

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan XIV-69-1

(„Kormoranweg“)
Verfahren gemäß § 13 a BauGB

für die Grundstücke Kormoranweg 4/14, 20/46, Rotschwanzweg 2/6, Kolibriweg 1-4 sowie
einen Abschnitt des Kormoranweges

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planaufstellung ist die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb eines Wohnquartiers mit Zeilenbauten der Nachkriegsjahre, unmittelbar angrenzend zum städtebaulich dominanten Vivantes Klinikum Neukölln, südöstlich des Kormoranweges.

Im Bebauungsplan XIV-69, der für die betreffenden Grundstücke das derzeitige Planungsrecht darstellt und die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausweist, erfolgt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als reine Baukörperfestsetzung für die bereits realisierten vier- bis achtgeschossigen Wohnungsbauten.

Die geplante Nachverdichtung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69, ebenso ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69 nicht möglich, da die geplante Nachverdichtung in ihrer Gesamtheit die Grundzüge der Planung berührt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es somit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 zur Änderung der bisher geltenden Festsetzungen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 liegt im Süden Berlins, im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Das nähere Umfeld westlich des Plangebiets ist geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung, vereinzelt auch Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Östlich schließt sich der großformatige Gebäudekomplex des Vivantes Klinikums Neukölln an. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine bandförmige Grünstruktur, die sich vom Park am Buschkrug im Norden bis zur südlichen Stadtgrenze erstreckt. Großflächige öffentliche Grünanlagen sind in der näheren Umgebung nicht zu finden. Der Eingang zum Britzer Garten am Buckower Damm liegt rd. 2 km entfernt in westliche Richtung. In der näheren Umgebung befindet sich das Frei- und Hallenbad Gropiusstadt sowie das Sportbad Britz.

Das weitere Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren im Sinne der Gartenstadtbewegung, was eine Reihe von Zeilenbebauung mit großzügiger Durchgrünung bedeutet.

In der Nähe befinden sich sechs Schulen, sechs Kitas, diverse Arztpraxen, das Vivantes Klinikum Neukölln, Gaststätten und Restaurants, Apotheken und drei Supermärkte.

Weiter befindet sich das Schloss Britz und das Museum Neukölln in der Nähe (ca. 2,5 km entfernt).

Die Stadtteilbibliothek Britz ist fußläufig erreichbar.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-69-1 umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha und befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Buckow. Es grenzt

- an das straßenbegleitende Punkthochhaus an der Rudower Straße – als übergeordnete innerstädtische Radialverbindung – sowie einer geschlossenen Zeilenbebauung im Norden,
- an das Vivantes Klinikum Neukölln im Osten,
- an weitere Wohnquartiere mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung im Südosten und Westen sowie
- an die straßenbegleitenden Geschosswohnungsbauten entlang der Fritz-Erler-Allee und, daran anschließend, den Hochhaus- und Zeilenbauten des Ortsteils Gropiusstadt im Süden.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Wohnquartier mit vier- bis achtgeschossigen Zeilenbauten aus den 1960er Jahren. Die Lage der Zeilenbauten orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Straßenkante des Kormoranwegs, den angrenzenden Querstraßen (Rotschwanzweg, Kolibriweg) bzw. den Verlängerungen westlich angrenzender Straßen (Rotkehlchenweg, Zaunkönigweg). Durch die städtebauliche Organisation der Wohngebäude werden großzügige Freiflächen gebildet, die sich in westliche Richtung den locker und kleinteilig, vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebauten Stadträumen öffnen, aber nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die Grundstücke Kormoranweg 4/14, 20/46, Rotschwanzweg 2/6, Kolibriweg 1-4 befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft, die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XIV-69, festgesetzt am 16.12.1969 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31.12.1969 auf Seite 2630) setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 als Allgemeines Wohngebiet fest. Es erfolgte eine reine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen mit Angaben zur Zulässigkeit von max. vier- bis acht Vollgeschossen.

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) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellte Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69 bereits im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt und bleibt auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplan XIV-69-1 im Geltungsbereich außer Kraft.

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Förmlich festgestellte Fluchtlinien von 1927 sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69 im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt und bleiben auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplan XIV-69-1 im Geltungsbereich außer Kraft.

2.5 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Rudower Straße verläuft nördlich der Plangebietsgrenze. Sie kreuzt südlich des Geltungsbereichs die Johannisthaler Chaussee, die zur A 113 führt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien M 46, 171 und N7. Der nächstgelegene U-Bahnhof Britz-Süd (U7) befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Defizite für den Radverkehr und querenden Fußverkehr bestehen derzeit nicht.

Der Kormoranweg dient derzeit als Haupteerschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen. Die zwischen Kormoranweg und Grünem Weg gelegenen Wohnstraßen haben für den fließenden Kfz-Verkehr des Bebauungsplangebietes keine besondere Bedeutung.

Einschränkungen für den fließenden Kfz-Verkehr bestehen aufgrund der beengten Straßenraumverhältnisse im Kormoranweg, dem Grünen Weg und den an den Kormoranweg angrenzenden Wohnstraßen. Im Kormoranweg und im Grünen Weg stellen sich Behinderungen beim Begegnungsfall von Pkw mit Lkw und Bussen ein. In den angrenzenden Wohnstraßen ist das Befahren jeweils nur in einer Fahrtrichtung möglich.

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2013 beschreibt, dass derzeit ca. 200 Abstellstände im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Den Anwohnern der Zeilenbebauung entlang des Kormoranweges stehen zusätzlich ca. 180 private Stellplätze (inkl. Parkhaus) zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet ist gekennzeichnet durch eine sehr hohe Parkraumauslastung.

2.6 Technische Infrastruktur

Aus der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 20.03.2013 geht hervor, dass auf den Grundstücken Kormoranweg 32-34 insgesamt 2 Erdtanks für Heizöl lagern. Ein 30.000 Liter Tank lagert unter einem Parkplatz und ein 60.000 Liter Tank lagert unter einer Rasenfläche. Ein Lageplan liegt derzeit nicht vor. Bei Bauarbeiten ist dies zu berücksichtigen.

2.7 Altlasten

Nach Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 20.03.2013 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Flächen die im Bodenbelastungskataster eingetragen sind. Untersuchungsergebnisse für Boden oder Grundwasser liegen nicht vor.

Es grenzen aber 2 Altlastenflächen unmittelbar an den Planungsbereich an:

Im Nordosten grenzt die Fläche mit der BBK Nr. 14991 an den Planungsbereich an:

Hier wurde über einen längeren Zeitraum eine chemische Reinigung betrieben. Durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurde ein Eintrag von Lösungsmitteln (LHKW) in den Boden und in das Grundwasser nachgewiesen. Die entsprechenden Gutachten liegen im Umwelt- und Naturschutzamt vor.

Unter den gegenwärtigen baulichen und hydrogeologischen Bedingungen wurde keine relevante Ausbreitung der Schadstoffe festgestellt, eine akute Gefährdung des Hauptgrundwasserleiters ist derzeit nicht zu besorgen.

Jede Änderung der derzeitigen Situation im Umfeld des Schadensbereiches (z. B. Bodenaushub oder Grundwasserförderung) kann jedoch eine Mobilisierung der Schadstoffe und eine Verunreinigung des Hauptgrundwasserleiters zur Folge haben.

Der Schaden wird laufend durch ein Grundwassermonitoring überwacht.

Derzeit ist geplant zwei Tiefgaragen zu errichten. In welchem Umfang hier Bodenaushub erforderlich sein wird bzw. ob und in welchem Umfang eine Grundwasserabsenkung erfolgen wird, kann derzeit nicht benannt werden.

Erst nach Vorliegen der Planungsunterlagen für das Bauprojekt könne vom Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abgeschätzt werden, ob eine Veränderung der hydrogeologischen Bedingungen zu besorgen ist, die Einfluss auf den v.g. LHKW Schaden im Grundwasser hat. Aus diesem Grund sind die Planungsunterlagen zum Projekt „Tiefgaragen“ frühzeitig dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Prüfung zu übergeben. Ggf. ist durch eine Grundwassermodellrechnung prüfen zu lassen, ob eine Beeinträchtigung des LHKW- Schadens zu besorgen ist. Daraus wären dann, je nach Ergebnis der Berechnung, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Im Südwesten des Planungsbereiches liegt die Fläche mit der BBK Nr. 11114 in unmittelbarer Nachbarschaft. In diesem Bereich sowie die Bebauungsplangrenze überschreitend soll eine Kiesgrube betrieben worden sein. Daher sind Verfüllungen mit unbekanntem Material nicht auszuschließen. Eventuell vorliegende Auffüllungen stellen für das Vorhaben keinen Hinderungsgrund dar. Es könnten lediglich höhere Entsorgungskosten für den Bodenaushub anfallen.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalliste Berlin keine Denkmale.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die denkmalrechtlich geschützte Hufeisensiedlung. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Schutzbereich dieses Weltkulturerbes. Weiterhin befindet sich in der näheren Umgebung ein denkmalgeschützter Bereich des Krankenhauses Neukölln (sowohl Gebäude als auch Außenanlagen) von 1902 bis 1910.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Regional- und Landesplanung

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegt vor und sieht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die beabsichtigte Sicherung und Verdichtung des bestehenden Wohngebietes ist hier grundsätzlich möglich. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3, LEPro 2007 sowie LEP B-B. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beurteilt mit Stellungnahme vom 26. September 2012:

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die beabsichtigte Sicherung und Verdichtung des bestehenden Wohngebietes ist hier grundsätzlich möglich. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro sowie 4.1 LEP B-B. Auch die am 15. Juni 2013 beschlossene Geltungsbereichsänderung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß § 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 692) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und

ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dies trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 zu.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B, GVBl. S. 182) vom 31. März 2009 werden u. a. der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006, und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Weiterhin ist eine Entwicklung zu unterstützen, die verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung möglich macht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 befindet sich nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen, sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen, um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 28.06.2006 (ABl. Nr. 32 vom 07.07.2006, S. 2350), setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen und trifft differenzierte Aussagen, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Aus dem **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** können für das Plangebiet folgende Ziele abgeleitet werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Vorranggebiet für den Klimaschutz mit den Anforderungen:

- Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Das Plangebiet wird im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** als Obstbaumsiedlungsbereich bezeichnet. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen dieses Teilplans sind:

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Der **Programmplan Landschaftsbild** weist das Plangebiet ebenfalls als Obstbaumsiedlungsbereich aus. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplans sind:

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Aus dem **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** lassen sich folgende Ziele ableiten:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilenbebauung durch Mietergärten

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen, gemäß Senatsbeschluss vom 10. August 1999 und aktualisiert am 01. Juli 2005, definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung und dient somit als Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau. Die dazu erarbeitete Karte stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans prioritären Raum zur Bestandsentwicklung dar. Das Baujahr der Gebäude wird überwiegend für die Jahre nach 1948 angegeben. Weiterhin wird das Gebiet als Siedlungsraum mit Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus und Komplexe des sozialen Wohnungsbaus definiert.

Auf der Grundlage aktueller Bevölkerungsprognosen wurde der StEP Wohnen überarbeitet (Entwurf, Stand: August 2013). Für den Zeithorizont des StEP Wohnen bis 2025 wird hierbei gesamtstädtisch ein Zuwachs von 239.000 Personen erwartet.

3.4.2 StEP Verkehr

Zur Gewährleistung von Mobilität sowie zur Verbesserung des Verkehrsflusses und gleichzeitiger Begrenzung unerwünschten Folgen des Verkehrs wurde 2001 - 2003 ein Stadtentwicklungsplan Verkehr erstmals erarbeitet und mit dem Senatsbeschluss vom 29. März 2011 aktualisiert. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16. Oktober 2012 liegt vor. Danach ist das dringende Gesamtinteresse Berlins, in Form der Rudower Straße (übergeordnete Verbindung der Stufe II, nach StEP Verkehr) gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt.

3.4.3 StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern (Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz) abgestufte, räumlich diffe-

renzierte Kulissen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Das Kartenwerk besteht aus 12 Plänen (Analysekarten, Maßnahmenpläne und Aktionsplan), deren Maßstabsebene für das Plangebiet nur bedingt Anwendung finden kann.

Gemäß Maßnahmenplan „Bioklima Grün- und Freiflächen“ sollen im Plangebiet „Potenziale zur Neubepflanzung von Straßenbäumen und Potenziale zur Entsiegelung“ ausgeschöpft werden. Der Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ordnet dem Plangebiet den „Handlungsraum Trennsystem“ zu und schlägt vor, Versickerungspotentiale vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet mit seinen angrenzenden Siedlungsräumen zählt gemäß dem „Aktionsplan“ nicht zu den „Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf“.

Den Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird nach Aussage des StEP Klima keine besondere stadtklimatische Bedeutung zugeschrieben.

3.4.4 StEP Zentren 3

Der am 12. April 2011 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 stellt eine Aktualisierung der Stadtentwicklungspläne Zentren 1 und 2 (1999, 2005) dar. Er bildet den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Südlich des Plangebietes weist der StEP Zentren 3 das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee aus. Damit kann für das Plangebiet eine wohnungsnaher Grundversorgung sowie eine Versorgung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes sichergestellt werden.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Es sind keine Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gem. § 4 Abs. 1 AGBauGB berührt.

3.5.1 Planwerk Südostraum

Der Südostraum Berlins gilt als wichtiger Zukunftsraum der Berliner Stadtentwicklung, der stark durch die Entwicklungen am neuen Flughafen Berlin-Brandenburg International beeinflusst wird. Der Ausbau des Flughafens eröffnet wirtschaftliche Perspektiven und Chancen für die Stadtentwicklung, die mit Hilfe der Leitbildentwicklung des Planwerks Südostraum genutzt werden sollen. Die urbanen und landschaftlichen Vorzüge sowie Stärken des Raums sollen weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst trifft das Planwerk Südostraum keine speziellen Aussagen.

3.5.2 Lärminderungsplanung

Die EG-Umgebungslärmrichtlinie wurde mit dem Ziel verabschiedet, schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen und/ oder sie zu mindern. Mit der Umgebungslärmrichtlinie rückt der Schutz des Außenraums vor Lärmeinwirkungen in den Focus der Betrachtung. „Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d. h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie der Lärmaktionsplanung setzt daher auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung.“

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.

Im Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden Konzeptbausteine der Lärminderung zur Stadtentwicklung erarbeitet, die Hinweise zur Berücksichtigung von Aspekten und Anforderungen der Lärminderung im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung geben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Die außerhalb des Plangebiets verlaufende Fritz-Erler-Allee und die Rudower Straße zählen z.T. zu dem Hot-Spot-Untersuchungsnetz mit Lärmkennziffern (LKZ) zwischen 200 und 500. Das Hot-Spot-Untersuchungsnetz beinhaltet alle Abschnitte mit einer LKZ nachts auf der Basis 55 dB(A) gleich oder größer 250. Im Hot-Spot-Untersuchungsnetz zur Lärminderung werden im Rahmen der Lärminderungsplanung weitergehende Analysen durchgeführt.

In der näheren Umgebung von verkehrsbelasteten Straßen treten häufig auch weitere Defizite, z.B. eine hohe Luftschadstoffbelastung auf. Dies soll im Rahmen der Maßnahmenentwicklung mitberücksichtigt werden.

3.5.3 Luftreinhalteplanung

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wird der Luftreinhalte-

teplan aus dem Jahre 2005 fortgeschrieben (Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin). Der Luftreinhalteplan trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet. Aufgrund der Innenstadtrandlage ist das Plangebiet naturgemäß höher von verschiedenen Emissionen (z. B. Feinstaub, Hausbrand, etc.) betroffen als Gebiete am Stadtrand.

Bei den zu dem Hot-Spot-Untersuchungsnetz gehörenden, außerhalb des Plangebiets verlaufenden Verkehrsachsen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße kann punktuell von geringen Überschreitungen der NO₂-Richtwerte ausgegangen werden.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln, beschlossen am 02.06.2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung von Neukölln, liefert konkrete Aussagen zur bezirklichen Einzelhandelsentwicklung, basierend auf dem STEP Zentren 2020 (STEP Zentren 2).

Demnach wird das am Plangebiet angrenzende Einzelhandelszentrum an der Rudower Straße als Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche eingestuft. Damit ist ein gutes Grundversorgungsangebot für das Plangebiet gewährleistet.

3.6.2 Wohnbaupotenzialstudie für den Bezirk Berlin-Neukölln

Vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung des Landes Berlin, in den Jahren 2011 bis 2016 30.000 neue Wohnungen zu bauen, erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen. Parallel dazu sind die Bezirke von der Senatsverwaltung aufgefordert worden, ihre Wohnbaupotenziale zu ermitteln. Der Bezirk Neukölln kam dieser Aufforderung nach. Ziel der Studie war es, einen Überblick über die im Bezirk Neukölln vorhandenen Wohnbaupotenziale zu geben sowie eine differenzierte örtliche Betrachtung der verschiedenen quantitativen und qualitativen Potenziale aufzuzeigen. Insgesamt wurden 41 Potenzialflächen im Bezirk Neukölln lokalisiert und untersucht. Dazu gehören auch große Teile der Fläche des Plangebietes. In Bezug auf die Wohnumfeldqualität werden die Flächen als geeigneter Wohnbaustandort eingeschätzt. Die Bewertung richtete sich dabei nach den Kriterien:

- soziale Infrastruktur im Einzugsbereich: Grundschulen, Kitas und Jugendfreizeitstätten
- Grün- und Freiflächen im Einzugsbereich: öffentliche Spielplätze, wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen
- Zugang zu verkehrlicher Infrastruktur
- Lärmimmission

- Sozialstruktur
- Stadtmorphologie
- Einkaufsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist gemäß der genannten Kriterien grundsätzlich für weiteren Wohnungsbau geeignet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 wird ein Beitrag zur Erreichung des Ziels der Wohnraumschaffung im Land Berlin geleistet.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne sind der Bebauungsplan XIV-96 im Osten, der Bebauungsplan XIV-102 im Süden, der Bebauungsplan XIV-69, der Bebauungsplan XIV-7-1 und der Bebauungsplan XIV-7/3 im Westen. Der Bebauungsplan XIV-96 setzt vorrangig Gemeinbedarfsfläche fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Krankenhauskomplex des Vivantes Klinikums Neukölln. Der Bebauungsplan XIV-102 setzt vorrangig Allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung der Bebauung erfolgt in Form von Baukörperausweisungen. Das Plangebiet ist geprägt durch Zeilenbebauung mit großzügigen Freiflächen. Bebauungsplan XIV-69 wird in Teilen vom geplanten Bebauungsplan XIV-69-1 überplant. Der westliche Teil mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet bleibt bestehen. Die angrenzenden Bebauungspläne XIV-7-1 und XIV-7/3 setzen Allgemeines und Reines Wohngebiet fest und enthalten für die Zeilenbebauung Baukörperausweisungen. Auch hier wird das Plangebiet geprägt durch die Zeilenbebauung mit großen Freiflächen. Im Norden befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-130b in Aufstellung.

3.8 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Bebauungsplan XIV-69, der für die betreffenden Grundstücke das derzeitige Planungsrecht darstellt und die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet ausweist, erfolgt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörperfestsetzung für die vier- bis achtgeschossigen Wohnungsbauten. Die Lage der Zeilenbauten orientiert sich hierbei im Wesentlichen an der vorhandenen Straßenkante des Kormoranwegs, den angrenzenden Querstraßen (Rotschwanzweg, Kolibriweg) bzw. den Verlängerungen westlich angrenzender Straßen (Rotkehlchenweg, Zaunkönigweg). Durch diese städtebauliche Organisation werden großzügige Freiflächen gebildet, die sich in westlicher Richtung den locker und kleinteilig, vornehmlich mit Einfamilienhäusern, bebauten Stadträumen öffnen, derzeit aber nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Im Auftrag des Eigentümers wurde ein städtebauliches und architektonisches Konzept erarbeitet, das eine bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich mit dreigeschossigen, im Blockrandbereich mit bis zu fünfgeschossigen Wohngebäuden vorsieht. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll zukünftig im Blockinnenbereich in zwei Tiefgaragen mit insgesamt ca. 240 neuen Stellplätzen sowie Stellplatzanlagen am Kormoranweg erfolgen. Zusammen mit den bestehen bleibenden Stellplätzen wird der gutachterlich ermittelte Bedarf von 284 Stellplätzen gedeckt.

Durch eine Neugestaltung des Freiraumes soll eine Verbesserung von Wegebeziehungen sowie der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgen. Eine halböffentliche Gartenpromenade soll das gesamte Quartier in Nord-Süd-Richtung erschließen, angefangen bei einem geplanten Quartiersplatz an der Rudower Straße, der zugleich ein wichtiges Bindeglied zwischen dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum an der Rudower Straße sowie dem Vivantes Klinikum Neukölln darstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 wird das vorrangige Ziel verfolgt, das bestehende Wohnquartier am Kormoranweg nachzuverdichten, vorhandene Freiräume gestalterisch und funktional aufzuwerten sowie die derzeit flächenintensiven Stellplatznutzungen, die das Landschaftsbild sowie die Freiraumqualität erheblich beeinträchtigen, größtenteils unterirdisch anzuordnen.

Mit Beschluss des Bezirksamts Neukölln vom 6.11.2012 (BA-Vorlage Nr. 37/12) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 erfolgte am 23.11.2012 (ABl. S. 2139).

Mit Beschluss vom 16.4.2013 (BA-Vorlage Nr. 52/13) wurde als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs im Wesentlichen beibehalten werden (s. Pkt. III 4.1). Zugleich wurde der Eigentümerin empfohlen, die bisherige Nutzungskonzeption zu überprüfen. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Städtebauliche Entwurf wurde hierbei in Hinblick auf die Anzahl der Wohngebäude reduziert. Damit erfolgte zugleich eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und des Nutzungsmaßes.

In Vorbereitung auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-69-1 wurde zudem erkennbar, dass auf Grund der lärmbelasteten Rudower Straße eine Konfliktbewältigung für den nördlichen Geltungsbereich (Kormoranweg 2) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, die zu Zeitverlusten für das gesamte Bebauungsplanverfahren führen kann.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Kormoranweg 2 sowie einer nicht mehr beabsichtigten Arrondierung auf diesem Grundstück war kein Planerforder-

nis für dieses Grundstück gegeben; der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 25.6.2013 (BA-Vorlage Nr. 78/13) entsprechend reduziert.

4.1 Art des Verfahrens

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsverfahren des Bebauungsplans XIV-69-1 wurde ein Kurzgutachten erstellt, welches die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im Planverfahren prüfen sollte.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 (Grundstücke Kormoranweg 4/14, 20/46, Rotschwanzweg 2/6, Kolibriweg 1-4) im Bezirk Neukölln (Ortsteil Buckow) werden die materiell-rechtlichen Anforderungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt. Für die genannten Grundstücke kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Die geplante Entwicklung der Grundstücke ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-69 überplant werden. Diese Überplanung erfüllt den Tatbestand der „Nachverdichtung“. Das vorgesehene Bebauungs- und Nutzungskonzept zielt auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer aus der näheren Umgebung abgeleiteten Bebauungsdichte ab. Durch die Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungsbereich und die beabsichtigte Nutzung erfüllt die geplante Bebauung der Grundstücke Kormoranweg 4/14, 20/46, Rotschwanzweg 2/6, Kolibriweg 1-4 die gesetzlich geforderten Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB.

Der mögliche und städtebaulich sinnvolle Umfang der Nachverdichtung wurde über einen architektonischen Wettbewerb ermittelt. Der Siegerentwurf sieht eine Nachverdichtung durch dreigeschossige Bauten in den Hofinnenbereichen sowie durch am Bestand orientierte Zeilenbauten entlang des Kormoranweges vor. In der Summe weisen Bestand und geplanter Neubau eine Grundfläche von ca. 10.100 m² auf.

Durch den Bebauungsplan XIV-69-1 kann die Nachverdichtung im beabsichtigten Umfang bei Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist seitens des Stadtentwicklungsamtes Neukölln nicht beabsichtigt, weitere Bebauungspläne aufzustellen, die die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB erfüllen (Berücksichtigung der Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden).

Nördlich des Plangebietes XIV-69-1 befindet sich der Bebauungsplan XIV-130b in Aufstellung. Der Bebauungsplan soll im Interesse der Planklarheit in seinem Geltungsbereich angepasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-130b werden insbesondere die nachstehenden Ziele verfolgt: die Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum, die Schaffung konfliktminimierender Nutzungs-

übergänge bei gleichzeitiger Sicherung der übergeordneten Erschließung und die Sicherung von Grün- und Freiflächen von lokaler Bedeutung. Bisher erfolgte nur die Beschlussfassung zur Aufstellung. Ein räumlicher Zusammenhang ist aufgrund der räumlichen Nähe der Geltungsbereichsgrenzen festzustellen. Ein zeitlicher Zusammenhang besteht zumindest darin, dass beide Bebauungsplanverfahren derzeit in Bearbeitung sind und die Aufstellungsbeschlüsse im Jahr 2012 gefasst worden sind. Ein enger sachlicher Zusammenhang lässt sich indes nicht herstellen, da sich erstens beide Bebauungspläne nicht aus der Teilung eines einzigen Bebauungsplans ergeben und zweitens beide Pläne andere Ziel- und Zweckvorstellungen mit ihrer Planung verfolgen. Eine einheitliche städtebaulicher Maßnahme über beide Geltungsbereiche gibt es nicht. *Im Übrigen wird der Bebauungsplan XIV-130b im Normalverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.* Demnach liegt eine Kumulation im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB nicht vor.

Für die Fälle, bei denen weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung festgesetzt wird, gilt, dass ein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe nicht erforderlich ist. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist ebenfalls nicht notwendig.

Ausschlussgründe, die die Anwendung des § 13a BauGB exkludieren würden, liegen ebenfalls nicht vor. Weder wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

4.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Im Auftrag des Eigentümers wurde ein städtebauliches und architektonisches Konzept erarbeitet, das eine bauliche Verdichtung mit Wohngebäuden vorsieht. Der mögliche und städtebaulich sinnvolle Umfang der Nachverdichtung wurde über einen architektonischen Wettbewerb ermittelt. Der Siegerentwurf sieht eine Nachverdichtung durch dreigeschossige Bauten in den Hofinnenbereichen sowie durch am Bestand orientierte Zeilenbauten entlang des Kormoranweges vor.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit acht 4-geschossige Zeilenbauten sowie je ein 6-geschossiges und ein 8-geschossiges Zeilengebäude, die als Wohngebäude genutzt werden. In den Hofbereichen befinden sich großzügige Freiflächen, die sich nach Westen öffnen. Derzeit haben die hier vorhandenen Grünräume nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität und werden kaum genutzt. Die großzügigen Freiflächen bilden neben weiteren städtebau-

lichen Lücken entlang des Kormoranweges das Potential für eine sinnvolle Erweiterung der Siedlung.

Das städtebauliche Konzept hat einen „Wohn- und Garten-Park“ entwickelt, der eine Bebauung entlang der Straßenkanten stärker akzentuiert und gleichzeitig das Potential des parkähnlichen Geländes als anspruchsvollen Stadtraum voll entwickelt. In lockerer Bebauung entsteht viel neuer Wohn- und Freiraum. Durch diese Maßnahmen soll die Gesamtstruktur der Siedlung verbessert werden.

Entlang des Kormoranweges sollen neue Wohngebäude die bestehende Blockrandzeilenbebauung aus den 1960er Jahren ergänzen. Sie sollen überwiegend auf bestehenden Parkplatzflächen entstehen, die störend auf das Ortsbild wirken. In ihrer städtebaulichen Ausprägung entsprechen diese neuen Gebäudetypen den vorhandenen Zeilenbauten. Die hofseitigen Innenbereiche werden neu strukturiert und gestaltet. Die geplanten Gartenhäuser sollen sich durch ihre Gestaltung in die Struktur einfügen. Sie sind als kleinteilige und differenzierte dreigeschossige Baukörper konzipiert. Durch die städtebauliche Ergänzung der bestehenden Wohnanlage mit Wohngebäuden wird eine völlig neue Freiraumsituation geschaffen. Die neu entstehenden Freianlagen sollen als erlebbarer und intensiv nutzbarer Freiraum und Treffpunkt qualifiziert werden. Eine ‚Gartenpromenade‘ wird das gesamte Quartier in Nord-Süd Richtung erschließen, vom neuen Quartiersplatz an der Rudower Straße bis zur Fritz-Erler-Allee. Entlang dieser Promenade sollen Treffpunkte als platzartige Aufweitungen mit Sitzbänken entstehen. An zwei Stellen, im Norden und im Süden des Geländes, sollen in den Rasenflächen jeweils offen gestaltete Spielbereiche angelegt werden.

Um die Qualität der Freiflächen für die Bewohner der bestehenden Gebäude und die der Neubauten weiter zu stärken, soll ein Großteil des ruhenden Verkehrs in zwei Tiefgaragen (ca. 240 Stellplätze) untergebracht werden. Dies macht zudem das bestehende, städtebaulich ungünstig platzierte Parkhaus entbehrlich. Oberirdisch sollen ca. 50 bis 65 Stellplätze verbleiben, die teilweise für Besucher und zur behindertengerechten Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

II Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. In diesem Fall ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Es müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Dies erfolgt in Kapitel IV.1.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan XIV-69-1 werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung eines innenstadtnahen, günstig erschlossenen Wohngebietes mit Wohnungsbauten
- Sicherung der Erschließung

Der Bebauungsplan XIV-69-1 im Bezirk Neukölln wird als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) erstellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglichen. Für den Neubau werden maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Zur Schaffung einer konfliktminimierenden städtebaulichen Höhenabstufung werden die Abstände zur umliegenden Bestandsbebauung so groß wie möglich gehalten. In den Blockinnenbereichen wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt. Die erweiterten Baukörperfestsetzungen sowie deren Anordnung im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs sollen die Umsetzung des avisierten städtebaulichen Konzeptes ermöglichen, die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen und eine konfliktarme Bebauung im Bestand gewährleisten sowie Vorgartenzonen freihalten.

Flächenbilanz					
Gebiet	Entwurf des Bebauungsplans XIV-69-1				
	Fläche in m² (gerundet)	überbaubare Fläche (GR) in m² (gem. Baugrenze)	sich daraus ergebende rechn. GRZ	rechn. GFZ	GF
Allgemeines Wohngebiet (WA)	43.280				
davon WA 1	3.610	910	0,25	1,00	3.600
davon WA 2	18.730	5.200	0,28	1,20	22.400
davon WA 3	20.940	5.800	0,28	1,10	23.000
davon Flächen für Tiefgaragen	6.340				
davon Flächen für Stellplätze	1.700				
Öffentliche Verkehrsfläche	10.730				
Summen / Durchschnitt	54.010	11.910			
"Neben-GRZ":	FlächeTGa	Stellplätze	GRZ-Überschreitung		
WA2:	4460	1030	0,57		
WA3:	1880	290	0,38		

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69-1 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der dargestellten Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) des Flächennutzungsplans von Berlin (Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070) entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beurteilt mit Stellungnahme vom 16. Oktober 2012 sowie 26. Juni 2013 die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Regionalplanerische Festlegungen des FNP sind nicht berührt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die maßvolle Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers im Einklang mit der umgebenden Bebauung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, unter Ausschluss unverträglicher bzw. mit dem Planungsziel nicht vereinbarere Nutzungen.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W2) sollen die wohngeprägten Teile des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ basiert auf einer Erfassung der im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur.

Das Wohnen herrscht in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt erkennbar vor. Die Nutzungsstruktur in diesem Teil des Plangebiets ist damit eindeutig als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zu charakterisieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

3.1.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem städtischen Charakter des Innenstadtquartiers sowie mit dem Planungsziel des Planungsgebietes deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche haben, die ggf. einen 24-Stunden-Betrieb aufweisen. Dieser wäre mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht zu verhindern. 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 nicht in das Plangebiet integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Gebiet ohnehin hohen Verkehrsbelastung nicht zuzumuten wäre. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen deshalb aus den genannten städtebaulichen Gründen unzulässig.

Tankstellen sind an Hauptverkehrsstraßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (u.a. Johannisthaler Chaussee, Rudower Straße) vorhanden.

Weitere Beschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind nicht erforderlich, weil über das Instrument des § 15 BauNVO ausreichende Möglichkeiten der Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren bestehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Bebauungsplans XIV-69-1 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest, das mit der geplanten Festsetzung von erweiterten Baukörperausweisungen, der Grundfläche (GR), der absoluten Geschossfläche (GF) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse eindeutig bestimmt ist.

Die im Plan durch Baugrenzen umfasste und festzusetzende Fläche darf vollständig überbaut werden.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung der GRZ oder der GR zwingend erforderlich. Die GR gibt in absoluter Zahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GR zeichnerisch durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit ist das Höchstmaß an zulässiger Grundfläche bestimmt.

Die GF gibt in absoluter Zahl an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche im jeweiligen Baugebiet höchstens zulässig sind. In vorliegendem Bebauungsplan wird die GF in absoluten

Quadratmeterzahlen je Wohngebiet (WA1, WA 2, WA 3) angegeben, um auf die aus der Bestandsbebauung resultierenden städtebaulichen Eigenheiten jedes Gebietes reagieren zu können.

3.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl

Dem Planungsziel der Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, setzt der Bebauungsplanentwurf mittelhohe Nutzungsmaße fest, die eine städtebaulich angemessene Verdichtung der vorhandenen Wohnsiedlung der 1960er Jahre ermöglichen.

Textliche Festsetzung Nr. 2: *„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.“*

Für die Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung einer GRZ.

Die Grundfläche ergibt sich aus den festzusetzenden Baukörperausweisungen und beträgt: im WA 1 910 m² (entspricht ca. einer GRZ von 0,25),

im WA 2 5.203 m² (entspricht ca. einer GRZ von 0,28),

im WA 3 5.802 m² (entspricht ca. einer GRZ von 0,28).

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten als Obergrenze eine GRZ von 0,4 vor. Diese Obergrenze wird mit den im Bebauungsplan XIV-69-1 beabsichtigten Festsetzungen eingehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.“

Infolge der zusätzlich durch (Tief-) Garagen unterbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für das WA 2 eine Neben-GRZ durch Stellplätze und Tiefgaragen (im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,57. Damit wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche, die einer GRZ von 0,28 entspricht, um mehr als die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50 vom Hundert überschritten; die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,6) wird jedoch nicht überschritten. Darüber hinaus sollen in sehr geringem Umfang einzelne Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Um insbesondere eine für die Lage und die Größe des

Baugebiets ausreichende Stellplatzzahl zu ermöglichen, ist die erweiterte Überschreitung bis zu einer rechnerischen GRZ von maximal 0,6 erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.“

Infolge der zusätzlich durch (Tief-) Garagen unterbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für das WA 3 eine Neben-GRZ durch Stellplätze und Tiefgaragen (im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,38. Damit wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche, die einer GRZ von 0,28 entspricht, fast um die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50 vom Hundert überschritten. Darüber hinaus sollen in geringem Umfang einzelne Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Um insbesondere eine für die Lage und die Größe des Baugebiets ausreichende Stellplatzzahl zu ermöglichen, ist die erweiterte Überschreitung bis zu einer rechnerischen GRZ von maximal 0,5 erforderlich

(Siehe auch Flächenbilanz in Kap. III 1. „Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt“).

3.2.2 Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung einer GFZ sondern eine Festsetzung der Geschossfläche in Quadratmetern. Dabei ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohngebietsgröße sowie beziehungsweise auf die sich rechnerisch ergebene GFZ folgende Werte:

WA 1 mit einer Geschossfläche von 3.600 m² (entspricht ca. einer GFZ von 1,0),

WA 2 mit einer Geschossfläche von 22.400 m² (entspricht ca. einer GFZ von 1,2),

WA 3 mit einer Geschossfläche von 23.000 m² (entspricht ca. einer GFZ von 1,1).

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 1,2 wird damit nicht überschritten.

(Siehe auch Flächenbilanz in Kap. III 1. „Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt“).

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Um einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der westlich des Plangebiets bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung hin zum Plangebiet sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan XIV-69-1 eine Staffelung der Gebäudehöhen vor.

Dementsprechend sollen für die Blockinnenhöfe und für die der Straße rückwärtigen Grundstücksteile drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden, mit Ausnahme der planungsrechtlich gesicherten acht- bzw. sechsgeschossigen Bestandsgebäude, fünf Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht die Aufstockung der viergeschossigen Bestandsgebäude für eine flächensparende und Bodenversiegelung vermeidende Nachverdichtung im städtischen Siedlungsbereich. Die acht- bzw. sechsgeschossigen bereits bestehenden Gebäude werden in ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß bleiben Dach- und Staffelgeschosse – die keine Vollgeschosse sind – nach § 2 Abs. 11 Satz 2 BauO Bln möglich.

Aus den geplanten Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse wird planungsrechtlich eine von Westen nach Osten (Kormoranweg) zunehmende Höhenentwicklung ermöglicht, die städtebaulich auf die Standortgegebenheiten und das Umfeld abgestimmt ist.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. Verb. m. § 2 Abs. 11 Satz 1 Bauordnung Berlin (BauO Bln)). Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nach § 2 Abs. 11 Satz 2 BauO Bln nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe von mindestens 2,3 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise nach § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten ergibt sich die Bauweise aus den Baukörperausweisungen.

Auf diese Weise werden einheitlich breite, großzügige Freiräume zwischen der künftigen Bebauung formuliert und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen sowie Sichtbezüge hergestellt.

Die erweiterte Baukörperausweisung soll einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Wohnbebauung bieten.

