

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch
für den Bebauungsplan 8-52bba**

(„Dörferblick - Gärtnereien“)
für die Grundstücke Gockelweg 18 und 19
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch,
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden (hier: Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln) gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch
- die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Entsiegelung der Flächen gegenüber der Bestandssituation durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“
- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Festsetzung von Dachbegrünung (Retentionsdach)
- Sicherung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des erstellten Entwässerungskonzeptes
- Sicherung von Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages

- Sicherung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages
- Sicherung der Durchführung von Ersatzmaßnahmen für geschützte Brutvögel im Rahmen des städtebaulichen Vertrages

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

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

- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes: Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Herstellung von Retentionsdächern sowie weitere Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung, die im städtebaulichen Vertrag gesichert werden
- Kompensation des Wegfalls von Lebens- und Nahrungsräumen für Vögel und Insekten: Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Beseitigung von Altlasten: Aufnahme von Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Beseitigung von Altlasten im Bereich des Grundstücks Gockelweg 19
- Vermeidung von Verbotstatbeständen: Aufnahme von artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen in den städtebaulichen Vertrag
- Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplans: Herausnahme des Flurstücks 1/18, da das Flurstück zum Grundstück Gockelweg 20 gehört

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet setzt die in den vergangenen Jahren begonnene Entwicklung der umliegenden Flächen von gewerblicher Nutzung hin zur Wohnnutzung fort.

Eine Planungsalternative wäre die Festsetzung eines Mischgebietes, was den zurzeit bestehenden Nutzungen eher entsprechen würde. Da jedoch im Plangebiet eine möglichst ungestörte Wohnnutzung entstehen soll, sind Mischgebiete aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung und den weitreichenden allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, die eine reine Wohnnutzung stören würden, nicht als Baugebiet für das Plangebiet geeignet. Ebenso widersprechen Kerngebiete und urbane Gebiete dem angestrebten Nutzungszweck und den grundsätzlichen Gegebenheiten des Plangebietes.

Ein reines Wohngebiet hingegen würde die Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen (zum Beispiel kleine Läden, Einrichtungen für soziale Zwecke) unnötig einschränken. Ungeachtet der Lage am Stadtrand Berlins sind diese Nutzungen geeignet, im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden die Gebietsversorgung zu verbessern, ein Ausschluss dieser Nutzungen durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets ist daher nicht erforderlich.

Eine zusätzliche Alternative bestünde in der Reduzierung der Grundflächenzahl. Da für eine entsprechende Wohnnutzung der Grundstücke die Herstellung einer inneren Erschließung erforderlich ist, würde eine Reduzierung der Grundflächenzahl die geplante Nutzung unverhältnismäßig einschränken, ohne dass dies zu einer Verbesserung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung führen würde. Zudem besteht im Plangebiet bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad, welcher durch die Umsetzung des Bebauungsplans deutlich reduziert wird.

Denkbar wäre auch eine Erhöhung der baulichen Dichte durch eine höhere Geschossflächenzahl und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Dies kommt allein auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur im näheren Umfeld sowie der Erschließungssituation nicht in Betracht und wäre geeignet, unerwünschte städtebauliche und soziale Spannungen zu erzeugen.

Der aktuell sehr hohe Versiegelungsgrad und die größtenteils ungenutzten Bereiche eignen sich hervorragend für eine Wohnbebauung und einer damit verbundenen Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die anthropogene Vorprägung und die bislang ungeordnete städtebauliche Struktur bieten eine gute Grundlage für die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zudem finden sich auch im Berliner Süden immer weniger Alternativstandorte für eine Wohnbebauung. Zwar ist die Umgebung vorstädtisch geprägt und eine lockere Bebauung ist gegeben, jedoch sinkt auch hier das Angebot an bebaubaren Grundstücken.

Aus den vorgenannten Gründen kamen für den Bebauungsplan anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Berlin-Neukölln, den

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes