

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 8-66

für das Gelände zwischen Gerlinger Straße, Buckower Damm,
der Landesgrenze Berlin - Brandenburg und der östlichen Grenze des
Grundstücks Gerlinger Straße 25/29

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-66 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnungsbau geschaffen. Der Standort ist einer von 14 neuen Stadtquartieren, die in Berlin als zentrale Bausteine der wachsenden Stadt vorgesehen sind. Die Entwicklung findet auf einer zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche statt, welche sich im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft befindet. Wesentliche städtebauliche Ziele sind die Schaffung eines neuen Quartiers mit Geschosswohnungsbau, die Schaffung von siedlungsnahen Grünflächen sowie der Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzungen in einem Teilbereich, um den Übergang zum umliegenden Landschaftsraum weiterhin attraktiv und erlebbar zu machen und für eine nachhaltige Durchgrünung zu sorgen.

Im Bebauungsplan erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Festsetzung öffentlicher und privater Grün- und Verkehrsflächen, einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (unterirdisches Abwasserpumpwerk) sowie im gewissen Umfang die Sicherung einer Landwirtschaftsfläche. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches Ergebnis mehrerer Wettbewerbs- und Werkstattverfahren ist, wird zudem durch die Festsetzung von Baufenstern, deren Überbaubarkeit durch Festsetzung von Obergrenzen der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl) begrenzt ist, gesichert.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplans 8-66 zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Umwelt sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen und artenschutzrechtlichen Regelungen ermittelt und bewertet worden. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurde der digitale Umweltatlas Berlin genutzt sowie Untersuchungen vor Ort durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden folgende Dokumente bereitgestellt.

- Bebauungsplan 8-66 (Buckower Felder) Verkehrstechnische Untersuchung / Untersuchung der Lärmimmissionen (LK Argus GmbH 2017) mit ergänzender Stellungnahme zu Lärmimmissionen – Prüfung Höhe Quartiersgarage (LK Argus GmbH 2018),
- Schalltechnische Untersuchung zu zwei Quartiersgaragen im Bebauungsplangebiet 8-66 in Berlin-Buckow (LK Argus GmbH 2018),
- Bauvorhaben Buckower Felder Machbarkeitsstudie Versickerung (CONVIS 2014),
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die Buckower Felder (SIEKER 2017 und SIEKER 2018),
- Konzeptionierung und Bemessung eines Versickerungssystems (IGU 2017 und IGU 2018),
- Geotechnischer und umweltanalytischer Bericht - Orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung (BOLAB-ANALYTIK 2015 und BOLAB-ANALYTIK 2016),
- Artenschutzprüfung Buckower Felder mit Biotopkartierung (ÖKOLOGIE & PLANUNG 2012),
- Faunistischer Untersuchungen Buckower Felder mit Brutvogelkartierung (ÖKOPLAN 2013),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur einer Containersiedlung Gerlinger Straße / Buckower Damm in Berlin-Neukölln (Temporäre Aufstellung einer Containersiedlung – Tempohome –) mit Brutvogelkartierung (Dr. Szamatolski + Partner GbR 2016),

- Faunistische Untersuchungen: Reptilien-Erfassung mit Kartierung (ÖKOPLAN 2016).
- Eingriffsbilanz Bebauungsplan 8-66 Gerlinger Straße / Buckower Damm, Berlin-Neukölln (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH 2018)

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs in Natur und Landschaft erfolgte nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2017). Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopebestands.

