52 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV 157i ist die Planung eines Wohnungsbauvorhabens in Form von Einfamilienhausbebauung auf dem Grundstück Lindholzweg 52.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XIV 157i mit seinen ursprünglichen Zielsetzungen und einem größerem Geltungsbereich ist bereits im Jahr 1979<sup>1</sup> gefasst worden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war zu diesem Zeitpunkt die geplante Festsetzung von Gewerbegebiet (GE), Grünflächen und Allgemeinem Wohngebiet (WA). Aufgrund sich jedoch ändernder Ziele und Erforderlichkeiten an die Planung ist das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht worden. So wurde auf dem Grundstück Haewererweg 35 (geplantes GE) wegen des dringenden Bedarfs eine Schule (Leonardo-da-Vinci Oberschule) errichtet, die bis heute besteht. Die verbleibenden Flächen der Grundstücke des Haewererwegs 25 und 27-27G waren als Allgemeine Wohngebiete geplant und sind zwischenzeitlich bereits mit Wohnhäusern bebaut worden. Für die geplanten Gewerbegebietsflächen auf dem Grundstück Lindholzweg 52 gab es seit der Aufstellung des Bebauungsplanes bislang keine Nachfrage, sodass hier vom ursprünglichen Entwicklungsziel abgewichen wurde. Das Grundstück ist im Jahr 2007 vom Liegenschaftsfond an einen privaten Investor veräußert worden, der auf dem Areal Einfamilienhausbebauung realisieren möchte.

Die benachbarte Schule und die bereits realisierte Wohnbebauung auf den verbleibenden Flächen des ursprünglichen Plangebiets des Bebauungsplans sind auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt worden. Eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen ist somit nicht mehr erforderlich. Im Fall der Schule soll entsprechend des zukünftigen Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen hinsichtlich rückläufiger Schülerzahlen zu gegebener Zeit über ein Planerfordernis entschieden werden. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV 157i um die entsprechenden Grundstücke reduziert und das Planverfahren mit den neuen Zielstellungen zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens auf dem Grundstück des Lindholzweges 52 fortgeführt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umsetzung des Vorhabens sowie zur Abschätzung des durch die benachbarten Gewerbenutzungen zu berücksichtigenden Konfliktpotenzials und der sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> liegen bei dem Bebauungsplan XIV 157i, der der Wiedernutzbarmachung von zwischengenutzten Flächen dient, die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch die beschleunigte Verfahrensweise (gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden) wird dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lagebeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Buckow im Bezirk Neukölln in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze zu Brandenburg. Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Lindholzweg 52 und grenzt unmittelbar nördlich an die Christian-

<sup>1</sup>

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XIV 157i – 19.06.1979 (letzter Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

Henkel-Straße an. Westlich benachbart zum Plangebiet liegt das Grundstück der Leonardo-da-Vinci Oberschule, das zweigeschossig bebaut, 1990 bezogen und ursprünglich lediglich als temporär begrenzte Nutzung konzipiert wurde. Inwiefern der Schulbetrieb an diesem Standort Bestand haben wird, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern aus den 1990er Jahren an. Es besteht aus Stadtvillen und ca. 40 m langen Zeilen in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise mit ausgebauten Dächern und fügt sich in die bestehende Ein- und Mehrfamilienhausstruktur des Stadtteils Buckow ein.

Östlich an das Plangebiet angrenzend und südlich der Christian-Henkel-Straße befinden sich Gewerbegebiete, welche auf Grundlage der Bebauungspläne XVI-157d und XIV-157h planungsrechtlich gesichert sind. Auf dem östlichen Nachbargrundstück hat sich eine Firma angesiedelt, die in erster Linie Druckerarbeiten auf Textilien ausführt. Die Fertigungshalle der Firma wurde in einem Abstand von ca. 6 m von der Grundstücksgrenze und somit vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes errichtet und erstreckt sich über eine Länge von ca. 65 m.

Im südlich der Christian-Henkel-Straße gelegene Gewerbegebiet sind mehrere Betriebe ansässig, wie ein Verbrauchermarkt, eine Druckerei, Firmen für Lagertechnik und Maschinenbau, eine Paketstation sowie eine Erdgasübernahmestation der GASAG.

Das nächstgelegene Zentrum befindet sich in der Gropiusstadt in einer Entfernung von ca. 2,4 km.

## **2.2 Bestand, Ausgangssituation**

### **2.2.1 Bestand im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bestand durch die Zwischennutzung Kleingärten und landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Die derzeit im nördlichen Bereich gelegene Kleingartenanlage „Heimattfrieden“ ist geprägt durch eine Laubenbebauung mit nutzungstypischen Rasen- und Beetflächen. Die Anlage wird über einen in Verlängerung zur Straße 44 verlaufenden, unbefestigten privaten Weg, welcher zum Grundstück des Lindholzweges 52 gehört, erschlossen. Dieser Weg wird gegenwärtig auch von Anwohnern des nördlich angrenzenden Wohngebiets zur rückwärtigen Erschließung der Gärten genutzt. Die Haupteinschließung der nördlich gelegenen Wohngebäude erfolgt über eine Privatstraße, welche an den Michael-Klinitz-Weg angeschlossen ist.

Die Verfügbarkeit der Kleingartenflächen durch den neuen Eigentümer der Grundstücksflächen kann nachgewiesen werden. Der Liegenschaftsfond hat sich mit dem Verkauf des Grundstücks verpflichtet, die Flächen unverpachtet und frei von baulichen Anlagen an den Käufer zu übergeben. Beräumungen des Grundstücks sind bereits vorgenommen worden.

Der südliche Bereich des Plangebiets war als landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet und wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens ebenfalls für die geplante Wohnnutzung bereit gestellt. Aufgrund der regelmäßigen Bestellung der Ackerflächen sind bis auf einzelne Randbereiche keinerlei Vegetationsstrukturen und bauliche Anlagen vorhanden.

### **2.2.2 Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die südlich verlaufende Christian-Henkel-Straße, welche auch die Erschließung des zukünftigen Plangebiets übernehmen soll.

Die ehemaligen Kleingärten wurden über die behelfsmäßig hergestellte und unbefestigte Verlängerung der Straße 44 erschlossen (sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Verkehr). Diese stellt wiederum eine Verbindung zum Lindholzweg her. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs wurde über die Christian-Henkel-Straße erschlossen.

Ausgehend von der Christian-Henkel-Straße erfolgt die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz in nordwestlicher Richtung über die Warmensteinacher Straße zur Marienfelder Chaussee / Alt-Buckow, sowie in östlicher Richtung über die Gerlinger Straße zum Buckower Damm.

Der nächstgelegene Anschluss an das öffentliche Nahverkehrssystem mit einer Haltestelle der Buslinie 172 befindet sich in der Gerlinger Straße. Darüber hinaus verlaufen im Druzenheimer Weg die Buslinien 179 und N79 (Entfernung ca. 550 m), sowie an der Marienfelder Chaussee / Alt Buckow die Busse X11 und M11 (Entfernung ca. 800 m). Zusätzlich befindet sich in 2,6 km Entfernung die U-Bahnstation Johannisthaler Chaussee (U7). Mit diesen Linien verfügt das Planungsgebiet über eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV.

### **2.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen des Geltungsbereiches befinden sich nach Veräußerung durch den Liegenschaftsfonds Berlin in Privateigentum.

### **2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die Planung wurden die zuständigen Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben.

Nach Aussage der Versorgungsunternehmen befinden sich innerhalb des Plangebietes technische Infrastrukturanlagen und Leitungen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Für eine Umsetzung der Planung werden auch Umverlegungsarbeiten an vorhandenen Leitungen notwendig, welche vor Beginn der Baumaßnahmen mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen sind.

### **2.2.5 Geologie/ Altlasten<sup>2</sup>**

#### **Boden**

Die Fläche des Plangebietes liegt auf naturnahen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorie Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel, bestehend aus Parabraunerde – Sandkeilbraunerde. Bei den vorzufindenden Bodenarten handelt es sich um mittel lehmige Sande und mittel schluffige Sande.

Der Boden im nördlichen Grundstücksteil (im Bereich der Kleingärten) weist eine jeweils hohe Bewertung der Puffer- und Filterfunktion und der Regelungsfunktion für das Wasser

<sup>2</sup>

Umweltatlas Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, Karten Bodenarten 2001, Bodengesellschaften 2001

und eine mittlere Bewertung für die Archivfunktion für die Naturgeschichte auf und ist deswegen in der Karte „Planungshinweise für den Bodenschutz“ (Umweltatlaskarte 01.13) als Vorrang 1 - Fläche „Besonders schutzwürdiger Boden“ ausgewiesen. D.h. der Boden mit seinen schützenswerten Bodenfunktionen weist in diesem Teilbereich eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf.

Die Ackerfläche im südlichen Grundstücksbereich weist eine hohe Bewertung der Puffer- und Filterfunktion und jeweils eine mittlere Bewertung der Regelungsfunktion für das Wasser und die Archivfunktion für die Naturgeschichte auf und ist als Vorrang 2 – Fläche „Sehr schutzwürdiger Boden“ eingestuft.

### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 20 und 40 Metern. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas als gering einzustufen.

### **Altlasten**

Der Planbereich ist nicht im Berliner Bodenbelastungskataster aufgeführt. Untersuchungsergebnisse zum Boden liegen dem Umweltamt nicht vor. Sollten bei künftigen Bauvorhaben mit Bodenaushub lokale Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese im Zuge des Bauvorhabens durch den Bauherren zu entsorgen.

Darüber hinaus ergaben die Ermittlungen der zuständigen Behörden keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände. Kampfmittel-suchmaßnahmen werden somit nicht veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.

## **2.2.6 Ökologie / Freiflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-157i ist entsprechend der bisherigen Nutzung als Kleingarten- und Ackerfläche geprägt durch einen geringen Versiegelungsgrad.

Im gesamten Bereich der Kleingärten, in der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes, sind Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe und Alters vorzufinden. Darüber hinaus finden sich in den Randbereichen der Ackerflächen vereinzelt Strauch- und Heckenpflanzen sowie einzelne Baumstandorte geringerer Größe.

Die Ackerflächen selbst sind bisher regelmäßig bestellt worden und verfügen bis auf vereinzelte Ruderalfluren demnach über keine gewachsenen oder geschützten Vegetationsstrukturen.

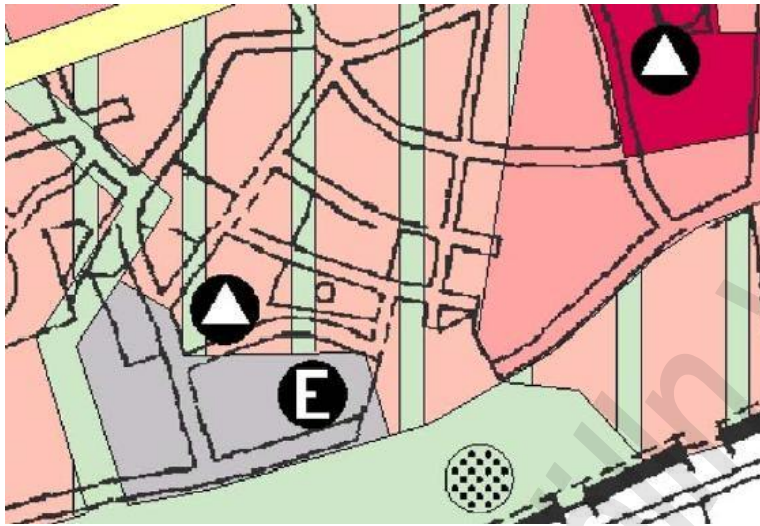
## **2.2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-157i befinden sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen.

## 2.3 Planerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004<sup>3</sup> ist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Dies bedeutet, dass auch bei weiterer baulicher Ausnutzung ein hoher Grünanteil zu gewährleisten ist und die Versiegelung begrenzt werden soll.



Karte 2: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Der Bebauungsplan XIV-157i soll die Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes bestehend aus Einfamilienhäusern schaffen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,3 verdeutlicht hierbei den Anspruch eines locker bebauten Gebietes mit hohem Grünanteil. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten über das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß hinaus, werden nicht ermöglicht. Somit steht das geplante Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans im Einklang bzw. ist aus den Inhalten des FNP entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 1 – Regelfall).

### 2.3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm (LaPro 94) formuliert für das Grundstück in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den gesamten Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich im siedlungsgeprägten Raum dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen);
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume);
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;

<sup>3</sup>

Abl. S. 95, zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008, Abl. S. 2330

- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigem Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem);
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Siedlungsgebiet, an dass u.a. folgende Anforderungen gestellt werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung);
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes;
- Dezentrale Regenwasserversickerung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets Berücksichtigung als bebauter Quartier - im einzelnen als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Es werden umfangreiche Sofortmaßnahmen für die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum;
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten.

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als siedlungsgeprägten Raum aus, konkret als Obstbaumsiedlungsbereich. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe und Frischwiesen;
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen;
- Wiederherstellung von historischen Alleen;
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen;
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen;
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
- Beseitigung von Landschaftsbeeinträchtigungen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms nicht entgegen bzw. ermöglichen mit der Realisierung der Planung eine weitgehende Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

### **2.3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

#### **StEP Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen. Die dazu erarbeitete Karte zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i unter dem Legendenpunkt Bindungen und Restriktionen - Wohnbauflächen des FNP.

#### **StEP Gewerbe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i ist im Stadtentwicklungsplan Gewerbe aus dem Jahr 1999 nicht gesondert gekennzeichnet.

#### **StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll jedoch in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden und weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden zugleich die Inhalte und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1) aktualisiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-157i liegt ca. 2,6 km von dem Stadtteilzentrum Johannistaler Chaussee (Gropiuspassagen) entfernt und ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 2 nicht gesondert gekennzeichnet.

#### **StEP Verkehr - mobil2010 <sup>4</sup>**

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind die westlich gelegene Warmensteinacherstraße sowie der Buckower Damm im Osten des Plangebiets sowohl im Bestand als auch in der Planung 2015 als übergeordnete Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. Die ca. 600 m entfernte Marienfelder Chaussee ist in beiden Planwerken als übergeordnete Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen. Der Drusenheimer Weg ist in den Planwerken als Ergänzungsstraße (Straßen von besonderer Bedeutung) ausgewiesen.

#### **Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Nutzungskonzept für die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3 (Stand 2001/02) stellt die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Diese Planung muss jedoch als überholt betrachtet werden. Sie entstammt einer ca. 25 Jahre alten Konzeption, die zumindest Teilflächen des Grundstücks Lindholweg 25 als Teil eines geplanten Grünzuges vorgesehen hat. Die Realisierung dieser Planung wird vom Naturschutz- und Grünflächenamt in absehbarer Zeit als nicht umsetzbar eingestuft, insbesondere was an das Plangebiet angrenzende Teilstücke betrifft. Somit wird die Entwicklung der wegbegleitenden öffentlichen Grünanlage in dieser isolierten Lage als nicht mehr sinnvoll betrachtet. Der Erhalt einer fußläufigen Verbindung in Verlängerung der Straße 44 sollte jedoch aufrecht erhalten werden.

### **2.3.4 Angrenzende Bebauungspläne XIV-157d, XIV-157h**

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i grenzen die festgesetzten Bebauungspläne XIV-157d und XIV-157h an.

<sup>4</sup>

mobil2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juli 2003



Hinsichtlich der Art der Nutzung setzt der östlich benachbarte Bebauungsplan XIV-157h Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen und in geringem Umfang Flächen für Parkanlagen fest. Das Maß der Nutzung des unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes XIV-157i angrenzenden Gewerbegebiets weist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei maximal 2 Vollgeschossen auf.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan XIV-157d setzt Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,6 bei maximal 3 Vollgeschossen fest. Darüber hinaus ist die Christian-Henkel-Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der festgesetzten Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung, sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine heranrückende Wohnnutzung an bestehende und planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete handelt, muss durch die schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass neben der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch der uneingeschränkte Fortbestand der Gewerbegebiete garantiert werden kann.

### **2.3.5 Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist für das Grundstück Lindholzweg 52 Baulandreserve aus, diese Ausweisung ist nicht übergeleitet worden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich somit derzeit nach § 34 BauGB.

### **2.3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i weist eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha auf und befindet sich in einem Bereich, der bis auf die im Geltungsbereich befindlichen Ackerflächen vollständig baulich geprägt ist. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der sich aus dem Nutzungsmaß der geplanten Festsetzungen ergebenden maximalen überbaubaren Fläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde, deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

Bebauungspläne für die 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. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung von zwischengenutzten Flächen (Kleingärten, Landwirtschaft), welche zwischen Baugebieten unterschiedlicher Nutzung und baulicher Prägung gelegen ist und mit der Christian-Henkel-Straße über einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz verfügt. Im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens sollen weitere Wohnbauflächen erschlossen werden.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Angrenzend an den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i (gemäß Aufstellungsbeschluss von 1979) befinden sich die festgesetzten Bebauungspläne XIV-156, XIV-157d und XIV-157h. Diese sind bereits 1973, 1976 und 1993 festgesetzt worden und stehen somit weder in zeitlichem noch in sachlichem Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-157i. Der angrenzende, 1989 eingeleitete Bebauungsplan XIV-262 soll für die angrenzenden Flächen Gewerbegebiet festsetzen, der Plan ruht jedoch seit 1990. Er ist damit ebenfalls nicht in zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan XIV-157i zu bringen, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte 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. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