Die Baukörperausweisungen sollen den Bestand planungsrechtlich sichern sowie geplante Gebäude am Blockrand so definieren, dass sich eine städtebaulich angemessene Raumkante ergibt. Im Allgemeinen ermöglichen die Festsetzungen die Umsetzung des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-69-1 sind von der Straßengrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze mindestens um drei Meter zurückgesetzt; somit wird eine ausreichende Fassung des Straßenraums ermöglicht. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäude unzulässig, ein Zurücktreten dagegen erlaubt. Besondere städtebauliche Gründe, wie ein durch das nähere Umfeld geprägtes

Ortsbild oder die Einhaltung einer historischen Raumbildung, die die Festsetzung von Baulinien rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

Die mindestens drei Meter breiten, zur Verkehrsfläche hin orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen schaffen die Voraussetzung für die Anlage von Vorgärten.

Die erweiterten Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gewährleisten die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Die Dimensionierung der Baukörper orientiert sich am Bestand sowie an der zugrunde liegenden Entwurfsplanung aus dem städtebaulichen Wettbewerb. Deshalb weisen die erweiterten Baukörperausweisungen des Bestandes unterschiedliche Längen und Tiefen auf.

3.4 Stellplätze und Garagen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen/ Garagen (auch Tiefgaragen) beurteilt sich nach § 12 BauNVO. Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

Darüber hinaus bestimmt sich die Zulässigkeit von Stellplätzen/ Garagen im Plangebiet über die zeichnerischen Festsetzungen. Danach sind Stellplätzen/ Garagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie unzulässig.

Die Notwendigkeit der konkreten Verortung von Tiefgaragen ergibt sich aus der besonderen Lärmsituation, die deren Zufahrten und ihr Betrieb mit sich bringen. Um die im Lärmgutachten/Verkehrsuntersuchung durch die Tiefgaragenzufahrten prognostizierten Lärmkonflikte zu bewältigen, werden die Tiefgaragen so angeordnet, dass die Zufahrten zum Kormoranweg orientiert sind. Die Ein- und Ausfahrten werden voneinander getrennt. Dadurch verteilen sich die Verkehrsmengen und damit auch die Lärmquellen auf die insgesamt vier Zufahrten. Um dem Bedarf an zusätzlichen Stellplatzflächen für das Plangebiet gerecht zu werden, werden Flächen für Tiefgaragen und für Stellplätze in ausreichender Dimensionierung festgesetzt. Das Verkehrsgutachten ermittelte einen durch die Neuplanung verursachten Mehrbedarf von 79 Stellplätzen; derzeit befinden sich auf den privaten Flächen ca. 180 Stellplätze. Da bereits im Bestand die Parkraumauslastung im öffentlichen Straßenraum sehr hoch ist, wird im Verkehrsgutachten empfohlen, in den Tiefgaragen und Stellplatzanlagen mindestens 284 Stellplätze vorzusehen.

Über den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Grundstückseigentümer deshalb zur Herstellung von insgesamt 284 oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen verpflichtet.

Die Möglichkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 gewährleistet.

Die bestehende Stellplatzanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit derzeit ca. 16 Stellplätzen wird planungsrechtlich gesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 fällt die Stellplatzanlage an der Ecke Kormoranweg/Kolibriweg mit derzeit etwa 24 Stellplätzen ebenso wie Teilflächen der Stellplatzanlage im Norden des WA 2 mit derzeit etwa 50 Stellplätzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 fällt die Stellplatzanlage mit derzeit etwa 32 Stellplätzen vor dem bestehenden Parkhaus ebenso wie das Parkhaus selbst, in welchem sich aktuell ca. 60 Stellplätze befinden, weg. An der Ecke Kormoranweg/Rotschwanzweg wird eine Fläche für eine neue Stellplatzanlage für etwa 10 Stellplätze festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätzen reagiert der Bebauungsplan XIV-69-1 auf die von der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Stellplatzsituation. (Zur derzeitigen Stellplatzsituation führt Kap. I 2.5 Verkehrserschließung genauer aus.)

3.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet befindlichen bestehenden Verkehrsflächen des Kormoranweges, des Kolibriweges und des Rotschwanzweges, die als Erschließung für die anliegenden Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-69-1 dienen, sollen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. Der Querschnitt der genannten Straßen reicht aus, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Ein darüber hinaus gehendes Erschließungserfordernis besteht nicht.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 5). Diese textliche Festsetzung dient der Klarstellung und der Abgrenzung zum Fachplanungsrecht.

3.6 Immissionsschutz / Klimaschutz

Zum Nachweis der verkehrlichen und schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69-1 wurden ein entsprechendes Verkehrsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet ist ein Anstieg der Verkehrsstärke im Kormoranweg und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße verbunden. Die prognostizierte Verkehrszunahme durch die künftigen Nutzungen beträgt insgesamt durchschnittlich 161 Kfz/24h. Dieser Verkehr teilt sich jedoch auf den Kormoranweg und die anschließenden Straßen auf, sodass für den Kormoranweg mit einer Verkehrszunahme von im täglichen Durchschnitt 81 Kfz/24h gerechnet

wird. Verkehrstechnische Beeinträchtigungen und Leistungsfähigkeitseinbußen beim fließenden Kfz-Verkehr sind auf Grund dieser sehr geringen Zunahme der Verkehrsstärke über das vorhandene Maß hinaus nicht zu erwarten. Selbiges gilt für die Bedingungen im Fuß- und Radverkehr.

Die Hauptlärmquelle für das Plangebiet stellt der Kormoranweg mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer Verkehrsmenge von ca. 1.700 Kfz/24 Std. dar. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in dem hohen Schwerlastanteil (Busverkehr) auf dem Kormoranweg.

In den straßenabgewandten Bereichen des Bebauungsplangebietes werden Beurteilungspegel unter 55 dB(A) tags und teilweise auch unter 45 dB(A) nachts erreicht und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überwiegend unterschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) wird in den straßenabgewandten Bereichen nachts größtenteils eingehalten.

Die dem Kormoranweg zugewandten Fassaden der Gebäude, die in unmittelbarer Nähe der Straße liegen, sind von Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) am Tag und damit von deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 (Orientierungswertüberschreitung 7 dB(A)) und geringen Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV betroffen (Grenzwertüberschreitung 3 dB(A)). Nachts werden hier straßenzugewandt Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 damit um bis zu 11 dB(A), der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auch die Stirnseiten der untersuchten Gebäude entlang des Kormoranweges, wie auch die beiden Gebäude im WA1, sind bei Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) nachts von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und von geringen Grenzwertüberschreitungen betroffen. Allerdings ist für nahezu jedes Gebäude zumindest eine schallabgewandte Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter 49 dB(A) (Grenzwert für Wohngebäude der 16. BImSchV nachts, die aufgrund fehlender Anwendungsvoraussetzungen nicht maßgeblich ist, jedoch bei der Beurteilung der Lärmsituation eine hilfreiche Orientierung bietet) vorhanden. Lediglich im WA1 werden nachts teilweise Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) erreicht.

Die für das Bebauungsplangebiet prognostizierten und aktuellen Lärmbelastungen überschreiten damit sowohl tags als auch nachts in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005. Den Hinweis des Verkehrsgutachtens beachtend, dass innerhalb dichter städtebaulicher Strukturen (besonders an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten) in der Planungspraxis eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht selten gegeben ist, wird das Ziel der Schaffung ausreichenden Wohnraums im Land Berlin vorrangig gegenüber der vollständigen Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 betrach-

tet. Gleichwohl sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch hinreichende Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Die Umsetzung von wirkungsvollen lärmindernden aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Kormoranweges wurde in dem Verkehrs- und Lärmschutzgutachten bewertet. Im Ergebnis wurde hierbei festgestellt, dass keine der bewerteten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Geschwindigkeitsreduzierung, lärmarter Fahrbelag, Verkehrsverlagerung) wirkungsvoll und zweckmäßig ist und damit bei den (meisten) Betroffenen zu keiner Verringerung des Beurteilungspegels führen würde. Aus diesem Grund ist zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ein ausreichender passiver Lärmschutz an den geplanten Gebäuden, der den Anforderungen der DIN 4109 entspricht, vorzusehen.

Der Grundstückseigentümer wird daher über den Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, gemäß einer dem Vertrag anliegenden Lärmpegelbereichskarte, an allen Fassaden im Bebauungsplangebiet die für die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer ist gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln verpflichtet, im Baugenehmigungsverfahren einen Schallschutznachweis zu erbringen. Weil jedoch nicht für jedes zu errichtende Gebäude zwingend ein Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, und damit nicht vollumfänglich gewährleistet ist, dass die Bauaufsichtsbehörde wirksam für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben Sorge tragen kann, wird der Grundstückseigentümer zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung des notwendigen Schallschutzniveaus verpflichtet. Damit wird den „Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen“ (AV LTB) vom 13. März 2008 [ABl. S. 828], Rechnung getragen, in denen es heißt, dass es des Nachweises einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm nur bedarf, wenn im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind.

Im Verkehrs- und Lärmgutachten wurde ermittelt, dass bei Einhausung der Tiefgaragenzufahrten bei Beurteilungspegeln bis zu 45 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können.

Der Grundstückseigentümer wird daher über den Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die Tiefgaragenzufahrten einzuhausen.

3.7 Grünfestsetzungen

Zur Bewertung der Umweltbelange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, welches Empfehlungen für Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Fauna im Plangebiet enthält. Die Festlegung gestalterischer Bindungen sowie kompensatorischer natur- und artenschutzrelevanter Maßnahmen erfolgt durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag (s. Pkt. III 3.10).

Im Übrigen sind kompensatorische Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig, weil ein Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft in dem hier durchgeführten beschleunigten Verfahren nach § 13a nicht erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-69-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3.8 Sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (textliche Festsetzung Nr. 6).

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die Frühere verdrängt.

3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

keine

3.10 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplanverfahren wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirksamt Neukölln und dem Eigentümer mit folgendem Regelungsinhalt geschlossen:

1. Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen/Tiefgaragen

Der Bauherr wird verpflichtet, vor Fertigstellung der Wohngebäude 284 ober- und unterirdische Stellplätze auf seinen Grundstücksflächen nachzuweisen, zu errichten und an das öffentliche Straßenland anzuschließen. Damit wird sichergestellt, dass die durch das Verkehrsgutachten ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze auch tatsächlich vorgehalten werden kann. Eine entsprechende Bauverpflichtung ist im Bebauungsplan selbst nicht festsetzbar und lässt sich auch aus der Bauordnung des Landes Berlin nicht ableiten, da diese keine Stellplatznachweispflicht mehr beinhaltet

2. Verpflichtung zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen

Der Bauherr wird verpflichtet, die Tiefgaragenzufahrten als aktive Schallschutzmaßnahme einzuhausen, da an den Ein- und insbesondere Ausfahrten der Tiefgaragen eine er-

höhte Lärmbelastung zu erwarten ist. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme des Einhausens der Zufahrten werden die gesunden Wohnverhältnisse im Gebiet gewährleistet. Darüber hinaus wird der Bauherr verpflichtet, die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 durchzuführen.

3. Gestalterische Bindungen

Der Bauherr wird verpflichtet, ein im Rahmen des architektonischen Wettbewerbs entwickeltes Freiraumkonzept umzusetzen. Insbesondere sind zur Sicherung des Freiraumkonzeptes die Tiefgaragen mit einer ausreichenden Erdschicht zu überdecken. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ausdrücklich auf die mit der Neuplanung einhergehende Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere in den Hofbereichen hingewiesen. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, sollen die Details der Freiraumgestaltung nicht im Bebauungsplan geregelt, jedoch vertraglich über das dem Vertrag als Anlage beigefügte Freiraumkonzept gesichert werden. Dem Bauherren wird die Möglichkeit eingeräumt, mit Zustimmung des Bezirkes vom Freiraumkonzept abzuweichen, um Änderungen und Verbesserungen am Konzept zu ermöglichen.

4. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Bauherr wird verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Versickerungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies entsprechend der Durchlässigkeit der Bodenschichten möglich ist. Dadurch soll der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt gemindert werden. Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würde eine eindeutige Ausweisung von konkreten Flächen erfordern. Um etwaige Anpassungen des Freiraumkonzeptes nicht durch die Festsetzung konkreter Flächen für die Niederschlagsversickerung zu erschweren, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Im Städtebaulichen Vertrag sind darüber hinaus Empfehlungen zum Umgang mit ökologisch wertvollen Flächen und Kleinstrukturen formuliert.

5. Im Artenschutzgutachten werden drei Maßnahmen zum Artenschutz vorgeschlagen, von denen zwei (Avifauna, ganzjährig geschützte Lebensstätten) bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz gesichert werden.

Die dritte Maßnahme wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zum Schutz von Igel n wird der Bauherr verpflichtet, Gehölzablagerungen nach Fällung umgehend abzutransportieren und dabei manuell zu entfernen. Darüber hinaus sind Zäune so auszuführen, dass Igel ungehindert wechseln können.

Im Städtebaulichen Vertrag sind darüber hinaus weitere Empfehlungen zur Kompensation des zu erwartenden Verlustes naturnaher Gehölzverbände formuliert.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Offenlage

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 23.11.2012 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf im Internet. Die frühzeitige Offenlage fand in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Äußerungen im Rathaus Neukölln abgegeben werden.

Es wurden 30 schriftliche Äußerungen abgegeben. Davon wurde eine Äußerung mit insgesamt 259 Unterschriften, eine weitere Äußerung mit insgesamt 8 Unterschriften und eine Äußerung als komplett identisches Schreiben von 8 Bürgern geschickt. Die Äußerungen enthielten größtenteils Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen Situation, zur beabsichtigten Stellung von Baukörpern und der Anordnung von Tiefgaragen sowie zum Umfang der avisierten Nachverdichtung und zu Baumfällungen.

Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Offenlage floss in die Planung ein und wurde am 16. April 2013 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele zwingend erfordern. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte daher zunächst zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde allerdings empfohlen, seitens der Eigentümerin die bisherige Nutzungskonzeption zu überprüfen. Hierbei waren insbesondere Vorschläge zu erarbeiten, die eine geringere Nutzungsdichte beinhalteten. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Städtebauliche Entwurf wurde hierbei in Hinblick auf die Anzahl der Wohngebäude reduziert. Damit erfolgte zugleich eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und des Nutzungsmaßes.

Auf Grund der erneuten Geltendmachung aller im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwände durch eine Rechtsanwaltskanzlei (s. Pkt. III 4.4, Stellungnahme 8, Nr. XII) werden nachfolgend alle eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung gem. BA-Beschluss vom 16.04.2013 vollständig wiedergegeben. Über das Abwägungsergebnis der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung bereits in seiner Sitzung am 14.05.2013 unterrichtet.

1. Äußerung

Ich fordere STÄRKERE BEBAUUNG. Und zwar komplette Blockrand-Bebauung statt nur "punktförmige" Einzelhäuser!!

Innenhöfe: Sichtschutz-Pflanzungen oder/mit Mietergärten

Hausfassaden: Begrünung mit Kletterpflanzen

Begründung:

1. Behebung der akuten Wohnungsnot;
2. aus ästhetisch-architektonischen Gründen;
3. ökologischen bzw. Energiespargründen;
4. kleinklimatischen Gründen.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen im Eigentum der Baugenossenschaft IDEAL. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über zwingend öffentliche Freiraumnutzungen. Eine Entscheidung über öffentliche oder private Nutzung ist im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zu treffen und berührt die geplanten Festsetzungen nicht.

2. Äußerung

Das Argument, dass die Freiflächen bisher nicht genutzt wurden, ist an den Haaren herbeigezogen. Eine Nutzung war doch überhaupt nicht erwünscht, sonst hätte die IDEAL doch nicht überall Verbotsschilder aufgestellt.

Die Neugestaltung der Freiflächen, die anscheinend öffentlich zugänglich sind, wird sich als Treffpunkt der Insassen des Krankenhauses gestalten, ideal für Personen mit Alkohol- und Drogenproblemen. Der Drogenhandel war in dieser Gegend bisher um den U-Bhf Britz-Süd beschränkt. Auch als Hundenauslaufgebiet, für alle umliegenden Anwohner bieten sich die neuen Freiflächen an.

Durch die neue Bebauung wird ein Großteil des Baum- und Sträucherbestandes vernichtet, womit Brutplätze von Singvögeln verloren gehen.

Durch die Bebauung, unter anderem durch die riesigen Tiefgaragen, werden große Flächen des Bodens versiegelt, das Niederschlagswasser muss in die Kanalisation geleitet werden.

Der Verkehr wird durch die Lage der Ausfahrten in sehr enge Nebenstraßen geleitet. Parkplatzprobleme gibt es jetzt durch die Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses schon genug. Gehwege, Einfahrten, Straßeneinmündungen sowie die Ausweichstellen der Busse werden zugeparkt. Für Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwagen ist es jetzt schon eine Zumutung.

Für die Mieter der alten Häuser wird die Belastung durch Baulärm und Schmutz unerträglich. Da die Wohnungen so geschnitten sind, dass alle Fenster zu einer Seite zeigen, kann man nicht einmal auf ein anderes Zimmer ausweichen. Wie sollen die Schichtarbeiter dabei am Tage schlafen.

Auch befürchte ich soziale Spannungen zwischen den Mietern der neuen Luxuswohnungen und der Mieter des Altbestandes, in deren Häusern nur das Notwendigste investiert wird.

Es gab bisher keinerlei Informationen, ob ein Teil der Kosten auf die Altmietler umgelegt wird, die Wohnungen Zweckgebunden sind, ein Leerstand droht usw. Von einer Mitbestimmung der Baugenossen, die ja Miteigentümer sind ganz zu schweigen.

Abwägung

Die Grundstücke des Plangebietes liegen im Eigentum der Baugenossenschaft IDEAL . Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über zwingend öffentliche Freiraumnutzungen. Eine Entscheidung über öffentliche oder private Nutzung ist im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zu treffen und berührt die geplanten Festsetzungen nicht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Für die Beurteilung der Verkehrssituation wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Konflikte, die sich durch die geplante Nutzung des Bebauungsplans ergeben, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

3. Äußerung

Meine Frau und ich lehnen diesen Bebauungsplanentwurf ab.

Unsere Wohnqualität ist schon durch den angestiegenen Kraftfahrzeugverkehr im Kormoranweg und Rotschwanzweg stark gemindert. Durch die geplanten neuen Wohnblöcke und der Tiefgarage wird unser Wohnwert noch mehr eingeschränkt. Die zusätzliche Umweltbelastung durch Abgase und Lärm sehen wir als Gesundheitsgefährdung an.

Die jetzt noch vorhandene Grünanlage ist für uns ein Naherholungsgebiet, außerdem erfreuen wir uns an der Flora und Fauna, die hier vorhanden ist. Durch die Bebauung geht dieses alles verloren.

Da die Siedlung seit 50 Jahren besteht, bestehen wir auf Bestandschutz.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitverhältnisse Rechnung getragen.

Für die Beurteilung der Verkehrssituation wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum städtebaulichen Entwurf wurde auch ein Freiraumkonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses soll umgesetzt werden und ermöglicht eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung.

4. Äußerung

Ich bin absolut gegen die Bebauung, vor allem gegen die Tiefgarage, wo die Einfahrt genau gegenüber, fünf Meter von meiner Terrasse, gebaut werden soll! Ich werde auf jeden Fall mit meinem Anwalt sprechen.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Die Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Der Bebauungsplan sieht keine Verortung der Tiefgaragen vor. Auch die technische Umsetzung des Bauvorhabens wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Auf diese Problematik ist im Baugenehmigungsverfahren einzugehen.

5. Äußerung

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bauplan.

Abwägung

Rechtsmittel können gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan eingelegt werden. Bei dem jetzigen Stand des Bebauungsplans handelt es sich um einen Entwurf, aus dem sich noch keine Rechtsfolgen ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Äußerungen möglich, die in eine Abwägung eingestellt werden.

6. Äußerung

Die Häuser auf den Grünanlagen sind ein Stock zu hoch geplant und zu eng an den bestehenden Gebäuden. Das ganze Bauvorhaben ist ein Verbrechen der Anwohner gegenüber. Der Kormoranweg ist jetzt schon durch den Verkehr der Krankenhäuser überlastet. Uns wird das letzte bisschen Natur genommen. Was bleibt Smog, Kriminalität und ein unsäglicher Hass auf unsere so genannten Volksvertreter. Armes Deutschland!!!!!!
Alles kennen wir schon aus DDR Zeiten.

Abwägung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Höhe baulicher Anlagen, orientieren sich an den Vorgaben der BauNVO. Des Weiteren orientiert sich die geplante Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen am umgebenden Bestand. So ist eine Abstufung der Höhenentwicklung vom Kormoranweg im Osten zu der Ein-/Zweifamilienhaussiedlung im Westen geplant. Festsetzungen zu Abstandsflächen sind im geplanten Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Einhaltung von Abstandsflächen wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren sichergestellt.

Für die Beurteilung der Verkehrssituation wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Entwicklung der Verkehrssituation ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der bestehenden Freiflächen, innerhalb der geplanten Baugrenzen, möglich, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum städtebaulichen Entwurf wurde auch ein Freiraumkonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses soll auf den von Bebauung frei bleibenden Flächen umgesetzt werden und ermöglicht eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung.

7. Äußerung

Den Bau von zusätzlichen Wohneinheiten lehne ich aus folgenden Gründen ab:

Wegfall von hausnahen Parkplätzen, Zunahme des heute schon starken Parksuchverkehrs von Besuchern und Beschäftigten des Klinikums.

Beim Bau der bestehenden Wohnhäuser gab es das neue Krankenhaus noch nicht, die Parkplatzausfahrt des Krankenhauses geht zum Kormoranweg, der Lieferverkehr zum Klinikum geht über Kormoranweg, Feuerwehr fährt über Kormoranweg zum Mutter-Kind-Zentrum, täglich 24-Stunden Linienbusverkehr im Kormoranweg.

Ich halte die zusätzlichen Belastungen deshalb für nicht tragbar und glaube, dass die Verkehrssituation auch durch Bauarbeiten in der geplanten Größe noch unerträglicher werden würde. Sämtliche Bewohner hätten starke Einschränkungen hinzunehmen, Haltemöglichkeiten für Be- und Entladen (auch für Personen mit Kinderwagen und bei Einkäufen) sind schon jetzt rar. Der Rotschwanzweg wird schon jetzt als Schleichweg und Parkmöglichkeit von Krankenhausbesuchern benutzt, eine Tiefgaragenausfahrt wäre eine enorme zusätzliche Belastung.

Die geplante Baumaßnahme würde die Wohnqualität der jetzigen und auch zukünftigen Bewohner sehr stark beeinträchtigen.

Die geplanten Tiefgaragen können das wegfallende Parkhaus und die wegfallenden Bewohnerparkplätze vor den Häusern von der Anzahl der zu schaffenden Parkplätze nicht ersetzen.

Abwägung

Die Verkehrssituation wird in einem Verkehrsgutachten beurteilt. Ob und inwieweit eine erhöhte Belastung durch die Planung zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren geklärt. Der Nachweis von Stellplätzen im Bebauungsplanverfahren ist im Land Berlin nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Tiefgaragen bieten ein ausreichendes Stellplatzpotential für die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten.

Die Koordination und Durchführung von Bauarbeiten sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

8. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich mich gegen den o.a. Planungsentwurf äußern: Der westliche Teil des Abschnittes zwischen Rotschwanzweg und Kolibriweg grenzt an die Reihenhausbebauung Zaunkönigweg 2-8. Dieser westliche Teil hat sich in den letzten ca. 50 Jahren zu einem Biotop entwickelt. Es handelt sich um einen Streifen von ca. 100 m Länge oder mehr, mit einer Breite zwischen 8-15 m. Auf diesem weitgehend naturbelassenem Streifen wachsen inzwischen mehrere schützenswerte große Eichen, Birken, Walnussbäume usw. Auch gibt es dort inzwischen div. Vogelarten, Füchse, Igel, Eichhörnchen, leider auch Mäuse und Ratten. Die "Ideal" kümmert sich um diesen Streifen nur alle 3-4 Jahre und nur auf Nachfrage und auch dann nur mangelhaft. Regelmäßig gepflegt wird von der "Ideal" nur die große Rasenfläche und die Bepflanzung an den Häusern 32 und 34, sowie 36 und 38. Nach dem bisherigen Planentwurf (2 Gartenhäuser), würde also massiv in das Biotop eingegriffen werden. Was sagt das Umweltamt dazu? Ich kann mir auch nur schwer vorstellen, dass sich die Altmietler bzw. Neumietler in den Gartenhäusern sowie die Anwohner des Zaunkönigwegs, darüber freuen würden, wenn zwischen all diesen Häusern eine Art öffentliche Begegnungsstätte mit Wegen und Bänken entsteht. Durch die unmittelbare Nähe des Klinikum Neukölln und der Entbindungsstation würde ein erweiterter Krankenhauspark entstehen, der viel Unruhe mit sich bringt, was die Wohnqualität erheblich mindern würde. Ob die "Ideal" an die zwangsläufig entstehenden Verunreinigungen, wie Flaschen, Pappbecher, Kippen, Drogenspritzen, vielleicht sogar wildes Grillen und die damit verbundenen Kosten gedacht hat?

Abwägung

Im Rahmen der Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope, Flora, Fauna im Plangebiet sowie eine rechtliche Beurteilung über den Grad der Schutzwürdigkeit. Sowohl biotop- als auch artenschutzrechtliche Vorgaben sind zu beachten. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Das Umweltamt wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen im Eigentum der Baugenossenschaft IDEAL . Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über zwingend öffentliche Freiraumnutzungen. Eine Entscheidung über öffentliche oder private Nutzung ist im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zu treffen und berührt die geplanten Festsetzungen nicht.

9. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,
in den Bauplanungsunterlagen habe ich keine Information zur Be- und Entlüftung der, in den Innenhöfen geplanten Tiefgaragen gefunden. Da die Innenhöfe, in denen die Tiefgaragen geplant sind, von 3 Seiten von Häusern begrenzt werden, ist die Abgasentlüftung an windstillen Tagen problematisch. Außerdem sind viele Balkone, der die Innenhöfe begrenzenden Häuser, zur Innenseite der Höfe ausgerichtet. Auch der Balkon meiner Wohnung ist so ausgerichtet. Entsprechend der neuen Bauplanung sehe ich für die Zukunft in den Innenhöfen, bei Windstille und wenig Wind, eine starke Verunreinigung der Luft mit Kfz-Abgasen auf uns zukommen, wenn die geplanten Tiefgaragen nicht mit einer mechanischen Abluftanlage ausgerüstet werden und die Abluft nicht aus dem Bereich der Innenhöfe, in denen die Tiefgaragen geplant sind, abgeführt wird. Wenn keine entsprechenden Maßnahmen zur Abgasentsorgung durchgeführt werden, sehe ich für den Bereich der Innenhöfe, in denen die Tiefgaragen liegen, in Zukunft keine Verbesserung der Wohnqualität, sondern eher eine Verschlechterung der Wohnqualität. Ist die von mir angesprochene Problematik der Abgasentsorgung der Tiefgaragen nicht unter dem Begriff Umweltprüfung einzuordnen?

Abwägung

Grundsätzlich wird dieses Bebauungsplanverfahren unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten ohne Umweltprüfung durchgeführt. Trotzdem sind im Planverfahren alle umweltrelevanten Belange zu ermitteln und abzuwägen.

Der konkrete Umgang mit Abgasen in den Tiefgaragen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Der Bebauungsplan sieht keine Verortung der Tiefgaragen vor. Auch die technische Umsetzung des Bauvorhabens wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Auf diese Problematik ist im Baugenehmigungsverfahren einzugehen.

10. Äußerung

Mit dem Bauvorhaben bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden.

Die geplante Begegnungsstätte mit Bänken unter unseren Fenstern, in Kombination mit dem sich deutlich veränderten Klientel (u.a. auch mit Besuchern und Patienten des Klinikums Neukölln) haben in der Vergangenheit zu schlechten Erfahrungen in der Begegnung geführt. Es wurden auch regelmäßig Flaschen und Einwegspritzen liegengelassen. Ihnen dürfte bekannt sein, dass es hier in unmittelbarer Umgebung zu mehreren Raubüberfällen und Körperverletzungsdelikten in der letzten Zeit gekommen ist. Sämtliche Hausverwaltungen in der Gegend haben seit einigen Jahren ihre Grundstücke und Spielplätze eingezäunt und somit der Öffentlichkeit unzugänglich gemacht. Und das hat sicherlich seine Berechtigung. Auf Nachfrage, ob das auch bei diesem Projekt geplant sei, wurde von Seiten des IDEAL-Vorstandes/Herr Abraham geäußert, dass bei auftauchenden Problemen, wie sie ja eigentlich de facto schon vorhanden sind, dies dann eine zukünftige Aufgabe von Streetworkern in unserer Wohnanlage sei. Meine Anfrage ist nun, ob die Naherholungsstätte, wie angekündigt tatsächlich für die Mieter ist und deshalb dann auch nur ihnen zugänglich gemacht wird durch eine Einzäunung oder wie viele zusätzliche Streetworker der Bezirk für unsere Anlage dann noch zur Verfügung stellt? Mit dem Bau der jeweiligen zusätzlichen Häuser im hinteren, grünen Teil unserer Wohnanlage bin ich ebenfalls nicht einverstanden und schlage vor, höhere Stockwerke an die Straßenseiten zu bauen (siehe Nummer 34-36), anstatt vor die einzige Rückzugsmöglichkeit der Mieter, denn die zum Kormoranweg hin gelegene Seite ist aufgrund von hoher Frequentierung kaum noch zu benutzen. Gegen den Bau der Tiefgaragen bin ich ebenfalls, da hierfür eine riesige Grünfläche, auf der alte Bäume und Sträucher gewachsen sind und ich diese, zusammen mit der darin beherbergten Tierwelt, als tatsächliche Erholungsfläche empfinde, als Ausgleich zum Lärm vor der Haustür. Ebenfalls wird das Parken in diesen Garagen dann sicherlich kostenpflichtig und auch damit bin ich nicht einverstanden, da es sich für mich dabei dann um eine indirekte weitere Mieterhöhung handeln würde. Da die anderen Parkmöglichkeiten dann massiv reduziert werden, bliebe mir kaum eine Wahl als die Anmietung eines erwähnten Stellplatzes. Ich hoffe auf einen demokratischen Umgang insofern, als dass meine Argumente mit in ihrer Berücksichtigung einfließen und mit authentischer Empathie ihrerseits, denn Sie werden auch in Zukunft sicher nicht zu unserer Nachbarschaft gehören.

Abwägung

Die Gestaltung der Grünbereiche und eine Durchfegung der Siedlung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Eine Aufstockung von Bestandsgebäuden soll zusätzlich zur Neubebauung in den Hofbereichen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Eine Entscheidung über öffentliche oder private Nutzung ist im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zu treffen und berührt die geplanten Festsetzungen nicht.

Der konkrete Umgang mit Abgasen in den Tiefgaragen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Der Bebauungsplan sieht bisher keine Verortung der Tiefgaragen vor. Auch die technische Umsetzung des Bauvorhabens wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Auf diese Problematik ist im Baugenehmigungsverfahren einzugehen.

Der Nachweis von Stellplätzen im Bebauungsplanverfahren ist im Land Berlin nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Tiefgaragen bieten ein ausreichendes Stellplatzpotential für die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten.

Die Gebührenpflichtigkeit von Stellplätzen wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt.

11. Äußerung

Wir sind gegen die Neubauten. Erstens ist die schöne, freie Aussicht futsch und der jahrelange Baulärm stört.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist eine Einschränkung der freien Sicht hinzunehmen, wenn diese Einschränkung rechtmäßig erfolgte. Auch Baulärm ist zu einem gewissen Maß hinzunehmen. Diese Problematik berührt das Bauplanungsrecht nicht.

12. Äußerung

Als Betroffene sind wir strikt gegen eine Änderung der Bebauungspläne.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung von Planungsrecht ist in einem formalen Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung grundsätzlich möglich.

13. Äußerung

Wir erheben Einspruch gegen die Bauplanung Kormoranweg 32-34.

Begründung: Abstandsfläche zum vorhandenen Gebäude zu gering. Außerdem wegen unterirdischem großen Öltank.

Auch wird dadurch ein starker Eingriff in die Natur vorgenommen, es müssen Grünflächen verschwinden, sowie Bäume gefällt werden. Wodurch die Wohnqualität der Anwohner sich relativ verschlechtern würde.

Abwägung

Rechtsmittel können gegen einen festgesetzten Bebauungsplan eingelegt werden. Bei dem jetzigen Stand des Bebauungsplans handelt es sich um einen Entwurf, aus dem sich noch keine Rechtsfolgen ergeben.

Die geplante Festsetzung der Baugrenze widerspricht dem Abstandsflächenrecht nicht. Sie geht sogar über das vorgeschriebene Maß der Abstandsflächen hinaus.

Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Das Maß der baulichen Nutzung und damit auch die überbaubare/unterbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Das Freiraumkonzept des städtebaulichen Entwurfs sieht für einen Großteil der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen eine qualitativ hochwertige Begrünung vor.

Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Der Altlastenverdacht wird im weiteren Verfahren geprüft; der Hinweis wird an das Umweltamt weitergeleitet.

14. Äußerung

Von einer weiteren Bebauung sollte abgesehen werden und ich hoffe, dass die Bewohner der Häuser geschlossen gegen diese Bebauung stimmen. Um das jetzt schon vorhandene Parkplatz-Problem zu lösen, sollte ein Aufzugparkplatz – wie bei Audi in Schönefeld Autobahn – gebaut werden. Denn der Kormoranweg ist viel zu schmal noch mehr Parkplätzen gerecht zu werden. Ich würde ab sofort für ein einseitiges Parkverbot plädieren, da das Fahren hier keinen Spaß macht.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Grundsätzlich sind Konflikte die sich aus der Planung des Bebauungsplans ergeben im Planverfahren selbst zu berücksichtigen, dies trifft auch auf die Parkplatzsituation zu. Zur Beurteilung der Verkehrssituation wird es ein Verkehrsgutachten geben.

Die Anregung, ein Parkhaus mit Aufzug zu errichten, wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Die Festsetzung eines Parkverbots ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

15. Äußerung

Wir sind am 01.10.2012 in den Kormoranweg Nr. 26 gezogen, um im Grünen zu wohnen. Wir stimmen der Bebauung der Grünflächen nicht zu.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlicher Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Grundsätzlich ist eine Bebauung der Freiflächen (innerhalb der geplanten Baugrenze) möglich, wenn sie den geforderten Ansprüchen (bspw. dem Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen) entspricht. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum städtebaulichen Entwurf wurde auch ein Freiraumkonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses soll auf den von Bebauung frei bleibenden Flächen umgesetzt werden und ermöglicht eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung.

Eine Entscheidung über öffentliche oder private Nutzung ist im Rahmen privatrechtlicher Regelungen zu treffen und berührt die geplanten Festsetzungen nicht.

16. Äußerung

Ich bin gerade wegen dem vielen Grün hierher gezogen. Dass davon nur noch 40% übrig bleiben sollen, gefällt mir gar nicht. Der Kolibriweg ist so eine ruhige Straße, wenn der TG-Ausgang dorthin kommt, ist das auch vorbei. Der Abstand zum Nachbargrundstück im Kor-

moranweg (ich habe alle Zimmer zum Garten) ist gerade wichtig. Wenn da jetzt noch ein Haus hinkommt, nimmt mir das Wohnqualität, so nah wie das dann ist.

Das Haus im Kolibriweg (rechts) würde mir neben den Häusern rechts davon auf der Wiese besser gefallen, dann bleibt der Blick ins Grün hinter dem Haus für alle erhalten.

Die Tiefgaragen: Wir haben viele ältere Autofahrer, auch im Kolibriweg, die müssen dann einen weiteren Fußweg auf sich nehmen.

Mir wäre es am liebsten, wenn der Garten im Kolibriweg so erhalten bleibt.

Abwägung

Grundsätzlich ist eine Bebauung (und Unterbauung) der Freiflächen (innerhalb der geplanten Baugrenze) möglich, wenn sie den geforderten Ansprüchen (bspw. dem Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen) entspricht. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum städtebaulichen Entwurf wurde auch ein Freiraumkonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses soll auf den von Bebauung frei bleibenden Flächen umgesetzt werden und ermöglicht eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht.

17. Äußerung

1. Vorschlag: Keine Neubauten, sondern die vorhandenen Bauten und Anlagen überholen. Erhalt der Flora und Fauna.

2. Vorschlag: Die vorhandenen Bauten aufstocken und die vorhandenen Parkplätze mit Tiefgaragen versehen.

3. Vorschlag: Die Wiesen vom Kormoranweg Nr. 28/34/44 nicht oder nur mit je 1. Haus und soweit wie möglich zum Rand (Richtung Grüner Weg) bebauen.

Abwägung

Die Sicherung der Wohnqualität der Bestandsgebäude durch Sanierungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Aufstockung von Bestandsgebäuden soll zusätzlich zur Neubebauung in den Hofbereichen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Grundsätzlich ist eine Bebauung (und Unterbauung) der Freiflächen (innerhalb der geplanten Baugrenze) möglich, wenn sie den geforderten Ansprüchen (bspw. dem Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen) entspricht. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum städtebaulichen Entwurf wurde auch ein Freiraumkonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses soll auf den von Bebauung frei bleibenden Flächen umgesetzt werden und ermöglicht eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung.

