Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b3–6144/8-52a/I-08

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan 8-52a

## - Pfauenkehre -

für die Grundstücke Pfauenkehre 1A, 3-6 und einen Abschnitt der Pfauenkehre
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan 8-52a lag ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurf 8-52. Dieser wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Neukölln vom 08.07.2014 in die beiden Bebauungspläne 8-52a und 8-52b geteilt. Mit Ausnahme der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden alle der o. g. Verfahrensschritte vor der Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans 8-52 durchgeführt.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplan 8-52a wie folgt berücksichtigt:
Regelungen im Bebauungsplan

- Zur Vermeidung verkehrs- und anlagenbedingter Lärm- und Schadstoffimmissionen werden im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben führt dazu, dass die vormalig ansässigen Gartenbaubetriebe nicht mehr in Betrieb genommen werden können. Hierdurch fallen mögliche Bodenbelastungen durch den gewerbsmäßigen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso weg wie mögliche Lärmimmissionen durch

Kühlaggregate und / oder Anlieferverkehr.

- Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche begrenzt. Dadurch ist die künftige Bodenversiegelung geringer als im Bestand.
- Zur Anpassung an die aufgelockerte Siedlungsstruktur der Umgebung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Verdichtete Siedlungsstrukturen (Hausgruppen bzw. „Reihenhäuser“) sind nicht zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Dadurch werden die Randbereiche des Plangebiets von möglichen baulichen Beeinträchtigungen frei gehalten.

Zu beachtende umweltbezogene Regelungen in den weiteren Planungsphasen und bei der Baudurchführung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52a sind nur wenige Altbäume mit potenziellen Bruthöhlen vorhanden. Sofern potenzielle Brutbäume von geplanten Bauflächen betroffen sind, werden die Verbote des besonderen Artenschutzes berührt. Da die Fällung von Altbäumen nur mit einer Fällgenehmigung nach BaumSchVO möglich ist, können die Belange des Artenschutzes im Zuge der Erteilung der Fällgenehmigung Berücksichtigung finden.
- Einschlägige Normen und Standards zum Schutz von Boden, Grundwasser, Pflanzenbeständen sind bei der Baudurchführung zu beachten.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden.

- Zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Mensch (hier: Schallschutz) wurde eine schalltechnische Untersuchung der Gärtnereien (außerhalb des Geltungsbereichs) veranlasst. Im Ergebnis waren keine Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52a oder sonstige Regelungen erforderlich.
- Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis waren keine Festsetzungen im Bebauungsplan oder sonstige Regelungen erforderlich.
- Die geplanten zulässigen Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) sollen nicht um Hausgruppen ergänzt werden, da das Plangebiet durch Hausgruppen den Charakter einer verdichtet wirkenden „Reihenhaussiedlung“ bekommen könnte.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-52a müssen keinen Beitrag zur Erschließung der nördlich angrenzenden Andreas-Hermes-Siedlung leisten. Die Erschließung der dortigen Grundstücke erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan XIV-207a festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan XIV-207a setzt zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger fest. Die Erschließung der Andreas-Hermes-Siedlung ist insofern planungsrechtlich ausreichend gesichert; weitere Festsetzungen im Bebauungsplan 8-52a sind nicht erforderlich.
- Eine vertiefende Kartierung der Bäume ist nicht erforderlich: Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans weder Bauverpflichtungen noch der Zeitpunkt des Beginns von Baumaßnahmen ergeben, ist eine Abschichtung auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren sinnvoll, wenn die Fällung einzelner Bäume auf der Grundlage der Baumschutzverordnung zu beantragen ist. Erst wenn der konkrete Zeitpunkt, Ort und Umfang des Eingriffs in den Baumbestand feststehen, können die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen und Ausgleichsabgaben sinnvoll festgelegt werden. Eine im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Baumkartierung würde zum Zeitpunkt der erforderlichen Fällmaßnahmen, die oftmals erst Jahre später nötig werden, seine Aussagekraft verloren haben, da der Baumbestand aufgrund natürlicher Wachstumsprozesse und Verfallserscheinungen sowie unvorhergesehener Ereignisse (z. B. Sturm) jährlichen Veränderungen unterliegt.

## 3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52a liegt in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen, die im Norden, Osten und im Süden angrenzen. Diese werden durch festgesetzte bzw. im Verfahren befindliche Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Der westlich gelegene Andreas-Hermes-Hof ist gemäß der Wohnbaupotenzialstudie des Bezirks Neukölln langfristig (Zeithorizont 2023 – 2030) als Wohnbaufläche geeignet. Aufgrund dieser Nachbarschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52a keine Nutzungsarten festgesetzt, die sich negativ auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen auswirken.

Bisher wurden die Grundstücke im Geltungsbereich durch Gartenbaubetriebe genutzt. Diese sind jedoch sukzessive aufgeben worden bzw. sollen künftig nicht weiterbetrieben werden, so dass die Festsetzung dieser bisherigen Nutzung keine Option für die Flächen darstellt.

Die Ergänzung und Arrondierung der angrenzenden Wohnbebauung wurde als sinnvolle Nachnutzung des Plangebiets eingeschätzt, da sich solche Nutzungen - mit vorwiegend eigentumsorientierten Wohnformen in geringer Dichte - konfliktfrei in die Umge-

bung einfügen. Bei anderen denkbaren Arten der baulichen Nutzungen (Kleinsiedlungsgebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet) würde der Wohnnutzung zudem nicht die tragende Rolle zukommen, die sie zukünftig einnehmen soll.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 8-52a wurde geprüft, inwieweit sich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf die Fortführung der noch in Betrieb befindlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs auswirkt. Hierbei stand insbesondere der Schallschutz im Vordergrund. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die in Betrieb befindlichen Gartenbaubetriebe entlang des Gockelwegs in ihrem gegenwärtigen Betriebsumfang nicht beeinträchtigt werden und weiter betrieben werden können.

Berlin-Neukölln, den 27.09.2015

**G r o t h**
Leiter des Stadtentwicklungsamtes