### **2.3.7 Städtebauliches Konzept<sup>5</sup>**

Die Grundlage zur Ableitung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-157i bildet ein vom Käufer des Grundstücks entwickeltes städtebauliches Konzept. Dieses sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern auf der gesamten Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage und der Ackerfläche vor. Im Rahmen der Grundstücksentwicklung wurden die Interessen einzelner ansässiger Gartennutzer in die Planung aufgenommen und bestehende Teile eines Gartengrundstücks mit den dort vorhandenen baulichen Anlagen in das Bauungskonzept integriert.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sollen 32 neue Einfamilienhäuser entstehen. Die angestrebten Grundstücksgrößen bewegen sich bei ca. 420 m<sup>2</sup> und reichen bis zu ca. 700 m<sup>2</sup> für das bestehende Gartengrundstück. Form und Ausrichtung der gebildeten Grundstücke lassen eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wahlweise mit Nord/Süd- bzw. Ost/West-Ausrichtung zu. Die Anordnung der einzelnen Grundstücke orientiert sich an der Ausrichtung der Christian-Henkel-Straße und wird über vier parallel verlaufende Reihen bis an die nördlichen Bestandsgrundstücke fortgesetzt.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über jeweils zwei Zufahrten von der Christian-Henkel-Straße und der Straße 44 im Bereich der Grundstücksgrenzen sowie über interne Erschließungsstraßen und vereinzelte Erschließungsstiche. Darüber hinaus wird im nördlichen Geltungsbereich eine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger in Ost-West-Richtung realisiert. Aufgrund der benachbarten Gewerbegebiete sowie der Verkehrslärmentwicklung der Christian-Henkel-Straße wurde angrenzend an die Christian-Henkel-Straße sowie im östlichen Bereich der Neubaugrundstücke eine Lärmschutzwand in das Entwicklungskonzept integriert.

### **2.3.8 Schallimmissionsprognose<sup>6</sup>**

Aufgrund der besonderen Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten sind Immissionskonflikte für die Neubebauung nicht auszuschließen. Um möglichen Konflikten entgegenzuwirken wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die auf Grundlage der derzeit zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete die zu erwartenden Immissionen darstellt. Im Ergebnis

---

<sup>5</sup> siehe Anlage 2

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung – Wohngebiet Christian-Henkel-Straße; Akustik Office 26.05.2008

der Untersuchung werden Empfehlungen gegeben, die gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse bei fortlaufendem Betrieb der angrenzenden Gewerbegebiete ermöglichen sollen. Dabei wurde für die methodische Vorgehensweise vereinbart, die gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der möglichen Lärmemissionen/-immissionen mit der Methode der Geräuschkontingentierung zu untersuchen, wobei als Prämisse festgelegt wurde, dass keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung auftreten dürfen.

In dem südlich angrenzenden B-Plan XIV-157d sind keine Festsetzungen zur Lärmemission enthalten. Deshalb wurde die Geräuschkontingentierung für diese Flächen mit einem vergleichsweise hohem Emissionskontingent vorgenommen. Im östlich angrenzenden B-Plan XIV-157h ist eine Festsetzung zur Lärmemission enthalten, die die Einhaltung der Tag/Nacht-Beurteilungspegel von 55 / 40 dB(A) an den angrenzenden Wohnbebauungen (festgesetzt als Linie A-B usw.) festschreibt. Deshalb wurde für diese Flächen eine Berechnung der Emissionskontingente so vorgenommen, dass an zwei Referenzpunkten REF1 und REF2 (auf der festgesetzten Linie) die vorgenannten Beurteilungspegel Tag/Nacht eingehalten werden.

Mit diesen rückgerechneten Kontingentwerten wurde dann eine vorschriftenkonforme Schallausbreitungsberechnung für die an den geplanten Wohnhäusern angeordneten Immissionspunkte (in den Höhen  $h = 1,8$  m für das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und  $h = 4,5$  m für das Obergeschoss (2. Vollgeschoss)) vorgenommen. Dabei treten ohne die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen an den entsprechenden Immissionspunkten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) in der Nacht auf.

Das vorliegende Gutachten untersucht in der Folge zwei Varianten der Schallausbreitung, die den Einsatz einer Lärmschutzwand mit der Höhe von 4,0 m und der Höhe von 3,0 m simuliert. Eine Einschätzung der örtlichen Situation in Verbindung mit der städtebaulichen Planung führt jedoch zu dem Ergebnis, dass mit der Errichtung einer 4,0 m hohen Wand die Wohnqualität für die Grundstücke nicht mehr gegeben ist. Zusätzlich belegen die Berechnungen des Gutachtens, dass auch mit einer 4,0 m hohen Wand Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) zu verzeichnen sind. Die zweite Untersuchung mit einer 3,0 m hohen Wand wurde daher unter der Prämisse, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoss und im Garten herzustellen sind, erstellt. Die vorliegende Lösung des Lärmkonflikts stellt daher einen Kompromiss dar zwischen dem Schutz des angrenzenden Gewerbes und der Herstellung qualitätsvoller Wohngrundstücke. Im Ergebnis setzt der B-Plan deshalb eine Kombination aus aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen fest.

Die Berechnungen mit einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand (Schalldämmmaß  $> 25$  dB nach ZTV-Lsw 88) führen zu folgenden Ergebnissen. Im Beurteilungszeitraum Tag (6 - 22 Uhr) wird durch die LS-Wand in der Bezugshöhe von  $h = 1,5$  m (Erdgeschoss, Freiflächen/ Terrassen/ Gartennutzung) der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag-Beurteilungszeitraum (55 dB(A)) an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Damit liegen in diesem Bereich gesunde Wohnverhältnisse vor. In der Bezugshöhe  $h = 4,5$  m (Obergeschoss) liegen die Beurteilungspegel nur an zwei Wohnhäusern (WH Nr. 22 und 23, Nummerierung siehe: C Anlagen, Nr. 2 städtebaulich-hochbauliches Konzept) geringfügig um 1 bis 2 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert, an allen anderen Orten wird dieser Wert unterschritten. Damit liegen auch in dieser Höhe annähernd die Werte für gesunde Wohnverhältnisse vor. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22 - 6 Uhr) wird durch die LS-Wand in der Bezugshöhe von  $h = 1,5$  m (Erdgeschoss) der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für den Nacht-Beurteilungszeitraum (40 dB(A)) an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Damit liegen in diesem Bereich gesunde Wohnverhältnisse vor. In der Bezugshöhe  $h = 4,5$  m (Obergeschoss) liegen die Beurteilungspegel allerdings an den Wohnhäusern der ersten Baureihe um bis zu 4 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert, so dass hier ein Rest-Konflikt vorliegt. Für diese

Wohnhäuser sind passive Schallschutzmaßnahmen als verhältnismäßige Vorkehrung vorzusehen. An den weiter entfernt liegenden Wohnhäusern in der zweiten und folgenden Baureihe liegt dagegen kein Nacht-Immissionskonflikt vor. Somit werden an diesen Wohnhäusern gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Aus der Nacht-Beurteilung leitet sich demnach weiterhin ein Immissionskonflikt ab, der durch entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplanverfahren minimiert werden muss.

Als Empfehlungen zu „passiven“ Lärmschutzmaßnahmen werden Regelungen zur Lage bzw. Ausrichtung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau bzw. zum resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile oder der Einsatz von anderen Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung zur Lärminderung, wie der Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, gegeben. Die Empfehlungen zu „passiven“ Lärmschutzmaßnahmen betreffen lediglich diejenigen Häuser, bei denen auch nach der Errichtung der Lärmschutzwände noch ein geringes Rest-Risiko besteht, d.h. die Häuser in der ersten Baureihe einschließlich dem Wohnhaus Nr. 22 (Nummerierung siehe: C Anlagen, Nr. 2 städtebaulich-hochbauliches Konzept).

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die ursprünglichen Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i sahen neben der bestandsorientierten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietsflächen und einem geringen Anteil Grünflächen schwerpunktmäßig die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen vor. Die entsprechend geplanten Wohnungsbauvorhaben sind bereits realisiert worden. Aufgrund der fehlenden Nachfrage an Gewerbegebietsflächen wurde auf Teilflächen ein Schulstandort realisiert. Da für die verbleibenden ursprünglich geplanten Gewerbegebietsflächen ebenfalls kein Bedarf bestand, wurden alternative Nutzungskonzepte gesucht und mit der Entwicklung einer Wohngebietsergänzung vorgelegt. Ein Investor hat das Gelände vom Liegenschaftsfonds Berlin erworben und strebt gemäß dem den geplanten Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzept an, ein Vorhaben mit ca. 32 Einfamilienhauseinheiten umsetzen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-157i ist erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung 1958 weist für das Grundstück Lindholzweg 52 Baulandreserve aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet.

Am 12. Februar 2008 erfolgte durch Bezirksamtsbeschluss die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-157i auf das Grundstück Lindholzweg 52 und die Planinhaltsänderung mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

### **2. Intention des Plans**

Mit dem Bebauungsplan XIV-157i sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einfamilienhaussiedlung geschaffen werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets unmittelbar angrenzend an Gewerbegebiete erfordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Nachweis, dass neben der Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch der uneingeschränkte Fortbestand der in den Gewerbegebieten zulässigen Betriebe garantiert wird.

### **3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-157i basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom April 2008, welches der Begründung als Anlage Nr. 2 beigelegt ist. Der Bebauungsplan XIV-157i soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Um die angestrebte Entwicklung auf den bisher als Ackerflächen und als Kleingärten genutzten Bereiche zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan XIV-157i gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans tragen somit der im FNP formulierten Zielsetzung Rechnung und ermöglichen die Entwicklung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung.

Das den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-157i zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept für das Grundstück Lindholzweg 52 sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 32 Einfamilienhäusern vor. Mit den geplanten Festsetzungen besteht die Möglichkeit, Flächen in enger Nachbarschaft bereits bestehender Wohngebiete zu entwickeln und neue Wohnungsbaupotentiale zur Innenentwicklung zu erschließen. Der Bebauungsplans XIV-157i ermöglicht somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung die Schaffung von Wohneigentum und trägt mit der Realisierung von Einfamilienhäusern den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Da in Einfamilienhausgebieten in der Regel die Eigentümer auch die Nutzer der geschaffenen Wohnmobilen sind, wird auf diese Weise eine sozial stabile Bewohnerstruktur geschaffen und in Anbetracht der bereits bestehenden benachbarten Wohngebiete ein beständiges Wohnumfeld gesichert.

Um störende bzw. verkehrserzeugende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets zu vermeiden, soll eine dementsprechende Einschränkung erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 1). Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem angestrebten Charakter der Wohngebietsergänzung deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in - insbesondere kleinteilige - Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was vermieden werden soll.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Baugebiet soll strukturell in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete sowie unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung) entwickelt werden. Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sollen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO soll auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO soll auf 0,6 begrenzt werden. Mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete unterschritten, so dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zur Umsetzung der im FNP ausgewiesenen landschaftlichen Prägung des Bereichs beitragen können. Zusätzlich fällt mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 der Grad der Versiegelung deutlich geringer aus als mit der ehemals vorgesehenen Festsetzung eines Gewerbegebiets im Zusammenhang mit der ursprünglichen Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplans (das benachbarte GE weist eine GRZ von 0,8 auf).

Um die erforderliche interne Erschließung der Wohngrundstücke möglichst flexibel planen zu können, sollen keine Festsetzungen von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Diese sind als private Grundstückerschließungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig und auf das zulässige Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO soll die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen erfolgen. Eine einheitliche Stellung der Baukörper ist städtebaulich nicht erforderlich, insofern soll eine möglichst flexible Entwicklung des Gebietes im Rahmen des Nutzungsmaßes ermöglicht werden. Die Baugrenzen sollen sich bis auf einen Teil im östlichen Bereich des Geltungsbereichs in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken erstrecken und begrenzen somit die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Aus Gründen der Erschließung und des Schallschutzes wurde die Baugrenze im östlichen Bereich des geplanten Wohngebietes um 9 m von der Geltungsbereichsgrenze und dem benachbarten Gewerbegebiet versetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen obliegt die Stellung der Baukörper dem zukünftigen Eigentümer der gesamten Fläche bzw. des späteren Einzelgrundstücks sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Auf Grundlage des vorliegenden mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts soll, mit dem Ziel der Einfügung in bestehende Strukturen des städtebaulichen Verflechtungsgebiets des Geltungsbereichs sowie zur Gewährleistung der durch die Darstellungen des FNP angestrebten Prägung des Bereichs, die zulässige Bauweise -Einzel- und Doppelhäuser- verbindlich geregelt werden.

Darüber hinaus sollen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2), Einfriedungen sollen dagegen allgemein zulässig sein. Durch die geplante Festsetzung soll die Entstehung einer negativen Außenwirkung des geplanten Wohngebiets z.B. durch grenzständige Garagen an den äußeren Wohngebietsgrenzen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

### **3.4 Lärmschutzfestsetzungen**

Bedingt durch die Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebiets unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbegebiete soll der Bebauungsplan XIV-157i gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schallschützende Maßnahmen festsetzen. Um eine Einschätzung der durch die benachbarten Gewerbegebiete entstehenden Lärmimmissionen und der erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse treffen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse die Grundlage der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 bilden. So soll zum Schutz vor Lärm auf den Flächen B, C,

D und E jeweils eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit der geplanten Schallschutzfestsetzung können die Emissionen der östlich und südlich benachbarten Gewerbegebiete sowie der Christian-Henkel-Straße (aus- und einfahrender Lieferverkehr) wirksam gemindert werden. Die Öffnung der Schallschutzwand zwischen den Teilbereichen D und E resultiert aus dem den geplanten Festsetzungen zugrundeliegenden Entwicklungskonzept und dient der Erschließung der Wohngrundstücke.

Die verbindliche Regelung der Dimension der Lärmschutzwand erfolgt mit der geplanten Festsetzung der mindestens zu realisierenden Höhe über NHN. Die geplante Festsetzung der Höhen über NHN mit der Einteilung in die bezeichneten Abschnitte B, C, D und E ist erforderlich, da das bestehende Terrain in diesem Teil des Geltungsbereiches starke Höhenschwankungen aufweist. Um Bedingungen zu schaffen, die laut der im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung erstellten schalltechnischen Untersuchung gesunde Wohnverhältnisse garantieren, wird der dargestellte Bereich der Schallschutzmaßnahme in die einzelnen Teilflächen gegliedert und mit Höhenangaben versehen. Für die einzelnen Flächenabschnitte der Lärmschutzwand ergibt sich somit innerhalb der Fläche B für die Oberkante der Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 46,80 m über NHN, innerhalb der Fläche C eine Höhe von mindestens 47,10 m über NHN sowie innerhalb der Flächen D und E eine Höhe von mindestens 47,40 m über NHN (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit der verbindlichen Regelung dieser mindestens zu realisierenden Oberkanten wird sichergestellt, dass die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlene, 3,0 m über dem Straßenniveau der Christian-Henkel-Straße liegende Lärmschutzwand, umgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte wird die Festsetzung einer vom Straßenniveau ausgehenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m als Maximum angesehen. Da jedoch für Teilbereiche des Plangebiets unter Zugrundelegung der empfohlenen Schallschutzwand von 3,0 m über dem Straßenniveau in relativer Nähe zur Christian-Henkel-Straße bzw. zur östlichen Plangebietsgrenze nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung noch geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen (in den Nachtstunden (22-6 Uhr) von bis zu 4 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 von 40 dB(A) im WA), soll eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB aufgenommen werden: Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Fläche F im zulässigen 2. Vollgeschoss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Christian-Henkel-Straße abgewandt sein. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung zur Lärminderung getroffen werden (textliche Festsetzung Nr. 5). Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete schalltechnische Gutachten benennt als alternative Maßnahmen den Einbau von Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse SK 2) mit Lüftungseinrichtungen (System Lunos o.ä.). Insofern wurde gutachterlich festgestellt, dass verschiedene passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb der Fläche F und zur Sicherung des Bestandes der angrenzenden Gewerbebetriebe möglich sind. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Variante dient damit in erster Linie der grundsätzlichen Sicherung der Herstellung dieser Verhältnisse. Gleichzeitig sollen die anderen möglichen Varianten dadurch nicht ausgeschlossen werden, da es keine beste Lösung gibt und somit durch verschiedene Maßnahmen das angestrebte Ziel erreicht werden kann. Der zweite Satz der textlichen Festsetzung, indem gleichwertige Maßnahmen als zulässig erklärt werden, soll daher eine übergebührlige Einschränkung der Eigentümer vermeiden, die durch das Vorschreiben einer dieser Varianten herbeigeführt würde. Die Sicherung der erforderlichen Qualität der alternativen Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Neukölln. Die in der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung (Fläche F) basiert auf dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept sowie auf den daraus resultierenden Schallausbreitungsberechnungen.

nungen, die im vorliegenden Schallgutachten dokumentiert werden. Im Zusammenwirken mit der verbindlichen Regelung der Lärmschutzwand werden somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet bei einem gleichzeitigem Fortbestand der angrenzenden Gewerbegebiete -und ohne deren Einschränkung durch das Heranrücken der Wohnbebauung- gewährleistet. Derzeit bestehende Arbeitsplätze werden somit gesichert und die in den Gebieten ansässigen Firmen behalten zukünftig Planungssicherheit für die Schaffung und Neuansiedlung weiterer Arbeitsplätze. Diesbezüglich wird dem Belang der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Um den Lärmkonflikt tatsächlich zu bewältigen, hat die Herstellung der Lärmschutzwand vor der Realisierung der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu erfolgen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt (siehe 3.8 Städtebaulicher Vertrag).

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Zur Schaffung eines begrüneten und hochwertigen Umfelds sollen Baumpflanzungen und Erhaltungungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden. So ist im Allgemeinen Wohngebiet pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Obstbäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Mindestanzahl von einem Obstbaum pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche basiert auf dem den geplanten Festsetzungen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept mit 32 Einfamilienhäusern und sichert verbindlich die Zielsetzung einer Pflanzung und den Erhalt von mindestens 2 Obstbäumen je Baugrundstück. Die Festsetzung trägt zu einem begrüneten, qualitativ hochwertigen und ortstypischen Wohnumfeld und Ortsbild bei und gewährleistet die Umsetzungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der Aussagen des Landschaftsprogramms (Realisierung einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung, Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen).

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

Derzeit besteht im nördlichen Bereich des Grundstücks Lindholzweg 52 ein Erschließungsweg, welcher von den Bewohnern der nördlich angrenzenden Wohngebiete genutzt wird (sowohl für die motorisierte als auch die nicht-motorisierte Erschließung). Mit der angestrebten Neuordnung, durch das den geplanten Festsetzungen zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept, ist ein Erhalt des Weges an dieser Stelle nicht mehr möglich. Zur Erschließung der angrenzenden Flächen ist dieser Weg jedoch nicht notwendig, ein öffentliches Erschließungserfordernis kann daher nicht hergeleitet werden. Dennoch wird eine Durchwegung des Grundstücks/ Plangebiets in Ost-West-Richtung als städtebaulich sinnvoll erachtet. Zum einen können hierbei Gewohnheitsrechte der Bewohner angrenzender Grundstücke berücksichtigt werden. Zum anderen lässt sich das geplante Wohngebiet auf diese Art und Weise besser in die bestehende Umgebung einfügen. Dies begründet sich daraus, dass innerhalb des Plangebiets einzelne Grundstücke entstehen werden. Um den sozialen Frieden zu wahren, soll dabei jedoch auf keinen Fall eine so genannte „gated community“ entstehen. Darüber hinaus soll die Durchwegung der Wahrung des städtischen Charakters des Gebietes dienen, zu dem auch eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zählt. Um weiterhin eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, ist daher die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit innerhalb der Fläche A geplant (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Lage des Wegerechts leitet sich aus den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungskonzeptes ab und ist entsprechend im Bebauungsplan verortet. Somit können Einschränkungen der privaten Verfügbarkeit der Grundstücke ausgeschlossen werden.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 7).

### 3.7 Flächenbilanz<sup>7</sup>

Geltungsbereich		<b>17.130 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet		17.130 m <sup>2</sup>
<i>Davon überbaubare Fläche gemäß zulässiger GRZ (0,3)</i>	5.140 m <sup>2</sup>	

### 3.8 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Eigentümer des Grundstücks wird gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen zu Maßnahmen im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan soll durch Festsetzung einer Lärmschutzwand einen Immissionskonflikt lösen. § 9 BauGB bietet keine Möglichkeit eine zeitlich vorrangige Realisierung dieser Maßnahme festzusetzen. Eine Konfliktbewältigung kann aber nur dann erfolgen, wenn die Lärmschutzmaßnahme vor der Verwirklichung der Bebauung erstellt wird, da sonst die Gefahr unzumutbarer Lärmbelastungen für das Wohngebiet bestehen bliebe.

Der städtebauliche Vertrag soll daher sicherstellen, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 vor Aufnahme einer Nutzung im Wohngebiet herzustellen sind.

## III. WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und die Grundlage zur Schaffung privaten Eigentums gebildet. Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstelltes schalltechnisches Gutachten bildet die Grundlage für Festsetzungen, durch die gewährleistet wird, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet und die daran angrenzenden Wohngebiete, sowie keine negativen Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete zu erwarten sind. Im Ergebnis des Gutachtens werden Maßnahmen empfohlen, die der Bebauungsplan als verbindlich umzusetzende Maßnahmen integriert, so dass ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der Gewerbegebiete sichergestellt wird.

Aufgrund der baulichen Ausrichtung der benachbarten Schule (Gymnasium) mit einem nach innen ausgerichteten Schulhof sind Lärmbelastungen für das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

### 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher von allen Seiten baulich geprägt ist. Mit der Umsetzung der Planung sollen ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und Kleingartenflächen zu einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Die geplante GRZ von 0,3 ist Bestandteil des Bezirksamtsbeschlusses zur Einleitung des verbind-

<sup>7</sup>

alle Werte gerundet

lichen Bauleitplanverfahrens und stellt ein grundlegendes Planungsziel zur Entwicklung eines bestimmten Bebauungssegments in diesem Bereich dar. Gegenüber der derzeitigen Nutzung wird somit eine Erhöhung des Versiegelungsgrades des Bodens erfolgen. Die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes XIV-157i sahen für diesen Bereich jedoch die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor, das folglich durch eine deutlich höhere GRZ geprägt worden wäre. Der dem Plangebiet benachbarte Bebauungsplan XIV-157h beinhaltet verbindliche Regelungen u.a. zur Sicherung eines Gewerbegebiets mit einer GRZ von 0,8. Darüber hinaus setzt der benachbarte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest, das eine GRZ von 0,3 als Ausnahme zulässt. Dieses Nutzungsmaß wird für den vorliegenden Bebauungsplan zur Grunde gelegt. Im Hinblick auf die ursprünglichen Planungsziele werden die Auswirkungen auf die Umwelt mit der vorliegenden Planung demnach reduziert bzw. in Anlehnung an benachbarte Wohngebiete auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind unter Pt. 2.3.6, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hergeleitet worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eventuell benachbarte Bebauungspläne existieren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich kumulierend im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können. Dies ist nach durchgeführter Prüfung nicht der Fall.

Der sich innerhalb des Plangebiets befindende Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung<sup>8</sup>, so dass die ggf. im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebiets erforderlich werdenden Fällungen entsprechend zu ersetzen sind. Unabhängig vom gemäß Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand sollen zur Sicherung eines gesunden, begrünten und qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes und Ortsbildes sowie der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der Aussagen des LaPro weitere Obstbäume im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens gepflanzt werden. Die Festsetzung sieht die Pflanzung eines Obstbaumes pro 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche vor. Dies entspricht auf der Basis des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts in etwa einer Pflanzung von 2 Bäumen je Baugrundstück bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 400-500 m<sup>2</sup> (einschließlich des Erschließungsanteils). Dabei sind vorhandene Bäume auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Die Umwandlung vormals monokulturell genutzter Ackerflächen zu einem Wohngebiet mit geringer Versiegelung und einem hohen Anteil an Gartenflächen, typischer Weise bestehend aus Bäumen, Hecken und Wiesen, kann zukünftig die dauerhafte Ansiedlung einer Vielzahl an Flora und Fauna ermöglichen. Zusätzlich kann mit der Umnutzung innerstädtischer Flächen in der Nachbarschaft bestehender Wohngebiete, ein Anreiz zur Ansiedlung von Familien mit Kindern geschaffen und somit dem Trend des Wegzug in das Umland entgegengewirkt werden. Dadurch kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand verringert und die Innenentwicklung der Stadt gestärkt werden.

### **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

In Anbetracht der nur geringen Flächengröße des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit der beabsichtigten Schaffung von ca. 32 Einfamilienhauseinheiten sind nur geringe

<sup>8</sup>

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Artikel X des Dritten Gesetzes zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung von 11. Juli 2006

Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Das bestehende, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157i erschließende Straßennetz befindet sich in einem guten Ausbauzustand und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen zur Erschließung des Wohngebietes problemlos bewältigen.

#### **4. Kultur- und Sachgüter**

Nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes Berlin vom 22. Oktober 2008 sind in dem geplanten Bereich derzeit weder Bau-, Boden- und Gartendenkmale noch archäologische Fundstellen bekannt.

#### **5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Einnahmen:

- keine

Ausgaben:

- keine

#### **IV. VERFAHREN**

Über die Absicht, der Errichtung einer Einfamilienhaussiedlung auf einer teils kleingärtnerisch und teils landwirtschaftlich genutzten Innenbereichsfläche und somit der Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans XIV-157i, sowie der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) zeitgleich durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Reduzierung des Geltungsbereichs auf das Grundstück des Lindholzweges 52 und der Änderung der Planungsabsicht des Bebauungsplans XIV-157i mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgte am 12. Februar 2008. Die entsprechende Bekanntmachung (vom 14. Oktober 2008) zur Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-157i erfolgte im Amtsblatt Nr. 48 am 24.10.2008 auf der Seite 2395.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C 3 – vom 21.01.2008 wird das Verfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde am 24.10.2008 im Amtsblatt Nr. 48 auf Seite 2395 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuchs ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs informiert. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt. Es bestand jedoch die Möglichkeit, sich in der Zeit vom 27. Oktober 2008 bis einschließlich 7. November 2008 über die Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 14. November 2008 eingereicht werden. Mit Ablauf der angegebenen Frist lag eine Stellungnahme vor.

Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf ursprüngliche bezirkliche Planungsziele, die die Herstellung eines Grünzuges in diesem Bereich vorsahen, Aussagen zum Landschaftsprogramm, zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und zu möglichen Grünfestsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahme führt zur Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur verbindlichen Regelung der Pflanzung und dem Erhalt von Obstbäumen. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB an der Planung beteiligt und mit Schreiben vom 14. Oktober 2008 aufgefordert, Stellung zu nehmen, ob ihre Belange von den Inhalten des Bebauungsplanes betroffen sind.

Insgesamt wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 24 Stellungnahmen mit Hinweisen eingereicht. Hinweise zu den Bereichen Altlasten, Bodenschutz, Denkmalpflege und technische Infrastruktur wurden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Die Auswertung der Stellungnahmen hat jedoch zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Für den Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 9. Februar bis einschließlich 9. März 2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat sich ein Bürger über die Planungen informiert. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht eingereicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nicht zu einer Änderung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs geführt.

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet bzw. aktualisiert.

Am 19.05.2009 hat das Bezirksamt gemäß Vorlage Nr. 74/09 beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan und gleichzeitig das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit am 08.07.2009 beschlossen.

Nach der Überprüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Schreiben SenStadt IIC24-6146/157i.1 vom 08.09.2009) im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan nunmehr festsetzungsfähig.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) und Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Berlin, den 17.09.2009

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Borowski  
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung  
und Vermessung

Anlagen:

1. Textliche Festsetzungen
2. Städtebaulich-hochbauliches Konzept
3. Übersichtsplan 1:5000

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>2</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	2
2.	Plangebiet .....	2
2.1	Lagebeschreibung .....	2
2.2	Bestand, Ausgangssituation .....	3
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich .....	3
2.2.2	Erschließung .....	4
2.2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	4
2.2.5	Geologie/ Altlasten .....	4
2.2.6	Ökologie / Freiflächen .....	5
2.2.7	Denkmalschutz .....	5
2.3	Planerische Ausgangssituation .....	6
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung .....	6
2.3.2	Landschaftsprogramm (LaPro 94) .....	6
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	8
2.3.4	Angrenzende Bebauungspläne XIV-157d, XIV-157h .....	8
2.3.5	Baunutzungsplan .....	9
2.3.6	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB .....	9
2.3.7	Städtebauliches Konzept .....	10
2.3.8	Schallimmissionsprognose .....	10
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>12</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	12
2.	Intention des Plans .....	12
3.	Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen .....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4	Lärmschutzfestsetzungen .....	14
3.5	Grünfestsetzungen .....	16
3.6	Sonstige Festsetzungen .....	16
3.7	Flächenbilanz .....	17
3.8	Städtebaulicher Vertrag .....	17
<b>III.</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>17</b>
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse .....	17
2.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
3.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	18
4.	Kultur- und Sachgüter .....	19
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung .....	19
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>19</b>
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>21</b>

## ANLAGEN

### Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind allgemein zulässig.
3. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Auf den Flächen B, C, D und E ist jeweils eine Lärmschutzwand mit einem Schall-dämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten. Als Oberkante für die Lärmschutzwand wird innerhalb der Fläche B eine Höhe von mindestens 46,80 m über NHN, innerhalb der Fläche C eine Höhe von mindestens 47,10 m über NHN und innerhalb der Flächen D und E eine Höhe von mindestens 47,40 m über NHN festgesetzt.
5. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Fläche F im zulässigen 2. Vollgeschoss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Christian-Henkel-Straße abgewandt sein. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung zur Lärminderung getroffen werden.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Obstbäume einzurechnen.
7. 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.

**Städtebaulich-hochbauliches Konzept**