18. Äußerung

1. Das Bebauungsplanverfahren ist unter Verletzung des Baugesetzbuches § 3 Abs. 1 u.2 zustande gekommen. Es muss daher umgehend gestoppt werden! Die Öffentlichkeit wurde nicht rechtzeitig informiert, da das Verfahren seit mindestens zwei Jahren vom Bezirksbaustadtrat in Neukölln, Herrn Thomas Blesing, hinter dem Rücken der Baugenossen, die davon unmittelbar betroffen sind, betrieben wurde. Dabei hat er in seiner Doppelfunktion als Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft IDEAL satzungsbündig – und in der als zuständiger Baustadtrat womöglich gesetzeswidrig gehandelt. Ein Verfahren aber, das bereits seit mindestens 2 Jahren heimlich vom Bezirksstadtrat von Neukölln durchgeführt wird, der auch noch als Vorstand der Antragsteller fungiert, widerspricht so oder so einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Gesetzgebers.

2. Da eine Bebauungsplanung für eine Nachverdichtung in diesem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung unerlässlich macht, ist ein vereinfachtes Verfahren bzw. beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 ausgeschlossen.

3. Wegen des Fehlens einer tragbaren Rechtsgrundlage ist somit das weitere Verfahren umgehend zu stoppen und der Bauantrag seitens des Landesentwicklungsamtes in der vorlie-

genden Form und wegen seines rechtswidrigen Zustandekommens grundsätzlich abzulehnen und zurückzuweisen.

4. Darüber hinaus fordert der Unterzeichner, das bis zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens den Baugenossen der IDEAL, die unmittelbar betroffen sind, ausreichend Zeit gegeben wird, das etwaig rechtswidrige Verhalten von Thomas Blesings in seiner Eigenschaft als Bezirksrat, wie in der eines Vorstandsmitglieds der Ideal, gerichtlich prüfen zu lassen, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund von Gesetzesverstößen das weitere Bebauungsplanverfahren zu einem Zeitpunkt gerichtlich eingestellt werden muss, nachdem die Betroffenen dann vor vollendeten Tatsachen stehen und dem Steuerzahler erhebliche Kosten entstanden sind. Das Stadtentwicklungsamt hat hier eine besondere Sorgfaltspflicht gegenüber dem Steuerzahler und dem Bundesrechnungshof.

5. Die übrige Begründung der grundsätzlichen Ablehnung des Verd(...)bebauungsplans seitens einer 90-prozentigen Mehrheit der befragten Betroffenen (ca. 70%) entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Schreiben.

6. Vor der vorläufigen bzw. endgültigen Zurückweisung bzw. Einstellung des Verfahrens unterrichten Sie bitte möglichst zeitnah alle auf der Liste unterzeichnet haben Betroffenen. Eine bloß ortsübliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist durch das rechtswidrige Zustandekommen und damit die Nichtigkeit des Bauantrags durch Verletzung von § 3 Abs. 2 nicht statthaft. Jeder Unterzeichner hat als Geschädigter eines Funktionsträgers der öffentlichen Verwaltung den Anspruch, vom Bezirksamt persönlich vom Ausgang des Verfahrens unterrichtet zu werden, da es für die rechtswidrige Vorgehensweise des Baustadtrates jedem Einzelnen gegenüber haftet. Ggf. sind dem Herrn Thomas Blesing die Kosten dafür aufzuerlegen.

Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren XIV-69-1 wurde ordnungsgemäß am 6. November 2012 gefasst. Aus Befangenheitsgründen unterzeichnet sämtliche Vorlagen der Stellvertreter des zuständigen Stadtrates. Eine unzulässige Interessenkollision liegt somit nicht vor.

Vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gutachterlich geprüft. Im Rahmen der Mitteilung gem. § 5 AGBauGB wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diesbezüglich keine Bedenken geltend gemacht.

Zwischen dem 26.11.2012 und dem 7.12.2012, und damit frühzeitig nach dem Aufstellungsbeschluss, bestand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sieht der Gesetzgeber keine Frist vor, innerhalb derer auf den Beginn der Beteiligungsphase hinzuweisen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Äußerungen möglich, die in die Abwägung einzustellen sind.

Der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist noch nicht erfolgt.

Die Bestimmungen des BauGB wurden im bisherigen Verfahren eingehalten.

Im Übrigen können gegen einen festgesetzten Bebauungsplan Rechtsmittel eingelegt werden. Bei dem jetzigen Stand des Bebauungsplans handelt es sich um einen Entwurf aus dem sich noch keine Rechtsfolgen ergeben.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, an dem sich der Bebauungsplan orientiert, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Über die Art und Weise der Durchführung der Entwurfsphase sowie die Beteiligung von Betroffenen am Entwurf entscheidet grundsätzlich der Grundstückseigentümer.

Die sich beteiligenden Bürgerinnen und Bürger erhielten eine Eingangsbestätigung zu ihrer Stellungnahme. Es besteht die Möglichkeit, sich im Verfahrensverlauf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Abwägungsergebnis zu informieren und ggf. erneut zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

19. Äußerung

Wir Mieter des Hauses Kormoranweg 4, 6 und 8 sind besonders bestürzt über die Planung. Wir haben zur Zeit einen Ausblick auf 25 grüne große Baumkronen, 4 hohe Tannen, in denen Eichhörnchen ihr Zuhause haben, einen ca. 6 m breiten Buschgürtel direkt vor dem Haus und eine Wiese auf der Füchse wohnen, sowie einen ebenfalls 4-6 m breiten Buschgürtel am Zaun zum Nachbargrundstück.

Des Weiteren ist ein Areal mit wildem Busch- und Baumbewuchs vorhanden in dem Igel und Vögel mannigfaltiger Art beheimatet sind. Es handelt sich also bei dieser geplanten Bebauung nicht nur darum, dass uns Bewohnern ein idyllischer Ausblick genommen wird, der durch ein Haus und kleinkronige Bäume ersetzt werden soll, sondern auch ihm die Verdrängung von Tieren, die ihrer Behausung und ihres Aufenthaltgebietes beraubt werden, und somit verdrängt werden.

Der Blick auf die gegenüberliegenden Häuser wäre dann nicht mehr durch schönes Grün, sondern direkt auf diese hässlichen Häuser. Was beide Seiten der Mieter sehr bedauern werden.

Soviel zu der Vernichtung von Grünflächen und Lebensräume von frei lebenden Tieren auf unserer Rückseite des Hauses. Der Ausblick auf die Straße auf der ein reger Verkehr durch Busse und ebenfalls Individualverkehr herrscht ist eh nicht sehr erfreulich. Nun wird uns auch noch der Ausblick hinter dem Haus durch diese Bauplanung genommen. Wir Mieter sind ausnahmslos alle davon dermaßen entsetzt, dass wir das noch durch eine Unterschriften-sammlung belegen werden, die aufgrund der engen Zeitspanne noch später abgegeben wird.

Bitte helfen sie uns, dass dieses Desaster nicht umgesetzt wird.

Die Ideal Baugenossenschaft spricht von einer „Wohnraum Aufwertung“. Das Gegenteil ist aber jedoch der Fall. Wir leben doch jetzt in einer Zeit in der es als Fortschrittlich gilt, Wohnraum eben nicht zu verdichten, sondern mehr Freiraum für ein harmonisches Miteinander der Mieter zu schaffen.

Wo bleibt diese Maxime? Viele meiner Nachbarn sind entsetzt über diese Bebauungspläne und werden ausziehen.

Wenn solche Maßnahmen zu Mauerzeiten geplant gewesen wären, hätte man das noch verstanden. Jetzt jedoch steht jede Menge Baugrund um Berlin herum zur Verfügung und wir müssen keine Verdichtung der Bebauung hinnehmen. Wir werden uns mit allen Mitteln dagegen wehren.

Wir sind entsetzt.

Ps. Mein persönlicher Vorschlag wäre es also:

Parktiefgaragen bauen ja, aber die Grünflächen darüber wieder als Grünfläche instand setzen und den Mietern als Freifläche zur Erholung und zum Freizeitsport zur Verfügung zu stellen.

Die vorhandene Grünfläche hinter dem Haus 4-8 nicht zuzubauen, sondern als solche so zu belassen und vielleicht sogar als Auslauf für Hunde zu behalten.

Abwägung

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die Veränderung von Sichtbeziehungen (Ausblick) durch Neubebauung ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Dabei wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an

den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgaragen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Baugenehmigungsantrag ausgeführt.

20. Äußerung

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Buschkowsky,
wir möchten Sie um Ihre Mithilfe bitten!

Kurz zur Erklärung – meine Schwiegermutter wohnt bereits seit über 50 Jahren bei der Wohnungsbaugenossenschaft IDEAL im Kormoranweg, mein Ehemann wohnt ebenfalls seit 47 Jahren dort, zwar in unterschiedlichen Wohnungen, jedoch immer in Britz. Wir leben beide gemeinsam seit 10 Jahren im Kormoranweg. Wir sind hier unter anderem hingezogen, weil wir unseren Nachbarn nicht mehr unmittelbar auf den Frühstückstisch beim Esstisch schauen wollten und wir uns etwas mehr Raum zum Durchatmen gewünscht haben. Es kann sich ja nicht jeder die eigenen vier Wände leisten.

In den letzten 50 Jahren, seit diese Siedlung entstanden ist, hat sich ein Artenreichtum entwickelt – es gibt unter anderem viele Vögel (auch ganz seltene Arten), Hasen, Füchse und erst seit kurzer Zeit auch wieder Eichhörnchen.

Wir haben bereits miterlebt, was passierte als das Baumgesetz geändert wurde! Es ging alles ganz schnell, im gesamten Rothkehlchenweg wurde der gesunde Baumbestand in der Größenordnung von 7 großen gesunden Tannen gefällt!

Ich zähle für NABU 2x im Jahr die Vögel Population. Hier haben sich dramatische Zustände damals abgespielt, erst jetzt konnte ich wieder Eichelhäher zählen und habe mich darüber sehr gefreut. Ganz zu schweigen von Grünfinken, Staren, Uhus, Wanderfalken, Zaunkönigen und gestern konnte ich einen Seidenschwanz beobachten. Wir freuen uns über die vielen Vogelstimmen und finden es sehr angenehm hier zu wohnen!

Nun möchte unsere Baugenossenschaft IDEAL von der Stadt + dem Land eine Menge Geld bekommen für ein großes Bauvorhaben im Kormoranweg. Das gesamte Straßenbild soll verändern werden! Wir reden über 100 Wohnungen, die hier entstehen sollen.

Unter anderem wird direkt 20 Meter vor unserer Haustür eine Hoch- und Tiefgarage abgerissen, auf dem Dach sollte mal vor langer Zeit ein EDEKA Einkaufsladen entstehen.

Aufgrund der Statik Beschaffenheit, reden wir das nicht über dünne Garagenwände. Der Freiraum soll dann mit einem neuen Wohnhaus ausgestattet werden. Dann haben wir wieder die gleiche Situation, wie in der letzten Wohnung!

Wissen Sie was uns richtig aufregt - Hier wird so drastisch in die Natur eingegriffen. Der Fuchs, der uns im Moment die Ratten verjagt, den wird es dann nicht mehr geben! Der große Brombeerbusch - ist sein zu Hause - wird unter anderem durch kleinwüchsige Büsche ersetzt.

Wir würden Sie herzlich gerne zu einem Kaffee zu uns einladen, schauen Sie sich diese Schande an, die unsere Wohnungsbaugesellschaft hier entstehen lassen möchte! In einem Innenhof, umgeben von drei Wohnblocks, die in einer U-Form gebaut wurden, sollen nun noch ganze zwei Häuser entstehen! Dann haben wir "klein" Gropiusstadt mit all seinen Problemen und mit dem freien Atmen ist dann Schluss!

Wir sind der Meinung, dass es genauso wichtig ist aktuelle Missstände zu beheben, wie unter anderem:

Ein undichtes Dach, bei jedem großen Regenfällen läuft das Regenwasser immer in den gesamten Kellerraum- und Fahrradkeller, das Wasser stand beim letzten Mal Knöchel hoch, Bodenabsackungen vor dem Haus (die ich in meinem Blumenbeet immer mit Muttererde auffülle), Löcher in der Kellenwand. Auch würde eine gute Isolierung der Kellerdecken sehr viel Stromsparen!!!

Aber dafür – ist ja kein Geld da!

Wir bitten Sie – schauen Sie sich bitte unserer wunderbare Wohngegend an, schauen dann Ihrem Stadtplaner "sehr genau" auf die Finger und stellen dann die richtigen Fragen. Bitte stehen Sie uns im Kampf um unseren Wohngenuss bei!

Abwägung

Die Veränderung von Sichtbeziehungen (Ausblick) durch Neubebauung ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Wahrung von Mindestabständen zwischen den Gebäuden wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Der Zustand der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

21. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o. a. Bebauungsplan eingesehen und bitte folgende Anregungen in ihre vorerst weitere Entscheidung einfließen zu lassen:

Ich sehe keinen Grund und keine Veranlassung darin, den bestehenden Bebauungsplan mit dem Zeichen XIV-69-1 in dem von der Baugenossenschaft IDEAL in Zusammenarbeit mit dem Architekten Herrn Hillig begehrten Maße zu ändern. Bei der bestehenden Bebauung in dem betroffenen Gebiet im Kormoranweg handelt es sich um eine ausgewogene Zahl von Wohnhäusern und Wohnungen. Die „Rückseiten“ der zum Kormoranweg gelegenen Wohnhäuser bieten bislang ausreichend Anlass zu einer Erholung. Dies ist auch zum Teil vonnöten, da durch die Erweiterung des Vivantes Klinikum Neukölln mit der vor einigen Jahren einhergehenden Errichtung der Geburtstation von Kindern der Kormoranweg zwangsläufig stark durch Besucher, die natürlich auch 24 Stunden täglich ihre Verantwortung in zwischenmenschlichen Sinn wahrnehmen, frequentiert wird. Die damit bedauernswerten einhergehenden Beeinträchtigungen in Form von Verschmutzungen möchte ich an dieser Stelle nicht detailliert auflisten. Aber gerade darum ist es in diesem Bereich wichtig, Räume zur Erholung im rückwärtigen Bereich auch für die Anwohner des Kormoranwegs zu erhalten.

Die Antragstellende Partei hat diesem Umstand z. B. durch Umgestaltung der bestehenden Struktur weder seit Bestehen der örtlichen Gegebenheiten, noch in der letzter Dekade in keinsten Weise Rechnung getragen und versucht stattdessen, den politischen Willen zur Schaffung von weiteren Wohnraum, der sicherlich seine Berechtigung hat, dahingehend zu erfüllen, indem man die bestehende Infrastruktur zerstört und die Gegend mit Wohnbauten „vollpflastert“. Es handelt sich hier, m. E. um die Vernichtung eines seit rd. 50 Jahren bestehenden intakten und gesunden Baumbestandes mit den dazugehörigen Sträuchern, die zum Teil auch durch die Anwohner in Eigenregie erhalten werden. Zusätzlich haben sich in dieser langen Zeit Biotope entwickelt, die auch dem ansonsten in einer Großstadt schon als ausgestorbenen geltenden Tierbestand wie Füchse, Hasen, Eichhörnchen, zahlreichen Vogelarten und andere Kleintieren eine Möglichkeit zum Leben und Überleben bieten.

Um allerdings auch dem beabsichtigten Plan der Baugenossenschaft IDEAL und der anscheinend notwendigen Schaffung von Wohnraum zum Teil Rechnung zu tragen, wird nach reiflicher Überlegung meinerseits auch gesehen, dass einige Maßnahmen vielleicht nicht gänzlich von der Hand zu weisen sind soweit dies im Einklang mit den bestehenden Verhältnissen vereinbar und maßvoll verträglich ist. Es ist daher für meine Person daher völlig ausreichend an der dem Kormoranweg zugewandten Seite weitere Neubauten zu errichten. Weiterer Wohnraum könnte wahrscheinlich dadurch geschaffen werden, indem man die vorhandenen Wohngebäude um ein weiteres Stockwerk ausbaut. Damit könnte im Einklang mit allen partizipierenden Gremien jedem Wunsch Rechnung getragen werden.

Die Baugenossenschaft IDEAL hat versucht, in zwei Informationsveranstaltungen erläuternd darzulegen, warum eine Bebauung des Gebiets in dem von ihr beabsichtigten Maß vonnöten ist. Anwesend hierzu war u. a. auch ein Vertreter des Bauamts Neukölln, der die tatsächlichen Gegebenheiten sachlich erläuterte. Für diesen Vortrag möchte ich an dieser Stelle ausdrücklich danken. Ich kann aber auch nicht verhehlen, die Vermutung zu äußern, dass der Beamte nur aus dem Grund eingeladen wurde, um der Veranstaltung einen in der Sache bereits beschlossenen Eindruck zu vermitteln. Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn man sich die Neugestaltung in diesem Bereich des Kormoranwegs mal genau betrachtet. Dann wird man sicherlich leicht feststellen, dass hier versucht wird, durch visuelle Wahrnehmung bzw. Manipulation die beabsichtigte Gesamtplanung zu verschönern. Ich möchte an dieser Stelle mal auf die schematische Darstellung der beabsichtigten Neuplanung unter Berücksichtigung der bisherigen Gegebenheiten hinweisen, die lediglich nur in Farbnuancen auf Neuerungen schließen lässt. Diese Vermutung wird auch durch die Tatsache unterstützt, dass seitens der Baugenossenschaft IDEAL teilweise widersprüchliche Aussagen getätigt wurden und erhebliche Sachverhalte vorenthalten wurden, die vielleicht auch dem Bauamt gegenüber nicht in aller Klarheit dargelegt wurden.

Abschließend darf ich darauf hinweisen, dass die beabsichtigten Änderungen bei vielen Anwohnern auf erhebliche Vorbehalte stoßen. Ich selbst habe diese Zeilen Mitbewohnern zur Kenntnis gegeben und in den Grundaussagen ungeteilte Zustimmung erhalten. Allerdings möchte ich auch nicht verhehlen, dass nicht alle Anwohnern von meinen Einwendungen Kenntnis erhalten haben. Dies liegt zum Einen aber auch an den Kosten für eine Vervielfältigung und der Tatsache, dass es sich ja hier in diesem Stadium lediglich um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt.

Ich weiß nicht, ob und inwiefern meine Ausführungen Einfluss in den Beschluss des Bezirksamtes Neukölln haben, bitte allerdings angesichts einer mangelnden Erfahrung in diesen Abläufen um folgende Mitteilung:

- Bestätigung des Eingang meines o.a. Einwendungen.
- Mitteilung, wann eine Entscheidung in der Sache an sich ansteht und welche Gremiumsmitglieder daran beteiligt sind.
- Beschlussfassung der vorstehenden Sache mit Begründung.

Sie sehen an diesen Wünschen sicherlich, dass es sich bei meiner Person, um einen in behördlichen Dingen dieser Art unbedarften Bürger handelt, der nur versucht anhand seiner zur Verfügung stehenden Informationen im Sinne der Allgemeinheit, sprich Anwohner des Kormoranwegs zu argumentieren und hoffe, dass ich im Rahmen Ihrer Möglichkeiten Unterstützung und Information erhalte. Ich beabsichtige, diese Informationen an meine Mitbewohner weiter zu geben und danke an dieser Stelle für Ihre Aufmerksamkeit.

Abwägung

Die Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im Verfahren berücksichtigt werden.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Eine Aufstockung von Bestandsgebäuden soll zusätzlich zur Neubebauung in den Hofbereichen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die sich beteiligenden Bürgerinnen und Bürger erhielten eine Eingangsbestätigung zu ihren Äußerungen. Es besteht die Möglichkeit, sich im Verfahrensverlauf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Abwägungsergebnis zu informieren und ggf. erneut zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

22. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

es handelt sich nur um einen Bebauungsvorschlag. Wie weiß man, ob meine Kritikpunkte in die Entscheidung einfließen.

Folgende Kritikpunkte:

1. Laut Planentwurf sollen 13 Gebäude neu gebaut werden. Also eine Verdichtung. Diese Neubauten sollen nicht an die bestehende Heizanlage angeschlossen werden. Sie sollen eine eigene Heizung (Blockheizung?) erhalten.

2. Der Kormoranweg ist grundsätzlich stark belastet (BVG-Bus, Feuerwehr, Krankenwagen, Vivantis-Lkw's, usw.). Grundsätzlich ist der Kormoranweg auch zugeparkt (Vivantis-Bedienstete, Krankenhaus-Besucher, usw.). Wie soll der Straßenverkehr nach dem Neubau ablaufen, denn viele der neuen Mieter werden ebenfalls ein Auto besitzen.

3. Die IDEAL möchte zwei Tiefgaragen bauen und das bestehende Parkhaus abreißen. Es entstehen dann – lt. IDEAL – ca. 300 Parkplätze. Außerdem werden alle offenen Parkplätze – außer 51 Plätze vor dem langen Hochhaus -aufgelöst. Wenn ich die Baupläne richtig deute, sollen an der Kreuzung Kormoranweg Ecke Rotschwanzweg ca. 20 Parkplätze neu entstehen. Kritik: Wo sollen die Handwerker, Sozialdienste, Besucher, usw. parken? Die 51 Parkplätze vor dem langen Hochhaus und die neuen ca. 20 Parkplätze an der Kreuzung Kormoranweg/Rotschwanzweg können nicht gelten, da diese Plätze grundsätzlich von Mietern belegt sind.

4. Sollte doch gebaut werden, wie sollen bei Baumaßnahmen die schweren Baufahrzeuge durchkommen?

5. Wenn doch Tiefgaragen gebaut werden sollten, muss ein Bodenaushub von ca. fünf bis sechs Meter Tiefe erfolgen. Dieser Sandaushub (vielleicht ein Meter weniger wegen Muttererde) muss abtransportiert werden. Es werden hunderte Lkw-Fahrten nötig sein. Alles durch den Kormoranweg?

6. Wird überhaupt nicht an die Grundwasserabsenkung gedacht? Oder an die Eigenheimbesitzer, die ihre Grundstücke anschließend an das IDEAL-Grundstück haben?

7. Das nach § 13a Abs. 1 BauGB beschleunigte Verfahren darf m. E. nicht gelten. Außerdem muss eine Umweltprüfung erfolgen. Wenn nicht, bitte Begründung.

8. Außerdem fehlen mir sämtliche Hinweise über den Einbezug der Polizei und Feuerwehr. Alternativ zu dem vorliegenden Bauvorhaben auf dem Gelände der angedachten Tiefgaragen und vor dem langen Hochhaus sollten jeweils nur ein Gebäude mit drei Aufgängen und vier Nutzungsgeschossen erstellt werden. D.h., wenn auf jedem Nutzungsgeschoß 4 Wohnungen eingerichtet werden und das bei vier Geschossen, sind es 16 Wohnungen und das mal drei sind 48 Wohnungen. Wenn man dann das zweite und dritte Gebäude hinzunimmt, werden aus meinem Vorschlag 144 Wohnungen. Das Parkplatzproblem ist dann so zu lösen, dass die vor dem bestehenden Parkhaus freie Parkfläche geräumt wird und ein zweites Parkhaus angebaut wird. Hierbei ist zu beachten, dass nur der untere Teil Tiefgarage ist und der obere Teil freie Parkfläche bleibt (Handwerker, Besucher, Soziale Dienste). Die bestehenden freien Parkplätze bleiben bestehen.

Ps. Kopie an IDEAL

Abwägung

1. Die Art und Weise der Beheizung der Gebäude wird erst im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2. Die Verkehrssituation wird in einem Verkehrsgutachten beurteilt. Ob und inwieweit eine erhöhte Belastung durch die Planung zu erwarten sein wird, ist im weiteren Verfahren zu klären. Der Nachweis von Stellplätzen im Bebauungsplanverfahren ist im Land Berlin nicht vorgesehen.

3. Die vorgesehenen Tiefgaragen bieten entsprechend einschlägiger Richtwerte ein ausreichendes Stellplatzpotential für die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten. Handwerker und anderen Dienstleister stellen weiterhin ihre Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum ab.

4./5. Die Logistik des zu erwartenden Baustellenverkehrs wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt.

6. Der Hinweis bezüglich einer zu erwartenden Grundwasserabsenkung wird zur Kenntnis genommen. Die korrekte Bauausführung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

7. Vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB - ohne Durchführung einer Umweltprüfung - gutachterlich geprüft. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor und sind in der Begründung darzulegen.

8. Die Feuerwehr wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Polizei gehört nicht zu den im Land Berlin am Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Behörden.

Der Vorschlag bezüglich der Errichtung eines zweiten Parkhauses wird zur Kenntnis genommen und dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

23. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Verfahrensrechtlich ist der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang auszulegen und mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Der zweite Teil des § 3 Art. 2 Satz 2 fand ebenfalls keine Anwendung. Mit dem Datum des 26.11.2012 wurde der Bebauungsplanentwurf im Internet veröffentlicht und vom 26.11. bis 07.12.2012 ist Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Ortsüblich finden sich Ihre Anzeigen im Amtsblatt, das war diesmal nicht der Fall! Es liegen mehrere Verfahrensfehler vor. Wir fordern Sie auf, den Bebauungsplanentwurf gesetzeskonform auszulegen und bitten um kurzfristige Rückmeldung, wann es erfolgen wird und um welchen Zeitraum es sich handelt.

Abwägung

Der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist noch nicht erfolgt.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sieht der Gesetzgeber weder eine Frist zur Dauer der Beteiligung sowie zur Bekanntmachung vor Beginn der Beteiligungsphase noch eine Bekanntmachungspflicht im Amtsblatt für Berlin vor. Es liegen somit keine Verfahrensfehler vor.

24. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir richten uns gegen den von Ihnen ausgelegten Bebauungsplanentwurf. Folgende ggf. nicht abschließende Gründe sind gegeben:

Laut dem B-Planentwurf wird ein beschleunigtes Verfahren betrieben ohne, dass eine Umweltprüfung stattfindet. Durch diesen Plan wird jedoch ein erheblicher Teil der sich in Takt befindend Vegetation vernichtet und eine großflächige Versiegelung des Bodens vorgenommen. Unter 35 % der Grünflächen werden dann nur noch vorhanden sein. Auch die vorhandene Fauna wird zerstört. Tiere wie Fledermäuse, Singvögel etc. verlieren ihre Aufenthaltsräume.

Weiterhin sind Plätze für die Entsorgung des zusätzlich anfallenden Haus- und ggf. Gewerbemülls nicht erkennbar. Das Gebiet Kormoranweg/Rotschwanzweg/Kolibriweg ist bereits heute einer erheblichen Belastung mit Abgasen und Lärm ausgesetzt. Durch die massive Bebauung in diesem Bereich mit dem Krankenhaus Neukölln und der starken Frequenz der dortigen Mitarbeiter und Besucher, ist die Wohnqualität bereits beeinträchtigt. Lediglich durch die vorhandenen Grünflächen ist das Wohnen dort noch erträglich. Die Schaffung neuer „Hinterhöfe in Neukölln“ würde diese Situation weiter erheblich negativ beeinflussen.

Durch die Tiefgaragen wird eine erhebliche Belastung der Außenluft entstehen, die zu gesundheitlichen Störungen der Anlieger der Ein- und Ausfahrtbereiche führen wird. Eine Entrauchung und Be- und Entlüftungszuführung ist nicht erkennbar. Auch die Erreichbarkeit der Häuser und Garagen auf den derzeitigen Wiesen ist im Brandfalle durch die Feuerwehr nicht ersichtlich.

Als Bewohner des Hauses Rotschwanzweg 6 im 1. OG sehen wir gerade die Ausfahrt einer der Tiefgaragen mit ca. 138 Stellplätzen als stark belastend an. In einer Entfernung von wenigen Metern zu unserem Balkon und dem Schlafraum unserer kleinen Tochter, soll diese Ausfahrt angelegt werden. Abgase und der Lärm der Tag und Nacht ausfahrenden Fahrzeugen werden die Wohnqualität unzumutbar belasten. Ein erforderliches Öffnen der Fenster, insbesondere im Sommer, wird aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich sein. Dies werden wir nicht hinnehmen.

Ein zwingender Grund für diese unsinnige Planung, außerhalb von ökonomischen Interessen der Baugenossenschaft Ideal, gibt es nicht. Im Ostteil der Stadt Berlin werden ganze Wohnblocks abgerissen, um neues Grün zu schaffen und der Bezirk Neukölln wird durch den B-Plan die Vernichtung von Grün ermöglichen. Dies ist nicht nachvollziehbar und skandalös.

Bitte teilen Sie uns mit, ob der neue B-Plan entsprechend scheitert oder Änderungen durch unseren und andere Einsprüche entstehen.

Welche Rechtsmittel können wir ggf. wann und gegen wen geltend machen?

Abwägung

Vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorliegen der Voraussetzungen für das Anwenden des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB geprüft. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die BSR wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sollten Hinweise eingehen, dass die Müllentsorgung nicht gewährleistet werden kann, wird die Planung entsprechend angepasst.

Die Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen werden.

Die Feuerwehr wird im Rahmen der Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sollten Hinweise eingehen, dass die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr im Brandfall nicht gewährleistet werden kann, wird die Planung entsprechend angepasst.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlicher Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Rechtsmittel können gegen einen festgesetzten Bebauungsplan eingelegt werden. Bei dem jetzigen Stand des Bebauungsplans handelt es sich um einen Entwurf, aus dem sich noch keine Rechtsfolgen ergeben.

25. Äußerung

Wir erheben Widerspruch gegen obige geplante Baumaßnahme.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir haben uns heute am 21.11. zufällig im Treppenhaus Rathaus Neukölln getroffen. Bei dieser Gelegenheit haben wir Ihnen unser Anliegen kurz vorgetragen. Sie schlugen vor, dass wir schriftlich unser Problem schildern und würden alles weiterleiten an betr. Ämter.

Folgendes: Wir sind seit 51 Jahren Mitglied der Baugenossenschaft IDEAL und wohnen ebenso lange Kormoranweg 44 gegenüber Frauen- bzw. Kinderklinik. Zur Straßenseite öffnen wir schon seit Jahren wenig unsere Fenster wegen Lärm durch Feuerwehr + Krankenwagen (Tag + Nacht) LKW-Lieferverkehr und Buslinie M 46 hoch und runter des Kormoranweges. Beide Straßenseiten immer voll geparkt von der Rudower Str. bis zur Fritz-Erler-Allee. Dazu die Luftverschmutzung durch Abgase, wenn die Busse oder LKW durch Stau oft nicht durchkommen.

Also, frische Luft holen wir uns auf der Balkonseite, weil dort alles grünt. Bäume – Sträucher – Rosen. Aber am 19.11. bei einem Informationsabend unserer Wohnungsbaugesellschaft der Schock: Unsere Grünflächen von der Rudower Str. bis Kolibriweg sollen Neubauten weichen. Dazu werden auch die Parkplatzflächen bebaut und unser Parkhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt (insgesamt 100 Mietpart.). Als Parkmöglichkeit werden Tiefgaragen gebaut (300).

Wir Mieter fragen: Darf so etwas passieren? Grün darf doch nicht vernichtet werden?

Schließlich ist die Gropiusstadt doch auch schon voll betoniert. Welche Möglichkeiten haben wir, als Mitglieder und Mieter des Kormoranwegs und Kolibriwegs dagegen Einwände zu erheben? Wir würden uns freuen, von Ihrer Behörde eine Antwort zu bekommen.

Abwägung

Die Verkehrs- und Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Rechtsmittel können gegen einen festgesetzten Bebauungsplan eingelegt werden. Bei dem jetzigen Stand des Bebauungsplans handelt es sich um einen Entwurf, aus dem sich noch keine Rechtsfolgen ergeben.

26. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die uns am 28.11.2012 in Ihrem Hause überlassene Lageskizze nebst Erläuterungen danken wir Ihnen.

Trotz Versuches, aus dieser Lageskizze für uns wichtige Informationen zu entnehmen, ist diese Unterlage unter anderem wegen ihrer mangelnden Parzellenschärfe für uns als Laien nicht lesbar und wir somit weitestgehend der Möglichkeit beraubt, mögliche Einwendungsgründe und Äußerungen zu prüfen, um sie Ihnen ggf. zu Protokoll zu geben. Wir werden uns in dieser Angelegenheit um den Beistand eines Bausachverständigen bemühen und bitten um entsprechende Fristverlängerung bis 31.01.2013. Der Sachverständige befindet sich derzeit im Jahresurlaub und steht uns erst zum Jahresanfang zur Verfügung.

Vorab formulieren wir unsere Einwände aber schon mal wie folgt:

Wir teilen nicht Ihre Auffassung

a) dass die vorhandenen Grünräume nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität aufweisen. Ein paar Bänke auf die Rasenfläche und schon haben Sie das Idyll einer englischen Parklandschaft und ganz ohne Wege und die Hausordnung etwas modifiziert.

Das wäre einfach und es wäre schön.

Seit über 50 Jahren genießen wir die Aufenthalts- und Erholungsqualität der Grünräume, so wie sie ist.

Das soll auch so bleiben, und das ist dann auch gut so.

b) es bedarf deshalb auch keiner für „Jedermann“ offenen Gartenpromenade durchgängig durch den Siedlungsbereich.

Die vorhandenen Grünräume sollten – auch nicht ersatzweise – für die im nahen Wohnumfeld liegenden und mangels öffentlicher Gelder, sowie Vandalismus heruntergekommenen öffentlichen Grünanlagen als Teilersatz dienen.

Wenn hier keine Abhilfe geschaffen wird, würde es zudem bedeuten, dass sich quasi die Kosten für die Unterhaltung, die die öffentliche Hand nicht hat, aus dem öffentlichen Bereich zwangsläufig zu Lasten der Genossenschaften verschieben würden. Das wollen wir nicht.

c) SPIELFLÄCHEN

Auch wir begrüßen das. Nur sollte dies auch zweckerfüllend erfolgen.

Die vorgesehene Spielfläche hinter Kolibriweg 2, 4 in peripherer Lage, einem schmalen Grundstücksstreifen, eingezwängt zwischen Kolibriweg 2, 4 und dem Anliegergrundstück Kolibriweg 6, 8 liegt ganz separiert, fernab der neu geplanten Innenhofumgestaltung hinter Kormoranweg 40, 42, 44, 46.

Zudem ist die Fläche fast ganztägig beschattet und schlecht einsehbar. Hier sollte – wenn überhaupt – die Lösung wie hinter Kormoranweg 26, 28, 30 geplant, angestrebt werden. Das hätte auch den Vorteil, die Fläche von allen Seiten leichter einzusehen.

Eltern und andere Erziehungsberechtigte könnten ihre Aufsichtspflicht dann ohne Einschränkungen leichter ausüben.

Kolibriweg 1, 3 erhält eine eigene Spielfläche.

d) SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM

Einerseits begrüßen wir den Bau neuer Wohnungen. Andererseits würden wir aus unserer Sicht eher der alternativen Lösung zur Schaffung neuen Wohnraumes den Vorzug geben, wie er bereits von anderen Wohnungsbauunternehmen in Berlin und Brandenburg praktiziert und umgesetzt wurde, nämlich vorhandene Wohnhäuser aufzustocken.

Dies hätte insbesondere den Vorteil, dass die aus der Nachkriegszeit stammenden Wohnhäuser mit ihren nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen gleichzeitig (und das Schritt für Schritt) grundsaniert werden können (u. a. neue Steigleitungen, barrierefreies und altersgerechtes Wohnen, Aufzugsanlagen etc.) und viele der Genossenschaftsmieter hier im vertrauten Umfeld verbleiben konnten und keine Angst mehr in die Zukunft hätten im Alter.

Sollte aber, was auch sein kann, wir aber verhindern wollen, der Bauherr seine Ziele der Nachverdichtung durch den Bau neuer Wohnhäuser wie geplant „umsetzen können“, bleibt dann zu befürchten, dass wir in unserem Siedlungsbereich künftig einen Wohnungsbestand erster und zweiter Klasse hätten und der Bauherr den Nachkriegsbaubestand nur noch als Abrissobjekt mit schlechter Bausubstanz verwalten würde.

Auf die noch offenen Fragen, z.B. der baurechtlich relevanten Abstandsflächen, sowie die genaue Trassenführung der Zu- und Ausfahrtstunnel der Tiefgaragen einschließlich Lüfterumbaues, hoffen wir noch in der von erbetenen Fristverlängerung Antwort zu finden.

Abwägung

Zwischen dem 26.11.2012 und dem 7.12.2012 bestand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, sich über das Abwägungsergebnis zu informieren und ggf. erneut Stellung zu nehmen.

Der Hinweis, dass eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den vorhandenen Grünflächen nicht nötig sei, wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung einer Grünfläche ist nicht vorgesehen. Eine Verortung der zulässigen Spielanlagen im Allgemeinen Wohngebiet obliegt dem Grundstückseigentümer und wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Der Hinweis zum Standort des Spielplatzes wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Eine Aufstockung von Bestandsgebäuden soll zusätzlich zur Neubebauung in den Hofbereichen ermöglicht werden.

Die Verbesserung der Qualität der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Beurteilung der Abstandsflächen von geplanten Gebäuden obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Festsetzungen zu Abstandsflächen sind im geplanten Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die geplante Festsetzung der Baugrenze widerspricht dem Abstandsflächenrecht nicht. Sie geht sogar über das vorgeschriebene Maß der Abstandsflächen hinaus.

27. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den Bebauungsplan XIV-69-1 mache ich folgende Einwände geltend.

1. Die geplante massive Verdichtung durch Häuser und sonstige Bauten (Park- und Müllhäuser etc.) findet im Wesentlichen in einer völlig intakten und über Jahrzehnte gewachsenen Natur statt. Die Folgen der radikalen Fällaktionen an Bäumen, Busch- und Strauchwerk sind gerade in Bezug auf die opulente Vogelvegetation so gravierend, dass ein Umweltgutachten unerlässlich ist.

Auch sind Stellungnahmen der Umweltschutzbehörden und -organisationen einzuholen!

2. Die gesundheitlichen Folgen der Naturzerstörung auf den Menschen sind unabsehbar und bedürfen insbesondere bei älteren Menschen einer genauen Erforschung (die Wohnsiedlung ist 50 Jahre alt und wird daher von vielen alten Menschen bewohnt.)

Die geplanten Bauten werden zu einer massiven Lärmbelästigung für die Anwohner führen, da man beabsichtigt ein Wohngebiet in ein Wohngebiet zu bauen, was in der Beengtheit der Fläche ein relativ einzigartiger Vorfall ist. Es ist zu bedenken, dass sie Baumaßnahmen nicht auf reinen Freiflächen ausgeführt werden sollen, die Areale rundherum werden von Menschen (!!!) bewohnt.

Eine Lärmbelästigung dieses Ausmaßes für einen derart langen Zeitraum bedarf vorheriger Erforschung. Die nötigen Gutachten sind auch hier vor der Genehmigung und Festsetzung einzuholen. Weitere Gesundheitsgefahren, wie z. B. Feinstaubbelastung während einer mindestens zweijährigen Bauzeit mit Abriss von Gebäuden sind ebenfalls in Betracht zu ziehen.

Auch sollte nicht vergessen werden, dass bei der Diskussion um Lärm und Staubbelastung, sich einen Steinwurf entfernt ein Krankenhaus inklusive Kinderstation befindet. Auf etwaige Folgekosten durch Schadenersatzprozesse weise ich ausdrücklich hin!

3. soziale Gesichtspunkte: die geplante Baumaßnahme wird ohne Zweifel zu einer weiteren Abwertung der Wohnareale führen, die der Bezirk Neukölln hoffentlich nicht hinzunehmen bereit ist.

Zu bedenken ist, dass die Areale durch Krankenhauslärm, Hauptverkehrsstraße (Rudower Str.) und 3 Buslinien (6 Destinationen) schon jetzt nicht gerade zu den „angesagtesten“ in Neukölln zählt.

Die geplanten und ersichtlichen Neuordnungen der Grünflächen werden zu einem Anstieg bei Gewalt, Drogen, Vermüllung und Vandalismus führen, wie schon auf dem überdimensionierten „Spielplatz“ Kormoranweg 2 geschehen.

Ich möchte den Bezirk Neukölln eindringlich davor warnen, diesen Fehler zu wiederholen! Auch hier weise ich ausdrücklich auf entstehende Folgekosten hin!

Ergänzend sei daraufhin gewiesen, dass etwaige Straftaten für die Polizei durch den Häuserverbau nicht einsehbar sein werden.

Sollte die Baumaßnahme eine Genehmigung erhalten, werden die Bewohner, die es sich leisten können, wegziehen. Dies wird zur Folge haben, dass ein komplettes Wohngebiet eine neue soziale Durchmischung erfährt. Auch dies wird zu einer weiteren Abwertung der Areale führen. Ferner halte ich es für unausweichlich, dass es zu Spannungen zwischen den Alt- und Neumieter kommen wird. Abschließend möchte ich zur Kenntnis geben, dass weder Altmietler noch Genossenschaftsmitglieder im Vorteil vom städtebaulichen Entwurf der Ideal in Kenntnis gesetzt wurden.

Ein mehrjähriges Verfahren ist in aller Heimlichkeit an den Betroffenen vorbeigeführt worden, sodass der hier vorliegende Bebauungsplan in aller Kürze und Kenntnis anderer städtebauli-

cher Entwürfe aufgestellt wurde. Den Bürgern wurde somit die Möglichkeit genommen, Alternativen zu prüfen und sich im Vorfeld der Planung zu beteiligen.

Fazit: Der angestrebte Bebauungsplan XIV-69-1 hat Modellcharakter für ganz Berlin. Es wird versucht, der vorhandenen Wohnungsnot durch Extremverdichtung Einhalt zu gebieten, mit all den beschriebenen negativen Begleiterscheinungen.

Dies wird weder die Zukunft Berlins noch Neuköllns sein!

Im Interesse aller, hoffe ich deshalb, dass die Entscheidungsträger verantwortlich handeln und im Sinne eines lebenswerten Neuköllns dem Bebauungsplan XIV-69-1 keine Genehmigung erteilen!

Abwägung

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Verkehrs- und Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Baulärm im üblichen Ausmaß ist grundsätzlich hinzunehmen.

Die zu erwartende soziale Mischung der Wohngebiete wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, an dem sich der Bebauungsplan orientiert, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Über die Art und Weise der Durchführung der Entwurfsphase sowie die Beteiligung von Betroffenen am Entwurf entscheidet grundsätzlich der Grundstückseigentümer.

28. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Bewohner der Grundstücke im Kolibriweg 7 a, b und c möchten wir gegen den Bebauungsplan einer neuen Wohnanlage Einspruch einlegen.

Zunächst einmal möchten wir die Höhe der neuen Häuser als Kritikpunkt ansprechen.

Unsere Grundstücke liegen direkt an den Grenzen des neuen Bebauungsplans. Grundsätzlich besteht kein Grund, solch einen Plan nicht zu befürworten, allerdings sollte die Bebauung maßvoll sein. Maßvoll sind bis zu vier Etagen definitiv nicht. Angrenzend an unsere Grundstücke, unmittelbar neben unseren Gärten, hätten die Bewohner der neuen Wohnanlage direkten Blick auf diese, was von unserer Seite nicht toleriert werden kann und wird.

Ferner beabsichtigen die Architekten neue Parkmöglichkeiten. Doch fragen wir uns, wie viel Parkplätze geschaffen werden können, wenn mit dem Vorhaben die ohnehin problematische Verkehrssituation mit dem Zuzug neuer Bewohner verschärft wird. Hätten wir von solch einem Vorhaben von vornherein gewusst, hätten wir hier bestimmt nicht unser Haus gekauft. Man wird von den zukünftigen Nachbarn regelrecht eingekesselt, was nicht unserem Wunsch vom Wohnen entspricht.

Über einen möglichen Wertverlust unserer Grundstücke möchten wir erst gar nicht sprechen, geschweige denn über die Enttäuschung, dass angrenzend an unsere Grundstücke so gebaut werden soll, dass uns dadurch Nachteile entstehen.

Nun bitten wir Sie, im weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens dieser Planung unsere Einwände in Erwägung zu ziehen.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Die Nachverdichtung im

Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitverhältnisse wird Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Der Nachweis von Stellplätzen ist im Land Berlin nicht erforderlich.

Die Verkehrs- und Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

29. Äußerung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierdurch wenden wir uns gegen den o.a. Planentwurf aus folgenden Gründen:

Unser Grundstück grenzt an das Plangebiet und würde durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Die jetzige Bebauung des Kormoranweges ist in der Baumasse zum Teil massiv, aber wegen der großzügigen Durchgrünung ist dies nicht so störend und passt sich daher in das Gesamtbild der angrenzenden vorwiegend Einfamilienhausgebiete im Südosten und Westen einigermaßen an. Die bauliche Gestalt des Ortsbildes wurde somit erhalten.

Die geplante Nachverdichtung ist nicht maßvoll und zerstört das Gesamtbild des Wohngebiets. Zu den 11 bestehenden Häusern sollen 13 hinzu gebaut werden. Die GRZ soll von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,7 auf 1,2 erhöht werden. Das bedeutet eine Steigerung von 33 % für die bebaute Fläche und von 70 % für die Summe der Geschossflächen in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden.

Die Grünflächen werden total zerstört, denn auf diesen sollen von den 13 Häusern acht als dreigeschossige Gartenhäuser in die vorhandenen Grünanlagen errichtet werden. Die großzügigen Grünflächen wurden ehemals wegen der für dieses Baugebiet zu dichten Bebauung geschaffen. Es kann nicht die Rede von einem zukünftigen Wohn- und Gartenpark sein, denn es blieben lediglich Wegverbindungen zu den einzelnen Häusern übrig. Außerdem stünden einige der so genannten Gartenhäuser so nahe an der Grundstücksgrenze zum Zaunkönigweg, dass gerade etwa 3 m Abstand eingehalten werden würden. Die Einfamilienhäuser würden verschattet werden, Lärmbelästigung ist vorherzusehen.

Die geplanten Tiefgaragen stärken nicht die Qualität der Freiflächen, sondern sind erforderlich, weil sonst kein Platz mehr für sie vorhanden wäre. Durch die Verdichtung wird auch nicht die Gesamtstruktur der Siedlung verbessert. Hier entsteht ein Fremdkörper, der durch die hohe Verdichtung zum Problemort werden könnte.

Außerdem bestehen wir darauf, dass das Umweltamt eingeschaltet wird, denn auf den Freiflächen stehen große Eichen und Walnussbäume und andere erhaltenswerte Bäume. Durch die Beseitigung des vielen hohen Buschwerks und kleinerer Bäume werden vielen Vögeln der Lebensraum genommen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Einwendungen in Ihren Entscheidungen berücksichtigen werden.

Eine Kopie dieses Schreibens werden wir an das Umweltamt sowie an den Bezirksbürgermeister Herrn Buschkowsky senden.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Die Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grund-

satz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitverhältnisse wird Rechnung getragen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die Verkehrs- und Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

30. Äußerung

1. Einspruch gegen das Beschleunigte Verfahren

Hiermit erheben die unterzeichnenden Baugenossen und Mieter der Baugenossenschaft IDEAL zunächst Einspruch gegen die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens bezüglich der Verdichtungsbebauung im Kormoranweg!

Begründung: Dieses Verfahren verletzt bezüglich der oben genannten und geplanten Verdichtungsbebauung im Kormoranweg in Neukölln – Britz das geltende Recht des Baugesetzbuches § 13 Abs. 3 sowie § 13a. Es besteht für dieses Bauvorhaben eindeutig die Pflicht einer genauen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es ebenso Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter geben könnte. In beiden Fällen wird durch § 13 a Abs. 1 das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen.

Die unterzeichnenden Baugenossen und Bewohner beantragen daher, die bisher bis zum 7. Dezember 2012 geltende 14-tägige Auslegungsfrist der Pläne – und das Verfahren vorerst ganz zu stoppen, bis eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.

Ersatzweise beantragen sie, die Frist zur Stellungnahme im Sinne des Gesetzes auf die gesetzlich vorgeschriebenen 4 Wochen, bis zum 21. Dezember 2012 zu verlängern, damit ihnen (als Baugenossen der IDEAL immerhin juristisch auch Miteigentümer der Grundstücke), die im Übrigen mehrheitlich bisher entweder gar nicht oder nur sehr unzureichend von der IDEAL über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt wurden, Gelegenheit gegeben wird, ihre ggf. noch individuelle Stellungnahme rechtzeitig und ggf. unter beratender Zuhilfenahme eines Rechtsbeistandes abgeben zu können.

Eine vernünftige und vor allem gründliche Stellungnahme kann eben nur dann erfolgen, wenn der betroffenen Öffentlichkeit im Kormoranweg entsprechende Informationen und Daten zur Umweltverträglichkeit vorliegen. Da diese seitens der zuständigen Behörden noch nicht ermittelt und daher auch nicht vorgelegt wurden und sie folglich auch nicht einsehbar sind, ist es den Betroffenen unmöglich, sich in der kurzen – überwiegend bereits ohne ihr Wissen angelaufenen Frist zur Stellungnahme im Sinne des grundsätzlich vorgeschriebenen demokratischen Meinungsbildungsprozesses bezüglich der Teilhabe an Selbigen durch rechtzeitige Stellungnahme am Verfahren beteiligen zu können. Denn um sich eine Meinung über das geplante Bauvorhaben bilden – und sich entsprechend durch Änderungsvorschläge sinnvoll einbringen zu können, bedarf es u. a. zunächst auch dieser vorherigen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu einer sinnvollen Stellungnahme gehören darüber hinaus im Sinne des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches grundsätzliche und allseits umfassende Informationen über die weit reichenden Konsequenzen des Verdichtungsbebauungsvorhabens bezüglich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die "die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden

Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (Baugesetzbuch)

Ferner sind zu beachten:

Abs.6 Nr.1 – die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Abs.6 Nr.2 – die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

Abs.6 Nr. 3 – die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

Abs.6 Nr. 7 – die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

7a – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

7b – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

7c – umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt,

7e – die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

7f – die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

7g – die Darstellungen von Landschaftsplänen, sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

7h – die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

7i – die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Abs.6. Nr. 9 – die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

Abs.7 – Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ferner:

§ 1aErgänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Abs.5 – Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz muss ebenfalls beachtet werden.

2. Vorläufige Stellungnahme

Umweltprobleme

Das Umweltverträglichkeitsproblem und damit nicht zuletzt das Mensch- und Tierverträglichkeitsproblem ergeben sich u. a. aus der bereits bestehenden Bebauung im Kormoranweg. So kommt es beispielsweise im Bereich Kormoranweg 10-30 und Rotschwanzweg 2-6 durch die bereits bestehende u-förmige Bebauung der 3 Blocks in Hanglage zu erheblichen aero-

dynamischen Problemen bei starker Windentwicklung, vor allem aus West, Nordwest und Nordost. Der Wind fängt sich in diesem Bereich sehr stark, was zu erheblichen Windböen führen kann, welche sich durch die geplante Bebauung erheblich verstärken und damit Schäden für Mensch und Umwelt nicht ausgeschlossen werden können, weil durch die neu geplante Bebauung so neue enge Windschneisen entstehen. Ein nächstes Problem entsteht durch den Schall, der sich hier fängt. Schon jetzt kann man sich vom Balkon an der Ecke des einen Hauses mit einem Mieter an der Ecke des anderen Hauses diagonal gegenüber unterhalten, ohne dabei die Stimme signifikant verstärken zu müssen (ein "Flüsterbank-Phänomen", das durch eine entsprechende Windentwicklung und ungünstige Windrichtungen noch verstärkt wird).

Die zukünftigen Bewohner der geplanten Häuser auf dieser Wiese könnten daher wie die Bewohner der bereits stehenden Blöcke mit erheblichen Wind – und Schallproblemen zu tun bekommen. Von den zusätzlichen, extremen Belästigungen durch Küchen- oder Toilettengerüche ganz zu schweigen. Schon jetzt besteht auch ein Problem mit der vor der Wiese liegenden Einfamilienhausbesiedlung, wo teilweise noch mit Öfen geheizt wird und wo es bereits jetzt, je nach Wind und Wetterlage zu erheblichen Belastungen der Mieter in den 3 Wohnblocks bei der Lüftung durch Kohlenmonoxid kommt, wenn man zur "falschen Zeit" das Fenster im Herbst und Winter öffnet. Für die Bewohner der neuen Wohnblocks wird sich dieses Problem dann noch verstärken, da sie dichter dran und niedriger sind.

Wenn dann auch noch eine Tiefgarage auf der Wiese ausgehoben werden soll, kommen weitere gefährliche Gase durch die Belüftungen der Garagen und Häuser und die Ein- und Ausfahrten zustande, welche notgedrungen bei ungünstiger Wetterlage durch die Wohnungen ziehen und unter welchen vor allem die Mieter zu leiden haben werden, deren Fenster und Balkons direkt über der Ausfahrt Rotschwanzweg und der Einfahrt Kormoranweg liegen, aber auch alle anderen Bewohner mit dem Balkon zur Wiese.

So kann es also auch zu erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bewohner in den alten, wie in den neuen Wohnblocks kommen, wenn hier nicht nur Tiefgaragen mit mehr als hundert Stellplätzen realisiert, sondern über diesen auch noch eine Verdichtungsbebauung mit zwei Häusern durchgeführt wird.

Eine signifikante Schädigung der Umwelt in diesem Bereich kann auch durch weitere Versiegelung, durch die Absenkung des Grundwasserspiegels zwischen Grüner Weg und Kormoranweg beim Bau der Tiefgaragen und durch die dafür notwendige Entwässerung zustande kommen, denn diese Garagen müssen ja sehr tief gebaut werden, da über ihnen noch dreistöckige Häuser errichtet werden sollen. Bei diesen Bauvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Wachstum der Pflanzen in den Gärten der Grundstücke zum Grünen Weg hin signifikant beeinträchtigt wird. Vor allem die Bäume dort und die auf den Wiesen vor den Wohnblocks der IDEAL, haben jedoch wiederum auch eine wichtige aerodynamische Funktion bezüglich der Windentwicklung. Sie dienen aber mit den Sträucherbepflanzungen auch dazu (und das ist nicht weniger wichtig) einer vielfältigen, unter Naturschutz stehenden Vogelpopulation, Brut- und Ruheplätze zu bieten. Nicht umsonst sind viele Straßen hier in Britz nach Vogelgattungen benannt worden.

Vom Standpunkt der Umweltverträglichkeit und des Umweltschutzes scheint dieses Projekt anscheinend bisher überhaupt noch nicht im Ansatz durchdacht worden zu sein.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre also unerlässlich, bevor überhaupt ein neuer Bebauungsplan erstellt werden kann. Es kann ja dem Stadtentwicklungsamt nicht einfach nur darum gehen, eine Verdichtungsbebauung da zu realisieren, wo mal eben etwas Platz ist, sondern der Ort der Bebauung bedarf im Interesse der Betroffenen einer gründlichen umwelt-, tier- und menschengerechten Prüfung im Sinne des geltenden Baugesetzes, der Umweltgesetze, Tierschutzgesetze und noch zahlreicher anderer – darunter europäischer Gesetze und natürlich im Sinne der Lebensqualität der Menschen in Neukölln.

Verkehrs- und Sicherheitsprobleme

Die ganze bisherige Planung, wie sie dem Amt vorgelegt – und von diesem zur Einsichtnahme ausgelegt wurde – ist auch verkehrstechnisch kaum ohne erhebliche Beeinträchtigungen zu realisieren. Der Kormoranweg grenzt, wie Sie wissen, direkt an das Krankenhaus Neu-

kölln. Die Lärm- und Abgasbeeinträchtigung wird bei 100 zusätzlichen Wohneinheiten erheblich zunehmen, zumal die Strasse sehr eng ist und die Busse der Linie 46 schon jetzt Probleme haben, hier durchzufahren. Die Autos des täglichen Besucherstroms des Krankenhauses, der tagsüber regelmäßig die ganze Strasse zaparkt, würden durch die ein- und ausfahrenden Autos der geplanten Tiefgaragen das ohnehin schon gravierende Verkehrs- und Abgasproblem am Tag weiter verstärken und den Verkehr dabei so stauanfällig und unübersichtlich machen, dass die Abgas- und Unfallgefahr enorm steigen könnte. Hier wohnen sehr viele, sehr alte Menschen und auch nicht wenige Kinder und Jugendliche, zu denen noch die der Krankenhausbesucher kommen. Wie Sie ja wissen, ist hier auch die große Geburtsklinik genau gegenüber dem Kolibriweg, der auch eine Tiefgaragenausfahrt bekommen soll, aber obendrein eine Sackgasse mit sehr engem Wendekreis ist.

Dass zusätzlich entstehender Lärm und Abgase (erst recht während der anvisierten 2-jährigen Bauzeit) vor allem für ältere Anwohner, wie für die Patienten des Krankenhauses gesundheitlich äußerst schädlich sind, muss wohl nicht extra betont werden.

Der Kormoranweg, der durch das Krankenhaus einen erheblichen öffentlichen Verkehr aufnehmen muss, ist verkehrstechnisch längst an seiner Belastungsgrenze angekommen und verträgt keine zusätzlichen Belastungen, weder durch zusätzlichen Verkehr, noch durch weitere Bebauungen.

Ein weiteres Problem ergibt sich aus der steigenden Kriminalität in dieser Gegend. Wie Sie vielleicht wissen, aber auch bei der zuständigen Kriminalpolizei erfahren können, gibt es hier immer wieder Serieneinbrüche, organisierte Diebesbanden, welche die alten Leute hier an der Haustür überteupeln, in der nahe gelegenen Gropiusstadt nicht selten Schießereien und inzwischen sogar an der Ecke Kormoranweg Rudower Strasse einen Mord auf offener Strasse, bei dem ein junger Türke sein Leben verlor und zwei weitere Jugendliche angeschossen wurden. Dieses Verbrechen konnte bis heute nicht aufgeklärt werden; nicht zuletzt wegen der schon jetzt bestehenden Unübersichtlichkeit des Geländes. Der Vorfall sorgte in ganz Deutschland und sogar in der Welt zu Recht für Aufregung. Somit müsste auch die Polizei und das Ordnungsamt in solche Planungen eng eingebunden werden, gerade an so sensiblen gesellschaftlichen Begegnungsorten, wie dem Neuköllner Krankenhaus, einem der größten in Berlin, das ebenso unter dieser Kriminalität zu leiden hat. Schon jetzt wird die Stadt mit diesen Problemen kaum fertig und es sieht nicht danach aus, dass sich die Sicherheitslage in Berlin Neukölln in Zukunft generell verbessert. Erst recht nicht durch solche unüberlegte Verdichtungsbebauung an solch sensiblen Orten, die ohnehin schon sozial instabil sind. Durch die Bebauung der freien grünen Wiesenflächen wird das gesamte Gelände jedoch noch unübersichtlicher und gerade die neuen Bewohner der neuen Häuser sowie die der Einzelhaussiedlung müssen hier dann zusätzlich mit erheblichen kriminellen Ereignissen, wie den oben erwähnten rechnen, da die geplanten Häuser auf den Wiesen ja zur Strasse hin durch die bestehenden Bauriegel verdeckt sind und zum Grünen Weg hin die Gärten der Einzelhaussiedlung ideale Fluchtmöglichkeiten für Verbrecher bieten. So konnte besagter Mord auch deshalb nicht aufgeklärt werden, weil der Fluchtweg des Mörders schon jetzt nicht nachvollzogen werden konnte und es keine Zeugen dafür gab, obwohl die Polizei hier sogar mit Lautsprecherwagen im gesamten Umkreis nach Zeugen suchte. Allein mit einer stärkeren Beleuchtung der so entstehenden "Hinterhöfe" wird das Problem nicht in den Griff zu bekommen sein, weil die Gartenbereiche dunkel genug sind für Kriminelle.

Dagegen wird die zusätzliche Beleuchtung, die durch die Reflektionen der dann eng zusammenstehenden Häuser noch das Licht nachts enorm verstärken, wiederum die Wohnqualität stark beeinträchtigen, da die meisten Bewohner, vor allem die der neuen Häuser, ja ihre Schlafzimmer dann zur bebauten und dann stark beleuchteten Wiese hin haben werden.

In diesem Zusammenhang kommt als weiteres Tierschutzproblem dazu, dass wir hier eine große Population von brütenden Vögeln und von Fledermäusen haben, welche durch die Bebauung sehr stark in ihrem Lebensraum durch verstärkten Lärm, Licht und Aerodynamik beeinträchtigt werden. Auch dies müsste von den zuständigen Landes- und Bezirksämtern genau geprüft werden, ehe eine solche Verdichtungsbebauung hier geplant werden darf. Auch hier sind gesetzliche Vorschriften unterschiedlichster Ressorts und auch Europarecht zu prüfen und zu beachten.

Weltkulturerbe-Problematik

In unmittelbarer Nähe liegt bekanntlich das gerade erst mit dem Weltkulturerbetitel ausgezeichnete Gebiet der Gartenstadt Hufeisensiedlung, die bis zum Grünen Weg reicht. Die Umgebung desselben wird durch das Gebiet zwischen Grüner Weg und Kormoranweg durch die bisher bestehende Bebauung insoweit ergänzt und begrenzt, als hierbei durch den früheren, sehr verantwortungsvoll handelnden Vorstand der Baugenossenschaft IDEAL der frühen 60er Jahre der Charakter der Gartenstadt, soweit dies möglich war, mit übernommen wurde. Eine Verdichtungsbebauung mit zusätzlichen 100 Wohneinheiten würde nicht nur den Charakter dieser Siedlung am Kormoranweg zunichte machen, indem er für viele Bewohner die Wohnungen im totalen Widerspruch zu den Intentionen der berühmten Architekten des Bauhauses, wie Bruno Taut und Walther Gropius, an die sich die Baugesinnung der damaligen Architekten der IDEAL orientierte, verdunkelt und den Luftaustausch verschlechtert, sondern auch das Verkehrs- und Umweltproblem, und wie gesagt, vor allem natürlich auch das Sozial- und damit das Kriminalitätsproblem weiter verschärfen. Damit aber rückt die letztlich ebenso falsch verdichtete Bauungsweise, die der Architekt Walther Gropius bekanntlich aus gutem Grund in der Gropiusstadt nie gewollt hat, weil er diese Probleme voraussah, immer näher an das Weltkulturerbe der Hufeisensiedlung heran und bedroht es nicht zuletzt durch soziale Spannungen, Kriminalität und zunehmenden Vandalismus in seinem Bestand.

Fazit: Die Stadt Berlin und der Bezirk Neukölln müssen selbstverständlich immer mehr Wohnraum schaffen und eine Verdichtungsbebauung ist da innerhalb Berlins sicher notwendig. Da scheint es natürlich verlockend, jede freie Fläche zu bebauen, aber nicht jede freie Fläche ist geeignet und es gibt genug brach liegende, alte Industrieflächen im Bezirk, die zurückgebaut, renaturiert und als Wohngebiete erschlossen werden können, auch ganz ohne eine Verdichtungsbebauung, auch wenn diese auf den ersten Blick preisgünstiger erscheinen mag. Doch die Folgen könnten der Stadt und dem Bezirk im Nachhinein Umsummen vielfältigster Art kosten, wie die Bausünden der Vergangenheit ausreichend bewiesen haben. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage innerhalb Neuköllns, der ohnehin problematischen Hanglage am Krankenhaus und der bisherigen Bebauung mit all ihren Vorzügen und Problemen, der Straßenverhältnisse und des Umwelt- und Tierschutzes, des Lärm- und Abgasschutzes, des Weltkulturerbes, kurz, der Gesundheit und allgemeinen Lebensqualität von Mensch, Tier und Umwelt vor Ort scheint das Projekt nicht nur völlig undurchdacht und unausgegoren, sondern mit Verlaub schlicht eine Schnapsidee zu sein, die hoffentlich bald vom Tisch ist.

Sollte das Stadtentwicklungsamt auf eine Verdichtungsbebauung im Kormoranweg trotz all der schwerwiegenden Bedenken bestehen, dann muss es wohl mit dem erheblichen Widerstand sämtlicher Anwohner zwischen Grüner Weg und Kormoranweg rechnen.

Von allen Seiten stößt man hier inzwischen auf entschiedene Ablehnung des Projekts.

Gerichte werden mit Klagen überhäuft werden und das Projekt auf Jahre hinaus bremsen, denn wie Sie wissen, mahlen die Mühlen der Justiz sehr langsam. Die wütenden Baugenossen werden nicht nur eine Berliner Öffentlichkeit herstellen, sondern sich auch mit der UNESCO und anderen internationalen Organisationen in Verbindung setzen. Presse und Fernsehen werden eingeschaltet. Das wird die Kosten und somit die Finanzierbarkeit zum Schaden aller Berliner leider in die Höhe treiben, es wird dem Ruf des Stadtbezirks Neukölln sehr abträglich sein und am Ende steht für die Stadt und den Vorstand der Baugenossenschaft IDEAL, der in der Person eines seiner Mitglieder zugleich Bezirksstadtrat ist, zu befürchten, dass außer Spesen nichts gewesen sein wird, denn man kann sich kaum vorstellen, dass das Bauvorhaben unter den geschilderten Umständen juristisch durchgesetzt werden kann, dazu sind die Schwierigkeiten, die hier ja nur angedeutet sind und auf die es von allen Seiten stoßen wird, viel zu komplex und viel zu gefährlich für den sozialen Frieden. Die Unterzeichnenden denken daher, das Stadtentwicklungsamt wäre gut beraten, diese Pläne völlig fallen zu lassen. Die geplante Bebauung hinter Kormoranweg 32-36 wird im Übrigen ohnehin bereits auf ein Grundstücksproblem stoßen, da dort ein viel zu schmaler Streifen für zwei Häuser besteht und nach meinem Wissensstand das Grundstück Rotschwanzweg 7 nicht an die IDEAL verkauft werden wird.

Statt durch die geplante Verdichtungsbebauung der bisher mit großem Aufwand von den Baugenossen und Mietern gepflegten und gehegten Wiesen wichtigen Natur-, Lebens- und Sicherheitsraum für Mensch und Tier- und damit die Lebens- und Wohnqualität in diesem Teil Berlin Neuköllns signifikant zu verschlechtern oder gar zu vernichten, wäre es besser, diesen zu erhalten und zu verbessern und daher in diesem Gebiet auf eine Verdichtungsbebauung generell zu verzichten.

Im Übrigen steht auch zu befürchten, dass der zuständige Bezirksstadtrat von Neukölln, Herr Thomas Blesing, als zuständiges Mitglied des Vorstandes der Baugenossenschaft IDEAL, das bei diesem ganzen Vorhaben bisher eine Informationspolitik gegenüber den Baugenossen betrieben hat, die jeder Beschreibung spottet und geradezu auffällig ist, hier gewisse persönliche Eigeninteressen in den Vordergrund seiner Planungen rücken könnte. Nicht einmal die Mitarbeiter in der Verwaltung der IDEAL selbst wurden über das Bauvorhaben und den Architekturwettbewerb informiert. Auch sie erfuhren dies erst jetzt nach Abschluss des Letzteren und nach Einreichung der Anträge der IDEAL beim Bezirksamt. Bis heute ist nicht einmal im monatlich erscheinenden Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft IDEAL oder auf ihrer Internetseite ein Sterbenswörtchen zu finden.

Warum nicht? Schließlich handelt es sich doch um eines der größten Bauvorhaben der IDEAL der letzten Jahre, das bereits im nächsten Jahr in Angriff genommen werden soll!? Das ist sicher nicht normal! Die Einladungen zu einer kürzlich abgehaltenen Versammlung waren so allgemein gehalten, das niemand wissen konnte, worum es sich eigentlich handelt und so sind natürlich viele Baugenossen nicht erschienen. Ihnen ist damit nach meinem Dafürhalten bewusst die Möglichkeit genommen worden, sich durch ausreichende Informationen für eine Teilnahme an dieser Versammlung zu entscheiden.

Auch der Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens im Zuge eines Beschleunigten Verfahrens durch den IDEAL-Vorstand ausgerechnet zwischen Totensonntag und Vorweihnachtszeit, bei der viele Baugenossen, vor allem ältere, entweder verreisen oder das gar nicht mitbekommen oder Angst haben, im Dunkeln von der Versammlung heimzukehren – kurz, die ganze Verfahrensweise des Vorstandes der IDEAL und insbesondere des Herrn Bezirksstadtrats hat so bei den Baugenossen Argwohn und den Verdacht erweckt, dass es bei diesem Projekt zwar sehr unsozial - aber an sich nicht mit rechten Dingen zugehen könnte und gewisse Vorstandsmitglieder hier die Baugenossen bewusst überfahren wollen, damit sie von ihrem Recht zur Stellungnahme durch das beschleunigte Verfahren keinen Gebrauch mehr machen können. Somit setzt sich auch der Bezirksstadtrat Blesing als Vorstand der IDEAL (womöglich völlig ungerechtfertigt – aber da darf er sich nicht wundern), der hier gerade völlig das Vertrauen der betroffenen Baugenossen verspielt, dem Verdacht aus, hier ganz eigene Interessen zu verfolgen, die Baugenossen unter Ausnutzung seiner beiden Funktionen arglistig zu täuschen und sich womöglich durch ein korruptes Verhalten auf deren Kosten wie auch immer zu bereichern oder anderweitig Vorteile zu verschaffen. Auch dies wird letztlich nicht nur innerhalb der Baugenossenschaft geklärt werden müssen, sondern auch im Rathaus Neukölln, wobei wir Baugenossen womöglich sogar gezwungen sein werden, noch zusätzlich durch Presse und Fernsehen entsprechende Unterstützung zu suchen, wenn man uns weiter so behandelt, uns weiterhin nicht ausreichend Gehör verschafft wird und die Planung dieser grotesken Verdichtungsbebauung weiter hinter unserem Rücken und über unsere Köpfe hinweg verfolgt wird.

PS: Das Schreiben geht in Kopie zur Information zunächst auch an den Bürgermeister von Neukölln, Herrn Buschkowsky.

Abwägung

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude sowie die Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers. Die Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt im Einklang mit landes- und bundesrechtlichen Zielformulierungen; insbesondere dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung folgend, wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Nachverdichtung in der Metropole Berlin entsprochen. Die in § 1 Absätze 5, 6 und 7 BauGB genannten Grundsätze der Bau-

leitplanung sind hierbei angemessen zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 bleibt ein hoher Grünanteil gewährleistet.

Vor dem Aufstellungsbeschluss wurden die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB geprüft. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor; es bestehen weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Dies ist in der Begründung darzulegen.

Grundsätzlich wird dieses Bebauungsplanverfahren unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten ohne Umweltprüfung durchgeführt. Trotzdem sind im Planverfahren alle umweltrelevanten Belange zu ermitteln und abzuwägen. Die Hinweise zur Luftzirkulation, zur Schallausbreitung sowie zur Luftverunreinigung werden hierbei zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren erfolgt darüber hinaus eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope, Flora, Fauna im Plangebiet sowie eine rechtliche Beurteilung über den Grad der Schutzwürdigkeit. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern notwendig, werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Umgang mit geschützten Arten erfolgt entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu fällende Bäume sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Die Verkehrs- und Lärmsituation sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Verkehrs- und Lärmentwicklung werden durch ein Fachgutachten geprüft, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Baulärm im üblichen Ausmaß ist regelmäßig hinzunehmen und wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Großsiedlung Britz, die als Siedlung der Moderne zugleich Bestandteil der Weltkulturerbe-Liste der UNESCO ist, und zugleich außerhalb der sogenannten Pufferzone des Weltkulturerbes. Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die zu erwartende soziale Mischung der Wohngebiete wird im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt. Im Übrigen ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan eine Verschärfung sozialer Spannungen begründet.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Über die Art und Weise der Durchführung der Entwurfsphase sowie die Beteiligung von Betroffenen am Entwurf entscheidet grundsätzlich der Grundstückseigentümer.

Im Übrigen unterzeichnet sämtliche Vorlagen der Stellvertreter des zuständigen Stadtrates. Eine unzulässige Interessenkollision liegt somit nicht vor.

Eine Verletzung von Rechtsnormen durch den Bebauungsplan XIV-69-1 ist derzeit weder erkennbar noch anzunehmen. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, im Falle der Festsetzung des Bebauungsplans gegen diesen Rechtsmittel einzulegen. Der Hinweis, hiervon gegebenenfalls auch Gebrauch zu machen, wird zu Kenntnis genommen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es erfolgte keine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-69-1 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln mit Schreiben vom 6.1.2014 zur Stellungnahme gebeten.

Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung:

1. BA Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt UmNat vom 05.02.2014 i.V.m. 20.03.2013 und 06.02.2014

1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung des bestehenden Wohnquartiers am Kormoranweg geschaffen werden. Eine derzeit flächenintensive Stellplatznutzung soll größtenteils unterirdisch angeordnet werden.

Für den Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Verkehrs- und Lärmschutzuntersuchung erstellt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden durch die mit Einhausung geplanten Tiefgaragenzufahrten weder tags, noch nachts an der nächstgelegenen Wohnbebauung überschritten. Am der Tiefgaragenzufahrt gegenüberliegenden Krankenhaus werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ebenfalls nicht überschritten.

Sämtliche Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zu Verkehrs- und Lärmschutz sind in den kommenden Planungsabschnitten entsprechend mit heranzuziehen und umzusetzen. Für sämtliche Bauantragsverfahren muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete, insbesondere zur Nachtzeit im Bereich der jeweils betroffenen Wohnbebauung, eingehalten wird.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

2. Bodenschutz und Altlasten

Alle derzeit im Umwelt- und Naturschutzamt bekannten Informationen zu Altlasten und zum Bodenschutz wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem aktuell vorliegenden Grundwassermonitoring vom Dezember 2013 wird der LHKW Schaden in gleicher Art wie in der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes (Bereich Altlasten) Um Nat I 4 vom 20.03.2013 eingeschätzt.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum möglichen LHKW Schaden betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren und werden an den Eigentümer/Bauherren weitergereicht.

Die in der v.g. Stellungnahme aufgeführten Anforderungen bleiben bestehen.

Stellungnahme vom 20.03.2013

1. Auskunft zu Altlasten Stand 19.03.2013

Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BBK):

Der Planungsbereich ist nicht im BBK aufgeführt.

Für den Planungsbereich liegen im Umwelt- und Naturschutzamt keine Untersuchungsergebnisse für Boden oder Grundwasser vor.

Es grenzen aber 2 Altlastenflächen unmittelbar an den Planungsbereich an.

Im Nordosten grenzt die Fläche mit der BBK Nr. 14991 an den Planungsbereich an: Hier wurde über einen längeren Zeitraum eine chemische Reinigung betrieben. Durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurde ein Eintrag von Lösungsmitteln (LHKW) in den Boden und in das Grundwasser nachgewiesen. Die entsprechenden Gutachten liegen im Umwelt- und Naturschutzamt vor. Unter den gegenwärtigen baulichen und hydrogeologischen

Bedingungen wurde keine relevante Ausbreitung der Schadstoffe festgestellt, eine akute Gefährdung des Hauptgrundwasserleiters ist derzeit nicht zu besorgen. Jede Änderung der derzeitigen Situation im Umfeld des Schadensbereiches (Bodenaushub oder Grundwasserförderung z.B.) kann jedoch eine Mobilisierung der Schadstoffe und eine Verunreinigung des Hauptgrundwasserleiters zur Folge haben. Der Schaden wird laufend durch ein Grundwassermonitoring überwacht.

Im Südwesten des Planungsbereiches liegt die Fläche mit der BBK Nr. 11114 in unmittelbarer Nachbarschaft: In diesem Bereich und die Bebauungsplangrenze überschreitend soll eine Kiesgrube betrieben worden sein. Daher sind Verfüllungen mit unbekanntem Material nicht auszuschließen.

Bewertung der vorliegenden Altlastensituation im Hinblick auf die geplante Nutzung:

Benachbarter LHKW Grundwasserschaden

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass zwei Tiefgaragen errichtet werden sollen.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist nicht bekannt, in welchem Umfang hier Bodenaushub erforderlich sein wird bzw. ob und in welchem Umfang eine Grundwasserabsenkung erfolgen wird.

Erst nach Vorliegen der Planungsunterlagen für das Bauprojekt kann abgeschätzt werden, ob eine Veränderung der hydrogeologischen Bedingungen zu besorgen ist, welchen Einfluss auf den v.g. LHKW Schaden im Grundwasser hat.

Aus diesem Grund sind die Planungsunterlagen zum Projekt „Tiefgaragen“ frühzeitig dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Prüfung zu übergeben. Ggf. ist durch eine Grundwassermodellrechnung prüfen zu lassen, ob eine Beeinträchtigung des LHKW-Schadens zu besorgen ist. Daraus wären dann, je nach Ergebnis der Berechnung, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Benachbarter möglicher Aufschüttungsbereich

Eventuell vorliegende Auffüllungen stellen für das Vorhaben keinen Hinderungsgrund dar. Es könnten lediglich höhere Entsorgungskosten für den Bodenaushub anfallen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren und werden an den Eigentümer/Bauherren weitergereicht.

2. Auskunft zu Planungshinweisen zum Bodenschutz

Aus den beigefügten Auszügen aus dem FIS- Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht hervor, dass ein Teil des Planungsbereiches als Vorrang 1 Kategorie- „Böden besonders schutzwürdig“ und der übrige Teil als Vorrang 3 Gebiet- „Böden schutzwürdig“ ausgewiesen ist.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend den ebenfalls in der Anlage beigefügten Anforderungen zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Belange des Bodenschutzes wurden vor dem Hintergrund des Planungsziels der maßvollen Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsanlage insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen mittels Baukörperfestsetzungen und zulässigen Grundflächen, die das nach BauNVO maximal zulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten soweit wie möglich berücksichtigt.

3. Auskunft zum Einspruch von Anwohnern im Bereich Kormoranweg 32-34

Aus der Akte des Bereiches Technischer Umweltschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes geht hervor, dass auf den Grundstücken Kormoranweg 32-34 insgesamt 2 Erdtanks für Heizöl lagern.

Ein 30.000 Liter Tank lagert unter einem Parkplatz und ein 60.000 Liter Tank lagert unter einer Rasenfläche. Ein Lageplan liegt uns leider nicht vor.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

3. Natur- und Artenschutz

In dem großzügigen Außenbereich mit mehrschichtigen, strukturreichen Gehölzgruppen und Hecken, altem Baumbestand und größeren Rasenflächen sind über die Jahrzehnte an vielen Stellen ökologisch wertvolle Bereiche entstanden. Zahlreiche Bäume sind nach der Baumschutzverordnung geschützt, für etliche Vogelarten sowie Kleintiere wie Igel und Eichhörnchen sind reichlich Zufluchtsstätten, Nist- und Nahrungsangebote vorhanden. Hervorzuheben sind insbesondere die dichten Hecken an der westlichen Grundstücksgrenze.

Diese Biotope werden durch die beabsichtigte Verdichtung der Bebauung und die Anlage zweier Tiefgaragen in nicht unerheblichem Maß vollständig beseitigt oder in ihrer ökologischen Funktion merklich beeinträchtigt.

Bei Planung und Durchführung der Bauarbeiten sollte auf die größtmögliche Schonung des bestehenden Gehölz- und Baumbestandes geachtet werden, die Verluste in Quantität und Qualität sind möglichst gering zu halten. In der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September dürfen Gehölze und Bäume nicht gerodet bzw. gefällt werden.

Der nicht vermeidbare Verlust von ökologisch wertvollen Bereichen sollte durch kompensatorische Maßnahmen bei der geplanten Neugestaltung der Außenanlagen ausgeglichen werden. Kompensatorische Maßnahmen sind beispielsweise die Anlage artenschutzrelevanter Strukturelemente, die Anpflanzung einheimischer (Vogelschutz)Gehölze sowie die Schaffung von Nist- und Nahrungsangeboten.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Verfahren des Bebauungsplans XIV-69-1 wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Nach Maßgabe des Umwelt- und Naturschutzamtes werden Regelungen über Kompensationsmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im Übrigen betreffen die Hinweise nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

2. BA Neukölln, SE Facility Management FM vom 07.01.2014

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen gegen die Durchführung des Verfahrens keine Bedenken.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

3. BA Neukölln- Jug Plan – vom 09.01.2014

Zum o. g. B-Planentwurf gibt es zum gegenwärtigen Planungstand keine eigenen Planungen und Leistungen.

Bei geplanten 160 WE entsteht je nach Berechnungsgrundlage ein Kitaplatzbedarf von 18-22 Plätzen.

Abwägung

Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrbedarf von 18-22 Plätzen durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Kita's gedeckt werden kann.

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

4. BA Neukölln, Gesundheitsamt vom 14.01.2014

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen aus hygienischer und umweltmedizinischer Sicht keine Bedenken zu dem o.g. Vorhaben.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Berliner Feuerwehr (2 Stellungnahmen) vom 07.01.2014 und 09.01.2014

Nach Kontrolle Ihrer Unterlagen, habe ich keine Löschwasserbrunnen und Zisternen vorgefunden.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind zu gewährleisten.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben.

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

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im öffentlichen Straßenland dargestellt.

Bei geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten mit Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

6. Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR-Immobilienmanagement vom 15.01.2014

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

7. BVG Zentrale Leitungsverwaltung vom 14.01.2014

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich 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 mit unserem [zuständigen Mitarbeiter] anzuberaumen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

8. Berliner Wasserbetriebe Bereich Netz-und Anlagenbau vom 30.01.2014

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung ist gesichert. Durch die geplante Nachverdichtung kann es aber partiell zu einer Erneuerung bzw. Verstärkung von einzelnen Versorgungsleitungen kommen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.

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

Abwasserentsorgung

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung.

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die

Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.

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

Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

9. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 26.09.2012 und 27.06.2013

Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung teilen wir die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Bebauungsplan mit.

1. Planungsabsicht

Sicherung und Nachverdichtung eines innenstadtnahen Wohngebietes; Sicherung der Erschließung; Größe des Plangebietes: ca. 5,8 ha

2. Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier zulässig)

- Grundsatz 3.5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)

- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung)

Beurteilung:

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

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz 3.5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Die beabsichtigte Sicherung und Verdichtung des bestehenden Wohngebietes ist hier grundsätzlich möglich.

Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Abwägung

Die früheren Stellungnahmen haben bereits Eingang in die Begründung des Bebauungsplans gefunden, und werden in Kap. I 3.1.1 der Begründung berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sieht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die beabsichtigte Sicherung und Ver-

dichtung des bestehenden Wohngebietes ist hier grundsätzlich möglich. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3, LEPro 2007 sowie LEP B-B.

Auch die am 15. Juni 2013 beschlossene Geltungsbereichsänderung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Hinweis auf eine vom 18.02.2012 stammende Begründung nicht nachvollziehbar ist.

10. Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 06.02.2014

Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

11. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSi) Referat 1 A vom 07.02.2014

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

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

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

12. NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & CoKG NBB IV (Gasversorgung) vom 10.01.2014

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

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 Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante 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.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, abzustimmen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgangerneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

13. Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilienplanung vom 24.01.2014

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 Nieder- und Mittelspannungsanlagen, zwei Netzstationen (N2645 und N2646) sowie diverse Kabelverteilerschränke und dazugehörige Kabel der Stromnetz Berlin GmbH.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Die "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen 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.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

14. Vattenfall Europe Wärme AG vom 08.01.2014

Das oben genannte Stadtentwicklungskonzept [Anm.v.Verf. hier ist das Bebauungsplanverfahren gemeint] wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft.

In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin.

Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.

Gern informieren wir Sie auch über ein alternatives Wärme- bzw. Kälteversorgungskonzept für die Bebauung im Plangebiet.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

15. Senatsverwaltung für Wirtschaft , Technologie und Forschung III B 19 vom 15.01.2014

Gegen die beabsichtigte Nachverdichtung des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV – 69-1 bestehen keine Bedenken.
Kenntnisse über weitere Planungen / Leistungen bzw. Altlasten im Bereich liegen nicht vor.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B vom 24.01.2014

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):
Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:
Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 vom 09.01.2014

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 keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der Umsetzung der Planungsziele ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. An entsprechende technische Anlagen sollten auch bestehende Flächen angeschlossen werden, um die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entlasten.

Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0m eingehalten wird, können Niederschlagswässer von Dachflächendirekt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden oder Mulden-Rigolen) versickert werden.

Ausgehend von den bisher vorgelegten B-Planentwurfsunterlagen, sollen im Rahmen der geplanten Bebauung tiefgegründete Bauwerke (Tiefgarage) errichtet werden. In diesem Zusammenhang müssen in der Örtlichkeit zwangsläufig erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, (Rest-)Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) durchgeführt werden.

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.

Daher ist ausreichend vor der geplanten Umsetzung der Bebauung eine diesbzgl. Wasserrechtliche Antragstellung erforderlich, in deren Rahmen insbesondere folgende Sachverhalte näher erläutert werden müssen:

- 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),

- 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),
- 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).

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Regenwasserversickerung soll vorrangig auf dem Grundstück geschehen; dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Hinweise betreffen im Übrigen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren.

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31 vom 23.01.2014

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung stützt.

Luftreinhalteplan 2011 bis 2017

Obwohl sich das Plangebiet weder innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung noch in der Umweltzone befindet, bitte ich darum im weiteren Verfahren aufgrund des Krankenhausstandorts und der räumlichen Nähe zum unverbauten Stadtrand sowie hinsichtlich umgebender belasteter Straßenzüge im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich sind, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden (siehe Punkt 3.5.3 im Begründungsentwurf).

Abwägung

Der Geltungsbereich liegt weder im Vorranggebiet für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone.

Ein besonderes städtebauliches Erfordernis, wegen hoher Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen, wird nicht gesehen.

Verkehrsverursachte Lärmimmissionen

Obgleich eine Reihe von aktiven Verkehrslärm mindernden Maßnahmen geprüft wurde, ist lediglich beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der festlegt, dass ausreichend passiver Lärmschutz an den geplanten Gebäuden vorzusehen ist, der den Anforderungen der 4109 entspricht.

Es sind weitergehende Prüfungen vorzunehmen, beispielsweise eine Grundrissorientierung von Wohnräumen zur Lärm abgewandten Seite in den geplanten Neubauten.

Abwägung

Zur Bewältigung etwaiger Schallschutzprobleme wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten erarbeitet (vgl. Kap.3.6).

Die Umsetzung von wirkungsvollen lärmindernden aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Kormoranweges wurde im Verkehrs- und Lärmgutachten bewertet. Keine der be-

werteten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Geschwindigkeitsreduzierung, lärmarmer Fahrstreifenbelag, Verkehrsverlagerung) ist wirkungsvoll und führt damit bei den (meisten) Betroffenen zu keiner Verringerung des Beurteilungspegels. Aus diesem Grund ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ein ausreichender passiver Lärmschutz an den geplanten Gebäuden vorzusehen, der den Anforderungen der DIN 4109 entspricht. Der Grundstückseigentümer wird daher über den Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, gemäß einer dem Vertrag anliegenden Lärmpegelbereichskarte, an allen Fassaden im Bebauungsplangebiet die für die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer ist gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln verpflichtet, im Baugenehmigungsverfahren einen Schallschutznachweis zu erbringen. Weil jedoch nicht für jedes zu errichtende Gebäude zwingend ein Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, und damit nicht vollumfänglich gewährleistet ist, dass die Bauaufsichtsbehörde wirksam für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben Sorge tragen kann, wird der Grundstückseigentümer zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung des notwendigen Schallschutzniveaus verpflichtet. Damit wird den „Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen“ (AV LTB) vom 13. März 2008 [ABl. S. 828], Rechnung getragen, in denen es heißt, dass es des Nachweises einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm nur bedarf, wenn im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind.

Darüber hinaus werden die Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten vertraglich verbindlich geregelt, um negative Auswirkungen, vor allem in der unmittelbaren Umgebung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, so gering wie möglich zu halten. Über die genannten Maßnahmen hinaus ist auch eine schallschutzoptimierte Anordnung der Wohn- und Schlafräume möglich. Ein Erfordernis darüber hinaus gehender Maßnahmen, z. B. durch Orientierung von Aufenthaltsräumen, wird nicht gesehen.

Auch ist eine Prüfung in die Abwägung einzustellen, dass es durch das Vorhaben zu keinen Überschreitungen gesundheitsrelevanter Schwellenwerte kommt, insbesondere mit Blick auf den Nachtzeitraum.

Abwägung

Nach den Ergebnissen der Verkehrs- und Lärmschutzuntersuchung wird es zu keinen lärminduzierten Gesundheitsgefährdungen kommen, weil die ermittelten Beurteilungspegel im überwiegenden Teil des Plangebietes unter 55 dB(A) tags und teilweise auch unter 45 dB(A) nachts liegen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete damit überwiegend unterschritten werden. Lediglich für die dem Kormoranweg zugewandten Fassaden der Gebäude, die in unmittelbarer Nähe der Straße liegen, werden Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) am Tag erreicht und die Orientierungswerte der DIN 18005 damit um bis zu 7 dB(A) überschritten. Nachts werden hier Werte von bis zu 56 dB(A) erreicht, was einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 11 dB(A) entspricht.

Die ermittelten Werte liegen somit unterhalb der Schwelle von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags), ab der eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen besteht. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung¹⁶ erreicht. Diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht.

Entsprechend dem Charakter der DIN 18005 dienen die Werte als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung und es darf von ihnen auch abgewichen werden. Entscheidend dabei ist, ob

die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist (BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, a.a.O., Rn. 29). Dies ist im Begründungsentwurf ausführlich darzustellen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und um so mehr muss der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, ihm zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007, a.a.O., Rn.15; OVG NW, Urteil vom 23. Oktober 2009, a.a.O., Rn. 58)

Es sollte weiterhin dargelegt werden inwieweit ein den berechtigten Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen möglich ist. Dazu gehört in der Regel auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche sowie ein möglichst störungsfreies Wohnen bei gelegentlich geöffneten Fenstern.

Abwägung

Die planungsinduzierte Lärmbelastung ist bei einer Zunahme des Pkw-Verkehrs von 161 Kfz/24 Std. sehr gering und erreicht auch zusammen mit der hohen Vorbelastung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei weitem nicht. Gleichwohl werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 11 dB(A) in der Nacht überschritten. Diesen Überschreitungen wird in der Abwägung mit der Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen begegnet. Für einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 sind für die Aufenthaltsräume (Schlafen, Wohnen, Wohnküchen), an den dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden, Schallschutzklassen zwischen 2 und 3 erforderlich bzw. Fenster mit erforderlichen Schalldämm-Maßen von maximal $R_{w,R} = 31$ dB.

Die Fensterkonstruktionen der Bestandsgebäude im Kormoranweg weisen gemäß den Angaben des Architekten ein Schalldämm-Maß von $R_{w,P} = 42$ dB auf. Der Wert $R_{w,P}$ ist ein Prüfzeugniswert, der im eingebauten Zustand unter Berücksichtigung des Vorhaltemaßes von 2 dB einem $R_{w,R}$ von 40 dB (Schallschutzklasse 4) entspricht. Die vorhandenen Fensterkonstruktionen der bestehenden Wohnbebauung im Kormoranweg entsprechen demnach den rechnerisch ermittelten Anforderungen der DIN 4109, die ein notwendiges Schalldämm-Maß für die Fenster von maximal $R_{w,R} = 31$ dB ergeben.

Im Unterschied zu dem skizzierten Fall vom 22.3.2007, der dem Urteil des BVerwG zu Grunde lag, ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und soll aufgrund des hohen Wohnbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden maßvoll nachverdichtet werden. Die Gewährleistung eines angemessenen Lärmschutzes durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile wird angesichts dieser Ausgangslage für mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar gehalten, obwohl Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegende Außenpegel aufweisen. Auch die DIN 18005 selbst stellt eine derartige planerische Konzeption als Möglichkeit näher dar (vgl. DIN 18005 Nr. 5.5 und 5.6).

Durch die ermöglichten Nachverdichtungsmaßnahmen wird sich der Schallschutz für die vom Kormoranweg abgewandten Wohngebäude und Freiflächen darüber hinaus weiter verbessern, weil diese eine zusätzlich abschirmende Wirkung entfalten werden. Somit ist auch weiterhin eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche möglich.

Außerhalb meiner Zuständigkeit werden aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm folgende Hinweise gegeben.

Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden. Dabei werden im Schallgutachten die Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen der Wohnanlage als gewerbliche Quellen untersucht. Dies ist löblich, weil dadurch Optimierungen der Planungen in Hinsicht auf den Schallschutz auf eine tragfähige Basis gestellt werden. Da es sich jedoch um Nebenanlagen einer Wohnanlage handelt, sollten diese in schalltechnisch optimierter Form auch bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb der Wohnanlage als ortsüblich nicht zu beanstanden sein.

Allerdings ist anzumerken, dass für diese Quellen die Beurteilungspegel ermittelt wurden, nicht jedoch die Spitzenpegel. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die

angesetzte Häufigkeit der nächtlichen Fahrbewegungen in Tabelle 16 teilweise unplausibel ist und der der Rechnung zugrunde gelegte Zeitraum tagsüber nicht 1h sondern 16h umfasst.

Ungeachtet dessen muss verwundern, dass in der Schalltechnischen Untersuchung die gewerblichen Quellen in der Umgebung des B-Plangebietes nicht betrachtet wurden. Hier ist die Ortsverbindungsstelle mit Lüftungsöffnungen in Richtung der B-Planfläche sowie das Neuköllner Krankenhaus zu nennen. Bei Letzterem sollten insbesondere die Wärmetauseher und Lüftungsanlagen betrachtet werden, an die die geplante Bebauung nördlich des Kormoranweges 40 deutlich heranrückt.

Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes zu stärken, sollten die im letzten Abschnitt genannten Untersuchungen ergänzt werden.

Abwägung

Die Untersuchung der Spitzenpegel für die Stellplatzanlagen wurde nicht durchgeführt, da dieses Kriterium zwar in Wohnsiedlungen grundsätzlich zu Konflikten durch Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm führen kann, die Parkplätze jedoch als Wohnnebenanlagen ausschließlich von Anwohnern genutzt werden und deren Lärmemissionen für die Anwohner somit hinnehmbar sind. Die Parkplatzlärmstudie (PLS) 2007 stützt diese Auffassung.

Im Übrigen werden durch eine Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten die Lärmimmissionen bereits weitgehend minimiert. Ein Erfordernis darüber hinaus gehender Ermittlungen der Spitzenpegel auf der Grundlage der TA Lärm wird daher nicht gesehen.

Der in Tabelle 16 des Verkehrs- und Lärmgutachtens zugrunde gelegte Zeitraum von einer Stunde entspricht dem Ansatz der PLS 2007, die für die Ein- und Ausfahrten eine Linienquelle mit einem Stunden- und Längenbezogenem Schalleistungspegel (auf 1 Stunde bezogen) vorsieht (mit n Fahrten pro Zeitraum).

Hinsichtlich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen erfolgte im März 2014 eine Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung. Demnach werden durch die in diesem Zusammenhang untersuchten Lüftungsanlagen der „Ortsverbindungsstelle“ und des benachbarten Krankenhauses Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts an der nächstgelegenen Wohnbebauung erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags, wie auch nachts werden damit eingehalten.

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und UmweltX F 1/2 vom 22.01.2014

Es werden keine Einwände vorgetragen.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen.

20. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt, LDA 22 vom 28.01.2014

Gegen die Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens des Landesdenkmalamtes grundsätzlich keine Bedenken. In direkter und unmittelbarer räumlicher Beziehung zum Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfs stehen jedoch folgende Denkmale:

09046187: Rudower Straße 56, Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons, 1902-10 (0) (siehe Gesamtanlage Rudower Straße 56) (NEUIBUCKW-Ga)

09090330: Rudower Straße 56, Krankenhaus Neukölln, 1902-10 von Reinhold Kiehl (0) (siehe Gartendenkmal Rudower Straße 56) Zadekstraße (NEUIBUCKW-G)

Der Umgebungsschutz gem. § 10 DSchG Bln ist zu beachten.

Abwägung

Zwischen dem Altbaukomplex, den Außenanlagen sowie dem Zentralen Park und den Grünflächen des Krankenhauses Neukölln in der Rudower Straße 56 und dem Plangebiet befindet sich der Neubaukomplex des Krankenhauses, der eine Blickbeziehung zwischen Plangebiet und Denkmal nicht zulässt.

Die unmittelbare Umgebung des Denkmals/Gartendenkmals wird daher in keiner Weise derart verändert, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals/Gartendenkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

21. Senatsverwaltung für Finanzen vom 29.01.2014

Die Senatsverwaltung für Finanzen äußert grundsätzlich keine Bedenken, merkt jedoch folgendes an: Könnte es nicht zielführend sein, den möglichen Vorhabenträgern zu der Bereitstellung eines gewissen Anteils von preisgünstigem Wohnraum zu verpflichten? Rein informatorisch weise ich auf das Konzept der 'Sozialgerechten Bodennutzung' der Landeshauptstadt München hin, das derzeit auf landespolitischer Ebene diskutiert wird (vgl. u.a. Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU vom 02.09.2013; Drs. 17/1153).

Abwägung

Eigentümer und Vorhabenträger sind eine Genossenschaft, nach deren Satzung angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen zu bilden sind, d. h. es soll eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie der ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft möglich sein. Das angemerkte Erfordernis besteht insofern nicht, zumal die Berliner Wohnungsmarktsituation (hier die Situation in Berlin Britz) mit der deutlich angespannten Münchner Wohnungsmarktsituation nicht vergleichbar ist.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.1.2014 bis einschließlich 06.02.2014 statt. In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus Neukölln abgegeben werden. Es wurden acht schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung:

1. Äußerung; Bürger 1 vom 11.1.2014

Ich muss noch einmal auf die Parkplatzsituation zurückkommen.

Alle weiteren Angaben sind Vergleiche mit dem Gutachten der Firma LK Argus - Verkehrs- und Lärmschutzuntersuchungen.

In dem Gutachten wurde zwar auf den starken Parkverkehr der Krankenhausbesucher hingewiesen, aber in der Bewertung fand das keinen Niederschlag.

Wenn ich dann noch lese, dass am Dienstag, den 08. Januar 2013 in der Zeit von 7.30 bis 8.30 Uhr eine Verkehrszählung vorgenommen worden ist, muß ich sagen: das darf doch nicht wahr sein ! Und dann den Kormoranweg mit den Durchgangsstraßen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße zu vergleichen, ist aus meiner Sicht absolut falsch.

Der Besucherverkehr für das Krankenhaus läuft aber von Montag bis Freitag in der Zeit von ca. 8.00 bis 16.00 Uhr und Samstag/Sonntag zur Besuchszeit ganz gewaltig ab.

Ein privater Besucher, soziale Dienste, Handwerker und auch IDEAL-Bewohner, die auf der Strasse parken, haben es jetzt schon schwer, einen Parkplatz zu finden. Wie soll es nach dem Bau der "Gartenhäuser" funktionieren?

Außerdem werden die Pkw-Besitzer, die bisher auf den freien IDEAL-Parkflächen parkten, gezwungen, in den neuen Parkhäusern einen Platz zu erhalten. Preis!!

So wie mir bekannt ist, muß eine Verkehrszählung über sieben Tage, in beide Richtungen, nicht an Feiertagen oder wenn Schnee liegt, erfolgen.

Abwägung

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wurde eine Verkehrs- und Lärmschutzuntersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben wurden. Dazu zählen neben der Ermittlung der Verkehrsstärke für den Kormoranweg zur morgendlichen Spitzenstunde auch alle beim Bezirk Neukölln und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorliegenden verkehrlichen Parameter (DTV, Daten aus Verkehrszählungen etc.) für die relevanten umgebenden Straßen Rudower Straße, Fritz-Erler-Allee und Grüner Weg.

Entsprechend der Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens soll der ermittelte zukünftige Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher vollständig durch private Stellplatzanlagen gedeckt werden, so dass sich die angespannte Situation bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum nicht weiter verschärft. Die Sicherung der im Gutachten ermittelten Stellplatzzahl erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag.

Im Übrigen besteht außer den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen für Behinderte sowie den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

Um mich sachkundig zu machen, hatte ich am 20. November 2013 Herrn Grafenhorst BA Neukölln - Abt. Verkehrserhebung - telefonisch um die Angabe gesetzlicher Bestimmungen für eine Verkehrserhebung gebeten. Er bat mich, dies schriftlich zu machen. Am selben Tag schickte ich ihm eine E-Mail. Da sich nichts tat, versandte ich am 17.12.2013 eine Erinnerungsmail. Leider auch keine Reaktion. Also abwarten Ihrerseits, bis das von mir aufgezeigte Problem gelöst ist. Da ich dieses Schreiben auch als Zweitschrift an das Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, versandt habe, hoffe ich, dass der Fachbereich Abt. Verkehrserhebung darauf anspricht und er sich bei mir schnellstens meldet. Die Auslegungsfrist läuft am 06. Februar 2014 ab.

Abwägung

Das Stadtentwicklungsamt Neukölln ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans allen gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflichten nachgekommen. Dessen ungeachtet ist es bedauerlich, wenn darüber hinausgehende Verabredungen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Fachverwaltungen – im vorliegenden Fall außerhalb des Bezirksamts Neukölln – nicht immer so möglich sind, wie es sich die Bürgerinnen und Bürger wünschen.

2. Äußerung; Bürger 2 vom 30.1.2014

Der Parkplatz auf dem derzeitigen Rasenstück Kormoranweg / Rotschwanzweg wäre direkt unter den Balkonen der Mieter vom Rotschwanzweg 2.

Die Abgase würden direkt in die Wohnung kommen, da die Parkplätze viel zu dicht am Haus geplant sind. Was ist wenn ein Auto aus irgendeinem Grund in Flammen auf geht, das Feuer würde dann auf das Haus übergreifen.

Es muss ein Mindestabstand eingehalten werden und da die Wiese zu klein ist, brauchen Sie den Parkplatz gar nicht erst bauen.

Abwägung

Der Bebauungsplan sieht zwischen dem festzusetzenden Baukörper Rotschwanzweg 2-6 und der geplanten Fläche für Stellplätze einen ausreichenden Abstand von 5,0 Metern vor.

Da es sich um eine private Stellplatzanlage mit max. 9 Stellplätzen handelt, sind, zusätzlich zur Lärmbelastung durch den Kormoranweg, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Äußerung; Bürger 3 vom 28.1.2014

Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir folgende Einwende bzw. Unzulässigkeiten:

Eine Bebauung gem. des ausgelegten Planes fügt sich nicht gem. §34 BauGB in die vorhandene Infrastruktur ein (vorwiegende Bebauung mit flachen Häusern, 3 – 4 geschossig (Weltkulturerbe Hufeisensiedlung) und Ein- sowie Zweifamilienhausbebauung. Des Weiteren sind keine bzw. nicht ausreichende Grün- und Freizeitflächen in der näheren Umgebung vorhanden.

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Plans richtet sich nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 BauGB. Danach ist nicht die Eigenart der näheren

Umgebung, sondern sind die Festsetzungen des B-Plans ausschlaggebend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.

Der Bebauungsplan XIV-69-1 ist nach Inkrafttreten zukünftig die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung eines Bauvorhabens.

Außerdem ist ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB nicht zulässig, da Tatsachen vorliegen, die erheblichen Einfluss auf die Umwelt durch das Bauvorhaben haben.

Abwägung

Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB wurden ebenso die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB geprüft.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht. Der Plan müsste in einem solchen Fall die Zulässigkeit für ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben begründen, um den Ausschlussstatbestand zu erfüllen.

Gem. Umweltatlas wäre eine Bebauung aufgrund des Bodens (Wasserhaushalt) nicht empfehlenswert.

Abwägung

In der Begründung des Bebauungsplans wurden im Kapitel IV, 1.1.3 die Auswirkungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ untersucht. Gemäß Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ werden die Böden im Bereich zwischen Kolibriweg und Rotschwanzweg als „besonders schutzwürdig“ und der übrige Teil Plangebiets als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Bei besonders schutzwürdigen Böden sollen Eingriffe prioritär vermieden werden. Bei den übrigen Böden im Plangebiet sollen Eingriffe minimiert werden. Die Planungshinweise des Umweltatlases haben Empfehlungscharakter und stellen keine verbindlichen Vorgaben dar. Die geltend gemachte Schutzwürdigkeit des Bodens tritt in der Abwägung hinter die städtebaulichen Ziele des Planungsverfahrens zurück, die im Kern die Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zum Gegenstand haben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan XIV-69-1 wurden im Übrigen seitens der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Zudem sind die Auswirkungen durch den Bau der Tiefgarage auf den Grundwasserspiegel nicht untersucht bzw. betrachtet worden.

Abwägung

In der Begründung des Bebauungsplans wurden im Kapitel IV, 1.1.4 die Auswirkungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ untersucht. Laut Karte 02.11 des Umweltatlas befindet sich das Untersuchungsgebietes nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind. Insgesamt wurde eine Zunahme des Versiegelungsgrades um 29% von 33% auf 62% prognostiziert. Dabei wurden auch die im B-Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen in einer Größenordnung von rd. 6.500 m² berücksichtigt. Damit ist ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen verbunden. Als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme wurde die Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen benannt. Konkrete Auswirkungen auf das Grundwasser, die durch den Bau der Tiefgaragen ausgelöst werden, können erst bei der Vorlage von Bauantragsunterlagen beurteilt werden. Auswirkungen auf das Grundwasser wie eine temporäre Grundwasserhaltung werden von der zuständigen Wasserbehörde des Landes Berlin beurteilt. Der Bauherr muss hierbei u.a. das Merkblatt „Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen“ beachten, das strenge Auflagen bei Eingriffen in den Grundwasserhaushalt beinhaltet.

Im Hinblick auf die Mobilisierung von Schadstoffe aus einer benachbarten Altlast wurde zudem die Empfehlung ausgesprochen, durch eine Grundwassermodellrechnung prüfen zu lassen, ob eine Beeinträchtigung des LHKW-Schadens zu besorgen ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt dem Baugenehmigungsverfahren bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung vorbehalten.

In dem Gutachten zum Artenschutz wurden Bedenken zur Zuverlässigkeit geäußert, da es aufgrund zu weniger Begehungen zu keiner verifizierten Angabe zu den vorhandenen Tierarten kommen kann.

Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gutachten „Beurteilung des B-Plangebietes XIV 69-1 "Kormoranweg" in Berlin Neukölln bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten“ erstellt. Um einen angemessenen Bearbei-

tungsaufwand im Sinne einer stufenweisen Vorgehensweise zu gewährleisten, wurde das Plangebiet an zwei Tagen im Oktober 2012 und im Mai 2013 begangen. Damit wurde auch der für Brutvögel relevante Kartierungszeitraum im Frühjahr abgedeckt. Die Nachweise der Arten basieren im Wesentlichen auf Einzelnachweisen sowie deren Kenntnisse der Lebensraumsprüche. Innerhalb des Plangebietes wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen. Deshalb ergab sich auch kein Anlass für einen zusätzlichen Untersuchungsbedarf. Das Artenspektrum entspricht dem der Gärten und von Gehölzen geprägten Flächen, wie Siedlungsgebiete mit Waldcharakter, Friedhöfe, Parks u. ä. . Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Altbäume mit Bruthöhlen, die Höhlenbrütern eine Fortpflanzung ermöglichen sind im Gehölzbestand nicht vorhanden. Im Vegetationsbestand wurden keine ganzjährig geschützten Lebensstätten wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen kartiert. Allerdings wurden nach § 44 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätten am Gebäudebestand festgestellt, der allerdings von den Auswirkungen des Bebauungsplans nicht betroffen ist. Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen von streng geschützten Arten erfolgten im Plangebiet nicht. Insofern bestehen trotz des zeitlich eingeschränkten Kartierungsumfanges keine Bedenken zur Zuverlässigkeit der Kartierungsergebnisse. Ein abwägungserhebliches Untersuchungsdefizit ist nicht erkennbar.

Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Für zulässige Vorhaben innerhalb des Plangebiets bedarf es dann keiner gesonderten Genehmigungen (Ausnahme, Befreiung), da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Übrigen sind die in Kapitel IV, 1.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut „Arten und Biotope“ zu beachten.

Außerdem müssten div. geschützte Bäume (z.B. Walnuss, Birke) gefällt werden.

Abwägung

Baumfällungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Naturschutzbehörde zu beantragen und sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Dabei sind die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung zu beachten. Gemäß § 5 BaumSchVO dürfen Bäume u.a. nur dann beseitigt werden, „wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird“. Entsprechend der Anforderungen

des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt – als Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrags – für den nicht vermeidbaren Verlust von ökologisch wertvollen Bereichen eine Festlegung von aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zwingend festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen bei der geplanten Neugestaltung der Außenanlagen.

Bei dem jetzigen Bebauungsplan kommt es des Weiteren zu einer nicht unerheblichen Überbauung und stark überhöhte zulässige Versiegelung des vorhandenen Bodens.

Abwägung

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad werden die zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 (GRZ) mit Werten von 0,25 bis 0,28 in allen Baugebieten nicht nur eingehalten, sondern bei Weitem unterschritten. Von einer erheblichen Überbauung kann insofern nicht die Rede sein, zumal auch die Festsetzungen zur Geschossfläche (GFZ von 1,0 im WA 1, 1,2 im WA 2 und 1,1 im WA 3) die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ von 1,2) einhalten und der gemäß FNP höchstzulässige GFZ-Wert von 1,5 nicht erreicht wird. Auch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % durch die Stellplätze und Tiefgaragen wird in allen Baugebieten eingehalten.

Diese zulässige Überschreitung der Grundfläche wird städtebaulich außerdem durch die für die Lage und die Größe des Baugebiets ausreichende Stellplatzanzahl begründet, die vorrangig unterirdisch untergebracht werden. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen in das Städtebaulich-Landschaftsplanerische Konzept einbezogen; dies ist zugleich Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrags.

Aufgrund der Bebauung speziell auf dem Areal Kormoranweg / Rotschwanzweg / Zaunkönigweg kommt es aufgrund der Randbebauung und der Größe des Gebäudes zu einer stark zu erwartenden Beschattung der Anwohner (durch die Ausrichtung der Bestandshäuser muss bei gewissen Wetterlagen bereits jetzt ohne zusätzlicher Bebauung in ost- bzw. nordwärts ausgerichteten Räumen die Beleuchtung eingeschalten werden; womit dann nach der Bebauung unabhängig von der Wetterlage zu rechnen ist).

Letzter Punkt könnte durch das Verschieben des Gebäudes bis an den Rotschwanzweg verhindert werden, da das Grundstück Rotschwanzweg 7 unbebaut ist und nachteilige Aspekte (Ver- bzw. Beschattung) nicht zu erwarten sind.

Abwägung

Die Abstände des geplanten Gebäudes in diesem Bereich zu den umliegenden Gebäuden betragen nach Osten 30m, nach Süden 25m und nach Westen 13m. Es entstehen daher keine unzumutbare Beeinträchtigungen durch eine Verschattung für die Anwohner in diesem Bereich, die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die geplante Bebauungsverdichtung und die damit einhergehende Steigerung des Fahrzeugverkehrs und des stark erhöhtem Bedarfs für Abstellplätze von Fahrzeugen steht ebenfalls in einem starken Dissens.

Der Kormoranweg ist bei der jetzigen Nutzung bei dem Parkraum mit deutlich über 120 % bereits überlastet (erhebl. Aufkommen an Falschparkern), welche dann zusätzlich den ÖPNV (Bus-Linie M46) erheblich beeinträchtigen.

Abwägung

Es wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt, wonach der zukünftige Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher vollständig durch private Stellplatzanlagen im Geltungsbereich gedeckt wird, sodass sich die angespannte Situation bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum nicht weiter verschärft. Die Sicherung der im Gutachten ermittelten Stellplatzzahl erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag.

Des Weiteren ist die Anbindung an die A 113 desorientierend, da dies nur ein halbe Anschlussstelle in Richtung Norden und mit einer Abfahrt aus Richtung Norden kommend ist. Die Johannisthaler Chaussee (zw. BAB und der Rudower Str.) ist ebenfalls an der Belastungsgrenze mit der Aufnahme des Verkehrsaufkommens angekommen.

Abwägung

Der Hinweis auf die Anbindung an die A 113 dient lediglich der Einordnung des Plangebiets in das übergeordnete Straßennetz. Der Querschnitt der Hauptverkehrsstraßen reicht laut Gutachten aus, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 161 Kfz/24 Std. aufzunehmen.

Abschließend bleibt zu bemerken, dass der hier zugrunde gelegte Bebauungsplan eigentlich in konkurrierenden Entscheidungsträgern liegen sollte und nicht wie in diesem Fall Bauherr (Vorstand Ideal) =Entscheidungsträger in dem zust. Amt (Baustadtrat von Neukölln), somit befindet sich eine Person in konkurrierenden Positionen.

Abwägung

Da die Planungshoheit in der Gemeinde liegt, entscheidet die BVV des Bezirks Neukölln über den Bebauungsplan. Das Verfahren wird vom zuständigen Fachamt, der Stadtplanung, bearbeitet. Da der zuständige Stadtrat des Fachamtes im Vorstand der IDEAL ist, obliegen sämtliche das Bebauungsplanverfahren betreffende Aufgaben seinem Vertreter.

4. Äußerung; Bürger 4 vom 03.02.2014

Wir erheben gegen den o.a. Bebauungsplan Widerspruch und begründen dies wie folgt:

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebiets beträgt ohne Überbauung (Tiefgaragen, Abstellplätze) etwa 21.600 qm. Ein nach § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB mögliches beschleunigtes Verfahren ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Nach dem gültigen Umweltatlas 2005 gehört insbesondere der Boden zwischen Kormoranweg, Grüner Weg, Kolibriweg und Rotschwanzweg zu den besonders schutzwürdigen Böden. Dieses Gebiet ist nach der Planungshinweiskarte 01.13 des Umweltatlas Berlin mit der Kategorie Vorrang 1 beziffert und hat somit eine besonders hohe Schutzwürdigkeit. Es wird dort aufgeführt, dass Eingriffe prioritär zu vermeiden, Standortalternativen zu suchen und kein Nettoverlust an Fläche und Funktionen zuzulassen sind. Die Puffer- und Filterfunktion und die Regelfunktion für das Wasser werden hoch eingestuft. Der Versiegelungsgrad sollte 34 % nicht übersteigen.

Abwägung

Die maximal zulässige Grundfläche in den Baugebieten (ohne Verkehrsflächen und Stellplätze) beträgt ca. 11.910m²(ohne Parkplätze und Tiefgarage, siehe Tabelle in Kap. III, 1). Die genannte Zahl von 21.600 m² kann nicht nachvollzogen werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen insofern vor. Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB wurden darüber hinaus auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB geprüft:

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht. Der Plan müsste in einem solchen Fall die Zulässigkeit für ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben begründen, um den Ausschlussstatbestand zu erfüllen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig

In der Begründung des Bebauungsplans wurden im Kapitel IV, 1.1.3 die Auswirkungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ untersucht. Gemäß Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ werden die Böden im Bereich zwischen Kolibriweg und Rotschwanzweg als „besonders schutzwürdig“ und der übrige Teil Plangebiets als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Bei besonders schutzwürdigen Böden sollen Eingriffe prioritär vermieden werden. Bei den übrigen Böden im Plangebiet sollen Eingriffe minimiert werden. Die Planungshinweise des Umweltatlases haben Empfehlungscharakter und stellen keine verbindlichen Vorgaben dar. Sie unterliegen der planerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Als Anwohner des Zaunkönigwegs und Grenznachbarn zum Grundstück des Bauplangebiets wären wir durch den Bau der zweigeschossigen Tiefgarage und der damit zusammenhängenden Störung der Regelfunktion für das Wasser stark betroffen. Wir machen darauf aufmerksam, dass einige vom Zaunkönigweg angrenzende Grundstücke naturgemäß erhöht liegen und durch Grundwasserabsenkung große Bodenschäden erleiden würden. Ein eventuell beabsichtigter Funktionsaustausch könnte diesen Schaden nicht beheben.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren. Konkrete Auswirkungen auf das Grundwasser, die durch den Bau der Tiefgaragen ausgelöst werden, können erst bei der Vorlage von Bauantragsunterlagen beurteilt werden. Auswirkungen auf das Grundwasser wie eine temporäre Grundwasserhaltung werden von der zuständigen Wasserbehörde des Landes Berlin beurteilt. Der Bauherr muss hierbei u.a. das Merkblatt „Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen“ beachten, das strenge Auflagen bei Eingriffen in den Grundwasserhaushalt beinhaltet.

Auf Grund der Bauplanung ändert sich die Flächennutzung. Bis jetzt galt für die Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8), festgesetzte Baustufe II/3, GRZ 0,3 und GFZ 0,6. Nunmehr soll die Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) und die Baustufe IV/3, GRZ 0,4 und GFZ 1,2 betragen. Der vorhandene Bauplan wird also überplant. Überwiegend wird die vorhandene Grünfläche (keine bewachsene Brache), die als Erholungsfläche für die Bewohner und als grüner Übergangsgürtel für die Anwohner der Einfamilienhäuser dient, bebaut. Es liegt also eine Nutzungsänderung vor, für die das beschleunigte Verfahren nicht in Frage kommt. Grundsätzlich

gilt, dass das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar ist, wenn dadurch ein qualitativer und flächenhaft bedeutsamer Schritt von der Grünnutzung in Richtung baulicher Nutzung erfolgt.

Abwägung

Der Baunutzungsplan für Berlin ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69 bereits im Geltungsbereich außer Kraft gesetzt und bleibt auch zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplan XIV-69-1 im Geltungsbereich außer Kraft.

Gemäß geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-69 aus dem Jahr 1969) sind die Baugebiete im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte über die Ausweisung reiner Baukörper mittels Baugrenzen mit Angaben zur Zulässigkeit von max. vier- bis acht Vollgeschossen.

Der Bebauungsplan XIV-69 wird durch das neue Planungsrecht (B-Plan XIV-69-1) ersetzt; die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) wird jedoch beibehalten. Ein Teil der bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Flächen darf nunmehr zusätzlich überbaut werden. Die künftige GRZ wird dabei 0,25 bis 0,28 betragen.

Außerdem wäre die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für den Bebauungsplan XIV-69-1 in Zusammenhang mit dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan 130b zu prüfen, da es sich um dasselbe Ortsbild bzw. um fortlaufende örtliche Flächen handelt.

Abwägung

Im Übrigen handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um eine klassische Nachverdichtung auf privaten Grundstücksflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 und nicht um eine Nutzungsänderung von Grünfläche zu Wohnbaufläche bzw. -gebiet.

Im Rahmen der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wurde auch geprüft, ob ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang von Bebauungsplänen besteht, der bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche zu berücksichtigen wäre. Ein räumlicher Zusammenhang ist aufgrund der räumlichen Nähe der Geltungsbereichsgrenzen festzustellen. Ein zeitlicher Zusammenhang liegt zumindest darin, dass sich beide Bebauungsplanverfahren derzeit in Bearbeitung befinden und die Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse im Jahr 2012 gefasst worden sind. Ein enger sachlicher Zusammenhang lässt sich indes nicht herstellen, da sich erstens beide Bebauungspläne nicht aus der Teilung eines einzigen Bebauungsplans ergeben haben und zweitens beide Pläne andere Ziel- und Zweckvorstellungen mit ihrer Planung für jeweils verschiedene Siedlungsbereiche verfolgen. Eine einheitliche städtebaulicher Maßnahme über beide Geltungsbereiche existiert insofern

nicht. Demnach liegt keine Kumulation i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB vor. Im Übrigen wird der Bebauungsplan XIV-130b im Normalverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Insoweit ist der Bebauungsplan XIV-130b bei der Prüfung einer Kumulation im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB unbeachtlich.

§ 34 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Plans richtet sich nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan XIV-69-1 ist nach Rechtskraft die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung eines Bauvorhabens. Danach ist nicht die Eigenart der näheren Umgebung, sondern sind die Festsetzungen des B-Plans ausschlaggebend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden hierbei angemessen berücksichtigt.

Das zu bebauende Grundstück der Genossenschaft IDEAL ist 5,4 ha groß und bereits mit 10 Häusern bebaut, einem achtstöckigen und 9 vierstöckigen Häusern. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht der überwiegend vorhandenen Bebauung; aber auf Grund der relativ großen Grünflächen wird das Ortsbild weniger stark gestört. Das nähere Umfeld im Westen sowie im Südosten und hinter dem Krankenhaus Neukölln, östlich gelegen, ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das weitere Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren im Sinne der Gartenstadtbewegung, d.h. Reihen von Zeilenbebauung (dreistöckig) mit großzügiger Durchgrünung und Reihenhäusern. Zu den Siedlungsbauten der 20er Jahre gehört die Hufeisensiedlung, die als Weltkulturgut eingestuft wurde.

Abwägung

Die derzeitige Bebauung des westlichen Kormoranwegs erfolgte auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-69. Der Hinweis auf die umgebende Bebauungsstruktur wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Nutzungsänderung und Nachverdichtung ist nicht maßvoll und zerstört das Gesamtbild des Wohngebiets. Zu den 10 bestehenden Häusern sollen 9 hinzu gebaut werden. Die Grünflächen werden total zerstört, denn auf diesen sollen von den 9 Häusern 5 als dreigeschossige Gartenhäuser errichtet werden. Die übrigen 4 neuen Häuser werden mit fünf Vollgeschossen entlang der öffentlichen Straße gebaut. Die vorhandenen vierstöckigen Häuser sollen aufgestockt werden. Durch die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß bleiben Dach- und Staffelgeschosse – die keine Vollgeschosse sind – nach § 2 Abs. 11 Satz 2 BauOBln möglich. Das bedeutet, dass letztendlich die Häuser außer dem bereits vorhandenen achtstöckigen Haus sechsstöckig sein werden.

Abwägung

Der Bebauungsplan XIV-69-1 ermöglicht insgesamt die Errichtung von neun zusätzlichen Gebäuden, die entlang des Kormoranwegs maximal fünf und in den vom Kormoranweg abgewandten Gebietsteilen lediglich maximal drei Vollgeschosse haben dürfen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen werden hierbei unterschritten. Unter Einbeziehung einer möglichen Nutzungsverdichtung im Bereich der viergeschossigen Bestandsbebauung, in der perspektivisch ein zusätzliches Vollgeschoss planungsrechtlich ermöglicht wird, wird hierdurch eine städtebaulich angemessene Fortentwicklung dieses Siedlungsgebiets erreicht. Durch eine Begrenzung der Anzahl der geplanten Gebäude im Blockinnenbereich in Verbindung mit einer Begrenzung auf max. drei Vollgeschosse wird ein städtebaulich angemessener Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten geschaffen. Entsprechend der Anforderungen des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt – als Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrags – für den nicht vermeidbaren Verlust von ökologisch wertvollen Bereichen eine Festlegung von aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zwingend festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen bei der geplanten Neugestaltung der Außenanlagen.

Durch den Bau der geplanten zweistöckigen Tiefgarage wird die jetzt maßgebende GRZ nicht um 33,33% sondern um 100% erhöht. Diese Erhöhung ist nicht zulässig, da diese Nebenanlagen zu dominant sind.

Abwägung

Aufgrund der vorgesehenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist eine dominante Prägung des Plangebiets durch Kfz nicht gegeben. Um die Unterbringung des gesamten Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen zu ermöglichen, ist jedoch die durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 einge-

räumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im WA2 und WA3 von 0,28 auf 0,6 bzw. 0,5 erforderlich. Die Belange der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden in der Abwägung höher bewertet als eine Reduzierung der Versiegelung durch Minimierung der zu diesem Zweck unterbaubaren Flächen.

Die geplanten Bauten fügen sich nicht in die nähere und weitere Umgebung ein. Außerdem ist das Weltkulturgut „Hufeisensiedlung“ zu beachten, da das große Gebiet zwischen Blaschkoallee und bis tief hinein nach Rudow dadurch geprägt wurde. Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet sind überwiegend zwei und drei Etagen hoch. Nur einige so genannte Punkthäuser sind etwas höher.

Selbst in der Großraumsiedlung Gropiusstadt wurde darauf insoweit geachtet, dass im Übergang zu den Siedlungsgebieten überwiegend zwei- und dreistöckige Häuser gebaut wurden.

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Plans richtet sich nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 BauGB.

Zwischen der „Hufeisensiedlung“, die als Siedlung der Moderne als Weltkulturerbe besonders geschützt ist, und dem Plangebiet besteht weder eine Blick- noch eine sonstige räumlich-funktionale Beziehung, was eine prägende Wirkung des Plangebiets im Sinne des Landesdenkmalrechts auf die Hufeisensiedlung ausschließt.

Für den Bauplan wurde bereits eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.11. bis 07.12.2013 (gemeint ist das Jahr 2012, d. Verf.) durchgeführt. Nach dem ursprünglichen Plan sollten auf einem 5,8 ha großen Gelände (vom Kolibriweg bis Rudower Str.) zu 11 bestehenden Häusern 13 hinzu gebaut werden. Von den 13 Häusern sollten 8 als dreigeschossige Gartenhäuser und fünf als viergeschossige Häuser den vorhandenen angepasst werden. Mit Beschluss vom 16.4.2013 wurde als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs im Wesentlichen beibehalten werden. Zugleich wurde der Eigentümerin empfohlen, die bisherigen Nutzungskonzeption auf Grund der vielen Einwendungen zu überprüfen.

Abwägung

Im Planverfahren wurde der den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mehrfach weiterentwickelt. Im Ergebnis wurde die überbaubare Grundfläche reduziert und die Bauhöhe in Teilbereichen erhöht, oh-

ne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung hierdurch beeinträchtigt wird. Dem Gebot der Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hiermit in angemessener Form Rechnung getragen.

Dreiviertel der Genossenschaftsbewohner der vorhandenen Bauten hatten sich vehement gegen den Bebauungsplan gewandt. Obwohl die Genossen Miteigentümer sind, sind deren Vorbringen in keiner Weise berücksichtigt worden. Die Einwände der Anwohner sind im Ergebnis ebenfalls nicht beachtet worden.

Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen. In der Abwägung ist jedoch vor allem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsgebiets in städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen worden, die angesichts der Mangelsituation an Wohnraum im Land Berlin und im Bezirk Neukölln besonders schwer wiegen. Damit wird auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, nach denen die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB kommen in der Abwägung damit besonderes Gewicht zu.

Die auch im Verfahren der frühzeitigen Offenlage geäußerten privaten Belange stehen in der Abwägung hinter diesen öffentlichen Belangen zurück, zumal die gutachterlichen Untersuchungen zur Verkehrs- und Lärmsituation die genannten Bedenken nicht bestätigt haben und der Verlust an Vegetation durch Festlegungen in einem Städtebaulichen Vertrag weitgehend kompensiert wird, obwohl dies aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich ist.

Es wurde zwar im Bauplan die Anzahl der Häuser im nunmehr betreffenden Baugebiet von 5,4 ha (Ursprünglich war das Baugebiet 5,8 ha groß.) um drei reduziert, aber dafür wurden für 9 vorhandene Gebäude die Aufstockung, für 4 neue Häuser eine größere Höhe und für ein Gartenhaus eine größere Baumasse geplant. Die Verdichtung ist somit gravierender als vorher.

Man kann sich nicht des Eindrucks erwehren, dass lediglich die Belange des Investors beachtet und vertreten werden. Die Bezirksverordneten, die gewählten Vertreter der Bürger, haben die Festsetzung zu beschließen, und werden hoffentlich auf die Vorträge der Bürger eingehen und sie intensiv prüfen.

Abwägung

Mit einer GRZ von 0,25 bis 0,28 wird die zulässige Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO von 0,4 in allen Baugebieten nicht nur eingehalten, sondern bei Weitem unterschritten. Auch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Geschossfläche (GFZ von 1,0 im WA 1, 1,2 im WA 2 und 1,1 im WA 3) wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ von 1,2) eingehalten und der gemäß FNP höchstzulässige GFZ-Wert von 1,5 nicht erreicht. Gegenüber der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungsziele bedeutet dies zugleich eine Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Dichte (GRZ 0,4, GFZ 1,2), von einer gravierenden Verdichtung kann somit nicht die Rede sein.

Das Bezirksamt Neukölln hat ein Gutachten über die Wohnbaupotenziale des Bezirks erstellen lassen. Daraus ergibt sich, dass das oben genannte Gebiet für eine gewisse Bebauung zwar geeignet, aber nicht gut geeignet ist. Zugang zu Schulen und Kindergärten sind nur teilweise gegeben. Es besteht ein erschwerter Zugang zu wohnungsnahen Grünflächen. Es ist nicht zu verstehen, dass unter diesen Voraussetzungen eine so hohe Verdichtung geplant ist und die vorhandenen Grünflächen zerstört werden. Zumal nach der Studie insgesamt viele bessere Standorte ausgewiesen wurden und mehr Baupotenzial ermittelt wurde, als für den Bezirk Neukölln benötigt werden.

Abwägung

In der Wohnbaupotentialstudie wurden 41 Potenzialflächen im Bezirk Neukölln lokalisiert und untersucht. In der Studie wird das Plangebiet als geeignet für weiteren Wohnungsbau beurteilt und ist für eine kurzfristige Realisierung vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 soll deshalb ein Beitrag zur Umsetzung des Ziels der Wohnraumschaffung im Land Berlin geleistet werden.

Dies ist auch nicht in Übereinstimmung mit den vom Senat erlassenen Richtlinien für die Flächennutzung. Für den hiesigen Raum gilt u.a. das Planwerk Südostraum. Das betrifft den Korridor zwischen der südlichen Berliner Innenstadt und dem Flughafen BBI, insbesondere den Bereich beiderseits der Spree und Dahme bis zur südlichen Stadtgrenze. Aus dieser Karte ist nicht zu erkennen, dass der hier in Frage kommende Bebauungsplan in irgendeiner Weise sich aus den dort festgehaltenen Leitbildern entwickelt.

Insgesamt wird sogar angestrebt Wohnbauflächen höherer Dichte (W1 und W2) zu reduzieren und andere Flächen, wie Brachen, ehemalige Bahnanlagen, nicht mehr gebrauchte Friedhöfe usw., für den Wohnungsbau zu erschließen.

Abwägung

Maßgeblich für einen Bebauungsplan ist grundsätzlich seine Entwickelbarkeit aus dem geltenden Flächennutzungsplan. Die Entwicklung der Planinhalte aus dem Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 darstellt, ist gegeben.

Die geplante Bebauung passt nicht in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB; denn bei der Bestimmung der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ist auf die Umgebung abzustellen, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerverlauf, Geländekante usw.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion (BVerwG, Beschluss vom 28.08.2003).

Abwägung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Plans richtet sich nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 BauGB.

Danach ist nicht die Eigenart der näheren Umgebung, sondern sind die Festsetzungen des B-Plans ausschlaggebend für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.

5. Äußerung; Bürger 5 vom 05.02.2014

Meine Wohnung befindet sich im Rotschwanzweg Ecke Kormoranweg. Der Balkon geht zu der Seite wo gemäß Bauplan, ein Parkplatz entstehen soll. Diese Vorhaben erfüllt mich mit Sorge. Sollte es dazu kommen, hätte der Balkon für mich wohl keinen Erholungswert mehr. Abgase und zusätzlicher Lärm durch An- und Abfahrten wären dann täglich zu erwarten.

Da über den Balkon bei mir bereits 2x eingebrochen wurde, mache ich mir auch Gedanken um die Sicherheit, wenn sich dort fremde Personen in unmittelbarer Nähe zu meiner Wohnung aufhalten. Durch einen Parkplatz wäre das dann möglich. Ich bitte das Alles zu bedenken, damit ich weiterhin Freude an Balkon und Wiese davor habe.

Abwägung

Der Bebauungsplan sieht zwischen dem festzusetzenden Baukörper Rotschwanzweg 2-6 und der geplanten Fläche für Stellplätze einen Abstand von 5,0 Metern vor.

Da es sich um eine private Stellplatzanlage mit max. 9 Stellplätzen handelt, sind, zusätzlich zur Lärmbelastung durch den Kormoranweg, keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze sind nicht erkennbar.

6. Äußerung; Bürger 6 vom 05.02.2014

Zu o. g. Bebauungsplan geben wir Grundstücksbesitzer von Kolibriweg [...], folgende Stellungnahme ab.

Mit dem Bebauungsplan XIV-69-1 besteht kein Einverständnis. Bereits das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung halten wir nicht für zulässig. Durch die vorgesehene Bauplandverdichtung kommt es zu massiven Eingriffen in die Umwelt, Verringerung von Freiflächen, Eingriffen in die Pflanzen- und Tierwelt. Demzufolge hätte hier bereits aus diesem Grunde nicht im beschleunigten Verfahren vorgegangen werden dürfen.

Abwägung

Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB wurden auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB geprüft.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht. Der Plan müsste in einem solchen Fall die Zulässigkeit für ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben begründen, um den Ausschlussstatbestand zu erfüllen.

Auch die vorgesehene Bebauung ist nach der gegenwärtigen Planung nicht zulässig. Hierbei ist nicht nur § 17 BauNVO zu beurteilen, sondern es ist ebenso § 15 BauNVO als allgemeines Rücksichtnahmegebot zu beachten. Dagegen verstößt die vorgesehene Bebauung mit Häusern mit bis zu fünf Vollgeschossen am Rande des Bebauungsplanes.

Unser Grundstück grenzt unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Errichtung eines Gebäudes, selbst wenn formal die Grenzabstandsflächen eingehalten werden, führt zu einer Verschattung des Grundstückes und Beeinträchtigung unserer Wohnqualität.

Abwägung

Die vorrangig fünfgeschossige Bebauung im Plangebiet orientiert sich überwiegend entlang des Kormoranwegs und gewährleistet somit großzügige Frei- bzw. Abstandsflächen zur Wohnbebauung westlich des Plangebiets. Die geplante dreigeschossige Nachverdichtung in den vom Kormoranweg abgewandten Innenbereichen hält ebenfalls die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein. Durch die Lage der Bestands- und der geplanten Gebäude im Osten des Geltungsbereichs ergeben sich im Übrigen unabhängig von der Gebäudehöhe keine gravierenden Verschlechterungen im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung, weil im Süden und Westen keine städtebaulichen Veränderungen geplant sind. Das Gebot der Rücksichtnahme ist insofern berücksichtigt. Ein darüber hinausgehendes Recht auf die Unverbaubarkeit der eigenen Aussicht existiert nicht.

Dagegen ist nicht erkennbar, wie sich durch die Bauverdichtung die Wohnqualität im geplanten Gebiet heben soll. Das Gegenteil wird der Fall sein. Es ist eine erhebliche Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenem Lärm und Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Dies wird durch die vorgesehene Planung von einigen Stellflächen und einer Tiefgarage nicht neutralisiert. Hierbei kann auch nicht nur auf die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten abgestellt werden, sondern es ist mit Besucher-, Lieferanten- und sonstigem zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Darüber hinaus sollen bereits vorhandene Stellplätze wegfallen, womit ebenfalls kein Einverständnis besteht.

Abwägung

Die Verkehrszunahme beschränkt sich im Kormoranweg auf 161 Pkw/24 Std., was einer Zunahme von weniger als 10% entspricht. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird auch keinen zusätzlichen Parksuchverkehr verursachen, weil die Verhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert werden. Im Übrigen wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geschaffen, so dass ein gegebenenfalls erforderlicher Wegfall vorhandener (oberirdischer) Stellplätze mehr als kompensiert wird.

Eine Verminderung der vorgesehenen Anzahl neuer Wohngebäude halten wir für geboten, wobei an den Grenzen des Gebietes des Bebauungsplanes nicht mehr als dreigeschossige Häuser errichtet werden dürften. Diese sollten sich dann aber auch in einem weitaus größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen befinden, als die Baunutzungsverordnung als Mindestmaß vorschreibt.

Abwägung

Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt die Errichtung von neun zusätzlichen Gebäuden, die entlang des Kormoranwegs maximal fünf und in den vom Kormoranweg abgewandten Gebietsteilen lediglich maximal drei Vollgeschosse haben dürfen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen werden hierbei unterschritten. Durch eine Begrenzung der Anzahl der geplanten Gebäude im Blockinnenbereich in Verbindung mit einer Begrenzung auf max. drei Vollgeschosse wird ein städtebaulich angemessener Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten geschaffen. Somit handelt es sich hierbei um eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Damit wird den Belangen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem neuen Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, besonders Rechnung getragen.

Auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Ein Anspruch auf darüber hinausgehende Abstandsflächen besteht nicht.

Im Übrigen wurde gegenüber der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungsziele bereits eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Gebäude sowie der ursprünglich vorgesehenen Dichte (GRZ 0,4, GFZ 1,2) vorgenommen.

Generell lehne ich die vorgesehene Bebauung und den hier in Rede stehenden Bebauungsplan jedoch ab, da hiermit unzulässige Lärm-, Verkehrs- und Schadstoffbelastungen für die Umwelt geschaffen werden, die durch das Ziel der Bebauungsverdichtung nicht gerechtfertigt werden.

Abwägung

Die Umweltbelange wurden untersucht und in das B-Planverfahren eingestellt. Die Belange wurden vor dem Hintergrund des Planungsziels der maßvollen Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsanlage insbesondere durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie über den Städtebaulichen Vertrag abgesicherte Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend berücksichtigt. Eine unzulässige Beeinträchtigung ist weder erkennbar noch zu erwarten.

7. Äußerung; Bürger 7 (kein Datum angegeben)

Den ursprünglichen Charakter der Siedlung am Kormoranweg kennzeichnet in Anlehnung an die Gartenstadtbewegung eine großzügige Durchgrünung. Eine massive Beeinträchtigung erfolgte durch die Erweiterung des Krankenhauses Neukölln. Dabei wurde der weitgehend freistehenden Siedlung ein langgestrecktes mehrstöckiges Gebäude gegenübergestellt und

ein Großteil des Klinikverkehrs (Wirtschaftsbetrieb, Krankentransporte, ÖPNV und Besucher-PKW) über den dafür nicht ausgelegten Kormoranweg abgewickelt (beengter Straßenraum). Diese bereits bestehende Beeinträchtigung der aktuellen Wohnsituation erscheint beim aktuellen Vorhaben zur Nachverdichtung unzureichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen generell eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglichen. Damit wird den Belangen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, besonders Rechnung getragen. Für die Neubauten werden maximal drei bis fünf Vollgeschosse festgesetzt. Zur Schaffung einer städtebaulich angemessenen und konfliktminimierenden Höhenabstufung werden die Abstände zur umliegenden Bestandsbebauung so groß wie möglich gehalten. In den Blockinnenbereichen wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.

Der Kormoranweg hat einen Fahrbahnquerschnitt, der in der Regel ein ungehindertes Begegnen von Pkw ermöglicht. Behinderungen stellen sich allenfalls beim Begegnungsfall mit Lkw und Bussen ein. Gemäß dem Verkehrsgutachten ist der Querschnitt auch ausreichend, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Das Wohnungsgrün an der vom Kormoranweg abgewandten Seite der Bebauung dient als Ausgleich zur Unruhe an der Straßenfront und gilt als Ruhebereich. Es ist darüber hinaus Lebensbereich zahlreicher Tierarten, die von den Bewohnern respektiert und beobachtet werden. Eine Öffnung in Form einer Promenade würde dem zuwiderlaufen.

Abwägung

In Verbindung mit der Neubauplanung ist auch eine Aufwertung der Freiräume in den Blockinnenbereichen vorgesehen, die die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessern wird. Die Umsetzung dieser Aufwertungsmaßnahmen ist über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt, der zugleich natur- und artenschutzrechtliche kompensatorische Maßnahmen beinhaltet. Die Erschließung der Freiräume durch einen Weg dient dem Aufenthalts- und Erholungsbedürfnis der Anwohner und wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Tierwelt eingestuft.

Der Bauvorbereitung dienende Maßnahmen wie die von der Baugenossenschaft IDEAL angekündigte Rodung von Teilen des Gehölzbestandes sind deshalb von den Bewohnern we-

der erwünscht noch erscheinen sie angemessen, da sie einen Vorgriff auf das Ergebnis der Einwände und Widersprüche gegen den B-Plan XIV-69-1 darstellen.

Abwägung

Maßnahmen, die der Bauvorbereitung dienen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie betreffen das Baugenehmigungsverfahren und haben daher keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Das Neubauvorhaben selbst mit 9 geplanten weiteren Gebäuden sowie die Aufstockung von Teilen des Bestandes würde eine starke Verdichtung zur Folge haben. Die vorgenommene Reduzierung von 11 auf 9 Gebäude stellt dabei keine wesentliche Verringerung dar.

Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung dar. Mit einer GRZ von 0,25 bis 0,28 wird die zulässige Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO von 0,4 in allen Baugebieten nicht nur eingehalten, sondern bei Weitem unterschritten. Auch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Geschossfläche (GFZ von 1,0 im WA 1, 1,2 im WA 2 und 1,1 im WA 3) wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ von 1,2) eingehalten und der gemäß FNP höchstzulässige GFZ-Wert von 1,5 nicht erreicht. Von einer starken Verdichtung kann somit nicht die Rede sein.

Insbesondere der beabsichtigte Bau von Stadtvillen mit Eigentumswohnungen in den Grünbereichen würde darüber hinaus einen nicht wünschenswerten Bruch gegenüber den preisgünstigen Mieten der Bestandswohnungen bedeuten.

Abwägung

Die Festsetzung von Wohnformen wie Eigentumswohnungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die planungsrechtlich ermöglichte Nachverdichtung mit flächenmäßig sehr beschränkten Punkthäusern wie Stadtvillen, wird städtebaulich in dem gegebenen Zusammenhang gerade als besonders angemessen und eben nicht als Bruch gewertet.

Ein Ziel des B-Plan-Verfahrens sollte die Konsenssuche zwischen Anwohnern, Bauherrn und Verwaltung sein. Der Kormoranweg könnte zum Signal künftigen Umgangs werden, da die Bewohner hier zugleich als Baugenossen Miteigentümer des Bauherrn sind und damit zur Mitsprache berechtigt. Dazu wurde mit einer Einwohnersammlung ein erster Schritt versucht.

Abwägung

Auf der Grundlage von § 3 BauGB kann sich die Öffentlichkeit in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aktiv in den Planungsprozess der Bauleitpläne einbringen. Diese Möglichkeit bestand auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-69-1. Eine darüber hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sozialverträglicher erscheint eine deutliche Verringerung der geplanten Neubauten. Z. B. unter Beschränkung auf Zeilenbauten entlang des Kormoranweges und gegebenenfalls unter Teilaufstockung des Bestandes. Damit könnte sowohl dem Lärmschutz wie dem Ruhebedürfnis aktueller wie künftiger Bewohner Rechnung getragen werden.

Entsprechend sollte nicht vordringlich dem Baubegehren des Bauherren durch die großzügige Ausweisung von Bauflächen entsprochen sondern nur eine maßvolle Verdichtung gestattet werden, die auch eine Lösung der Parkplatzproblematik ermöglicht.

Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen generell nur eine maßvolle Nachverdichtung (GRZ von 0,25 bis 0,28 und GFZ von 1,0 bis 1,2). Damit wird dem Belang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Zugleich wird sich durch die ermöglichten Nachverdichtungsmaßnahmen der Schallschutz für die vom Kormoranweg abgewandten Grundstücksteile verbessern, weil diese eine zusätzlich abschirmende Wirkung entfalten werden. Im Übrigen wurde gegenüber der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungsziele bereits eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Gebäude sowie der ursprünglich vorgesehenen Dichte (GRZ 0,4, GFZ 1,2) vorgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt, wonach der ermittelte zukünftige Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher vollständig durch private Stellplatzanlagen gedeckt werden soll, so dass sich die angespannte Situation bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum nicht weiter verschärft. Die Sicherung der im Gutachten ermittelten Stellplatzzahl erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag.

Des Weiteren besteht außer Stellplätzen für Behinderte sowie den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß BauOBln keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

8. Äußerung; Bürger 8 vom 03.02.2014

I. Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Verdichtung des Plangebietes um weitere 160 Wohneinheiten vor. Die Verkehrserschließung wird in dem Verkehrsgutachten nicht zutreffend und zudem unvollständig erfasst. Die bereits vorhandenen Einschränkungen für den fließenden Kfz-Verkehr, die aufgrund der beengten Straßenraumverhältnisse im Kormoranweg bestehen, werden durch das mit dem Planvorhaben verbundene höhere Verkehrsaufkommen insbesondere beim Parksuchverkehr zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen und umweltschädlichen Emissionen führen, die in den bisherigen gutachterlichen Bewertungen nicht zutreffend behandelt werden.

Abwägung

Die Verkehrszunahme beschränkt sich nach den Ergebnissen des Schall- und Verkehrsgutachtens im Kormoranweg auf 161 Pkw/24 Std., was einer Zunahme von weniger als 10% entspricht.

Kormoranweg und Grüner Weg haben Fahrbahnquerschnitte, die in der Regel ein ungehindertes Begegnen von Pkw ermöglichen. Behinderungen stellen sich allenfalls beim Begegnungsfall mit Lkw und Bussen ein. Die geringe Zunahme der Verkehrsstärke, die auf Pkw beschränkt ist, wird insofern den ausreichenden Querschnitt der umliegenden Straßen nicht in Frage stellen.

Der Bemessung der Stellplätze liegt der zukünftige maximale Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher (der Bewohner) zu Grunde, der vollständig durch private Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst gedeckt werden soll, so dass sich die angespannte Situation bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum nicht weiter verschärft. Eine Erhöhung des Parksuchverkehrs ist danach gerade nicht zu erwarten. Die Sicherung der im Gutachten ermittelten Stellplatzzahl erfolgt sachgerecht im städtebaulichen Vertrag.

Das Schall- und Verkehrsgutachten entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft und wendet die einschlägigen Methoden zur Ermittlung der Verkehrsstärke und der hiermit verbundenen Schallausbreitung sachgerecht an. Es ist in sich schlüssig und nachvollziehbar.

II. Denkmalschutz

In der Planbegründung wird zutreffend festgestellt, dass sich das Plangebiet in der näheren Umgebung der denkmalrechtlich geschützten Hufeisensiedlung befindet. Der Schutzbereich dieses Weltkulturerbes ist unzutreffend bemessen. Der geltende Bebauungsplan XIV-69 stellt eine auf die Hufeisensiedlung abgestimmte Planung vor. Insoweit ist der geltende Bebauungsplan XIV-69 mit seinen Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen, insbesondere auch dem Pflanzgebot als eine Ergänzung dieser denkmalgeschützten Siedlungsanlage anzusehen. Die in Mitten dieser Grün- und Freiflächen vorgesehenen sechs Wohngebäude zerstören diesen Zusammenhang. Ebenso wird der Schutzbereich des unmittelbar

angrenzenden denkmalgeschützten Krankenhausgebäudes mit seinen ebenfalls denkmalgeschützten Frei- und Grünflächen beeinträchtigt. Der Begründung des Bebauungsplanes lassen sich hierzu keinerlei abwägende Ausführungen entnehmen.

Abwägung

Zwischen dem Plangebiet und den südlichsten Ausläufern der Hufeisensiedlung befinden sich weitere Zeilenbauten (z. B. am Bruno-Taut-Ring) und verschiedene Einfamilienhausstrukturen, die sowohl eine visuelle wie auch funktionale Beziehung zwischen dem Weltkulturerbe der Hufeisensiedlung und den Zeilenbauten des Plangebiets verhindern. Es ist als selbständiger Siedlungsbereich gerade keine Ergänzung der Hufeisensiedlung. Dieser Auffassung haben sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde wie auch das Landesdenkmalamt nicht widersprochen.

Zwischen dem Gelände des Altbaukomplexes des Krankenhauses Neukölln in der Rudower Straße 56 und dem Plangebiet befindet sich der Neubaukomplex des Krankenhauses, der ebenfalls eine Blickbeziehung oder sonstige prägende Wirkung des Plangebiets auf dieses Denkmal von vornherein nicht zulässt. Vielmehr wirkt sich der außerhalb des Plangebiets gelegene Neubaukomplex des Krankenhauses selbst prägend auf die denkmalgeschützten Anlagen aus.

Die planungsrechtlich ermöglichten Neubaumaßnahmen können die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals in Folge dessen auch nicht beeinträchtigen.

III.

Auf Seite 8 der Planbegründung werden die für das Plangebiet zutreffenden Ziele des Programmplanes Naturhaushalt/Umweltschutz zutreffend wiedergegeben, jedoch lassen die Festsetzungen nicht erkennen, dass den Zielen im Rahmen der Abwägung ihre fachgerechte Bedeutung und Gewichtung zugekommen ist.

Abwägung

Die Ziele des Umwelt- und Naturschutzes nehmen wie alle anderen umweltbezogenen Ziele auch an der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander teil.

Im Rahmen der Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans – Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen – ist mit den getroffenen Maßnahmen auch den Zielen des Umwelt- und Naturschutzes in angemessener Form Rechnung getragen worden. Neben der gestalterischen Aufwertung der Grün- und Freiflächen sind dies insbesondere Maßnah-

men zur Niederschlagswasserversickerung und zum Schutz von Igel, deren Durchführung über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, obwohl es eines Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren XIV-69-1 nicht bedarf.

Das Stadtentwicklungsamt hat in seinem Umweltatlas bezüglich des Grundstücks hinter Kormoranweg 40 - 46 festgestellt: "Meist gut durchlüfteter Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von weiterer Verdichtung." Das Planvorhaben hat sich mit dieser Beurteilung des Umweltatlas nicht auseinandergesetzt. Die informelle Planung ist zu berücksichtigen. Der Belang ist bereits in der frühzeitigen Beteiligung und im Petitionsverfahren vorgetragen worden und wird weiterhin missachtet.

Abwägung

Angesprochen wird hier die Karte 04.11.2 des Umweltatlas „Planungshinweise Stadtklima“, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegeben wird.

In Kap. IV 1.1.5 werden die plangebietsbezogenen Aussagen der Umweltatlaskarte 04.11.2 dargestellt. Aufbauend auf den Plankategorien der Karte 04.11.2 wird ausgeführt, dass die bauliche Nachverdichtung dazu beitragen wird, dass der südliche Teil des Plangebiets und damit das gesamte Plangebiet der klimatischen Bewertungskategorie „ungünstig“ zugeordnet wird. Die in der Karte 04.11.2 für Belastungsgebiete ausgesprochene Vermeidung von weiterer Verdichtung hat allerdings nur Empfehlungscharakter und stellt keine verbindliche Vorgabe dar. Die Aussagen des Umweltatlases unterliegen der planerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.

In der Abwägung ist jedoch vor allem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsgebiets in städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen worden, die angesichts der Mangelsituation an Wohnraum im Land Berlin und im Bezirk Neukölln besonders schwer wiegen. Damit wird auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, nach denen die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB kommen in der Abwägung damit besonderes Gewicht zu.

IV.

Die Wohnbaupotenzialstudie für den Bezirk Berlin-Neukölln sieht 41 Potenzialflächen im Bezirk Neukölln vor, von denen eine Vielzahl der dort aufgeführten Flächen besser für eine Verdichtung geeignet ist. Die Planbegründung erschöpft sich hier in einer Darstellung der

Studie, ohne dass eine Bewertung oder Gewichtung der verschiedenen in Betracht kommenden Flächen erfolgt. Dies hat zur Folge, dass der Bezirk Neukölln von Berlin sich mit dem Plangebiet Bebauungsplan XIV-69-1 eine im Verhältnis zu den anderen Potenzialflächen deutlich schlechter geeignete Fläche ausgewählt hat.

Abwägung

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen der genannten Studie grundsätzlich für weiteren Wohnungsbau geeignet; im Unterschied zu anderen Flächen sind die ermittelten Potenziale auch aktivierbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 soll deshalb ein Beitrag zur Erreichung des Ziels der Wohnraumschaffung im Land Berlin geleistet werden, der kleinräumlich durch weitere Gutachten und Bebauungsstudien untersetzt wurde.

V. Unzureichende Konfliktbewältigung

Die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat ergeben, dass aufgrund der lärmbelasteten Rudower Straße komplexverkehrliche und lärmschutzbezogene Probleme bestehen, die sich offensichtlich derzeit nicht lösen lassen. Das Stadtplanungsamt hat daraufhin das Plangebiet verkleinert und ist damit der erforderlichen Konfliktbewältigung aus dem Weg gegangen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung zutage getretene Gemengelage hätte zu inhaltlichen Veränderungen des ursprünglichen Plangebietes führen müssen.

Abwägung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehr und die hiermit verbundenen Lärmbelastungen sind gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt worden. Der Querschnitt der Rudower Straße mit zwei Fahrstreifen je Richtung zzgl. Parkstreifen reicht danach aus, um den zusätzlichen Verkehr in diese Richtung von 81 Kfz/24 Std. aufzunehmen.

Die Einhaltung der weiteren Vorgaben aus diesem Gutachten werden durch den städtebaulichen Vertrag sichergestellt, nach dessen Vereinbarungen die DIN 4109 eingehalten werden muss und die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen unter Verwendung von Materialien, die ein Mindestschalldämmmaß $R'w$ von 15dB(A) aufweisen, an den Seiten und oben einzuhalten sind.

Durch die erfolgte Geltungsbereichsreduzierung wurde im Übrigen dem Umstand Rechnung getragen, dass die Realisierung eines ursprünglich vorgesehenen Bauvorhabens in dem betreffenden Teilbereich nicht weiterverfolgt wurde. Somit ist das Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für diesen Teilbereich entfallen.

VI. Fehlerhafte Auswahl der Verfahrensart

Das Stadtplanungsamt hat einen Planbereich, der oberhalb von 20.000 m² liegt und der zur Zeit gleichzeitig planerisch neu gefasst werden soll, in drei Plangebiete unterteilt und damit das Maß von 20.000 m² unterschritten. Die Gemengelage, insbesondere Bezug auf verkehrliche Belange, hätte eine gemeinsame planerische Auseinandersetzung erfordert. Nach unserer Auffassung liegt eine Kumulation im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Hs. 2 BauGB vor.

Abwägung

Im Rahmen der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wurde auch geprüft, ob ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang von Bebauungsplänen besteht, der bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche zu berücksichtigen wäre. Ein räumlicher Zusammenhang lässt sich zwischen dem Bebauungsplan XIV-130b und dem Plangebiet herstellen, weil sie in ihren Geltungsbereichsgrenzen aneinanderstoßen. Ein zeitlicher Zusammenhang liegt zumindest darin, dass sich beide Bebauungsplanverfahren derzeit in Bearbeitung befinden und die Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse im Jahr 2012 gefasst worden sind. Ein enger sachlicher Zusammenhang lässt sich indes nicht herstellen, da sich erstens beide Bebauungspläne nicht aus der Teilung eines einzigen Bebauungsplans ergeben haben und zweitens beide Pläne andere Ziel- und Zweckvorstellungen mit ihrer Planung für jeweils verschiedene Siedlungsbereiche verfolgen. Eine einheitliche städtebauliche Maßnahme über beide Geltungsbereiche existiert insofern nicht. Demnach liegt keine Kumulation i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB vor. Im Übrigen wird der Bebauungsplan XIV-130b im Normalverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Insoweit ist der Bebauungsplan XIV-130b bei der Prüfung einer Kumulation im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB unbeachtlich.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Grundfläche in den Baugebieten des Bebauungsplans XIV-69-1 ca. 11.910 m² beträgt (ohne Parkplätze und Tiefgarage, siehe Tabelle in Kap. III, 1). Sofern vorliegend die Unterteilung in drei Baugebiete (WA1, WA2, WA3) gemeint sein sollte, geht die Annahme, dass durch eine solche Unterteilung der maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m² unterlaufen wird, fehl. Maßgeblich ist hierbei nicht die Größe des Plangebiets, sondern die Größe der Grundfläche.

VII. Städtebaulicher Wettbewerb

Die zahlreichen Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und auch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die Anwohner haben gezeigt, dass das vom Eigentümer in Auftrag gegebene städtebauliche und architektonische Konzept abgelehnt wird. Die

vorgesehene Gestaltung macht die bisherige private Grünanlage zu einem öffentlichen Raum, der erhebliche Beeinträchtigungen für die unmittelbaren Anwohner verursachen wird.

Abwägung

Für den durch die Nachverdichtung hervorgerufenen Verlust von Grün- und Freiflächen erfolgt die Festlegung von aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zwingend festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen in einem Städtebaulichen Vertrag, die zu einer gestalterischen Aufwertung der übrigen Flächen führen. Im Übrigen tritt der gelten gemachte Belang im Rahmen der Abwägung hinter die städtebaulichen Ziele des Planungsverfahrens zurück, die im Kern die Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zum Gegenstand haben (s. hierzu auch Abwägung zu III). Erhebliche Beeinträchtigungen sind hiermit nicht verbunden.

VIII.

Infolge der fehlerhaften Auswahl des Verfahrens wird zu Unrecht auf einen Umweltbericht verzichtet. Die Begründung des Bebauungsplanes umfasst nicht sämtliche umweltrelevanten Aspekte.

Abwägung

Zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde im Sept. 2012 ein Kurzugutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass für die betreffenden Grundstücke ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Laut Gutachten wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte überbaubare Fläche (Bestand und Neubau) beträgt weniger als 20.000m², weshalb es sich um einen Bebauungsplan der Fallgruppe 1 handelt, für den neben den für alle §13a-Verfahren geltenden Erleichterungen auch auf die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden kann, weil diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

IX. Stellplatz- und Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen reichen nicht aus, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hätte erwogen werden müssen, die Erschließung für einen Teil der anliegenden Grundstücke neu zu gestalten.

Das Verkehrsgutachten beschreibt, dass es zu Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV von bis zu 7 dB(A) kommen wird. Angesichts dieser Überschreitung sowie weiterer Überschreitungen von Grenzwerten müssen bereits im Bebauungsplan selbst Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgen. Dies ist unterblieben.

Abwägung

Zum Querschnitt der Erschließungsstraßen vgl. Abwägung zu I. In einem Großteil des Geltungsbereiches des B-Planes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (von dem nach oben oder nach unten abgewichen werden kann) eingehalten. In zusätzlichen Bereichen wird auch der (für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen geltende) Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Lediglich in den dem Kormoranweg zugewandten Bereichen des Plangebietes bzw. an den hier befindlichen Gebäudeseiten wird der maßgeblich genannte Orientierungs- und Grenzwert zum Teil deutlich überschritten. Die Umsetzung von wirkungsvollen lärmindernden aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Kormoranweges wurde im Verkehrs- und Lärmgutachten bewertet. Keine der bewerteten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Geschwindigkeitsreduzierung, lärmarmen Fahrstreifenbelag, Verkehrsverlagerung) ist wirkungsvoll und führt damit bei den (meisten) Betroffenen zu keiner Verringerung des Beurteilungspegels. Aus diesem Grund ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ein ausreichender passiver Lärmschutz an den geplanten Gebäuden vorzusehen, der den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Der Grundstückseigentümer wird daher über den Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, gemäß einer dem Vertrag anliegenden Lärmpegelbereichskarte, an allen Fassaden im Bebauungsplangebiet die für die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer ist gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln verpflichtet, im Baugenehmigungsverfahren einen Schallschutznachweis zu erbringen. Weil jedoch nicht für jedes zu errichtende Gebäude zwingend ein Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, und damit nicht vollauf gewährleistet ist, dass die Bauaufsichtsbehörde wirksam für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben Sorge tragen kann, wird der Grundstückseigentümer zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung des notwendigen Schallschutzniveaus verpflicht-

tet. Damit wird den „Ausführungsvorschriften Liste der Technischen Baubestimmungen“ (AV LTB) vom 13. März 2008 [ABl. S. 828], Rechnung getragen, in denen es heißt, dass es des Nachweises einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm nur bedarf, wenn im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind.

Darüber hinaus werden die Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten vertraglich verbindlich geregelt, um negative Auswirkungen, vor allem in der unmittelbaren Umgebung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, so gering wie möglich zu halten. Über die genannten Maßnahmen hinaus ist auch eine schallschutzoptimierte Anordnung der Wohn- und Schlafräume möglich.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und soll aufgrund des hohen Wohnbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden maßvoll nachverdichtet werden.

Die Gewährleistung eines angemessenen Lärmschutzes durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile wird angesichts dieser Ausgangslage für mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar gehalten, obwohl Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegende Außenpegel aufweisen. Auch die DIN 18005 selbst stellt eine derartige planerische Konzeption als Möglichkeit näher dar (vgl. DIN 18005 Nr. 5.5 und 5.6).

Durch die ermöglichten Nachverdichtungsmaßnahmen wird sich der Schallschutz für die vom Kormoranweg abgewandten Grundstücksteile darüber hinaus weiter verbessern, weil diese eine zusätzlich abschirmende Wirkung entfalten werden.

X. Grünfestsetzungen

Zur Bewertung der Umweltbelange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, welches aufgrund der unzureichenden Anzahl an Begehungen und aufgrund fehlender Untersuchungen nur zu lückenhaften und fehlerhaften Ergebnissen gelangt ist. Der Gutachter selbst weist hierauf unter 3.2 seines Gutachtens auf Seite 10 hin.

Bei sachgerechter Durchführung der Untersuchungen hätte der Gutachter feststellen können, dass entgegen seinen Darlegungen sich im Plangebiet Nachweise für die Existenz von Fledermäusen finden lassen. Weitere Vogelarten waren bei sachgerechter Untersuchung der Gehölzbestände und Gartengrundstücke ermittelt worden. Weiterhin fehlt es im Rahmen des Gutachtens an einer sachgerechten Auseinandersetzung der unterschiedlichen Beobachtungszeitpunkte. Aufgrund der unzureichenden Feststellungen in dem Gutachten sind die Umweltbelange im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bisher nicht sachgerecht gewürdigt worden.

Im Artenschutzgutachten werden drei Maßnahmen zum Artenschutz vorgeschlagen, von denen zwei bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz gesichert werden. Die dritte Maß-

nahme, die den Bauherrn zum Schutz von Igelrn verpflichtet, ist im städtebaulichen Vertrag nicht ausreichend aufgenommen. Das Gutachten sieht vor, dass Rodungsmaßnahmen zum Schutz des Igels bis Mitte Oktober durchgeführt werden. Der Eigentümer hat jedoch zwischenzeitlich bekannt gegeben, dass er zwischen dem 1. und 28. Februar 2014 die Rodungsmaßnahmen durchführen wird. Dies bedeutet, dass er die Rodung außerhalb des vom Gutachter vorgeschlagenen Zeitraumes durchführt. Zudem werden die Maßnahmen, die unwiederbringlich einen Baumbestand mit 50jährigen Bäumen beinhaltet, durchgeführt, bevor eine Abwägung der Einwände in der Bürgerbeteiligung erfolgt ist.

Abwägung

Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurden ein Verkehrs- und Lärmschutzgutachten und das genannte Artenschutzgutachten erarbeitet. Über die Begehungen im Rahmen der Vegetationstypenkartierung selbst hinaus wurde das Plangebiet am 31. Oktober 2012 sowie ergänzend am 15. Mai 2013 begangen und bezüglich des Vorkommens geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten an den Bäumen (Baumhöhlen) und Gebäuden betrachtet. Ergänzend wurde im Rahmen des Artenschutzgutachtens auf Brutvogelreviere und Vogelnester sowie Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie streng geschützter holzbewohnender Käferarten geachtet.

Die Bestandsaufnahmen mündeten in differenzierte Auflistungen der im Plangebiet festgestellten und potenziellen Arten und weiteren Umweltbedingungen mit Angaben zum Schutz und zur Gefährdung, aus denen wiederum Maßnahmenvorschläge abgeleitet wurden.

Der möglichen Beseitigung von Hecken und weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft, deren Kompensation im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich ist, wird in der Abwägung dessen ungeachtet mit Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung und kompensatorischen Grünmaßnahmen (u. a. zum Schutz von Igelrn) begegnet, deren Durchführung über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird.

Im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet – Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen – ist mit den getroffenen Maßnahmen auch den Zielen des Umwelt- und Naturschutzes in angemessener Form Rechnung getragen worden.

Die Durchführung von Rodungsmaßnahmen durch den Eigentümer ist im Übrigen nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

XI. Abwägung von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage

Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten hiermit auf sämtliche bereits im Rahmen der frühzeitigen Offenlage für unsere Man-

danten selbst aber auch durch die übrigen Teilnehmer vorgetragenen Einwände vollinhaltlich Bezug und machen uns den Sachvortrag der in der Planbegründung auf den Seiten 32 bis 62 benannten Kritikpunkte zu eigen.

Abwägung

Siehe Abwägung unter Pkt. III 4.1.

XII. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Wie ausgeführt, wird zu Unrecht auf einen Umweltbericht verzichtet, da aufgrund der gebotenen Kumulation der Planflächen das beschleunigte Verfahren nicht hatte gewählt werden dürfen.

Die somit als Bestandteil der Planbegründung erfolgte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist unzureichend, insbesondere werden die Lärmbelastungen für die Bewohner infolge des gestiegenen Verkehrsaufkommens zwar benannt, hieraus aber keinerlei Konsequenzen in Bezug auf eine gebotene weitere Reduzierung der Verdichtung vorgenommen. Die Maßnahmen des passiven Schallschutzes reichen nicht aus und sind zudem nicht im Bebauungsplan selbst konkret festgesetzt.

Abwägung

Zur Verfahrenswahl vgl. Abwägung zu VI. . Die Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst alle Prüfpunkte, die auch Gegenstand eines Umweltberichts sein würden und ist insofern auch nicht unvollständig.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist mit 161 Pkw/24 Std. gering, weshalb sich hieraus auch keine Konsequenzen im Hinblick auf die planungsrechtlich ermöglichte Nachverdichtung ergeben. Die Umsetzung der Maßnahmen des passiven Schallschutzes ist über den städtebaulichen Vertrag adäquat sichergestellt und als Mittel der planerischen Konfliktbewältigung auch in der Rechtsprechung anerkannt.

XIII. Schutzgut Biotop und Arten

Wie bereits ausgeführt sind die Untersuchungen und Begehungen bei der Ermittlung des Schutzgutes (Biotop und Arten) unzureichend gewesen. Die in die Planbegründung aufgenommenen Auflistungen sind daher unzutreffend.

Die von einer Vielzahl der Anwohner beobachteten weiteren Vogelarten sowie auch die Existenz der Fledermäuse sind von dem Gutachter nicht fachgerecht aufgenommen bzw. übersehen worden.

Das Gutachten weist eine Vielzahl von Lücken auf. Diese Lücken werden nicht dadurch geheilt, dass der Gutachter immer wieder darauf hinweist, dass er aufgrund der ungünstigen

Jahreszeit nur sporadisch die notwendigen Untersuchungen bei den Anpflanzungen vornehmen konnte. Die in der Planbegründung wiedergegebenen tabellarischen Zusammenstellungen erwecken den Eindruck einer präzisen und detaillierten Erfassung, die in Wahrheit jedoch nicht vorliegt. Ebenso enthält das Gutachten ausdrücklich Hinweise darauf, dass die Tabellen nicht vollständig sind.

Abwägung

Zum Umfang der Bestandsaufnahmen und Gutachten vgl. Abwägung zu X. . Innerhalb des Plangebietes wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen. Der Umfang der Bestandsaufnahmen lässt insofern weder an dieser noch an anderer Stelle der Bewertung der Umweltauswirkungen abwägungserhebliche Lücken erkennen. Auch die Stellungnahmen der Umwelt- und Naturschutzbehörden enthalten in dieser Hinsicht keine Anregungen. Entsprechend der Anforderungen des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt – als Bestandteil eines Städtebaulichen Vertrags – für den nicht vermeidbaren Verlust von ökologisch wertvollen Bereichen eine Festlegung von aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zwingend festzusetzenden kompensatorischen Maßnahmen bei der geplanten Neugestaltung der Außenanlagen.

Der Rückgang der Vegetationsflächen mit Bodenanschluss ist unzutreffend ermittelt. Die Überdeckung der Tiefgaragen ist unzureichend.

Abwägung

Die Herstellung der Tiefgaragen und ihre Überdeckung ist im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die vorgeschriebene Überdeckung eröffnet ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten auf den darüber liegenden Freiflächen, deren Umsetzung ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist.

Die geplanten Festsetzungen führen zu einer Verdopplung des Versiegelungsgrades. Zudem kann der Bau von Gebäuden und Tiefgaragen eine Mobilisierung von Schadstoffen der nördlich angrenzenden Altlast zur Folge haben, die noch nicht ausreichend gesichert und untersucht ist. Die bereits vorgenommene Reduzierung der Gebäude von 10 auf 6 ist noch unzureichend. Es ist auf sämtliche 6 Gebäude, die auf den ehemaligen Frei- und Grünflächen vorgesehen sind, zu verzichten. Im Verhältnis zu der im öffentlichen Interesse stehenden aber nur verschwindend geringen Schaffung von Wohnflächen in den 6 Gebäuden im Ver-

hältnis zu der hiermit einhergehenden Vernichtung von unversiegelter Fläche hätte der Plangeber bei sachgerechter Abwägung zu der Erkenntnis kommen müssen, dass die im Übrigen vorgesehene Verdichtung im Bereich der Dachaufstockungen sowie der Geschosswohnungsbauten bereits die Grenze des Höchstmaßes der Verdichtung überschritten hat. Die Beeinträchtigung der vormals offenen Freiraumstruktur wird benannt, aber in ihrer Bedeutung nicht sachgerecht erfasst und abgewogen.

Abwägung

Mit dem Bebauungsplan wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, die angesichts der Mangelsituation an Wohnraum im Land Berlin und im Bezirk Neukölln besonders schwer wiegen, in städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen. Damit wird auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, nach denen die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB kommen in der Abwägung damit besonderes Gewicht zu.

Die auch im Verfahren der frühzeitigen Offenlage geäußerten privaten Belange – vor allem die Zunahme des Verkehrs und der Schallimmissionen, Verlust von Freiraum – stehen in der Abwägung hinter diesen überwiegend öffentlichen Belangen zurück, zumal die gutachterlichen Untersuchungen die genannten Bedenken nicht bestätigt haben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

In welchem Umfang im Zuge der Realisierung der geplanten zwei Tiefgaragen Bodenaushub erforderlich sein wird bzw. ob und in welchem Umfang eine Grundwasserabsenkung erfolgen wird, kann derzeit nicht benannt werden. Insofern ist erst nach Vorliegen der Planungsunterlagen für das Bauprojekt abschätzbar, ob eine Veränderung der hydrogeologischen Bedingungen zu erwarten ist, die Einfluss auf den nördlich des Plangebiets nachgewiesenen LHKW Schaden im Grundwasser hat. Daraus wären dann die notwendigen Sicherungsmaßnahmen abzuleiten. Dies betrifft jedoch das Baugenehmigungsverfahren und hat daher keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Die vorliegende Planung verschlechtert die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Der Planbegründung lässt sich zwar das Bemühen entnehmen, die Beeinträchtigungen argumentativ und gutachterlich zu relativieren, aber es werden nicht die notwendigen planerischen Konsequenzen gezogen und Gebäudestellungen und -kubaturen entsprechend reduziert bzw. angepasst.

Abwägung

Eine unzulässige Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist weder erkennbar noch zu erwarten. Im Übrigen erfolgte gegenüber den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planungszielen bereits eine Reduzierung und Anpassung der planungsrechtlich ermöglichten Neubebauung sowie eine Reduzierung der geplanten baulichen Dichte. Ein noch weitergehender Freiraumschutz, etwa durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen, ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet nicht vereinbar und tritt in der Abwägung auch deshalb zurück, weil die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Abschließend ist festzuhalten, dass der vorliegende Planentwurf insbesondere wegen seiner bisher nicht mangelfrei festgestellten umwelt- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen und den schwerwiegenden, nicht gerechtfertigten Einschränkungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in seiner derzeitigen Form nicht festsetzungsfähig ist. Es sollte eine weitere Reduzierung der in den Grün- und Freibereichen vorgesehenen Gebäude erfolgen. Des Weiteren ist grundlegend unter sach- und fachkundiger Würdigung des denkmalschutzrechtlichen Wertes der Hufeisensiedlung die vorliegende Planung noch einmal zu überarbeiten. Ergänzender Vortrag zu den einzelnen Punkten bleibt vorbehalten.

Abwägung

Die abschließende Feststellung wird aus den zuvor dargelegten Gründen nicht geteilt, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

5.1 Öffentliche Belange

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan XIV-69-1 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit der Einhaltung der laut Bauordnung Berlin (§ 6 BauO Bln) vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Auch die zum großen Teil störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in Tiefgaragen wirkt sich positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.

Die für das Bebauungsplangebiet prognostizierten und aktuellen Lärmbelastungen überschreiten in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005. Den Hinweis des Ver-

kehrsgutachtens beachtend, dass innerhalb dichter städtebaulicher Strukturen (besonders an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten) in der Planungspraxis eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht selten gegeben ist, wird das Ziel der Schaffung ausreichenden Wohnraums im Land Berlin vorrangig gegenüber der vollständigen Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 betrachtet. Gleichwohl sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch hinreichende Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Die Umsetzung von wirkungsvollen lärmindernden aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Kormoranweges wurde im Verkehrs- und Lärmgutachten bewertet. Keine der bewerteten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Geschwindigkeitsreduzierung, lärmarmer Fahrstreifenbelag, Verkehrsverlagerung) ist wirkungsvoll und zweckmäßig und führt damit bei den (meisten) Betroffenen zu keiner Verringerung des Beurteilungspiegels. Aus diesem Grund ist zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ein ausreichender passiver Lärmschutz an den geplanten Gebäuden, der den Anforderungen der DIN 4109 entspricht, vorzusehen.

Der Grundstückseigentümer hat sich deshalb über den städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, gemäß einer dem Vertrag anliegenden Lärmpegelbereichskarte die für den baulichen Schallschutz maßgeblichen Lärmpegelbereiche an allen Fassaden im Bebauungsplangebiet anzuwenden. Darüber hinaus werden die Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten vertraglich verbindlich geregelt, um negative Auswirkungen, vor allem in der unmittelbaren Umgebung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, so gering wie möglich zu halten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung von Bevölkerungszahl und -struktur wird in den Berliner Bezirken leicht unterschiedlich verlaufen und nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose vom Oktober 2012 bis zum Jahr 2030 im Mittel um 7,2% ansteigen. Im Bezirk Neukölln wird der prognostizierte Bevölkerungszuwachs 6,5% betragen.

Vor dem Hintergrund der auf dieser Basis entwickelten politischen Zielsetzung des Landes Berlin, in den Jahren 2011 bis 2016 30.000 neue Wohnungen zu bauen, hat auch der Bezirk Neukölln seine Wohnungsbaupotenziale untersucht und beziffert.

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen dieser Untersuchung für den weiteren Wohnungsbau geeignet, weil es die im Zusammenhang mit der genannten Wohnungsbaupotenzialstudie entwickelten Kriterien erfüllt (vgl. I.3.6.2). Mit der maßvollen Nachverdichtung des Plangebiets soll deshalb den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in einer den Standortbedingungen angemessenen städtebaulichen Weise Rechnung getragen werden.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Entlang des Kormoranweges sollen neue Wohngebäude die bestehende Blockrandzeilenbebauung aus den 1960er Jahren ergänzen. Sie sollen überwiegend auf bestehenden Parkplatzflächen entstehen, die störend auf das Ortsbild wirken. In ihrer städtebaulichen Ausprägung entsprechen diese neuen Gebäudetypen den vorhandenen Zeilenbauten. Die hofseitigen Innenbereiche werden neu strukturiert und gestaltet. Die geplanten Einzelhäuser in den vom Kormoranweg abgewandten Teilen des Plangebietes sind als kleinteilige und differenzierte dreigeschossige Baukörper konzipiert. Durch die städtebauliche Ergänzung der bestehenden Wohnanlage mit Wohngebäuden wird auch eine neue Freiraumsituation mit verbesserten Freiraumqualitäten geschaffen. Die neu entstehenden Freianlagen sollen nun als erlebbarer und intensiv nutzbarer Freiraum und Treffpunkt qualifiziert werden.

Mit diesen Maßnahmen wird das Plangebiet in seiner Funktion als Wohnort gestärkt und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als Ortsteil nachhaltig erhalten, erneuert und fortentwickelt.

Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan XIV-69-1 dient der Nachverdichtung eines innenstadtnahen, gut erschlossenen Wohngebietes. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

In Bebauungsplanverfahren gem. den §§ 13 und 13a BauGB erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ist in Kap. IV 1. der Begründung konkretisiert. Neben der Begrenzung der überbaubaren Flächen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen wird den Belangen des Umweltschutzes mit den im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Verpflichtungen (vgl. III.3.10) angemessen Rechnung getragen, obwohl ein Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft in dem hier durchgeführten beschleunigten Verfahren nach § 13a nicht erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-69-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Belange des Verkehrs

Mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet ist ein Anstieg der Verkehrsstärke im Kormoranweg und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße verbunden. Die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen beträgt für den Kormoranweg 81 Kfz/24h und fällt damit gering aus. Verkehrstechnische Be-

eintrüchtigungen und Leistungsfähigkeitseinbußen beim fließenden Kfz-Verkehr sind daher über das vorhandene Maß hinaus nicht zu erwarten. Selbiges gilt für die Bedingungen im Fuß- und Radverkehr.

Der Wegfall bestehender Stellplatzkapazitäten zugunsten von Neubauten wird kompensiert durch die Festsetzung von bestehenden und neuen Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze in Verbindung mit der Verpflichtung des Bauherrn diese in der im Verkehrsgutachten empfohlenen Anzahl herzustellen, über den städtebaulichen Vertrag.

5.2 Private Belange

Die von der Planung betroffenen privaten Belange mit konkretem städtebaulichen Bezug zur Planungssituation gliedern sich in die Belange des Eigentümers bzw. der Genossenschaftsmitglieder, der Mieter im Plangebiet sowie der an das Plangebiet grenzenden Nachbarn.

Das bezirkliche Interesse an einer angemessenen Nachverdichtung der Siedlung wird durch die festgestellte Eignung des Standorts unterstützt. Die auch im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vielfach geäußerten Anregungen, z. B. zur Reduzierung der Freiflächen, zur Zunahme des Verkehrs und der Schallimmissionen, zur Lage der Tiefgaragenzufahrten und zur Zerstörung des Siedlungscharakters durch den planungsrechtlich ermöglichten Wohnungsneubau wurden in die Abwägung eingestellt. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Städtebauliche Entwurf wurde in Hinblick auf die Anzahl der Wohngebäude reduziert. Damit erfolgte eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und des Nutzungsmaßes. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und einer hochwertigen Freiflächengestaltung ausgeglichen, die Realisierung der Planungsziele führt zu neuen Siedlungsqualitäten.

Es ist auch nicht erkennbar, dass die Realisierung der Planungsziele mit einer Erhöhung der Fremdnutzung, z. B. durch Patienten des Krankenhauses, verbunden ist. Vielmehr tragen die Planungsziele zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei und erhöhen hierdurch zugleich die Möglichkeiten der sozialen Kontrolle innerhalb des Siedlungsgebiets.

5.3 Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Mit dem Bebauungsplan wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, die angesichts der Mangelsituation an Wohnraum im Land Berlin und im Bezirk Neukölln besonders schwer wiegen, in städtebaulich angemessener Weise Rechnung getragen. Damit wird auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, nach denen die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dem

gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB kommen in der Abwägung damit besonderes Gewicht zu.

Die auch im Verfahren der (frühzeitigen) Offenlage geäußerten privaten Belange – vor allem die Zunahme des Verkehrs und der Schallimmissionen, Verlust von Freiraum – stehen in der Abwägung hinter diesen überwiegend öffentlichen Belangen zurück, zumal die gutachterlichen Untersuchungen die genannten Bedenken nicht bestätigt haben.

Die Entwicklung der Planinhalte aus dem Flächennutzungsplan, der Wohnbaufläche mit einer GFZ von 1,5 darstellt, unterstreicht darüber hinaus die Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit den festgesetzten bzw. vertraglich gesicherten Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation und der Freiraumqualitäten wird vor dem Hintergrund der Planungsziele auch den Belangen des Umweltschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewendet. In diesem Fall müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Auch wenn eine Kompensationspflicht nach § 13a BauGB nicht besteht, ist gemäß § 1a BauGB Abs. 3 „...die Vermeidung ... voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Nachverdichtung des Bestands sollen gemäß städtebaulichem Konzept unter Einhaltung der Nutzungsobergrenzen der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete 9 Wohngebäude mit einer Grundfläche von rd. 6.200 m² entstehen. Als Ersatz für das abzureißende Parkhaus und als Ersatz mehrerer oberirdischer Stellplätze am Kormoranweg sollen zwei Tiefgaragen und eine neue Stellplatzanlage mit einer Fläche von insgesamt rd. 7.800m² angelegt werden. Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter wird entsprechend des derzeitigen Bestands und des städtebaulichen Konzeptes von folgenden Rahmendaten ausgegangen:

Flächennutzung	Bestand	Bestand	Bestand und Planung	TG	Bestand und Planung
Wohngebäude	5.745,00	13%	11.915,00		28%
Parkhaus	900,00	2%			0%
Parkplätze, oberirdisch	3.230,00	7%	1.697,00		4%
Wege, Spielplatz	2.471,00	6%			0%
zusätzlich versiegelte Fläche WA 1 gemäß § 19 (4) BauNVO			455,00		1%
zusätzlich versiegelte Fläche WA 2 (TF 3 Überschreitung GRZ bis 0,6)			6.038,00		14%
davon Tiefgarage außerhalb von Wohngebäuden im WA 2				4.663,00	
zusätzlich versiegelte Fläche WA 3 (TF 4 Überschreitung GRZ bis 0,5)			4.666,50		11%
davon Tiefgarage außerhalb von Wohngebäuden im WA 3				1.875,00	
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	30.938,00	71%	18.512,40		42%
Summe Wohngebiet WA	43.284,00	100%	43.284,00		100%
öffentliche Verkehrsfläche (Straßen + Gehweg)	10.734,00		10.734,00		
B-Plangebiet	54.018,00		54.018,00		

1.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Lärmbelastung

Entsprechend der Strategische Lärmkarten des Umweltatlas – Gesamtlärm Summe Verkehr 07.05.14 (Ausgabe 2013) und 07.05.15 LN (Ausgabe 2013) weist das Plangebiet eine Lärmbelastung entsprechend der Beurteilungspegel L_DEN (Tag-Abend-Nacht-LärmindeX) von <50 bis 55 dB(A) bzw. L_N (Nacht-LärmindeX) von <45 dB(A) auf, die die Orientierungswerte für Beurteilungspegel im Städtebau (nach DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete einhalten.

Im Verkehrs- und Lärmgutachten wurde konkretisierend ermittelt, dass die dem Kormoranweg zugewandten Fassaden der Gebäude, die in unmittelbarer Nähe der Straße liegen, von Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) am Tag und damit von deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 (Orientierungswertüberschreitung 7 dB(A)) und geringen Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV betroffen sind (Grenzwertüberschreitung 3 dB(A)). Nachts werden hier straßenzugewandt Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 damit um bis zu 11 dB(A), der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auch die Stirnseiten der untersuchten Gebäude entlang des Kormoranweges, wie auch die beiden Gebäude im WA1, sind bei Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) nachts von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und von geringen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

Freiraumversorgung

Das Plangebiet selbst spielt für die Erholungsfunktionen keine Rolle. Gemäß der Umweltatlaskarte 06.05 „Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen“ (Stand 2013) ist das Plangebiet nicht versorgt. Öffentliche Grünanlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Westlich des Plangebiets, etwa im Verlauf der U-Bahnlinie 7, verläuft eine relativ schmale, öffentliche Grünverbindung, die vom Park am Buschkrug im Norden bis zur südlichen Stadtgrenze führt. Der rd. 90 ha große Britzer Garten am Buckower Damm liegt rd. 2 km entfernt in westlicher Richtung.

Das unmittelbare Wohnumfeld bietet ebenfalls nur wenige private Spiel- und Erholungsangebote.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrs-/Lärmbelastung

Mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist ein Anstieg der Verkehrsstärke im Kormoranweg und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße verbunden. Der durch die Neubebauung verursachte Verkehr auf dem

Kormoranweg nimmt um 81 Kfz/24h bzw. um 5% gegenüber dem Bestand zu (siehe Lärmgutachten 2013) und fällt damit so gering aus, dass Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich sind.

Die dem Kormoranweg zugewandten Fassaden der Gebäude, die in unmittelbarer Nähe der Straße liegen, sind von Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) am Tag und damit von deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 (Orientierungswertüberschreitung 7 dB(A)) und geringen Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV betroffen sind (Grenzwertüberschreitung 3 dB(A)). Nachts werden hier straßenzugewandt Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 damit um bis zu 11 dB(A), der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auch die Stirnseiten der untersuchten Gebäude entlang des Kormoranweges, wie auch die beiden Gebäude im WA1, sind bei Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) nachts von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und von geringen Grenzwertüberschreitungen betroffen. Die Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte liegen bereits im Bestand vor.

Lufthygiene

Die durch das Vorhabenbedingte Verkehrszunahme beträgt für den Kormoranweg 81 Kfz/24h (Verkehrs- und Lärmschutzgutachten) und fällt mit 5% im Vergleich zum Bestand von 1.700 Kfz/24 damit sehr gering aus. Aus diesem Grund wird auch kein weiterer relevanter Anstieg der verkehrsbedingten Luftbelastung im Plangebiet erwartet.

Freiraumversorgung

Durch die bauliche Nachverdichtung steigen auch die Anforderungen an die Freiraumversorgung. Der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen im unterversorgten Umfeld des Plangebiets wird demnach ansteigen.

Gemäß dem vorliegenden Freiraumkonzept soll im Plangebiet eine Verbesserung von Wegebeziehungen sowie der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgen. Eine halböffentliche Gartenpromenade soll das Quartier in Nord-Süd-Richtung erschließen, angefangen bei einem geplanten Quartiersplatz an der Rudower Straße, der zugleich ein wichtiges Bindeglied zwischen dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum an der Rudower Straße sowie dem Vivantes Klinikum Neukölln darstellt. Entlang dieser Promenade sollen in den durch die Randbebauung abgeschirmten Höfen kleine Nachbarschafts-Treffpunkte als platzartige Aufweitungen mit Sitzbänken und Spielobjekten für Kleinkinder entstehen. Im Norden und Süden des Plangebiets sollen Spielbereiche angelegt werden. Private Freiflächen sollen von einheitlichen Heckenpflanzungen gerahmt und zu den Gemeinschaftsflächen hin abgegrenzt werden.

Auch wenn der Freiflächenanteil im Plangebiet insgesamt zurückgeht, soll das verbleibende Freiraumangebot durch die intensive Gestaltung privat nutzbarer Flächen insgesamt verbes-

sert werden. Ungeachtet dessen steigt der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Plangebiets.

Die Umsetzung des vorliegenden Freiraumkonzeptes wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

1.1.2 Schutzgut Biotop und Arten

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist nicht funktionaler Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. wird nicht als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erfasst. Es befinden sich auch keine gemäß § 18ff NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Plangebietes wurden ebenso wenig nach § 30 BNatSchG resp. § 26a NatSchGBln unmittelbar geschützte Biotop nachgewiesen.

Fauna

Das B-Plangebiet wurde am 31. Oktober 2012 sowie ergänzend am 15. Mai 2013 begangen und bezüglich des Vorkommens geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten an den Bäumen (Baumhöhlen) und Gebäuden betrachtet. Ergänzend wurde auf Brutvogelreviere und Vogelneester sowie Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie streng geschützter holzbewohnender Käferarten geachtet. (Beurteilung des B-Plangebietes XIV 69-1 "Kormoranweg" in Berlin Neukölln, bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten, Scharon, 2012 / 2013).

Avifauna

Im Zuge der Begehung wurden folgenden Vogelarten nachgewiesen.

Auflistung der im B-Plangebiet festgestellten und potenziellen Arten mit Angaben zum Schutz und der Gefährdung

Nr.	Art	wiss. Name	Nachweis (Status)	Trend	RL Bln.	Schutz	Nist-ökologie
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	4 Nester	0		§	Ba
2	Elster	<i>Pica pica</i>	1 Nest	+2		§	Ba
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Ng/Rs	0		§	Hö
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Ng/Rs	0		§	Hö
5	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	9 Nester	+1		§	So
6	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	>1	+1		§	Bu
7	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	1	-1	V	§	Bu
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	>4	+2		§	Bu
9	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	>2	0		§	Bu
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	?	0		§	Bo
11	Amsel	<i>Turdus merula</i>	>7	0		§	Bu
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	0		§	Bo

Nr.	Art	wiss. Name	Nachweis (Status)	Trend	RL Bln.	Schutz	Nist-ökologie
13	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	>3	0		§	Bo
14	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	>5	-1		§	Bu
15	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2	-1		§	Ba
16	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	>15 Nester	0		§	Hö

Status: 2 - Art durch revieranzeigendes Verhalten nachgewiesen, Anzahl der Reviere,
 Ng - Nachweis als Nahrungsgast, Brut nicht (bzw. sehr eingeschränkt an Gebäuden/Nistkästen) möglich,
 Rs - Randsiedler, nutzt Plangebiet als Teillebensraum (Nahrungsrevier),
 ? - Art nachgewiesen, möglicherweise Brutvogel,
 > - mindestens, Nest - Anzahl gefundener Nester / Fortpflanzungsstätten an den vorhandenen Gebäuden

Trend: 0 = Bestand stabil
 +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
 -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50% Angaben nach WITT (2003)

RL Bln: – Kategorie der Roten Liste der Brutvögel (Aves) in Berlin, V – Art der Vorwarnliste

Schutz: § - Art besonders geschützt, §§ - Art streng geschützt
 - Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem europäischen Artenschutzrecht.

Nistökologie: Ba – Baumbrüter, Bu – Buschbrüter, Ni – Nischenbrüter, Hö – Höhlenbrüter,
 So – Sonderstandort (hier Nester an Gebäuden)

Für 13 der oben aufgelisteten Arten wurde eine Fortpflanzung bzw. Hinweise auf eine Fortpflanzung im B-Plangebiet nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen. Die potenzielle Brutvogelart (Gelbspötter) der Vorwarnliste Berlins konnte wegen des Erfassungszeitraumes nicht nachgewiesen werden, Bruten innerhalb des Gehölzbestands erscheinen jedoch möglich.

Der mit einem Revier nachgewiesene Gelbspötter ist in die Vorwarnliste Berlins eingestuft. Die Art siedelt in den mehrschichtigen Gehölzbeständen am Rand zu den Gartengrundstücken im B-Plangebiet.

Das Artenspektrum entspricht dem der Gärten und von Gehölzen geprägten Flächen, wie Siedlungsgebiete mit Waldcharakter, Friedhöfe, Parks u. ä. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. Altbäume mit Bruthöhlen, die Höhlenbrütern eine Fortpflanzung ermöglichen sind im Gehölzbestand nicht vorhanden.

Ganzjährig geschützte Lebensstätten

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders ge-

geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Während der Begehung konnte keine Baumhöhlen gefunden werden. Das Fehlen muss mit dem geringen Alter und daher geringen Stammumfang der vorhandenen Bäume begründet werden. Mit zunehmendem Alter können die vorhandenen Bäume auch Baumhöhlen aufweisen

Im Plangebiet wurden nach § 44 BNatSchG ganzjährig geschützte Lebensstätten an den Gebäuden festgestellt. Es handelt sich um Brutplätze des Haussperlings, vorwiegend hinter den Dachkantenblechen, sowie Mehlschwalbennester, die auf einigen Balkonen vorhanden sind und teilweise von Hausperlingen zur Brut genutzt werden.

Es wurden 9 Mehlschwalbennestern an den Gebäuden Nr. 2 (2 Nester), Nr. 4-8 (2 Nester), Nr. 30 (1 Nest) und Nr. 40-46 (2 Nester) festgestellt.

Vom Haussperling wurden mind. 15 Nester an allen im Plangebiet befindlichen Gebäuden gefunden.

Fledermäuse

Fledermausquartiere konnten im Rahmen der Begehung nicht gefunden werden. Die Bäume beherbergen keine geeigneten Quartiere. Als potenzielle Fledermausquartiere können die Hohlräume hinter den Dachkantenblechen an den Gebäuden genutzt werden.

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten und unterliegen dem europäischen Artenschutzrecht, da alle Arten in Anhang IV der FFH-Richtlinie eingestuft wurden.

Zauneidechse *Lacerta agilis*

Hinweise auf ein Vorkommen der verbreiteten und nach europäischem Naturschutzrecht (FFH-Richtlinie) streng geschützten Zauneidechse im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden. Neben dem Fehlen geeigneter Lebensräume und Strukturen, die eine Ansiedlung der Art nicht ermöglichen, lassen weiterhin die Einbettung in ein Gebiet mit dicht befahrene Straßen und angrenzenden Siedlungsgebieten ein Vorkommen der Art nicht zu. Strukturen, wie Bahntrassen, die bevorzugt von Zauneidechsen besiedelt werden und die Ausbreitung der Art fördern sind im unmittelbaren Randbereich der Fläche nicht vorhanden.

Sonstige streng geschützte Arten

Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten erfolgten im Plangebiet nicht. Das kann mit den Fehlen geeigneter Lebensräume, z. B. Gewässer für Lurche *Amphibia* und Libellen *Odonata*, und geeigneter Altbäume für *xylobionte* Käfer begründet werden.

Nach nationalem Artenschutzrecht geschützte Arten

Gehölzbestände, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel *Erinaceus europaeus* besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten. Das Vorkommen dieser Art wurde durch die Befragung von Bewohnern bestätigt. Vor allem die deckungsreichen Hecken im Westen des Plangebietes und die angrenzenden Gärten stellen optimale Lebensräume für die Art dar.

Vegetation

Die Begehung des Plangebiets erfolgte Ende Oktober / Anfang November 2012. Die Kartierung des Vegetationsbestandes erfolgte auf Grundlage der aktuellen Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005).

Es handelt sich um ein Wohngebiet, deren Freiflächen hauptsächlich von gärtnerisch angelegten Gehölzpflanzungen und Rasenflächen charakterisiert wird. Die angetroffenen Biotope lassen sich wie folgt kategorisieren.

Biotoptypen	Biotoptypencode
artenarmer Zier-/Parkrasen / weitgehend ohne Bäume / mit locker stehenden Bäumen	051621 / 051622
gärtnerisch gestaltete Freifläche, Strauchpflanzungen ohne Bäume / mit Bäumen	102721 / 102722
gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Bodendecker (< 1m), ohne Bäume	102711
gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Rosenbeet / Staudenbeet	102741 / 102761
Hecke, Formschnitt, ohne Bäume	102731
Laubgebüsch trockener und warmer Standorte	071031
Vorwald, Laubbaumarten	082818
sonstige vegetationsfreie / -arme Fläche	03190
Spielplatz	10201
Parkplatz, ohne Baumbestand, teilversiegelt / versiegelt	126422 / 126432
Straße ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelm. Baumbestand / ohne Baumbestand	1261221 / 1261222
Weg, teilversiegelt (Pflaster & Rasengittersteine mit Trittrasen)	12653
Weg, unbefestigt	12651
halboffene Blockbebauung	122222
Garagenanlagen / Parkhaus	12644

Rasen- und Trittrassenbestände (051621, 051622, 12653)

Die zumeist großzügigen Rasenflächen befinden sich überwiegend auf der vom Kormoranweg abgewandten Seite der Wohnhäuser. Es handelt sich hierbei um artenarme Zier- und Trittrassengesellschaften überwiegend mit Gewöhnlichem Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) und Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*). Eingestreut konnten Arten wie Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxa-*

cum officinale) kartiert werden. In den Randbereichen waren auch Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Blutwurz (*Potentilla erecta*) zu finden.

Im Bereich zwischen Rudower Straße und Rotschwanzweg befindet sich eine Feuerwehrrzufahrt, die mit Rasengittersteinen ausgelegt ist. Neben den bisher genannten Arten waren hier auch Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Brennnessel (*Urtica dioica*) und Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) zu finden.

Gehölze (071031, 082818, 102721, 102722, 102731)

In der gesamten Wohnanlage befinden sich ausschließlich gärtnerisch angelegte und gestaltete, mehrschichtige Gehölzbestände (Sträucher und Bäume), diese sind überwiegend dicht gepflanzt.

Die Wohnhäuser sind von Beeten mit Gehölzen (überwiegend Sträucher) umschlossen. Hier erfolgt überwiegend als Pflegemaßnahme ein regelmäßiger Formschnitt der Anpflanzungen. Davon ausgenommen sind in die Pflanzungen integrierte Bäume und markante, strukturgebende Groß-Sträucher. An der Grenze zu den Nachbargrundstücken verlaufen die Beete als mehr oder weniger breite Bänder. In diesen Bereichen werden die Gehölze lediglich vereinzelt beschnitten, an einigen Stellen besteht durch mangelnde Pflege gar eine Tendenz zur Verwilderung der Bestände. Unklar ist, ob die Brombeerhecke (*Rubus fruticosus*) auf dem Hof am Rotkehlchenweg angepflanzt wurde oder eher als Überwucherung der eigentlichen Bepflanzung zu betrachten ist.



Am Rotschwanzweg gibt es einen Gehölzbestand, der bereits Strukturen eines Vorwaldes zeigt. Er besteht zu mehr als 50% aus Bäumen, mit einigen lichten Stellen. An der Zusammensetzung der Arten ist erkennbar, dass es sich auch hier um einen ursprünglich gärtner-

risch angelegten Bereich handelt, der sich durch geringe Pflege zu einem Vorwald entwickeln konnte. Hier sind überwiegend Laubholzarten zu finden. Der Bestand setzt sich wie folgt zusammen: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*A. platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*), Weißbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur, juvenil*), Holunder (*Sambucus nigra*), Spier-Strauch (*Spirea spec.*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Falscher Jasmin (*Philadelphos-Hybriden*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*), Hecken-Berberitze (*Berberis thunbergii*), Liguster (*Ligustrum vulgare*, wenig) sowie Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*)

Insgesamt bilden die Gehölzbestände einen günstigen Lebensraum für Vögel (durch den hohen Anteil an Vogelschutzgehölzen) und Kleintiere, wie beispielsweise das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*).

In den nachfolgenden Tabellen werden die vorgefundenen Baum- und Straucharten aufgelistet und mit ergänzenden Bemerkungen versehen. Die Unterpflanzungen der Gehölze konnten aufgrund der ungünstigen Jahreszeit nur sporadisch erfasst werden. Diese Tabelle erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bäume (in die Strauchanpflanzungen integriert oder als Solitärpflanzungen auf den Rasenflächen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Geschützt nach BaumSchVO	Vogelschutzgehölz	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	Nist / Nähr	in Hecken integriert, mit Schnitt
<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn	X	Nist	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X	Nist	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X	Nist	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birken	(X)		charakteristische Bäume auf dem Hof am großen Spielplatz
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuchen	X	Nist / Nähr	als Baumgruppe und Baumreihe (Begrenzung großer Spielplatz), teilweise in Hecken mit Schnitt
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	(X)	Nist / Nähr	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	X	Nist / Nähr	einige sehr alte Bäume (teilweise mit Nestern), auch Bestandteil der Hecken
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	X		
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	X		
<i>Malus spec</i>	Zierapfel	(X)	Nist / Nähr	
<i>Picea spec</i>	Fichte	--		u. a. als charakteristische Baumgruppe auf dem ersten Hof
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen	(X)	Nähr	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	X		
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche	X		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	(X)	Nist	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	--	Nist	meist juvenil

X = geschützt (X) = Schutz je nach Alter / Stammumfang -- = nicht geschützt¹

¹Gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stamm-

Nist = potentielles Nistgehölz (Vogelschutzgehölz) Nähr = potentielles Nährgehölz (Vogelschutzgehölz)

Sträucher (generell gemischte Pflanzungen, oft sehr dicht gesetzt)

Botanischer Name	Deutscher Name	Vogelschutzgehölz	Bemerkungen
<i>Berberis julianae</i>	Immergrüne Berberitze	Nist / Nähr	
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze	Nist / Nähr	
<i>Chaenomelis japonica</i>	Japanische Zierquitte	Nist / Nähr	
<i>Cornus alba, stolonifera oder sanguinea</i>	Hartriegel	Nist / Nähr	rote bzw. gelbe Zweige
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß		am größeren Spielplatz teilweise sehr alte Büsche
<i>Cotoneaster spec.</i>	Strauchmispel		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut	Nist	
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie		
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	Nist / Nähr	
<i>Juniperus communis (oder J. horizontalis)</i>	Kriechwacholder	Nähr	nur wenig
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie	Nist	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche		
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen		teilweise baumartiger Wuchs
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	Nist	
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie	Nähr	
<i>Philadelphus-Hybride</i>	Falscher Jasmin		
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn	Nist / Nähr	
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere	Nist	
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere		
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	Nist / Nähr	
<i>Spiraea spec.</i>	Spier-Sträucher	Nist	
<i>Symphoricarpos spec.</i>	Schneebeere		
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Nähr	
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball	Nähr	

Unterpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Bemerkungen
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Hirtentäschel	
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	an den Sträuchern kletternd
<i>Euonymus fortunei</i>	Kriech-Spindelstrauch	weißbunt
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Lamium galeobdolon</i>	Gewöhnliche Goldnessel	
<i>Matteuccia struthiopteris</i>	Straußenfarn	

umfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S. 558).

<i>Parthenocissus spec.</i>	wilder Wein	am Parkhaus kletternd
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel	

Sonstige Biotope (03190, 102711, 102741, 102761)

An einigen Stellen, beispielsweise an der westlichen Parkhausseite oder an der bereits erwähnten Feuerwehrezufahrt, wurden (teilweise wohl von Mietern) kleine bis mittelgroße Zierbeete angelegt. Sie sind mit Einjährigen und/oder Stauden, manche auch mit Rosen bepflanzt. Manche werden von zum Teil mit Formschnitt versehenen Gehölzen wie Buxbaum (*Buxus sempervirens*) und Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) begrenzt.

Anthropogene Biotope (10201, 1261221, 1261222, 122222, 126422, 126432, 12644, 12651, 12653)

Neben den Wohnhäusern zählen auch die Wege, Parkplätze und Spielplätze in diese Kategorie. Die Wege des öffentlichen Straßenraumes sind innerhalb des Wohngebietes mit Gehwegplatten teilversiegelt. Zwischen den Häusern, innerhalb der Wohnbebauung sind die Wege entweder unbefestigt oder mit kleineren Pflastersteinen teilversiegelt.

Die beiden östlich gelegenen Parkplätze sind mit kleineren Pflastersteinen teilversiegelt, der im westlichen Bereich des Gebietes befindliche wird durch eine Asphaltdecke versiegelt.

Im Wohngebiet gibt es zwei Spielplätze. Bei dem kleineren der beiden (an der Hausnummer 2 befindlich) handelt es sich um einen Sandkasten mit Schaukel, der in die vorhandene Rasenfläche integriert ist. Der größere (an der Ecke Kormoranweg / Kolibriweg gelegen), mit diversen Spielgeräten versehene, wird an der südlichen und westlichen Seite von Gehwegplatten umfasst. Er wird zudem an drei Seiten (östlich, südlich und westlich) durch eine hochgewachsene Weißbuchenhecke (*Carpinus betulus*) von der Rasenfläche abgegrenzt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplanten Festsetzungen des B-Plans ermöglichen einen Rückgang der Vegetationsflächen mit Bodenanschluss um rd. 14.300 m² (- 33%). Verantwortlich dafür ist neben der Neubebauung vor allem die Anlage der zwei Tiefgaragen (rd. 6.500 m² außerhalb der Gebäude). Die Tiefgaragen selbst sollen aber teilweise mit Boden überdeckt und begrünt werden. Eingriffe in den Gehölzbestand sind vor allem am westlichen Rand des Plangebiets durch einen dreigeschossigen Neubau im WA 3 und zwei dreigeschossige Neubauten im WA 2 zu erwarten.

Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Für zulässige Vorhaben innerhalb des Plangebiets bedarf es dann keiner gesonderten Genehmigungen (Ausnahme, Befreiung), da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

1.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Gemäß Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ wird der Bereich zwischen Kolibriweg und Rotschwanzweg als Vorrang 1 Kategorie „Böden besonders schutzwürdig“ und der übrige Teil als Vorrang 3 Gebiet „Böden schutzwürdig“ ausgewiesen.

Bei Böden der Vorrang-1-Kategorie sollen Eingriffe prioritär vermieden und Standortalternativen gesucht werden. Es soll kein Nettoverlust an Fläche und Funktion zugelassen werden.

Bei Böden der Vorrang-3-Kategorie sollen Eingriffe minimiert, die Planung optimiert und kein Nettoverlust an Funktionen zugelassen werden.

Der Versiegelungsgrad im rd. 43.300 m² großen Wohngebiet am Kormoranweg beträgt rd. 29 %, wovon rd. 15 % bebaut sind. Hinzu kommen die vollversiegelten, rd. 10.700 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege).

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Bodenbelastungskataster eingetragen sind. Untersuchungsergebnisse für Boden oder Grundwasser liegen nicht vor (siehe auch Kap. I 2.7).

Im Nordosten grenzt die Fläche mit der BBK Nr. 14991 an das Plangebiet an (ehemalige chemische Reinigung). Durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurde ein Eintrag von Lösungsmitteln (LHKW) in den Boden und in das Grundwasser nachgewiesen, eine akute Gefährdung des Hauptgrundwasserleiters ist nach den vorliegenden Untersuchungen derzeit nicht zu besorgen.

Im Südwesten des Planungsbereiches liegt die Fläche mit der BBK Nr. 11114 in unmittelbarer Nachbarschaft. In diesem Bereich und die Bebauungsplangrenze überschreitend soll eine Kiesgrube betrieben worden sein. Daher sind Verfüllungen mit unbekanntem Material nicht auszuschließen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans werden Böden der Vorrang-1-Kategorie durch den Bau und die Erschließung von Tiefgaragen und Gebäuden zwischen Kolibriweg und Rotschwanzweg in Anspruch genommen. Damit sind Verluste an Fläche und Funktion verbunden. Böden der Vorrang-3-Kategorie werden durch den Bau und die Erschließung von Gebäuden in Anspruch genommen, womit ein Verlust von Bodenfunktionen verbunden ist.

Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen im rd. 43.300 m² großen Wohngebiet eine Zunahme des Versiegelungsgrads um 33 % auf 62 %, davon entfallen rd. 28 % auf bebaute Flächen, rd. 15 % auf unterbaute und rd. 19 % auf un bebaut versiegelte Flächen außerhalb

der Tiefgaragen. Hinzu kommen die versiegelten, rd. 10.700 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), für die der B-Plan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand festsetzt.

Der Bau von Gebäuden und Tiefgaragen kann eine Mobilisierung von Schadstoffen der nördlich angrenzenden Altlast zur Folge haben, was jedoch durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vermieden werden kann (siehe auch Kap. I 2.7).

Eventuell vorliegende Auffüllungen stellen für das Vorhaben keinen Hinderungsgrund dar. Es könnten lediglich höhere Entsorgungskosten für den Bodenaushub anfallen.

1.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut Karte 02.11 des Umweltatlas befindet sich das Untersuchungsgebietes nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind.

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 10 m und 20 m (Umweltatlas, Karte 02.07). Der Hauptgrundwasserleiter ist gespannt. Auf den Hochflächen außerhalb des Urstromtals kann kleinräumig Schichtenwasser auftreten, das geringere Flurabstände aufweisen kann. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering einzuschätzen (Umweltatlaskarte 02.16).

Grundwasserneubildungsrate

Laut Karte 02.17 beträgt die Grundwasserneubildung 100 – 150 mm pro Jahr, sie liegt damit im unteren Bereich.

Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Der Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet im langjährigen Mittel 570-585 mm (Umweltatlaskarte 04.08_03). Das Rückhaltevermögen der baum- und strauchbestandenen Vegetationsflächen im Plangebiet ist hoch.

Kanalisation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation, das heißt, Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Die Dachflächen der Gebäude, die Straßen und Parkplatzflächen entwässern in die Regenwasserkanalisation, der übrige Teil versickert auf den Grundstücken.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen im rd. 43.300 m² großen Wohngebiet eine Zunahme des Versiegelungsgrads um 33 % auf 62 %, davon entfallen rd. 28 % auf bebaute Flächen sowie rd. 34 % auf unterbaute und unbebaut versiegelte Flächen. Hinzu kommen

die versiegelten, rd. 10.700 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), für die der B-Plan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand festsetzt.

Damit ist ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen verbunden.

Darüber hinaus ist nach Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.01.2014 zu beachten, dass bei tiefgründenden Bauwerken (z.B. Tiefgaragen) eine erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzung vorliegt und demnach eine wasserrechtliche Antragstellung erforderlich wird.

1.1.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Laut Karte 04.11.2 des Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima) wird der südliche Teil des Plangebiets (südlich des verlängerten Rotkehlchenwegs) der Bewertungskategorie „günstig“ zugeordnet (meist gute Durchlüftung, günstiges Bioklima). Der nördliche Bereich gehört zur Bewertungskategorie „ungünstig“ und damit zum klimatischen Belastungsbereich (geringe bis mäßige bioklimatische Belastung).

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen im rd. 43.300 m² großen Wohngebiet eine Zunahme des Versiegelungsgrads um 33 % auf 62 %, davon entfallen rd. 28 % auf bebaute Flächen, rd. 15 % auf unterbaute und rd. 19 % auf unbebaut versiegelte Flächen. Hinzu kommen die versiegelten, rd. 10.700 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), für die der B-Plan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand festsetzt. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens 50% der rd. 6.500 m² großen Tiefgaragenflächen begrünt werden, was positive Auswirkungen auf das lokale Klima hat.

Die bauliche Nachverdichtung wird dazu beitragen, dass der südliche Teil des Plangebiets und damit das gesamte Plangebiet der klimatischen Bewertungskategorie „ungünstig“ zugeordnet wird.

1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine rechtwinklig zueinander stehende 4 bis 7 geschossige Zeilenbebauung aus den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Parallel zum Kormoranweg aufgereichte Gebäude bilden zusammen mit den dazu senkrecht stehenden Gebäuden großzügige begrünte Höfe. Die offenen Rasenflächen der Höfe werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gerahmt von einem Streifen dichter Vegetationsbestände aus Bäumen und Sträuchern. Die Straßen aus dem benachbarten Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung binden zum Teil an den Kormoranweg an, zum Teil

werden sie auch nur als Fußweg durch das Plangebiet hindurchgeführt. Entlang des Kormoranwegs dominieren neben den Wohngebäuden und einem Parkhaus Stellplatzflächen für die PKW der Anwohner. Südlich des Kormoranwegs befindet sich der großformatige Gebäudekomplex des Vivantes Klinikums Neukölln. Damit stoßen am Plangebiet ganz unterschiedliche Bauungs- und Freiraumsituationen mit ganz eigener Charakteristik aufeinander.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die bauliche Nachverdichtung wird das Strukturelement der Zeile entlang des Kormoranwegs gestärkt. Die Aufgabe von zwei größeren Stellplatzflächen und der Abriss des Parkhauses stellt eine stimmige Arrondierung der vorhandenen Bausubstanz dar.

Die Einfügung von insgesamt sechs dreigeschossigen kleineren Wohngebäuden in die Hofbereiche stellt einen neuen Bauungstyp dar, der zu der nördlich angrenzenden Einzelhausbebauung vermittelt. Damit ist allerdings auch eine Beeinträchtigung der vormals offenen Freiraumstruktur verbunden. Ehemals gemeinschaftlich nutzbare Freiräume werden der Neubebauung zugeordnet. Der verbleibende Freiflächenanteil soll nach dem vorliegenden Freiraumkonzept mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten aufgewertet werden.

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalliste Berlin keine geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die denkmalrechtlich geschützte Hufeisensiedlung. Weiterhin befindet sich in der näheren Umgebung ein denkmalgeschützter Bereich des Krankenhauses Neukölln (sowohl Gebäude als auch Außenanlagen) von 1902 bis 1910.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt nicht im Schutzbereich dieses Weltkulturerbes.

Zwischen dem Altbaukomplex, den Außenanlagen sowie dem Zentralen Park und den Grünflächen des Krankenhauses Neukölln in der Rudower Straße 56 und dem Plangebiet befindet sich der Neubaukomplex des Krankenhauses, der eine Blickbeziehung zwischen Plangebiet und Denkmal nicht zulässt.

Die unmittelbare Umgebung des Denkmals/Gartendenkmals wird daher in keiner Weise derart verändert, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals/Gartendenkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist von den Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen.

1.1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind jedoch für das Plangebiet nicht zu erwarten. Unabhängig davon kommt ggf. der Mobilisierung von Schadstoffen aus der benachbarten Altlastenfläche eine besondere Beachtung zu.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-69-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird auch von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung von erweiterten Baukörpern. Damit wird der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

Als weitere Schutz- / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren, die u. a. auch im Städtebaulichen Vertrag gesichert werden, können genannt werden:

Schutzgut Mensch

- Passiver Lärmschutz an den Fassaden entlang des Kormoranwegs durch die Verpflichtung des Grundstückseigentümers über den städtebaulichen Vertrag, passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 durchzuführen

Schutzgut Wasser

- Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen
- Versickerung des in den Wohngebieten anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken gemäß den Anforderungen des Berliner Wassergesetzes

Schutzgut Arten und Biotope

- Vom Haussperling wurden mind. 15 Nester an allen im Plangebiet befindlichen Gebäuden gefunden. Da sich die Anzahl der geschützten Fortpflanzungsstätten im Jah-

resverlauf ändern kann, müssen zeitnahe Erfassungen erfolgen, wenn Baumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden vorgesehen sind.

- Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen (auch solche, die nicht unter die BaumSchVO fallen) außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.
- Vor der Entfernung ganzjährig geschützter Lebensstätten müssen diese auf eine aktuelle Besiedelung bzw. Nutzung als Fortpflanzungsstätte untersucht werden.
- Von Bau- und Abrissmaßnahmen betroffene Gebäude sind rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Vögel oder von Fledermäusen durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen. Sind derartige Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden, darf deren sanierungs- bzw. abrißbedingte Beseitigung nur erfolgen, wenn die Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E) eine entsprechende Befreiung nach erteilt hat. Befreiungen (oder Ausnahmezulassungen) sind an die Bedingung geknüpft, dass weder die Tiere selbst noch Gelege von Vögeln zu Schaden kommen. Des Weiteren besteht die grundsätzliche Verpflichtung, für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse herbeizuführen.
- Sofern die Beseitigung von Vegetation einschl. von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d. h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen; anderenfalls bedarf es vor und während der Maßnahmen einer fachkundigen Kontrolle. Eine Befreiung (oder Ausnahmezulassung) für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden.
- Sofern Höhlen aufweisende (i.d.R. schadhafte oder ältere) Bäume beseitigt werden müssen, bedarf es – ungeachtet einer nach § 5 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) erforderlichen Genehmigung – zusätzlich der Befreiung oder Ausnahmezulassung nach BNatSchG. Unterliegen die betroffenen Bäume dem Anwendungsbereich der Berliner Baumschutzverordnung, ergeht die erforderliche Befreiung (bzw. Ausnahmezulassung) zusammen mit der Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVO durch die dafür zuständige untere Naturschutzbehörde der Bezirksamts Neukölln von Berlin, ansonsten durch die Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -I E 2-).

- Müssen die vorhandenen nach § 44 BNatSchG ganzjährig geschützten Lebensstätten an den Gebäuden entfernt werden, dann muss vor der Entfernung bzw. Beeinträchtigung eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) beantragt werden.
- Um die Winterquartiere (Oktober bis April) des Igels zu schützen, sollte die Fällung von Bäumen verbunden mit einem sofortigen Abtransport des Schnittgutes im Oktober erfolgen. Ablagerungen von Gehölzen können sofort von Igeln als Quartier aufgesucht werden, deshalb ist ein sofortiger Abtransport anzustreben. Gehölzablagerungen, die als Quartier von Igeln genutzt werden können sollten manuell entfernt werden, um evtl. vorhandene Tiere zu schützen.
- Zäune sollten so ausgeführt werden, dass Igel zu den umliegenden Grundstücken ungehindert wechseln können.
- Beachtung der Regelwerke (DIN 18920, RAS-LG 4) zum Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase.

Schutzgut Boden / Altlasten

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Ggf. ist durch eine Grundwassermodellrechnung prüfen zu lassen, ob eine Beeinträchtigung des LHKW-Schadens zu besorgen ist. Daraus wären dann, je nach Ergebnis der Berechnung, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.
- Im Übrigen gelten die einschlägigen Vorschriften der Vollzugshilfe LAGA Teil II, der DIN 18915, der DIN 19731 sowie die einschlägigen Vorschriften nach § 13 BBodSchG und § 12 BBodSchV sowie die Technischen Regeln LAGA M20 (siehe auch Leitbild und Maßnahmenkatalog für einen fachgerechten Bodenschutz in Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz 2007).

Schutzgut Klima

- Begrünung der unterbauten Flächen und der Dachflächen der Neubauten
- Fassadengestaltung mit günstigen Albedowerten.
- Ausgewogenes Verhältnis von beschatteten und besonnten Flächen

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan XIV-69-1 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit der Einhaltung der laut Bauordnung Berlin (§ 6 BauO

BIn) vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Auch die zum großen Teil störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in Tiefgaragen wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.

Der Bebauungsplan gewährleistet zudem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem er eine verträgliche Nachverdichtung im innenstadtnahen Bereich vorsieht.

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

3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Keine.

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

Keine.

4 Weitere Auswirkungen

4.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-69-1 wurden ein Verkehrs- und Lärmgutachten beauftragt.

Mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet ist ein Anstieg der Verkehrsstärke im Kormoranweg und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Fritz-Erler-Allee und Rudower Straße zu verbunden. Die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen beträgt für den Kormoranweg 81 Kfz/24h und fällt damit gering aus. Verkehrstechnische Beeinträchtigungen und Leistungsfähigkeitseinbußen beim fließenden Kfz-Verkehr sind daher über das vorhandene Maß hinaus nicht zu erwarten. Selbiges gilt für die Bedingungen im Fuß- und Radverkehr.

Für das Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Stellplatzbedarf (max. tägl. Nachfrage) von ca. 284 Stellplätzen insgesamt. Über einen Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Grundstückseigentümer deshalb zur Herstellung von mindestens 284 oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen verpflichtet.

4.2 Auswirkungen auf die Lärmsituation

Die Hauptlärmquelle für das Plangebiet stellt der Kormoranweg mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer Verkehrsmenge von ca. 1.700 Kfz/24 Std. dar. Der

Grund hierfür liegt im Wesentlichen in dem hohen Schwerlastanteil (Busverkehr) auf dem Kormoranweg.

In den straßenabgewandten Bereichen des Bebauungsplangebietes werden Beurteilungspegel unter 55 dB(A) tags und teilweise auch unter 45 dB(A) nachts erreicht und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) wird in den straßenabgewandten Bereichen nachts größtenteils eingehalten.

Die dem Kormoranweg zugewandten Fassaden der Gebäude, die in unmittelbarer Nähe der Straße liegen, sind von Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) am Tag und damit von deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 (Orientierungswertüberschreitung 7 dB(A)) und geringen Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV betroffen (Grenzwertüberschreitung 3 dB(A)). Nachts werden hier straßenzugewandt Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht und der Orientierungswert der DIN 18005 damit um bis zu 11 dB(A), der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auch die Stirnseiten der untersuchten Gebäude entlang des Kormoranweges, wie auch die beiden Gebäude im WA1, sind bei Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) nachts von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und von geringen Grenzwertüberschreitungen betroffen.

4.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von zusätzlich ca. 160 Wohneinheiten, die in Abhängigkeit von den Annahmen zur Einwohnerzahl pro Wohnung und zur Altersverteilung zusätzliche Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen hervorrufen können. In der Wohnbaupotentialstudie für den Bezirk Neukölln wurden für das Bebauungsplangebiet unter Annahme einer neu zu errichtenden Anzahl von 110 Wohneinheiten Spitzenbedarfe von 15 Kindertagesstättenplätzen, 18 Grundschulplätzen und 10 Plätzen an weiterführenden Schulen ermittelt. Bei Hochrechnung auf die durch den Bebauungsplan XIV-69-1 zusätzlich ermöglichten ca. 160 Wohneinheiten können die zusätzlichen Bedarfe über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden.

4.4 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Keine.

V Verfahren

1.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 3 – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5 – wurden durch Übersendung der BA-Vorlage mit Schreiben vom 13.09.2012 über die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanentwurfs XIV-69-1 informiert.

1.2 Verfahren gem. § 6 oder § 7(1) AGBauGB

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16. Oktober 2012 liegt vor. Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 7 AGBauGB durchgeführt, weil es mit der Rudower Straße (übergeordnete Verbindung der Stufe II) gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und mögliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Gemäß § 5 AGBauGB ist die Senatsverwaltung über wesentliche Änderungen der Planung zu informieren.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 06. November 2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-69-1 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2012 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2139 öffentlich bekannt gemacht.

1.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es erfolgte keine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

1.5 Frühzeitige Offenlage gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Offenlage fand in der Zeit vom 26.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 statt. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 16. April 2013 beschlossen, dass die Planungsinhalte im Wesentlichen beibehalten werden.

1.6 Änderung des Geltungsbereichs

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 25. Juni 2013 den Beschluss zur Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans XIV-69-1 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 12. Juli 2013 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1380 öffentlich bekannt gemacht.

1.7 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-69-1 (Kormoranweg) wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit Schreiben Stapl vom 6.1.2014 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde die nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Monatsfrist festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan XIV-69-1 wurde zeitgleich die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan XIV-69-1 wird zur Festsetzung vorbereitet.

1.8 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 06.1.2014 bis einschließlich 06.02.2014 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 56 vom 27.12.2013 auf Seite 2698 sowie in der Presse (Berliner Morgenpost) am 03.01.2014 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail am 06.01.2014 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html eingesehen werden konnten.

1.9 Beschluss über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 2.4.2014 (BA-Vorlage Nr. 43/14) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-69-1 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 7.5.2014 (Drs. Nr. 0904/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

1.10 Anzeigeverfahren

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Datum vom 28.5.2014 angezeigt. Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C3 mit Schreiben vom 19.9.2014 fest, dass der Bebauungsplan XIV-69-1, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

Nach Prüfung der Hinweise der Senatsverwaltung wurde die Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung redaktionell ergänzt und aktualisiert.

VI **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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

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

Berlin-Neukölln, den 13.10.2014

B u s c h k o w s k y
Bezirksbürgermeister

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Anlagen:**Textliche Festsetzungen**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. 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.

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	2
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Stadräumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4	Geltendes Planungsrecht	3
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	3
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	4
2.4.3	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	4
2.5	Verkehrerschließung	4
2.6	Technische Infrastruktur	4
2.7	Altlasten	5
2.8	Denkmalschutz	6
3	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.1.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	7
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	9
3.4.1	StEP Wohnen	9
3.4.2	StEP Verkehr	9
3.4.3	StEP Klima	9
3.4.4	StEP Zentren 3	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.5.1	Planwerk Südostraum	10
3.5.2	Lärminderungsplanung	11
3.5.3	Luftreinhalteplanung	11
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln	12
3.6.2	Wohnbaupotenzialstudie für den Bezirk Berlin-Neukölln	12
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
3.8	Planfeststellungen	13
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
4.1	Art des Verfahrens	15
4.2	Städtebaulicher Wettbewerb	16
II	UMWELTBERICHT	18
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	19
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	19
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	20

3	Begründung der Festsetzungen	20
3.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	20
3.1.2	Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.2.1	Grundflächen/Grundflächenzahl	22
3.2.2	Geschossfläche/Geschossflächenzahl	23
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen	23
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
3.4	Stellplätze und Garagen	25
3.5	Verkehrsflächen	26
3.6	Immissionsschutz / Klimaschutz	26
3.7	Grünfestsetzungen	28
3.8	Sonstige Festsetzungen	29
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	29
3.10	Städtebaulicher Vertrag	29
4	Abwägung von Stellungnahmen	31
4.1	Frühzeitige Offenlage	31
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	59
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	59
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	73
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	108
5.1	Öffentliche Belange	108
	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	108
	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Bevölkerungsentwicklung	109
	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	109
	Belange des Umweltschutzes	110
	Belange des Verkehrs	110
5.2	Private Belange	111
5.3	Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	111
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	113
1	Auswirkungen auf die Umwelt	113
1.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	113
1.1.1	Schutzgut Mensch	114
1.1.2	Schutzgut Biotope und Arten	116
1.1.3	Schutzgut Boden	125
1.1.4	Schutzgut Wasser	126
1.1.5	Schutzgut Klima	127
1.1.6	Schutzgut Landschaft	127
1.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	128
1.1.8	Wechselwirkungen	129
1.2	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	129
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	131

3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	132
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	132
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch:	132
4	Weitere Auswirkungen	132
4.1	Auswirkungen auf den Verkehr	132
4.2	Auswirkungen auf die Lärmsituation	132
4.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	133
4.4	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	133
V	VERFAHREN	134
1.1	Mitteilung der Planungsabsicht	134
1.2	Verfahren gem. § 6 oder § 7(1) AGBauGB	134
1.3	Aufstellungsbeschluss	134
1.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	134
1.5	Frühzeitige Offenlage gem. § 3 (1) BauGB	134
1.6	Änderung des Geltungsbereichs	134
1.7	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	135
1.8	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	135
1.9	Beschluss über den Bebauungsplan	135
1.10	Anzeigeverfahren	135
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	136