Für die Umweltbelange und die Ziele des Klimaschutzes werden über die Festsetzung von Grünflächen hinaus auch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und deren Begrünung berücksichtigt. Einen weiteren wichtigen Regelungsgegenstand betreffen differenzierte Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wird eine, die Verkehrsimmissionen von der Gerlinger Straße und dem Buckower Damm abschirmende Bebauung gesichert. Ein Erfordernis für eine aufschiebend bedingte Festsetzung, um diese vor der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu errichten, besteht allerdings nicht. Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Eigentümerin verpflichtet, die im Plangebiet zulässige Bebauung in einer bestimmten Frist nahezu vollständig zu errichten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die lärmabschirmende Bebauung im Zusammenhang mit der Bebauung im Inneren des Plangebietes errichtet wird. Regelungen zur Grundrissgestaltung und zum passiven Lärmschutz sichern ergänzend, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter sind zahlreiche Festsetzungen getroffen, um die Umweltverträglichkeit zu sichern. Vor allem die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm) und zur Klimaanpassung (Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement, Verschattung, bodengebundene Begrünung) sind wesentlich, um die Umweltverträglichkeit zu erreichen. Dies wird auch durch ein umfassendes Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser berücksichtigt, das ein vollständiges Verbleiben der Niederschläge im Plangebiet mit anschließender Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung bzw. Verdunstung als Folge der Rückhaltung gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht. Daher sind zahlreiche Maßnahmen festgesetzt, die der Vermeidung und Verminderung des Eingriffes dienen. Dennoch kann der Eingriff – in die biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes – innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden. Ergänzend wurde im städtebaulichen Vertrag die Grundstückseigentümerin daher dazu verpflichtet, planexterne Maßnahmen im Bereich des Naturdenkmals Lolopfuhl, Ortsteil Rudow, durchzuführen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt und der Aufwertung des Biotops geleistet. Gleichwohl kann bei überschlägiger Betrachtung ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs auch unter Einbeziehung dieser planexternen Maßnahme nicht erreicht werden. Es ist daher der Abwägung vorbehalten gewesen, auf dieser Basis über den konkreten Grad der Kompensation – der hier deutlich über 80 % liegt – nach Maßgabe des Abwägungsgebots zu entscheiden. Anders als im Naturschutzrecht oder bei Planfeststellungen gibt es für die Bauleitplanung keine Pflicht zur Voll-Kompensation. Daher wird - aufgrund des ebenfalls hohen öffentlichen Interesses an der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau und der gesamtstädtischen Bedeutung – von einer rechnerisch vollständigen Kompensation des Ein-

griffs in die abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes im Rahmen der Abwägung abgesehen.

Für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope (artenreiche Frischweide) gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 28 Absatz 1 Nr. 2 NatSchG Bln durch die Umsetzung des Bebauungsplan kann innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich geschaffen werden. Dieses Ziel kann auf der westlich gelegenen Freifläche (Landwirtschaftsfläche) des Bebauungsplans durch die – textlich im Bebauungsplan festgesetzte –Entwicklung als artenreiche Frischweide erreicht werden. Die Befreiung vom Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln) im Zuge des Planvollzugs ist mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 17. Mai 2019 in Aussicht gestellt worden. Hierzu ist ein mit den Naturschutzbehörden abzustimmendes Maßnahmenkonzept einschließlich Monitoring, welches in einem separaten Verfahren anzufertigen ist, vorzulegen.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden die Biotopstrukturen des Offenlandes verändert. Bei den drei innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Brutvogelarten (Feldlerche, Grauammer, Dorngrasmücke) handelt es sich um Bodenbrüter sowie typische Offenlandarten. Bei einer Bebauung und Aufgabe der Ackernutzung ist es daher zu erwarten, dass mindestens vier Brutstätten dieser Arten verloren gehen oder eingeschränkt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Ersatzflächen für zwei betroffene Feldlerchenpaare können im Geltungsbereich nicht bereitgestellt werden. Aus diesem Grund findet eine externe Kompensation von den zwei Feldlerchenrevieren im Wege der vorgesehenen FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes) auf Flächen der Berliner Stadtgüter statt. Ersatzflächen werden auch innerhalb des Plangebietes geschaffen. Diese dienen insbesondere durch die Pflanzung von Feldgehölzen und lichten Hecken den beiden Arten Grauammer und Dorngrasmücke. Mit Schreiben der obersten Naturschutzbehörde vom 5. April 2019 ist die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Satz 1 Nummer 5, Satz 2 BNatSchG vom Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) grundsätzlich in Aussicht gestellt worden.

Planungsalternativen

Für das Plangebiet sind sowohl im Planungsvorlauf als auch während des Verfahrens verschiedene Planungsalternativen geprüft worden. Das städtebauliche Konzept wurde im Ergebnis mehrerer Wettbewerbsverfahren und Planungswerkstätten überarbeitet.

Das ursprüngliche Planungsziel des Bezirks Neukölln mit der Schaffung von rd. 500 neuen Wohnungen zu einem überwiegenden Teil mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie am Rande Geschosswohnungsbau ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf den gesamtstädtisch gestiegenen Wohnraumbedarf angepasst worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-66 ergeben maximal eine Geschossfläche Wohnen von rd. 85.700 m², welche die Realisierung von rd. 850 - 900 Wohnungen im Geschosswohnungsbau ermöglicht. Die genaue Anzahl der Wohnungen ist abhängig von den geplanten Wohnungsgrößen.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre eine geringere Bebauungshöhe bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele und Bedarfe nach neuem Wohnraum durch Beibehaltung der Geschossfläche Wohnen. In diesem Szenario würden der Anteil der benötigten Bauflächen und damit der Eingriff in Umwelt, Natur und Land-

schaftsbild deutlich steigen. Dadurch könnte ein teilweiser Erhalt des Landschaftsbildes und damit auch der Erhalt von Pflanzen und Tieren im Plangebiet nicht in dem Umfang gewährleistet werden. Zudem würde der größere Flächenbedarf auch zu einer Einschränkung von öffentlichen Grünflächen, Durchwegungsmöglichkeiten und Nutzbarkeit des neuen Stadtquartiers führen. Die landschaftlich geprägten Bereiche bzw. die öffentlichen Grünflächen würden in der Größe reduziert. Damit würde der Eingriff erheblich gesteigert. Für die geschützten Biotope müssten Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Durch die Erhöhung der Bebauungsdichte mit einer größeren Überbaumöglichkeit (Grundflächenzahl) würde die Umwelt, die Natur und das Landschaftsbild ebenfalls erheblich beeinträchtigt werden. Innerhalb des Stadtquartiers könnten weniger Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung durchgeführt werden. Eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch eine höhere Bebauung würde demgegenüber die Eingriffe in das Landschaftsbild vergrößern.

Aufgrund der Lärmbelastung würde als Planungsalternative das weitere Abrücken der Baugebiete vom Buckower Damm und der Gerlinger Straße möglich sein. Um die Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht zu überschreiten, müsste jedoch ein Abstand von 170 m zu beiden Straßen eingehalten werden. Dieses Szenario würde dazu führen, dass insgesamt weniger Baufläche ausgewiesen werden könnte und entlang der Straßen überdimensionierte, lärmbelastete Freiräume entstünden. Zudem würde das Ortsbild beeinträchtigt werden, indem der Stadtrand nicht städtebaulich abgerundet, sondern fragmentiert wird. Aufgrund der mit den dargestellten Varianten verbundenen Nachteile wurden diese nicht weiter verfolgt.

Bebauungsplanverfahren

Das Bezirksamt Neukölln hat am 12. März 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 8-66 für das Gelände zwischen Gerlinger Straße, Buckower Damm, der Landesgrenze Berlin - Brandenburg und der östlichen Grenze des Grundstücks Gerlinger Straße 25/29 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. März 2013 im Amtsblatt für Berlin (Seite 437) veröffentlicht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 10. Juni 2013 bis 21. Juni 2013 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die Planung wurde anhand von zwei Plakaten mit Informationen zu den Grundlagen der Planung (Rahmenplan) und den allgemeinen Zielen der Planung dargestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten insbesondere die Themen städtebauliches Konzept, Höhe und Dichte, Versiegelung, Wohnungsbedarf, Verkehrsaufkommen und -konzept, Erschließung, öffentlicher Nahverkehr, Radweg, Umweltbelange, Bodenbelastungen, Lärmbelastungen, Luftbelastung, Frischluftkorridor, Freiflächen und Ausgleichsflächen, landwirtschaftliche Nutzung, Begrünung, Berliner Mauerweg und soziale Infrastruktur. Insgesamt gingen 10 schriftliche Äußerungen ein. Darüber hinaus wurde eine Unterschriftenliste mit 546 Unterschriften eingereicht.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Planungsziele. Die abwägungsrelevanten Hinweise haben insbesondere private Belange und umweltrelevante Auswirkungen betroffen. Die vorgetragenen Hinweise sind in die Abwägung eingestellt worden.

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2014 als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-66 beschlossen, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs im Wesentlichen beibehalten werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2013 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 8-66 aufgefordert, soweit ihr Aufgabenkreis berührt ist. Insgesamt gingen 23 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise, die sich auf die Aspekte der baulichen Realisierung bezogen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-66.

Die Begründung wurde, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilten Hinweise und abwägungsrelevanten Stellungnahmen ergänzt. Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens sowie der erforderlichen Umweltprüfung Untersuchungen zu den natur- und artenschutzfachlichen Belangen einschließlich Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, zum Verkehr einschließlich einer Schallimmissionsprognose sowie zur Regenentwässerung erstellt worden.

Planinhaltskonkretisierung

Durch Beschluss des Bezirksamts vom 01. April 2014 erfolgte eine Planinhaltskonkretisierung. Nunmehr wurde von der Realisierung von bis zu 676 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Hintergrund war ein Schreiben vom 10. März 2014 der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (I A 11) mit aktualisierten Planungsannahmen für durchschnittliche Wohnungsgrößen in m² pro Wohneinheit (WE) sowie für die durchschnittliche Belegungsdichte in Einwohner (EW) pro Wohneinheit (WE):

- Mehrfamilienhäuser: 100 m²/WE (75 m²/WE) und 2,0 EW/WE
- Einfamilienhäuser: 150 m²/WE (120 m²/WE) und 3,0 EW/WE
(Anm.: Bruttofläche (Nettofläche))

Eine Änderung des dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes war mit der rechnerischen Anpassung der Zahl der Wohneinheiten nicht verbunden.

Bürgerbegehren gem. § 45 Bezirksverwaltungsgesetz

Mit Antrag vom 23. Juni 2014 stellte die Bürgerinitiative „Rettet die Buckower Felder“ vertreten durch drei Personen einen Antrag auf ein Bürgerbegehren gem. § 45 Bezirksverwaltungsgesetz (BzVwG) mit folgender Fragestellung: „Stimmen Sie für das Ersuchen an das Bezirksamt, zwecks Vermeidung der Bebauung der Buckower Felder, Gerlinger Straße/Buckower Damm, das Verfahren zum Bebauungsplan 8-66 im Beschlusswege einzustellen?“

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2015 durch Beschluss festgestellt, dass auf der einen Seite das Bürgerbegehren zustande gekommen ist, aber auf der

anderen Seite sich das Bürgerbegehren erledigt hat, sodass ein Bürgerentscheid nicht durchgeführt wird. Begründet wird die Nichtdurchführung damit, dass durch den Senatsbeschluss vom 03. Februar 2015 und der Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Plangebiets die Zuständigkeit für das Bauleitplanverfahren auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, jetzt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, übergegangen ist und in der Folge die Fragestellung des Bürgerbegehrens und somit die Durchführung des Bürgerentscheids ins Leere laufen würde.

Erklärung zum Gebiet mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

Mit Beschluss vom 03. Februar 2015 hat der Senat von Berlin die Flächen der Buckower Felder zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AG-BauGB erklärt. Der Rat der Bürgermeister hatte zuvor am 22. Januar 2015 die entsprechende Empfehlung an den Senat beschlossen und zur abschließenden Beschlussfassung an den Senat weitergeleitet. Die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren 8-66 wurde damit auf die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, übertragen.

Nach dem Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst ein intensiver Bürgerdialog, der durch Informations- und Diskussionsveranstaltungen sowie Werkstattverfahren geprägt wurde, begonnen. Anlass waren sowohl die Aktivitäten der Bürgerinitiative „Rettet die Buckower Felder“ vor Ort, als auch die inhaltliche Umsteuerung zur Erhöhung des Anteils an Mietwohnungen insbesondere im sozialen Wohnungsbau. Das Ergebnis des Dialogprozesses und der Bürgerwerkstatt führte zur Erarbeitung eines Entwicklungsleitfadens, der Grundlage für die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes gewesen ist.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 31. Juli 2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. September 2017 zum Bebauungsplanentwurf 8-66 vom 27. Juli 2017 gebeten. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 31 Stellungnahmen ein. Teilweise nahmen hierbei verschiedene Fachbereiche einer Behörde Stellung. Nach Ablauf der Frist gingen 3 weitere Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung:

- Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im WA 2 (südlich der Planstraße D) von zwei auf drei Vollgeschosse, sowie der Verzicht auf Festsetzung von Hausgruppen,
- Ergänzung der Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen der Planung,
- Sicherung der Anlage eines Schachtpumpwerkes des zuständigen Versorgers (BWB),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 32 (neu 7.5) zum Stadtplatz um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Abgrenzung der Fläche „P“ durch Punktebezeichnungen in der Planzeichnung,

- Ergänzung der Aussagen zu den städtebaulichen Gründen der höheren Bebauung entlang der Planstraße F und zur partiellen Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Baunutzungsverordnung,
- Aktualisierung der Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser,
- Differenzierte Festsetzungen zur Dachbegrünung,
- Änderung der Festsetzung Nr. 22, (neu 6.8) zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen naturnahen Parkanlage. Der Begriff „Obstbäume“ wird durch „Laubbäume“ ersetzt, um hier im Hinblick auf die Retentionsfunktion mehr Auswahlmöglichkeiten zu schaffen.

In der Begründung werden folgende relevante redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Modifizierung der Aussagen zum geförderten Wohnungsbau insbesondere die Umstellung der Aussagen zur Geschossfläche analog der Festsetzung anstelle der Angaben der Wohnungszahl,
- Ergänzung der Aussagen zur Flächenbilanz der geschützten Biotope im Bestand und Planung,
- Anpassung von Detailaussagen zur Begrifflichkeit Frischweide und Entwicklung des geschützten Biotops (Streichung der Aussage „10 % Landwirtschaftsfläche wird als Dauergrünland gepflegt“ in allen relevanten Absätzen),
- Anpassung der Begründung zur Berücksichtigung des Teilplans „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ des Landschaftsprogramms 2016,
- Konkretisierungen der Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen,
- Konkretisierungen der Ausführungen zum Artenschutzkonzept,
- Beschreibung der Maßnahmen der Rückbauverpflichtung für das Tempohome,
- Modifizierung der Aussagen zur Sicherung des geschützten Biotops und zum Monitoring,
- Aufnahme des Hinweises auf die vorgesehene Höherstufung der Gerlinger Straße entsprechend dem StEP Verkehr,
- Ergänzung und Korrektur der Aussagen zum vorhandenen Leitungsbestand,
- Ergänzung und Korrektur der Ausführungen zum Lärmschutz und den Orientierungswerten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 8-66 vom 11. Dezember 2018 mit Begründung wurde vom 02. Januar 2019 bis einschließlich 01. Februar 2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 15 Stellungnahmen (Briefpost, direkte Abgabe, E-Mail) ein. Es gingen keine verspäteten Stellungnahmen ein. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führen zu redaktionellen Ergänzungen der Planbegründung.

Die Planbegründung ist in Bezug auf den umweltrelevanten Eingriff und hier insbesondere auf das Ausgleichsdefizit bezogen auf die biotischen und abiotischen Komponenten, das der Abwägungsentscheidung unterliegt und im Ergebnis der Abwägung hingenommen wird, präzisiert worden. Zusätzlich wurde klargestellt, dass sich das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung verändert, aber im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Zudem wurde die Beschreibung der Richtungen des bodennahen Windfeldes präzisiert. Eine Änderung

von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. Februar 2019 gebeten. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 19 Stellungnahmen ein. Teilweise nahmen verschiedene Sachbereiche einer Behörde Stellung. Nach Ablauf der Frist gingen 7 Stellungnahmen ein. Diese wurden in der Abwägung berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Dies betraf insbesondere Hinweise zur Aktualisierung des Nahverkehrsplans (Straßenbahnstrecke im Bedarfsplan) sowie zu den betroffenen Flächen, die von der Vereinbarung zur Unterhaltung von Retentionsflächen zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Bezirksamt Neukölln abzudecken sind. Darüber hinaus ist in der Abwägung die Begründung des Verzichts der Festsetzung von großkronigen Bäumen präzisiert worden.

Eine Änderung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.

Festsetzung

Alle öffentlichen und privaten Belange und die darin enthaltenen vorgebrachten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 8-66 am 06. Juni 2019 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Berlin, den 7. August 2019

K. L o m p s c h e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen