

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 76/24

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 28.05.2024

**1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplan 8-100**

(„Hochspannungsweg / Ortolanweg“)

- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Konkretisierung des Planinhaltes -

**2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

**3. Beschlussentwurf:**

- a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-100, dass die Grundzüge der Planung im Wesentlichen beibehalten werden. Das Bezirksamt beschließt ferner, die Planungsinhalte hinsichtlich des Nutzungsmaßes des Bebauungsplanentwurfs 8-100 zu konkretisieren. Vorrangiges Planungsziel ist nunmehr die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-100 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 27.10.2023.

- b. Der Bebauungsplan 8-100 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
- c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen sind mit der Beschlussfassung nicht verbunden.

- d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 17.11.2023 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 27.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt sowie auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Plakate zur Planung mit Informationen zur Lage im Stadtgebiet, zu den Eigentumsverhältnissen, zur Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung, zur planungsrechtlichen Ausgangssituation, zu den umweltbezogenen Informationen sowie zu den beabsichtigten Planungsinhalten und -zielen.

### 4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen insgesamt 15 schriftliche Stellungnahmen ein - elf während des Beteiligungszeitraumes und nachträglich weitere vier. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden vollständig und wörtlich wiedergegeben. Lediglich in Bezug auf personenbezogene Daten und offensichtliche Fehler bei Rechtschreibung und Grammatik wurden geringfügige Änderungen vorgenommen. Die jeweiligen Äußerungen wurden zudem nach Themenschwerpunkten gegliedert.

### 4.3 Auswertung

#### Schreiben 1 vom 28.11.2023

##### Äußerung 1.1 - Stellplätze

Ich war gestern bei der Anwohner - Informationsveranstaltung, meine Bedenken sind bei ca. 170 Wohnungen, es wird an zu wenig Parkplätze gedacht. Wenn ich das so erkenne sind gerade mal 40 Stellplätze geplant. In den umliegenden Straßen ist es jetzt schon überfüllt. Das liegt daran, das Krankenhaus Neukölln hat keine Stellplätze mehr, Miles und Co Fahrzeuge stehen hier auch rum. Und nehmen uns die Parkplätze weg. Keiner hält sich

an die Verkehrsregeln (falsch Parken, keiner hält sich an die Geschwindigkeit von 30 Km/h). Dann kommt noch der Verkehr der Kita dazu. Ich denke heute hat jeder hier mindestens ein KFZ pro Wohnung, manche auch 2 KFZ. Diese sollte auch mit geplant werden.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht. Im Hochspannungsweg sind jedoch auch neue Stellplätze für Pkws geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, am Laubsänger-/Birkhuhnweg ausreichend dimensioniert. Untersuchungen zum Verkehr und zum Schallschutz sind nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen. Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung z. B. des Krankenhauses zu regeln, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen.*

### Äußerung 1.2 - ÖPNV

Dazu kommt die schlechte Verbindung zum Öffentlichen Verkehr (BVG). Das sollte bitte mit berücksichtigte werden und geprüft werden. Ich als Schwerbeschädigter, werde wohl kaum ein Parkplatz mal draußen finden, wenn ich noch mal wegmuss.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist gewährleistet. In 500 — 700m Entfernung liegen die Bushaltestellen Johannisthaler Chaussee/Rudower Straße und Beifußweg mit den Linien 171 und X11, die das Gebiet an das Hauptzentrum Hermannplatz / Karl-Marx-Straße (mit Anschluss an die U-Bahnen U7 und U8), das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (mit Anschluss an die U-Bahn U7) und an das S-Bahnnetz (S-Bahnhof Schöneweide) anbinden. An der Haltestelle "Rudower Straße / Grüner Weg", ungefähr ein Kilometer entfernt, verkehren die Busse 181, M46 und N7 im Vorrangnetz und mit einer dichten Taktung, wobei die letzten beiden auch ein Nachtangebot besitzen. Über die Linie M46 kann außerdem der rund 1,4 km entfernte U-Bahnhof "Parchimer*

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfaden zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

Allee" erreicht werden. Die Linienführung zum U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee für eine bessere Anbindung der Gropiusstadt wird gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 untersucht.

## Schreiben 2 vom 1.12.2023

### Äußerung 2.1 - Immissionsschutz (Lärm)

Sehr geehrte Damen und Herren, die geplante Bebauung des Gebiets mit den ca. 170 Einheiten, die auf der Informationsveranstaltung genannt wurden, und eine weiterer Kita-bau am Ortolanweg, werden die umliegenden Straßen und dadurch Anlieger noch zusätzlich belasten. Der Ortolanweg war einst eine rechte ruhige Straße und ist inzwischen, gerade zu den Stoßzeiten, zu einer Durchfahrtsstraße verkommen. Die Infrastruktur rund um das Gebiet ist nicht auf solch eine Menge von zusätzlichen Leuten ausgelegt und nein, es werden nicht plötzlich alle mit Bus oder der in der Gegend nicht vorhandenen Bahn fahren.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Ortolanweg, der nicht der Erschließung der geplanten Wohngebäude durch den motorisierten Individualverkehr dient, ermöglicht mit einer Fahrbahnbreite (inkl. Längsparker) von rund 8,5 m den Begegnungsverkehr. Untersuchungen zum Verkehr und zum Schallschutz sind nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen. Entsprechend der Integrierten Mehrfachbelastungskarte aus dem Umweltgerechtigkeitsatlas von 2021/22 für das Land Berlin liegt das Plangebiet in einem einfach belasteten Planungsraum. Die Umweltgerechtigkeit basiert im Wesentlichen auf den vier Umweltindikatoren Lärmbelastung, Luftbelastung, thermische Belastung und Grünflächenversorgung.*

*Diejenigen, die ihr Mobilitätsverhalten nicht ändern wollen, werden nicht neuerdings und aufgrund eines politischen Beschlusses ÖPNV fahren. Das Verkehrsverhalten wird jedoch stark durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 1.1).*

*U-Bahn und S-Bahn sind von der Bushaltestelle Beifußweg, die 500 m vom Plangebiet entfernt liegt, in zehn Minuten zu erreichen (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 1.2).*

## Schreiben 3 vom 6.12.2023

### Äußerung 3.1 - Städtebauliche Dichte (Abstandsflächen)

Unser Grundstück grenzt [...] direkt an die Kleingartenkolonie. Eine Bebauung mit 3 und sogar 4 Geschossen über die gesamte Breite direkt vor unserem Grundstück ist nicht nur unverständlich, unsinnig, sondern auch unerträglich und nicht akzeptabel. Die sich daraus ergebene Beschattung wirkt sich unmittelbar auf unser Grundstück aus. Sowohl im Sommer aber vor allem im Frühjahr und Herbst, wenn die Sonne nicht mehr hochsteht, wird es

auf unserem Grundstück "dunkel" bleiben. Die Wohnqualität und der Grundstückswert sinken dadurch erheblich. Wenn schon so hoch gebaut werden muss, ist es sinnvoller die höheren Gebäude zum Laubsängerweg zu platzieren, die sich dort viel harmonischer einfügen würden und nach hinten durch bis zu unserer Einfamilienhaussiedlung die Gebäude mit geringeren Geschosshöhen auslaufen zu lassen.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist ein landespolitisches Ziel. Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung untergenutzter, teilweise ehemals kleingärtnerisch genutzter Flächen. Durch den Bebauungsplan 8-100 wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit anteiliger Mietpreis- und Belegungsbindung im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND geschaffen und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung dennoch Rechnung getragen.*

*Die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden und zwischen den geplanten Gebäuden wurde in der Machbarkeitsstudie gewährleistet und wird im weiteren Verfahren bei der Festsetzung der Baufenster berücksichtigt. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen, aufgrund der großen Straßenraumbreite des Hochspannungswegs mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Bei der Festsetzung der Baufenster im weiteren Verfahren wird unter anderem auch die Gestaltung des Ortsbilds mit dem Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt. Die offene Bauweise wie im gesamten Ein-/Zweifamilienhausgebiet soll eingehalten werden.*

*Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der Bevölkerung sind ausreichend wohnungsnaher Grünflächen gewährleistet<sup>1</sup>. Das Plangebiet ist Teil eines für gut klassifizierten Bereichs der Grünversorgung gemäß Umweltgerechtigkeitskonzeption 2021/22 Berlins.*

### Äußerung 3.2 - Beweissicherungsverfahren

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass ich erwarte, dass ein Gutachter, für uns kostenfrei, den Zustand unseres Hauses vor Baubeginn ermittelt, denn es ist zu erwarten, dass durch die in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks/Haus vorzunehmenden Erdarbeiten, evtl. Grundwasserabsenkung, Arbeiten mit schwerem Gerät usw. für die Baumaßnahmen die Statik unseres Hauses leidet. Risse an unserem Gebäude oder weitere Beschädigungen am Haus und Grundstück, sowie Kappung von Wurzeln unseres Baumbestands, können somit während der Baumaßnahmen, spätestens nach deren Fertigstellung

---

<sup>1</sup> Umweltatlas. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020

ermittelt werden, die Schäden definiert und auf Ihre Kosten beseitigt werden. Eine terminliche Absprache für die Begehung bei uns vor Ort sollte zeitnah geschehen.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der Umsetzung der Planung im Rahmen des nachgeordneten Bauzulassungsverfahrens vorbehalten. Nach derzeitiger Planung rechnet die STADT UND LAND mit einem Baubeginn für 2026. In der Informationsveranstaltung am 27.11.2023 betonte der Vertreter der STADT UND LAND, es wären schon weitaus schwierigere Vorhaben in Baulücken umgesetzt worden, wo direkt an die Brandwand des Nachbargebäudes gebaut wurde. Die Baugrube wird ingenieurtechnisch geplant, statisch überprüft und die Bauausführung fachmännisch überwacht werden. Eine hydrogeologische Einschätzung zum Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren veranlasst.*

### **Schreiben 4 vom 7.12.2023**

#### Äußerung 4.1 – Städtebauliche Dichte

Sehr geehrte Verantwortliche, die Errichtung von 3-4 geschossigem Wohnungsbau inklusive Erhöhung der baulichen Nutzung widerspricht dem Charakter des gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebietes, das aus einem früheren Kleingartengebiet entstanden ist, und ist deshalb strikt abzulehnen. Es ist völlig unverständlich, weshalb eine so brutale Verdichtung vorgeschlagen wird? Wie wollen Sie dann anderen Grundstückseigentümern vergleichbare 3-4-geschossige Gebäude rund um den ehemaligen "Fliedergrund" verbieten? Dadurch entstünden soziale Konflikte, weil niemand verstehen kann, weshalb für Stadt und Land andere Maßstäbe gelten, als für die übrigen Haus- und Grundstückseigentümer.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung untergenutzter, teilweise ehemals kleingärtnerisch genutzter Flächen. Durch den Bebauungsplan 8-100 wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit anteiliger Mietpreis- und Belegungsbindung im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND geschaffen und dennoch dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen, aufgrund der großen Straßenraumbreite des Hochspannungswegs mit ausrei-*

*chend Abstand zum Bestand realisiert werden. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist ein landespolitisches Ziel. Bei der Festsetzung der Baufenster im weiteren Verfahren wird unter anderem auch die Gestaltung des Ortsbilds mit dem Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt. Die offene Bauweise wie im gesamten Ein-/Zweifamilienhausgebiet soll eingehalten werden.*

*Für die STADT UND LAND gelten dieselben Gesetze wie für alle Grundstücksbesitzenden, daher wird zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet mit einer höheren Geschossflächenzahl, als der Baunutzungsplan vorsieht, ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für umfangreichere Neubauprojekte auf weiteren Grundstücken, die nicht mit den Regelungen des Baunutzungsplanes in Einklang stehen, wären ebenfalls Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Ein grundsätzliches Verbot für die Aufstockung von Geschossen der Bestandsgebäude existiert nicht. Die Zulässigkeit einer Aufstockung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.*

#### Äußerung 4.2 - Planerfordernis

Allein die Tatsache, dass die Anzahl der unmittelbar Betroffenen eher gering ist und deshalb vielleicht kein allzu großer Widerstand erwartet wird, rechtfertigt es nicht, mitten in einem reinen Ein- und Zweifamilienhausgebiet solchen Geschoss-Wohnungsbau hineinzuzwängen. Dadurch werden die Interessen der Anwohner mit Füßen getreten bzw. Behördenwillkür betrieben.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Eine Willkür des Planvorhabens kann nicht nachvollzogen werden (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 4.1). STADT UND LAND, die Grundstücksbesitzerin und das Bezirksamt Neukölln führen das formale Bebauungsplanverfahren partnerschaftlich durch. Die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange partizipieren im Rahmen dieses Verfahrens.*

#### Äußerung 4.3 - Städtebauliche Dichte

Ich kann mir nämlich beim besten Willen nicht vorstellen, dass so ein Bauvorhaben einem privaten Investor genehmigt worden wäre? Und genau darum geht es! Es ist nämlich vor diesem Hintergrund überhaupt nicht nachvollziehbar, weshalb die bereits vorliegenden Pläne eines Investors zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern abgelehnt wurden. Das ist doch tausendmal besser als diese Wohnmaschine.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Bebauungsplan XIV-130e für das Plangebiet (Einleitungsbeschluss am 20.12.2011) stoppte der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses von Berlin aufgrund der geänderten Lie-*

*genschaftspolitik des Landes. Dem Verkauf des landeseigenen Grundstücks an einen privaten Anbieter zur Errichtung einer eigentumsorientierten Wohnform wurde im Jahr 2018 nicht zugestimmt. Dieser Umstand ermöglicht nun die Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs an Wohnfläche und der Anforderung an die sparsame Bodennutzung und integrierte Klimaanpassung zu entwickeln. Die jetzige Planentwicklung in einem eigenständigen Verfahren wurde aufgrund verfahrensökonomischer Gründe begonnen.*

#### Äußerung 4.4 – Planerfordernis

Die Errichtung von Wohnhäusern an dieser Stelle steht in völligem Widerspruch zu den angrenzenden Häusern und den Erwartungen der betroffenen Anwohner. Wir hoffen, dass Letztere auch gemeinsam und mit Hilfe der Politik, diese Verschlechterung der Lebensqualität für alle angrenzenden Bewohner verhindern können. Akzeptabel wäre eine Mischform (Kindertagesstätte, Schule o. ä., Spielplatz und kleinformatische, weitläufige Ein- und Zweifamilienhausbesiedelung) im Fliegergrund zu praktizieren. Was Stadt und Land im Fliegergrund plant ist eine absolute Zumutung. Und bei dem Gedanken, dass uns unsere gruseligen Erinnerungen als Mieter von Stadt und Land in unserer unmittelbaren Nachbarschaft einzuholen drohen, überkommen wahrscheinlich nicht nur mich Angst und Schrecken. Mit meinem Widerstand gegen dieses Bauvorhaben können Sie daher mit absoluter Sicherheit rechnen. Ich werde alles und jeden dabei unterstützen, um den geplanten Alptraum vor meiner Haustür zu verhindern. Wohnungswirtschaftliche Experimente aus ideologischen Gründen - wonach es hier aussieht -schaden dem Vertrauen der Bürger in die Politik. Neukölln hat nicht nur an dieser Stelle etwas Besseres verdient. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein landespolitisches Ziel, dem im Bebauungsplanverfahren 8-100 entsprochen wird. Ein Bebauungsplanverfahren ist notwendig, da die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit den 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl erfordert, als der Baunutzungsplan vorsieht. Des Weiteren kann durch das Planverfahren die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt werden sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte gesichert werden. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur ergibt sich aus den Anforderungen sowohl durch das Planvorhaben, als auch aus dem bezirklichen Konzept für die soziale Infrastruktur.*

## Schreiben 5 vom 7.12.2023

### Äußerung 5.1 - Verkehr (Baustelleneinrichtung)

Ich nehme Bezug auf die Info-Veranstaltung der Stadt und Land eG am 18.11.2023 im Gutshof Britz und habe folgende Einwände: Mit Ausnahme des Ortolanweges sind alle Straßen sehr eng und m.E. für die Durchfahrt von großen Baustellenfahrzeugen nicht geeignet.

#### Abwägung

*Der Hinweis zur Baustelleneinrichtung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Straßen waren für die Errichtung der bestehenden Wohnbebauung ausreichend dimensioniert und werden es nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die geplante Bebauung sein.*

### Äußerung 5.2 - Parkplatzsituation (Stellplätze)

Aktuell ist es im Hochspannungsweg und in den umliegenden Straßen kaum möglich, als Anwohner einen Parkplatz zu bekommen. Kommen noch 170 Wohneinheiten dazu, ohne dass bei der Planung adäquater Parkraum, das heißt für mich mindestens 120 bis 130 Parkplätze, eingeplant wird, kommt es zum Verkehrskollaps in unserem Viertel. Weiterhin ist zu bedenken, dass zusätzlich noch die Berufsschüler sowie die Schwestern vom benachbarten Krankenhaus Neukölln ihre Autos hier abstellen. Eine Parkraumbewirtschaftung, wie von einem der Stadtplaner angedacht/vorgeschlagen, ist absurd, da hier hauptsächlich die bisherigen Eigentümer/Mieter finanziell mit der Beantragung eines Anwohnerparkausweises belastet werden.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht. Im Hochspannungsweg sind jedoch auch neue Stellplätze für Pkws geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet. Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung z. B. des Krankenhauses zu regeln, ist weder Aufgabe, noch Inhalt des Bebauungsplans. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 1.1)*

### Äußerung 5.3 - Baugrund (Beweissicherungsverfahren und Baustelleneinrichtung)

Das Baugrundstück liegt in einem ausgewiesenen Feuchtgebiet mit einem hohen Grundwasserspiegel. Hier stellt sich die Frage, mit welchen technischen Mitteln die dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauphase und später bei der Bestandsbebauung erreicht werden kann, ohne die umliegende Bestandsbebauung im Viertel substantiell zu beschädigen (verstärktes Ansteigen des Grundwasserspiegels durch die Neubauten). Weiterhin darf die technische Durchführung der Maßnahmen (z.B. 24h-Einsatz von Pumpsystemen zum Auspumpen der Baugrube(n)) nicht zur permanenten, unerträglichen Lärmbelästigung für die Anwohner führen. Dies war z.B. beim Neubau eines Mehrfamilienhauses im Ortolanweg der Fall.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Baugrunduntersuchungen werden durchgeführt und eine hydrogeologische Einschätzung wird im weiteren Verfahren veranlasst.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der Umsetzung der Planung im Rahmen des nachgeordneten Bauzulassungsverfahren vorbehalten. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2)*

*Überschreitet der Beurteilungspegel des von Baumaschinen hervorgerufenen Geräusches den Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB(A), sollen gemäß der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden. Darüber hinaus gelten in Berlin das Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG Bln) und die Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln).<sup>1</sup>*

### Äußerung 5.4 - Bebauung (Städtebauliche Dichte)

Mit Ausnahme des Querriegels zum Ortolanweg hin ist der Konzeptentwurf halbwegs akzeptabel, sofern die Geschosshöhe auf maximal drei Etagen begrenzt wird. Der Querriegel ist für mich unnötig und sollte gegen einen kleineren, offenen Wohnblock ausgetauscht werden. Warum: Die Stadtplaner geben Gründe der Lärmbelästigung vom Bolzplatz und von der geplanten KiTa an. Allein das fröhliche Spielen von Kindern als Lärmbelästigung zu bezeichnen, empfinde ich als infam. Dieses Viertel soll gerade für viele Familien mit Kindern gebaut werden, warum sollte man also die neuen Anwohner vor dem

---

<sup>1</sup> SenSBW (2012): Baulärm. Informationen. Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Lärm ihrer eigenen Kinder schützen wollen? Zudem, wir haben im Kolkrabenweg die bestehende Kita und den Bolzplatz in 25m Lufflinie, ist der "Lärm" überhaupt nicht bzw. sehr gedämpft wahrnehmbar. Abschließend bildet dieser C-förmige Block nicht nur ein Bollwerk gegen den "Lärm", sondern schottet das Grundstück auch räumlich gegen die Umwelt ab und kann so durchaus zur Ghettobildung führen.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wurde in der Machbarkeitsstudie gewährleistet und wird im weiteren Verfahren bei der Festsetzung der Baufenster berücksichtigt. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit ausreichend Abstand zum Bestand, realisiert werden. Für ausreichend Abstand zu den Bestandsgebäuden am Hochspannungsweg sorgt die große Straßenraumbreite des Hochspannungswegs.*

*Im weiteren Verfahren wird bei der Festsetzung der Baumassen sowohl der Gestaltung des Ortsbilds und der offenen Bauweise des Ein-/Zweifamilienhausgebiets als auch der Mehrgeschossbauweise am Wendehalsweg Rechnung getragen.*

*Die Skateanlage unterliegt als Freizeitanlagen den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz und müssen nach der Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt werden. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein. Der Kinderspielplatz ist keine Freizeitanlage und verursacht "sozialadäquate Geräusche" gemäß § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz.*

*Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat gerecht nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu erfolgen. Die Schaffung von Wohnraum ist ein landespolitisches Ziel. Der Errichtung einer eigentumsorientierten Wohnform stimmte der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses von Berlin 2018 aufgrund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes nicht zu. Dieser Umstand ermöglicht nun die Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs an Wohnfläche und der Anforderung an die sparsame Bodennutzung und integrierte Klimaanpassung zu entwickeln.*

### Äußerung 5.5 – Natur (Natur- und Klimaschutz)

Das Baugrundstück ist seit dem Auszug der Kleingartenkolonie ein Refugium für schützenswerte Tierarten wie z.B. Füchse und Fledermäuse, Brut- und Nistplätze der verschiedensten Vogelarten, auch des vom Aussterben bedrohten Zaunkönigs, sind dort beheimatet. Aktuell können die Tiere dort ungestört leben und sich entfalten. Auch wenn die Stadt und Land beteuert, dem Tierwohl bei der Planung Rechnung tragen zu wollen, werden spätestens mit Beginn der Rodung des Grundstücks im Vorfeld der Bebauung unwiderbringlich viele Tierexistenzen zerstört werden und dort lebende Tiere bei den brutalen Rodungen ihr Leben verlieren. Zu bedenken ist weiterhin, dass das Gebiet für das Viertel

quasi eine "grüne Lunge" darstellt und in seiner Ursprünglichkeit auch wasserregulierende Fläche gilt.

### Abwägung

*Die Hinweise werden berücksichtigt.*

*Mit der faunistischen Kartierung wurde das Büro alnus GbR Linge & Hoffmann beauftragt, so dass die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen der gesamten Vegetationsperiode Bestandteil der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch werden. Mit der Mahd der Brachfläche am Hochspannungsweg beauftragt die Grundstückbesitzerin im gesetzlich vorgeschriebenen Turnus entsprechend geschultes Personal.*

*Ausreichend wohnungsnahen Grünflächen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der Bevölkerung sind gewährleistet<sup>1</sup>. Das Plangebiet ist Teil eines für gut klassifizierten Bereichs der Grünversorgung gemäß Umweltgerechtigkeitskonzeption 2021/22 Berlins (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Für eine hitzeangepasste und wassersensible Stadtentwicklung werden im weiteren Verfahren verschiedene Maßnahmen getroffen.*

### Äußerung 5.6 - Gutachten (Objektivität der Gutachten)

Von der Baugenossenschaft wurde betont, für die Beschaffung des Baugrunds, der Verkehrssituation oder den Möglichkeiten zum Erhalt der auf dem Grundstück residierenden schützenswerten Tierarten wie z.B. Fledermäuse Gutachten zu erstellen. Vor dem Hintergrund des politischen Drucks hinsichtlich der Notwendigkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss ich die Objektivität der Gutachter bereits jetzt in Frage stellen. Hier soll m.E. lediglich eine Fassade zur Rechtfertigung des Wohnungsbaus auf dem vorgesehenen Grundstück aufgebaut werden.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrechtlichen Belange werden in der Regel von spezialisierten Fachgutachtern ermittelt. Die Kosten für die Gutachten trägt zwar die Vorhabenträgerin, eine landeseigene Gesellschaft, aber die Einschätzungen für die artenschutzfachlichen Kartierungen, der Biotop- und Baumkartierung, den Niederschlag und die Versickerung, den Schallschutz sowie den Verkehr nehmen verschiedene, unabhängige Fachplanende nach den gesetzlichen Vorschriften vor. Eine fachliche Bewertung der Gutachten erfolgt durch die Fachbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit. Bei der Schaffung von Baurecht müssen nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch diversen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.*

---

<sup>1</sup> Umweltatlas. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020

Äußerung 5.7 - Städtebauliche Dichte

Zusammenfassend empfinde ich die geplante Anlage als ein echter Fremdkörper in unserem Viertel, so sehr sich auch die Planer bemühen wollen, die Gebäude gestalterisch ihrer Umgebung anzupassen. Wir hatten uns beim Kauf unserer Doppelhaushälfte im Kolk-rabenweg bewusst für dieses Viertelentschieden, weil wir genau diesen Mix aus Ein- und Zweifamilienhäusern geschätzt haben. Das Lebensgefühl war quasi wie auf einem Dorf in der Großstadt, ruhig und geordnet, gut geschützt durch die Mietskasernen an der Rudow-er Straße und die engen Zuwegungen z.B. des Wendehalswegs. Dieses Gefühl wird nun durch dieses Bauvorhaben mit 170 Wohneinheitenkomplett zerstört.

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 5.4)*

Äußerung 5.8 - Planungsziel

Mit Sicherheit gibt es geeignetere Bauplätze, beispielsweise auf dem Gelände der Gartenkolonien auf der gegenüberliegenden Seite des Ortholanwegs oder am südlichen Stadtrand, warum es unbedingt dieses kleine befriedete Grundstück sein soll, erschließt sich uns nicht.

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet besteht bereits seit über sechzig Jahren Baurecht für eine Wohnbebauung. Der Baunutzungsplan für Berlin aus dem Jahre 1960 gilt als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch und setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen. Durch den Bebauungsplan 8-100 wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND geschaffen und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung dennoch Rechnung getragen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Daher ist die Schaffung von Wohnraum landespolitisch beschlossen und wird landesweit umgesetzt. Eine Voraussetzung für die Umsetzung des Planungsziels ist, dass die Grundstücke sich im landeseigenen Besitz befinden. In fast allen Berliner Bezirken und sogar in Brandenburg existieren Wohnungsbauprojekte der landeseigenen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 4.1)*

## Schreiben 6 vom 11.12.2023

### Äußerung 6.1 - Ausgangslage

Bei der Infoveranstaltung - frühzeitige Bürgerbeteiligung am 27.11.2023 wurde von den Planern mehrfach betont, dass es sich bei dem vorgestellten Konzept um eine noch nicht verbindliche Vorplanung oder Planung handelt. Die planungsrelevanten Untersuchungen hinsichtlich Geländeneiveaus (OKG im Verhältnis zu den umliegenden Straßen und Grundstücken), Bestandsaufnahme des Umweltzustands, Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope, Kartierung dieser Biotope, detaillierte Erfassung der Biotoptypen und der Bäume, die Artenschutzfachliche Untersuchung von Vögeln, Amphibien, Fledermäusen und ggf. weiterer Tierarten, Niederschlags- und Versickerungsgutachten, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten und Kartierung der Niedermoorbereiche mit sehr hoher Schutzbedürftigkeit wurden bislang nicht erstellt oder aktualisiert.

### Abwägung

*Die Äußerung stellt den Sachverhalt dar.*

*Aufgrund der geplanten Bebauungsdichte erfolgt für den qualifizierten Bebauungsplan ein Regelverfahren, inklusive Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch. Die Informationsveranstaltung ist nicht Bestandteil der formellen Beteiligung, sondern ein zusätzliches Angebot, um frühzeitig zu informieren.*

*Die umweltfachlichen Untersuchungen können aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und der gesetzlichen Vorgaben erst mit Beginn der nächsten Vegetationsperiode begonnen werden.*

### Äußerung 6.2 - ÖPNV

In den Planunterlagen und der Projektbeschreibung sind einige Ungenauigkeiten enthalten, die für die Bewertung durch die beteiligten Bürger nicht unerheblich sind: Die Buslinie X11 verbindet U Krumme Lanke mit S Schöneweide oder Gesundheitszentrum.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Begründungstext aufgenommen.*

*Die Buslinie X 11 verkehrt zwischen dem U-Bahnhof Krumme Lanke und der S-Bahnhaltestelle Schöneweide. Die nächstgelegenen Haltestellen zum Plangebiet sind Johannisthaler Chaussee/Rudower Straße und Beifußweg. Über diese Haltestellen erfolgt eine Anbindung mit dem Bus*

*X11 mit einer Fahrzeit von circa zehn Minuten an das S-Bahnnetz am Bahnhof Schönweide sowie zum Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee mit Anschluss an die U-Bahnlinie 7.*

### Äußerung 6.3 – Nutzungs- und Pachtverhältnis

Unter Nutzungs- & Eigentumsverhältnissen ist die Bezeichnung „die kleingärtnerische Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben“ gegenüber dem tatsächlichen Vorgang, dass die Kleingärtner zum 1.1.2019 gekündigt wurden, stark beschönigend formuliert. In den seitdem fast 5 vergangenen Jahren wäre eine kleingärtnerische Nutzung weiterhin möglich gewesen! Stattdessen verfielen die Lauben und die wertvollen Obstbäume, Stauden und Sträucher wurden nicht gepflegt.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die brachliegende Kleingartenkolonie "Fliedergrund" war im Kleingartenentwicklungsplan des Landes nicht gesichert. Aufgrund des unmittelbar bevorstehenden Abschlusses des Planungsverfahrens zum Bebauungsplan XIV-130e wurden die Kündigungen der Kleingärten 2018 veranlasst. Dass das mit dem Bebauungsplan XIV-130e verfolgte Planungsziel eines Allgemeines Wohngebiets für eigentumsorientierte Wohnformen stoppte, lag an der sich während des ehemaligen Bebauungsplanverfahrens veränderten Liegenschaftspolitik des Landes (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 4.3). Die Kündigungen an die Pachtenden der Erholungsgrundstücke erfolgten Ende des Jahre 2023.*

### Äußerung 6.4 – Versiegelung (derzeitiger Grad)

Im Projekttext wird unter dem Topic Fläche & Boden die Behauptung aufgestellt, dass im Geltungsbereich im Bestand 35% der Fläche versiegelt sei. Hier wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bezugsgröße herangezogen, der auch die Straßenlandfläche/Verkehrsfläche Hochspannungsweg und einen Teil des Birkhuhnwegs (fettegestrichelte Linie) umfasst. Durch die versiegelten Straßenflächen ist der Anteil versiegelter Fläche dann insgesamt naturgemäß höher anzusetzen. Dieser Bezug ist irreführend und sollte korrigiert werden! Als Bezugsgröße im Planungsrecht gibt die GRZ das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche an und entspricht in der Regel auch der Versiegelungsfläche. Die tatsächlich versiegelte Fläche durch vorhandene Bebauung mit baulichen Anlagen (Lauben, Häuser entlang Hochspannungsweg) auf Grundstücksfläche (dünne gestrichelte Linie als Umriss) beträgt im Bestand aktuell ca. 13%! Die vorgestellte Vorplanung umfasst im Verhältnis zur Grundstücksfläche dagegen ca. 30%!

#### Abwägung

*Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

*Das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird im weiteren Verfahren geklärt.*

#### Äußerung 6.5 – Baum- und Biotopschutz

Unter Intention des Bebauungsplans ist u.a. aufgeführt, dass alte Baumbestände am Hochspannungsweg gesichert werden sollen. Dies ist dahingehend zu qualifizieren, ob sich dieses Planungsziel auch auf die Sicherung des gem. BaumSchVO geschützten Baumbestands auf dem Grundstück selbst bezieht.

Werden die vorhandenen geschützten Bäume und wertvollen Obstbäume, Gehölze etc. auf dem Grundstück gesichert?

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden berücksichtigt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Baum- und Biotopkartierungen sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume wird textlich festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume einzurechnen sind. Der Erhalt des Baumbestandes am Hochspannungsweg soll auch aufgrund Anforderungen aus dem LaPro planungsrechtlich gesichert werden, obwohl die Einteilung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche ansonsten nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.*

#### Äußerung 6.6 – Städtebauliche Dichte (Geschossigkeit)

Die Bebauung des direkt angrenzenden Grundstücks Birkhuhnweg 11 umfasst im Bestand nur I Vollgeschoss. Im Lageplan auf Blatt 3 sind II Vollgeschosse eingetragen.

Die „skizzenhafte Perspektive am Wendehammer im Hochspannungsweg“ zwischen Hochspannungsweg 6 und den neuen Gebäuden Nr. 5 und 6 suggeriert eine sehr hohe Bestandsbebauung, wobei man sich eins der wenigen Gebäude im Hochspannungsweg ausgesucht hat, das II Vollgeschosse und ein ca. 45° Satteldach aufweist. Die gestrichelt angedeuteten Geschosshöhen und der Drepel sind im Vergleich zu den geplanten Gebäuden übertrieben hochdargestellt und spiegeln die Realität nicht wieder.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Eintragung der Anzahl der Geschosse bezieht sich beim Birkhuhnweg 11 auf den Anbau. Die Daten wurden aus dem ALKIS Berlin übernommen, indem die aktuellen (8.12.23) Grundrissdaten des Liegenschaftskatasters flächendeckend geführt werden.*

*Das umgebende Wohngebiet ist charakterisiert durch ein- bis zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser mit Sattel- und Flachdächern. Bei der Perspektive handelt sich um die skizzenhafte Darstellung einer möglichen Planung. Eine perspektivische Verzerrung, ein normaler Vorgang im Gegensatz zur optischen Verzerrung, kann leicht erkannt werden z. B. daran, dass aus der Perspektive das Bestandsgebäude genauso hoch wie die Neuplanung aussieht.*

Äußerung 6.7 - Geländehöhe

Die beiden Querschnitte A-A und B-B auf dem Poster stellen nicht den vorhandenen erheblichen Niveauunterschied zwischen Grundstück und angrenzenden Straßen dar! Die bisherige Fußgängerverbindung zwischen Ortolanweg und Laubsängerweg soll ausgebaut werden und die Parzellen sollen um die notwendige Fläche reduziert werden. Auch hier ist nicht beachtet, dass der Geländeunterschied zwischen Straßenniveau und OK Gelände Parzelle ca. 80 cm beträgt. Ist hier mit erheblichen Erdaufschüttungen zu rechnen? Die Beschreibung ist dahingehend zu konkretisieren, wie die Erschließung der neuen Gebäude 5, 6, 7 und 8 mittels Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen soll.

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die innere Erschließung der Grundstücke mit möglicherweise einer Erdaufschüttung wird im weiteren Verfahren geklärt. Nach derzeitigem Kenntnisstand aus der ALKIS Berlin besteht eine Höhendifferenz von 20 cm zwischen Hochspannungs- und Schirmvogelweg und ein Gefälle von 70 cm vom Laubsänger- zum Ortolanweg.*

Äußerung 6.8 - Nutzungs- und Pachtverhältnis

Das Grundstück Ortolanweg 100 ist nicht erwähnt. Die vorhandene Bebauung mit einem offensichtlich dauerhaft bewohnten Gebäude soll der neuen Kita weichen. Wird auch dieses Pachtverhältnis voraussichtlich Ende 2024 beendet werden?

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Das Grundstück Ortolanweg 100 ist Teil des Bebauungsplans 8-100 und liegt auf dem Flurstück 38/18 der STADT UND LAND. Das Pachtverhältnis wurde fristgemäß beendet. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 6.3).*

Äußerung 6.9 - Immissionsschutz (Rückbau)

Aufgrund der Errichtungszeit eines Großteils der Lauben ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl von aus heutiger Sicht als Gefahrstoff eingestufte Baumaterialien verwendet wurden. Insofern sollten auch diese quantitativ und qualitativ erfasst werden, um festzustellen, ob Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt sind (Einspülung von Schadstoffen aus Anstrichen, Flammschutzmittel, PAK o.ä.) und zum anderen, um ein für die umliegende Nachbarschaft sicheres Rückbaukonzept zu erstellen, das unkontrolliert umherfliegende kanzerogene Fasern verhindert.

Für die Laubengrundstücke ist bekannt, dass diese ihr Abwasser mittels Sickergruben entsorgen haben. Hierfür sollte ebenfalls eine Kartierung erstellt werden, die unterscheidet zwischen offenen und geschlossenen Gruben. Der Nachweis, dass hierdurch keine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt ist, sollte geführt werden.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Umgang mit Gefahrenstoffen, wie Asbest ist in den „Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519)“ geregelt. Bei Bauwerken, die vor dem 31.10.1993 errichtet wurden und für die kein Nachweis der Asbestfreiheit vorliegt, ist nach den Ausführungen in der „Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall)“ vom 29.11.2022 ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.*

*Eine hydrogeologische Einschätzung zum Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren veranlasst (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2).*

### Äußerung 6.10 - Klimaschutz

Wie kann hier trotz Feststellung, dass die ehemalige Kleingartenanlage höchste Schutzwürdigkeit als klimatischer Ausgleichsraum aufweist und als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Funktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche bewertet wird, dieser Naturraum ersatzlos bebaut werden? Wo werden entsprechende Ersatzflächen für die Bewohnerschaft geschaffen?

Wie ist das übergeordnete politische Ziel, weitere Versiegelung zu mindern, in Einklang zu bringen mit dem hier geplanten Verlust an gewachsener Grünfläche, ehemaliger Kleingärtnerischer Fläche, die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz bietet?

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen*

*Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Ein Grund für die Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau ist, dass am Hochspannungsweg bereits ein gut erschlossenes Wohngebiet besteht, was dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung und dem vorbeugenden Klimaschutz gerecht wird. Ausreichend wohnungsnaher Grünflächen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der Bevölkerung sind gewährleistet<sup>1</sup>. Das Plangebiet ist Teil eines für gut klassifizierten Bereichs der Grünversorgung gemäß Umweltgerechtigkeitskonzeption 2021/22 Berlins. Für eine hitzeangepasste und wassersensible Stadtentwicklung werden im weiteren Verfahren verschiedene Maßnahmen getroffen (vgl. Abwägung zu Stellungnahmen 5.6). Der StEP Klima 2.0 gibt beispielsweise für Neubauprojekte ganzer Blöcke vor, mit Beginn der Konzeption und Planung die*

---

<sup>1</sup> Umweltatlas. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020

*Anforderungen an die CO<sub>2</sub>-Reduktion mit den Anforderungen einer wassersensiblen Stadt zu verknüpfen und Maßnahmen zur Entwicklung der kompakten Stadt mit solchen der klimaangepassten Stadt zu verbinden.*

#### Äußerung 6.11 – Städtebauliche Dichte; Planerfordernis

Die „Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung“ mittels aufgelockerter Bebauung stellt nur einen Aspekt der planungsrechtlichen Vorgabe dar für Vorhaben gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (1) 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 einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dieser §34 kommt dann zur Anwendung, wenn kein Bebauungsplan vorliegt. Seine Grundsätze des Einfügens sollte[n] auch hier beachtet werden. Im umliegenden Bereich um das Planungsgebiet gilt Baustufe II/2. Die umliegenden Gebäude verfügen in der Regel zwischen 100 und 120qm Bruttogrundfläche. Die hier vorgestellten Gebäude in Kombination aus III und IV Vollgeschossen umfassen ca. 350 bis 430qm Bruttogrundfläche, der C-förmige Riegel sogar ca. 1200qm, das Kitagebäude ca. 500qm. Der rechnerische Bezug zur Grundstücksfläche mag 0,3 GRZ ergeben, jedoch ist hier ein erheblicher Maßstabsprung zum umliegenden Bestandsbebauung zu verzeichnen. Unter diesem Aspekt ist ein „Einfügen in die nähere Umgebung“ nicht nachvollziehbar.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet besteht kein Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch, hier regelt der Baunutzungsplan die Bebaubarkeit. Der Baunutzungsplan für Berlin aus dem Jahre 1960 gilt als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch und setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/0,2 fest. Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen. Durch den Bebauungsplan 8-100 wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit anteiliger Mietpreis- und Belegungsbindung im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND geschaffen und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung dennoch Rechnung getragen. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist ein landespolitisches Ziel. Ein Bebauungsplanverfahren ist notwendig, da die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit den 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl erfordert, als der Baunutzungsplan vorsieht. Des Weiteren kann durch das Planverfahren die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt werden sowie*

*die Errichtung einer Kindertagesstätte gesichert werden. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur ergibt sich aus den Anforderungen sowohl durch das Planvorhaben, als auch aus dem bezirklichen Konzept für die soziale Infrastruktur. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können im Plangebiet unter Würdigung nachbarlicher Interessen, aufgrund der großen Straßenraumbreite des Hochspannungswegs mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes und der offenen Bauweise wurde sowohl das bestehende Ein-/Zweifamilienhausgebiet als auch der Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt.*

### Äußerung 6.12 - Erschließung Hochspannungsweg 2 und 3

Warum sind die beiden Grundstücke Hochspannungsweg 2 und 3 seit ihrer Errichtung nicht gemäß BauOBl § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden entsprechend der Vorgaben dort an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen und wie soll das künftig erfolgen? Wie erfolgt dort die Höhenanpassung an das Gelände? „(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.“

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden berücksichtigt.*

*Bisher sind die Grundstücke Hochspannungsweg 2 und 2a nicht von der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche (des Hochspannungswegs) befahrbar. Die Erschließung erfolgt, wie auch bei den ehemaligen Erholungsgrundstücken (z. B. Hochspannungsweg 3) über den nicht asphaltierten Teil des Hochspannungswegs, eine Fläche im Eigentum der STADT UND LAND. Die Sicherung der Grundstückserschließungen ist u. a. Ziel der Bebauungsplans 8-100.*

### Äußerung 6.13 - Gebäudehöhen

In der Planung fehlt eine Festschreibung bzgl. Dachform, max. Firsthöhe/Traufhöhe, OKFFB EG und OK FFB oberstes Geschoss zur Höhenbegrenzung der Neubauten. Werden sog. Technikaufbauten auf den Dächern per Höhenbeschränkung geregelt?

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im weiteren Verfahren ist die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vorgesehen. Nach derzeitigem Stand sind flache Biodiversitätsdächer geplant. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) wird im weiteren Verfahren geprüft.*

Äußerung 6.14 - Unterkellerung

Wird im Planungsgebiet Unterkellerung / Tiefgaragen zulässig sein?

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Nach derzeitigem Planungsstand ist weder eine Unterkellerung noch eine Tiefgarage vorgesehen. Das hierfür erforderliche Baugrundgutachten wird gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.*

*Die Zulässigkeit einer Tiefgarage für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 12 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Baugesetzbuch grundsätzlich zulässig.*

Äußerung 6.15 - Straßenfluchtlinie

Wie soll mit der Straßenfluchtlinie von 1937 am Birkhuhnweg 9 umgegangen werden?

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Südlich im Plangebiet befindet sich eine förmlich festgesetzte Straßenfluchtlinie vom 3.9.1937 in der Verlängerung des Birkhuhnwegs sowie im parallelen Abstand von 6,0 m, eine förmlich festgesetzte Baufluchtlinie gleichen Datums. Die tatsächliche Führung des Birkhuhnwegs weicht von der Straßenfluchtlinie ab. Ein engerer Kurvenradius lässt den Birkhuhnweg weiter südlich verlaufen und dort auf den Laubsängerweg stoßen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, aufgehoben. Dies dient der rechtseinheitigen Klarstellung, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.*

Äußerung 6.16 - Versiegelung (Gehweg)

Wird der Gehwegbereich im Birkhuhnweg zwischen Nr. 11 und Hochspannungsweg versiegelt?

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Der Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern obliegt dem dafür zuständigen Fachamt.*

Äußerung 6.17 - Artenschutz (Bodenfauna)

Wie soll der Verlust an unterirdischer Bodenfauna durch die zu erwartenden erheblichen Bodenbewegungen im Baugebiet kompensiert werden?

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung einschließlich einer faunistischen Untersuchung und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Ergebnis der Umweltprüfung festgelegt.*

Äußerung 6.18 - Medien

Verfügt der vorhandene Schmutzwasserkanal im Hochspannungsweg über zusätzliche Kapazität für 170 Haushalte? Wie soll die Wärmeversorgung im Gebiet erfolgen? Ist das Stromversorgungsnetz ausreichend für weitere 170 Haushalte ausgelegt? Ist Erdwärmennutzung im Gebiet möglich?

Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Plangebiet über die im Hochspannungsweg und seiner Verlängerung in nordöstlicher Richtung liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Es liegen sowohl Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen sowie Gas- und Stromleitungen an, so dass die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur gesichert ist. Die für die technische Erschließung zuständigen Unternehmen werden an der Planung beteiligt. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Leitungen ausreichend dimensioniert sind. Die Wärmeversorgung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, der Hinweis zur Prüfung der Möglichkeit von Erdwärme wird an STADT UND LAND weitergegeben.*

Äußerung 6.19 - Wasserschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in einem Bereich der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Nutzung als Trinkwasserschutzgebiet?

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt und der Hinweis zur Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal wird nachrichtlich übernommen. Zur Nutzung als Trinkwasserschutzgebiet liegen den Planungsbeteiligten derzeit keine Informationen vor, wird aber im weiteren Verfahren geprüft.*

## Schreiben 7 vom 4.12.2023

### Äußerung 7.1 - Ausgangslage

Sehr geehrte Damen und Herren, folgend wollen wir als Anwohner des zu bebauenden Gebietes Stellung zum vorgestellten Bebauungsplan 8-100 nehmen. Weiterhin ist zu erwähnen, dass wir der Einladung der Stadt und Land gefolgt sind und an der Informationsveranstaltung teilgenommen haben.

#### Abwägung

*Die Äußerung stellt den Sachverhalt dar.*

*Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch. Die Informationsveranstaltung ist nicht Bestandteil der formellen Beteiligung.*

### Äußerung 7.2 - Geländehöhe

Das zu bebauende Grundstück liegt auf gleichem Niveau wie unser Eigentum, d.h. niedriger als die angrenzenden Straßen! Auf welchem Niveau wird bei Bebauung angeglichen?! Dazu ist zu erwähnen, dass der vorhandene Spielplatz sich ebenfalls auf dem niedrigen Niveau befindet!

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die innere Erschließung der Grundstücke mit möglicherweise einer Erdaufschüttung wird im weiteren Verfahren geklärt. Nach derzeitigem Kenntnisstand aus der ALKIS Berlin besteht eine Höhendifferenz von 20 cm zwischen Hochspannungs- und Schirmvogelweg und ein Gefälle von 70 cm vom Laubsänger- zum Ortolanweg.*

### Äußerung 7.3 - Erschließung Hochspannungsweg

Momentan erreichen wir unser Grundstück [...] und die Einfahrt über den Ortolanweg, über einen nicht befestigten Weg. Laut Machbarkeitsplan wird es diese Zufahrt nicht mehr geben. Wie wird das Grundstück erschlossen? Wir parken auf unserem Grundstück, am Ende des Weges, die Einfahrt liegt quasi neben der Kita, das muss berücksichtigt werden. Eines der Häuser auf unserem Grundstück wird mit Öl beheizt, damit muss neben der Erreichbarkeit für Rettungskräfte (Feuerwehr) eine Möglichkeit für die Befahrbarkeit mit großen Fahrzeugen gesichert werden!

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden berücksichtigt.*

*Bisher werden die Grundstücke Hochspannungsweg [...] nicht von der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche (des Hochspannungswegs) erschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist es, für die Anwohnenden eine Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.*

#### Äußerung 7.4 - Grundwasserspiegel

Im Bereich des Baugebietes befindet sich hohes Schichtenwasser, so dass unser Haus als auch andere neuen Häuser im Nahbereich mit Grundwasserabsenkung gebaut werden mussten. Viele vorhanden Häuser besitzen keinen ausreichenden Grundwasserschutz, so dass bei starken Regenfällen es auch zu feuchten Kellern kommen kann. Durch das Bauvorhaben besteht die Befürchtung, dass der Grundwasserspiegel angehoben bzw. verdrängt wird, so dass gerade ältere Häuser Wasserschäden davontragen könnten.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Baugrunduntersuchungen werden durchgeführt und eine hydrogeologische Einschätzung wird im weiteren Verfahren angestrebt.*

#### Äußerung 7.5 - Beweissicherungsverfahren

Weiterhin besteht die Gefahr durch Erschütterungen bei der Bauphase, da sich das Baugebiet viel zu nah an den angrenzenden Privatgrundstücken anschließt. Hier könnten insbesondere die alten aber auch die neueren Häuser Schäden davontragen! Hier müssen alle Häuser vorab begutachtet werden, was wir hiermit gleich beantragen.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der Umsetzung der Planung im Rahmen des nachgeordneten Bauzulassungsverfahren vorbehalten. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2)*

#### Äußerung 7.6 - Städtebauliche Dichte

Das zu bebauende Gelände befindet sich inmitten eines Einfamilienhaus Gebietes. Lediglich zum schmalen Ende in Richtung Laubsängerweg grenzen Mehrfamilienhäuser an. Eine Bauhöhe von bis zu 4 Geschossen wird als zu hoch erachtet. Vor allem, da bei jedem Privatbauvorhaben laut Bauvorschrift nur 2 Vollgeschosse bisher möglich waren. Insbesondere, wenn das Baugelände an die anliegenden Straßen angeglichen werden

sollte, sind die neuen Häuser zu hoch! Es wird ja nicht so sein, dass diese Gesetze nur für Privatpersonen gelten.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet besteht bereits seit über sechzig Jahren Baurecht für eine Wohnbebauung. Der Baunutzungsplan für Berlin aus dem Jahre 1960 gilt als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch und setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/02 fest. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist zusammen mit den Anforderungen an eine sparsame Bodennutzung ein wichtiges landespolitisches Ziel. Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, da die Planungsziele für diesen Bereich eine höhere Grundflächen- und Geschossflächenzahl als der Baunutzungsplan vorsehen, die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt werden muss, sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte durch das Verfahren gesichert werden soll. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur ergibt sich aus den Anforderungen sowohl durch das Planvorhaben, als auch aus dem bezirklichen Konzept für die soziale Infrastruktur.*

*Durch den Bebauungsplan 8-100 wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit anteiliger Mietpreis- und Belegungsbindung im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND geschaffen und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung dennoch Rechnung getragen. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können im Plangebiet unter Würdigung nachbarlicher Interessen, aufgrund der großen Straßenraumbreite des Hochspannungswegs mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes und der offenen Bauweise wurde sowohl das bestehende Ein-/Zweifamilienhausgebiet sowie der Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt.*

### Äußerung 7.7 - Stellplätze

In der Studie wird von 160-170 Wohneinheiten gesprochen. Laut Infoveranstaltung sollen lediglich 100 Parkplätze geschaffen werden. Alle angrenzenden Straßen sind mit einer Fahrspur für beide Richtungen ausgestattet, so dass zum Teil auch nur eine Seite beparkt werden kann. Uns ist bekannt, dass es in Berlin keine Verpflichtung zur Schaffung von Parkplätzen bei Neubauvorhaben gibt. Dennoch sollte sich ein Bild von der momentanen Parkplatzsituation vor Ort gemacht werden! Nochmals, es ist eine Einfamilienhausgegend. Durch die Wegnahme des Parkbereiches vor dem Krankenhaus Neukölln (neu geschaffenes Parkhaus in der Fritz-Erler-Allee gibt keine Entspannung der Situation) und gleichzeitiger Vergrößerung des Krankenhauses, sind in den letzten Jahren die Anrainerstraßen (bis hin zum Schirmvogelweg) dauerhaft zugeparkt, so dass zum Teil Anlieferungen nicht durchgeführt werden und Anwohner schon jetzt keine Parkplätze finden können.

Weiterhin entwickelt sich der Birkhuhnweg/Laubsängerweg als Abkürzung für die zu gestaute Johannistaler Chaussee. Am Ortolanweg befindet sich bereits eine Kita, wo es zu den Stoßzeiten (Vormittags/Mittags) regelmäßig zum Verkehrschaos kommt, da die Eltern ihre Kinder mit dem PKW bringen und es keine Parkmöglichkeiten vor Ort gibt. Eine weitere geplante Kita ist nicht vorstellbar, da ja dort auch nicht nur Kinder aus den neuen Bauten erfasst werden, sondern erneut Personen mit dem Auto anfahren.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht. Im Hochspannungsweg sind jedoch auch neue Stellplätze für Pkws geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet.*

*Untersuchungen zum Verkehr und zum Schallschutz sind nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen. Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung z. B. des Krankenhauses zu regeln, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 1.1)*

### Äußerung 7.8 - lärmrobuster Städtebau

Laut Machbarkeitsstudie soll [...] ein lärmabsorbierender Bau (in Form eines „C“) geschaffen werden. Abgesehen davon, dass diese Art des (Klotz-)Baus in mitten von Einfamilienhäusern unmöglich erscheint, fragen wir uns, für wenn die Lärmreduzierung sein soll? Die schon vorhandene Kita, welche mit ihren zu betreuenden Kindern den öffentlichen Spielplatz jetzt schon nutzt, die Jugendlichen, welche den Fußballkäfig im Sommer bis spät in die Nacht nutzen (schäpperndes Geräusch), hat bisher niemanden interessiert! Wieso muss jetzt ein solch großes, überhaupt nicht in die Gegend passendes Gebäude geschaffen werden??? Wer ist Nutznießer dieser Lärmreduktion??? ...die neuen Mieter der Stadt und Land, wenn überhaupt. Schall verschwindet nicht, sondern wird reflektiert, so

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfadens zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

dass dieser die jetzt schon betroffenen Anrainer noch weiter, in größerem Maße, in Mitleidenschaft ziehen wird.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Skateanlage unterliegt als Freizeitanlage den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz und muss nach der Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt werden. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein. Grundsätzlich kann Schall sich umso weniger ausbreiten, desto näher die Schutzeinrichtung, im konkreten Fall der lärmrobuste Städtebau, an der Lärmquelle steht. Der Kinderspielplatz ist keine Freizeitanlage und verursacht "sozialadäquate Geräusche" gemäß § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz.*

### Äußerung 7.9 - Naturschutz

Laut Infoveranstaltung soll im nächsten Jahr eine Begehung des Geländes stattfinden, damit Fauna und Flora begutachtet und katalogisiert wird. Das ist eine sehr sinnvolle und verantwortungsvolle Sache, hier jedoch nur in der Theorie. Wir fragen uns, warum vor gut 4 Wochen vor unserem Grundstück die Grünfläche, welche seit über 30 Jahren vorhanden war, mit einem Schredder komplett niedergewalzt wurde. In dem Bereich haben Tiere gewohnt und genistet...jetzt nicht mehr. Dieses Vorgehen ist anzeigewürdig, wir behalten uns eine solche Anzeige vor. Weiterhin wurde vor der Entfernung der Grünanlage keine Reinigung durchgeführt. Es befanden sich diverse Plastikreste in Dieser, welche jetzt kleingeschreddert in alle Grundstücke verteilt wird.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Ruderalfläche am Hochspannungsweg und Spielplatz wurde gemäht. Nach Aussage der Vorhabenträgerin sind die ausgeführten Arbeiten aufgrund der Verkehrssicherungspflicht erfolgt. Bei der Durchführung seien alle gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt worden.*

### Äußerung 7.10 - Planungsziel

Abschließend ist anzumerken, dass nicht abzustreiten ist, dass Wohnraum in Berlin benötigt wird. Jedoch müssen die Grundvoraussetzungen bei jedem Bauvorhaben neu betrachtet werden. Dies scheint mir bei diesem Vorhaben nicht so. Auch wenn der rechtliche Werdegang eingehalten wird, bekommen wir ein merkwürdiges Gefühl, wenn bei der Infoveranstaltung immer Vergleichsbauvorhaben herangezogen wurden. Jedes Gebiet ist individuell. Hier reden wir von einer Einfamilienhaussiedlung, welche durch Mehrfamilienhäuser immer mehr verbaut wird. Irgendwann ist eine Stadt einfach voll und irgendwann zu voll. So etwas ruft Streit bei den Bürgern hervor, da eine große Unzufriedenheit herrschen wird. Alles für den Profit?

Anstatt man weniger Bürogebäude in der Innenstadt zulässt und Wohnungen dort baut, wo auch die Arbeit ist, zerstört man noch vorhanden erholsamen Wohnraum in den Randbezirken von Berlin...aber jetzt werden wir politisch. Wir hoffen um Betrachtung der angebrachten Zweifel!

Ich selber möchte noch anmerken, dass ich und meine Eltern seit 50 Jahren auf diesem Grundstück, mitten in Neukölln, leben. Die Situation ist in den Jahren immer schlimmer geworden, aber jetzt werde ich mir - als Urberliner- überlegen müssen aus dieser Stadt zu ziehen, da die Lebenssituation offenbar unerträglich wird. Das ist das Ergebnis der Politik und der Profitgier, denn um etwas Anderes geht es ja nie. Es ist mir natürlich bewusst, dass Ihnen das egal sein wird. Eine sehr traurige Entwicklung!

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Ein Grund für den Beschluss zur baulichen Inanspruchnahme der aufgegebenen Kleingartenanlage am Hochspannungsweg ist, dass es in einem gut erschlossenes Wohngebiet liegt und damit dem landespolitischen Ziel Innen- vor Außenentwicklung entspricht. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 7.6) Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum ist ein weiteres landespolitisches Ziel, dem im Bebauungsplanverfahren 8-100 entsprochen wird. In fast allen Berliner Bezirken und sogar in Brandenburg existieren Wohnungsbauprojekte der landeseigenen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Eine Voraussetzung für die Umsetzung des Planungsziels ist, dass die Grundstücke sich im landeseigenen Besitz befinden.*

## **Schreiben 8 vom 13.12.2023**

### Äußerung 8.1 - Klimaschutz (Bodenschutz)

Wir lehnen die Planung in seiner gegenwärtigen Form ab.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll Wohnbebauung auf einer ehemaligen Kleingartenanlage realisiert werden.

Mehrere umweltrelevante Aspekte finden dabei bisher aber keine ausreichende Berücksichtigung. In der südöstlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich Boden mit hoher Schutzwürdigkeit, der durch die Bodengesellschaft vererdetes (Auen-)Niedermoor gekennzeichnet ist. Laut den Planungshinweisen zum Bodenschutz des Umweltatlas sind hier Eingriffe prioritär zu vermeiden und Standortalternativen zu suchen bzw. die Planung zu optimieren. Auch im Landschaftsprogramm (LaPro) wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz der Boden als „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“

beschrieben. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sind somit zu vermeiden bzw. zu minimieren und eine bodenkundliche Baubegleitung ist vorzusehen.

Um diesen wertvollen Bereich zu schützen, fordern wir die Beschränkung der Bebauung auf den nordwestlichen Bereich entlang des Hochspannungsweges. Die Baufenster sind dementsprechend anzupassen. Generell ist eine umfassende Alternativenbetrachtung zu der Anordnung der Wohngebäude im Plangebiet durchzuführen und darzustellen. Hier betonen wir noch einmal, dass bei jedem Eingriff in den Naturhaushalt die Vermeidung von Eingriffen prioritär geprüft werden muss.

### Abwägung

*Die Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet besteht bereits seit über sechzig Jahren Baurecht für eine Wohnbebauung. Der Baunutzungsplan für Berlin aus dem Jahre 1960 gilt als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch und setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 fest. Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen. Die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots mit bezahlbarem Wohnraum, ist ein landespolitisches Ziel, dem im Bebauungsplanverfahren 8-100 entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Baugebiet entsprochen wird (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 4.2).*

*Die Äußerungen zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer Gewichtung berücksichtigt. Ein Umweltbericht mit umfassenden Aussagen zum Thema wird erstellt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.*

*Teile der ehemaligen Kleingartenkolonie lagen auf vererdetem Niedermoor, das sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch über östlich angrenzende, bebaute Grundstücke erstreckt. Von einem Eingriff in Natur und Landschaft wird gleichwohl nicht abgesehen und der Belang zurückgestellt.*

*Durch den Bebauungsplan 8-100 soll auf bereits vollständig erschlossenen Grundstücken eine effektivere Ausnutzung von Grund und Boden ermöglicht werden. Trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrads im Vergleich zum Bestand wird dem Ziel der Innenentwicklung Vorrang gegeben. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Festsetzungen, die sicherstellen, dass der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und Versickerung erhalten bleibt, werden zu treffen sein.*

### Äußerung 8.2 – Artenschutz (Amphibien)

In der Planungsunterlage wird ausgesagt, dass sich im Plangebiet mehrere Kleingewässer befinden, die eventuell von Teichmolch und Teichfrosch genutzt werden. Auf den bisher

zur Verfügung stehenden Übersichtskarten sind diese nicht verortet. In Zeiten des zunehmenden Trockenfallens von Kleingewässern im Stadtgebiet, ist der Erhalt von wasserführenden Kleingewässern von höchster Bedeutung, um den massiven Rückgang von Amphibienarten nicht weiter zu verstärken. Neben einer umfangreichen Amphibienkartierung ist hier also auch die Alternative zu prüfen, ob die Baufenster so positioniert werden können, dass wichtige Kleingewässer erhalten bleiben.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Die faunistischen Kartierungen werden innerhalb der aktuellen Vegetationsperiode durchgeführt und die Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt.*

#### Äußerung 8.3 - Baum- und Biotopschutz

Aufgrund des Vorhandenseins zahlreicher nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume ist eine Baumkartierung geplant. Diese muss insbesondere auch die Erfassung von Höhlen und Spalten beinhalten, um einen Überblick über potenzielle Lebensstätten für u.a. Vögel und Fledermäuse zu geben. Zusätzlich wird das Gebiet im Landschaftsprogramm im Programmplan Biotop- und Artenschutz als „Gebiet im Obstbaumsiedlungsbereich“ dargestellt, in dem Hecken, Feldgehölze, Pfuhle und andere kulturlandschaftliche Elemente erhalten, gepflegt und wiederhergestellt werden sollen. Der Obstbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Hier ist eine kartographische Übersicht zu wichtigen Vegetationsstrukturen zu erstellen, sowie die Planung dahingehend zu optimieren, dass diese Strukturen im möglichst großen Umfang erhalten bleiben können. Eine Beschränkung auf den Erhalt des Baumbestandes am Hochspannungsweg ist ungenügend. Generell ist für den Bebauungsplan eine Pflanzliste mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen festzulegen, die die Vorgaben des Landschaftsprogrammes berücksichtigt.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden berücksichtigt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Baum- und Biotopkartierungen sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 6.5)*

#### Äußerung 8.4 - Artenschutz (Insekten)

Neben Kartierungen zu Amphibien, Fledermäusen und Vögeln ist auch eine Kartierung der Insekten notwendig. Im Bereich des geplanten Wendehammers befinden sich derzeit Flächen, die laut Umweltatlas u.a. durch den Biotoptyp „zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden und Distelfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10 %)“ (Hauptbiotop-Code: 032401) gekennzeichnet sind. Diese Bereiche stellen potenzielle

Kernflächen der LaPro Zielarten Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) und Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) dar. Mindestens diese Flächen sind demnach auf Insektenvorkommen hin zu untersuchen.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die zu kartierende Fauna wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Gutachten für das ehemalige Bebauungsplanverfahren XIV-130e von 2017 gab es keine Hinweise auf europarechtlich oder streng geschützte Arten wie beispielsweise Heldbock oder Eremit. Die Untersuchung von geschützten Insektenarten ist daher nicht begründet.*

*Jedoch sind bevorzugt heimische Sträucher neu zu pflanzen, um die Verluste des Insektenvorkommens durch die Neugestaltung und Bebauung des Plangebiets zu minimieren. Die Anpflanzung von Ziergehölzen oder fremdländischen Arten, die Insekten keine Lebensgrundlage bieten, ist grundsätzlich abzulehnen.*

#### Äußerung 8.5 - Klimaschutz (Biodiversitätsdächer, Fassadenbegrünung)

Laut Planungsunterlage soll der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beachtet werden, welcher Dach- und Fassadenbegrünung an Gebäuden vorsieht. Auf den Gebäuden sollten strukturreiche Biodiversitätsdächer entwickelt werden, welche durch vielfältige Gestaltungselemente (z.B. Totholzelemente, feuchte Senken) gekennzeichnet sind, um vor allem Insekten einen Lebensraum zu bieten. Wir verweisen hier für Anregungen und Hinweise auf die Arbeit von Prof. Brenneisen (Brenneisen et al. 2010). Zusätzlich fordern wir eine Festsetzung zu Fassadenbegrünungen.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden berücksichtigt.*

*Im weiteren Verfahren werde Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zu Biodiversitätsdächer entwickelt, die Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans finden werden.*

#### Äußerung 8.6 - Artenschutz (Beleuchtung)

Neben Festlegungen zur Fassaden- und Dachbegrünung bedarf es auch eines Beleuchtungskonzeptes. In Zeiten des massiven Artenrückganges ist es notwendig, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Außenbeleuchtung gemacht werden und § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ des Insektenschutzgesetzes beachtet wird.

Die Parameter für Außenbeleuchtung sind einfach umsetz- und einhaltbar:

möglichst niedrige Lichtintensität; Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw.

Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen in Bezug auf Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird berücksichtigt.*

*Für die Errichtung einer Beleuchtung auf öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen muss die Anlage gemäß dem Berliner Lichtkonzept geplant werden. Für die öffentliche Beleuchtung ist die Abteilung Tiefbau der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt verantwortlich. Das Lichtkonzept legt ein abgestuftes Zielsystem der Beleuchtungsstärken und Leuchtmittel zu Grunde zum weitest möglichen Schutz nachtaktiver Insekten innerhalb der faunistischen Nahrungskette sowie anderer nachtaktiver Lebewesen.*

*Bei der Beleuchtung von privaten Wege und Straßen, sind allgemein gültige Regelwerke z. B. DIN 13201 zu beachten.*

#### Äußerung 8.7 - Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Laut Schutzgebietsverordnung ist es verboten, Kraftfahrzeug-Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Das Verbot von wasserdurchlässigen Stellplätzen nach § 8 Absatz 1 Nummer 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal wird im weiteren Verfahren geprüft.*

### **Schreiben 9 vom 12.12.2023**

#### Äußerung 9.1 - Verkehrsordnungswidrigkeiten

Die „Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz“ führt schon jetzt dazu, dass sowohl der Ortolanweg als auch die engen Anliegerstraßen (Schirmvogelweg, Birkhuhnweg, Laubsängerweg etc) täglich von Hunderten Autofahrern als Schleichweg zwischen Anschlußstelle Johannisthaler Chaussee und Rudower Straße benutzt werden. Dabei hält sich kaum einer an die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das muss im Verkehrsgutachten unbedingt untersucht werden.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Verkehr der umgebenden Bestandsbebauung und Ordnungswidrigkeiten (Überschreitung von*

*Tempo 30) zu regeln, ist weder Aufgabe noch Inhalt des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, am Laubsänger-/Birkhuhnweg ausreichend dimensioniert. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung vorgesehen (vgl. Abwägung zu Stellungnahmen 1.1 und 2.1).*

#### Äußerung 9.2 - ÖPNV; Mobilitätsverhalten

Die Taktung der Busse 171 und X11 wurde gerade von der BVG auf häufigeren 20 Minutentakt ausgedünnt, zum Teil fallen angekündigte Busse ganz aus. Bei dieser Verkehrssituation ist davon auszugehen, dass keiner der avisierten 170 Mieter/innen auf sein Auto verzichtet, was die Belastung der Anwohner/innen mit Lärm und Abgasen (s. Punkt 6) erhöhen wird.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Das Verkehrsverhalten wird stark durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote beeinflusst (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 1.2). An der Haltestelle "Rudower Straße / Grüner Weg", ungefähr ein Kilometer entfernt, verkehren außerdem die Busse 181, M46 und N7 im Vorrangnetz und mit einer dichten Taktung, wobei die M46 und die N7 auch ein Nachtangebot besitzen. Über die Linie M46 kann auch der rund 1,4 km entfernte U-Bahnhof "Parchimer Allee" erreicht werden. Die Linienführung zum U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee für eine bessere Anbindung der Gropiusstadt wird gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 untersucht. Temporäre Einschränkungen der BVG, wie personalbedingte Taktreduzierungen und baustellenbedingte Busumleitungen (aktuell bei der Buslinie X 11), bleiben bei der planerischen Abwägung unberücksichtigt.*

#### Äußerung 9.3 - Klima- und Immissionsschutz

Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen sollten in Klima- und Lärmgutachten ermittelt werden.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan 8-100 sind nach den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden Bestandteil der Leistungsbeschreibung der Untersuchungen.*

#### Äußerung 9.4 - Städtebauliche Dichte

„Die geplante Bebauung übersteigt das zulässige Maß der baulichen Nutzung“, was dazu führen wird, dass die Privatsphäre der umliegenden Eigentümer/innen und Mieter/innen auf ihren Grundstücken gegen Null verkleinert wird, ein erheblicher Wertverlust der Grundstücke! Ebenso verschlechtert eine Beschattung der anliegenden Grundstücke ab

dem Mittag die Möglichkeiten der Grundstücksnutzung. Eine Schattenstudie wäre sinnvoll. Schnitt AA bzw. BB zeigen wegen des winzigen Maßstabs (1:1000) nicht, ob berücksichtigt wird, dass das Gelände teilweise über 1 Meter unter Straßenniveau liegt und dass zum Anschluss an den Hochspannungsweg durch Erschließungswege eine Schräge angeschüttet werden müsste, da auch die an die geplante Bebauung anschließenden Grundstücke mindestens 1 munter Straßenniveau liegen.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit ausreichend Abstand zum Bestand, realisiert werden. Für ausreichend Abstand zu den Bestandsgebäuden am Hochspannungsweg sorgt die große Straßenraumbreite des Hochspannungswegs.*

*Im weiteren Verfahren wird bei der Festsetzung der Baumassen sowohl der Gestaltung des Ortsbilds und der offenen Bauweise des Ein-/Zweifamilienhausgebiets als auch der Mehrgeschossbauweise am Wendehalsweg Rechnung getragen. Die innere Erschließung der Grundstücke mit möglicherweise einer Erdaufschüttung wird erst im weiteren Verfahren geklärt.*

*Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der Bevölkerung sind ausreichend wohnungsnaher Grünflächen gewährleistet (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.1).*

#### Äußerung 9.5 - Grundwasserspiegel

Es erscheint mir wenig sinnvoll, bei dem nachgewiesenermaßen hohen Grundwasserstand eine Bebauung mit größeren Häusern zu planen, da das Gewicht der Bauten u.a. im Niedermoorbereich einen gravierenden Einfluß auf das Grundwasser haben wird (s. auch Punkt 4). Diese Einwände müssen in einem separaten Gutachten zur Grundwassersituation berücksichtigt werden.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Baugrunduntersuchungen werden durchgeführt und eine hydrogeologische Einschätzung wird im weiteren Verfahren veranlasst.*

#### Äußerung 9.6 - Immissionsschutz (Luftbelastung)

Kleingärten sind die grünen Lungen der Großstadt. Die ehemalige Kleingartenkolonie Fliedergrund und die angrenzenden Pachtflächen bilden einen Verbund mit den Teltowkanal begleitenden Kleingartenkolonien. Mit dem Autobahnbau entlang des Teltowkanals und dem Ausbau der Johannisthaler Chaussee hat die Abgasbelastung in dem angrenzenden Gebiet ohnehin erheblich zugenommen. Jede weitere Verkleinerung wird die Belastung erhöhen.

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Entsprechend der Integrierten Mehrfachbelastungskarte aus dem Umweltgerechtigkeitsatlas von 2021/22 für das Land Berlin liegt das Plangebiet in einem einfach belasteten Planungsraum. Die Umweltgerechtigkeit basiert im Wesentlichen auf den vier Umweltindikatoren Lärmbelastung, Luftbelastung, thermische Belastung und Grünflächenversorgung.*

*Untersuchungen zum Verkehr und zum Schallschutz sind nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen. (vgl. Abwägung zur Stellungnahmen 2.1 und 9.1)*

Äußerung 9.7 – Beweissicherungsverfahren

Das ausgewiesene Gebiet befindet sich auf ehemaligem Sumpfland. Da das Gelände teilweise über 1 Meter unter Straßenniveau liegt und sich das Grund- und Schichtenwasser z.T. nur weniger als 1m unter Geländeoberfläche befindet, wird die Versickerung auf dem Gelände problematisch. Wie soll sichergestellt werden, dass das Gelände bzw. die angrenzenden Grundstücke im Birkhuhn-, Schirmvogel-, Wiedehopf- bzw. Ortolanweg bei Starkregen nicht geflutet werden? Wie soll sichergestellt werden, dass der steigende Grundwasserspiegel durch die Bebauung nicht die Keller der angrenzenden Häuser feucht werden läßt??? Diese Gefahren für die Bebauung beidseitig von u.a. Hochspannungs-, Laubsänger-, Birkhuhn-, Wiedehopf-, Schirmvogel- und Ortolanweg (zum überwiegenden Teil unter Straßenniveau) müssen im Niederschlags-, Grundwasser- und Versickerungsgutachten unbedingt berücksichtigt werden.

Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Baugrund- und Niederschlagsuntersuchungen sowie ein Beweissicherungsverfahren werden durchgeführt. (vgl. Abwägung zu Stellungnahmen 3.2, 5.3, 7.5 und 9.5)*

Äußerung 9.8 – Biotop- und Artenschutz

Naturlebensräume verlieren erheblich an Wert, je kleiner sie sind. Die für die Bebauung anvisierten Flächen und der alte Baumbestand (z.B. Walnuss) beherbergen eine vielfältige Anzahl von Tieren, besonders von Vögeln, Reptilien, Amphibien und weiteren Wirbeltieren, die z.T. geschützte Arten (Beispiel Zwergfledermaus) sind. Deren Lebensraum geht verloren. Die Biodiversität sollte geschützt werden. Artenschutzmaßnahmen müssen beachtet und die Durchführung kontrolliert werden!

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Eine faunistische Erfassung des Plangebiets wird 2024 aktualisiert. Das Plangebiet liegt im siedlungsgeprägten Raum (Obstbaumsiedlungsbereich) des Programmplans „Biotop- und Artenschutz“ des Landschaftsprogramms Berlins, wobei die Fläche in der Grundlage, der Zielartenverbreitungskarte, keine Bedeutung einnimmt. Sofern das Erfordernis nach einem Monitoring im Rahmen der Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgestellt wird, sind diese in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

#### Äußerung 9.9 – Stellplätze

Es sind im Hochspannungsweg kaum Parkplätze eingeplant. Schon jetzt findet in der Umgebung des Krankenhauses Neukölln ein erheblicher Parkraumsuchverkehr und verkehrsordnungswidriges Parken in den angrenzenden Anliegerstraßen statt. Das bedeutet bei 170 Wohneinheiten eine zusätzliche starke Belastung der Anwohner, da erfahrungsgemäß in den Außenbezirken jeder Haushalt mindestens 1 Auto besitzt. Verkehrs-, Lärm- und Immissionsschutzgutachten sind nötig, gerade auch für die an das Plangebiet grenzenden Anliegerstraßen!

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird.*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht. Im Hochspannungsweg sind jedoch auch neue Stellplätze für Pkws geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet. (vgl. Abwägung zu Stellungnahmen 1.1, 5.2, 7.7, 9.1)*

### **Schreiben 10 vom 15.12.2023**

#### Äußerung 10.1 – Städtebauliche Dichte (Geschossigkeit)

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich Stellung zu dem genannten Bebauungsplan nehmen. Ich bin Eigentümer des Grundstücks [...], welches unmittelbar an das genannte Vorhaben angrenzt. Aus dem Plakat ist eine maximale geplante Geschosshöhe von vier Stockwerken zu entnehmen. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite unseres Grundstücks ist laut vorläufiger Skizze ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus geplant, welches somit die doppelte Höhe wie unser vorhandenes Haus mit zwei Geschossen, übertrifft. Das Argument aus der letzten Informationsveranstaltung, dass die Grundstücksfläche abgesenkt ist und unter dem Straßenniveau liegt, sodass die Höhe der

vier Geschosse nicht wahrgenommen werden, trifft hier nicht ein, da unser Grundstück, sowie die Nachbargrundstücke ebenfalls unter dem Straßenniveau liegen. Somit würde ein so hohes Gebäude den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung deutlich stören. Dies hat weiterhin zu Folge, dass der Mehrwert für die Objekte in dieser Umgebung aufgrund der ruhigen Lage und dem Charakter als Einfamilienhaus Siedlung, durch einen Geschossbau wegfällt und somit bei einem Weiterverkauf eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke zum jetzigen Marktwert vorhanden ist. Aufgrund dieses Gesichtspunktes, sowie der Begründung "dringend benötigten Wohnraum" für den Bebauungsplan, sehe ich eine Anpassung der GFZ für die umliegenden Grundstücke (meins eingeschlossen) als nicht zu viel verlangt. Dadurch wäre in meinem Fall eine Aufstockung auf drei Stockwerke möglich, sodass eine Anliegerwohnung entstehen könnte und der dringend benötigte Wohnraum weiterhin ausgebaut werden kann. Das Bauvorhaben fällt somit in der Siedlung aufgrund des Ausmaßes nicht mehr stark auf und die Anlieger haben eine Möglichkeit weiteren Wohnraum für Mietzwecke auszubauen.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist ein landespolitisches Ziel. Durch den Bebauungsplan 8-100 werden die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von circa 170 neuen Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung geschaffen. Zudem wird dem landespolitischen Ziel Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die geplanten 3-bis 4-geschossigen Wohngebäude können u.a. aufgrund der großen Straßenraumbreite des Hochspannungswegs unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit ausreichend Abstand zum Bestand, realisiert werden. Es ist auch nicht mit wertmindernden Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu rechnen.*

*Für die STADT UND LAND gelten dieselben Gesetze wie für alle Grundstücksbesitzenden, daher ist zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet mit einer höheren Grund- und Geschossflächenzahl, als der Baunutzungsplan vorsieht, ein Bauverfahren durchzuführen. Bei umfangreichen Neubauprojekten auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan 8-100 wären gegebenenfalls, unter Mitwirkung der betroffenen Eigentümer und Bereitschaft zur Durchführung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Durchführung eigenständige Bauverfahren durchzuführen. Ein grundsätzliches Verbot für die Aufstockung von Geschossen der Bestandsgebäude existiert im Übrigen nicht. Die Zulässigkeit einer Aufstockung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.*

### Äußerung 10.2 - Stellplätze

Zuletzt möchte ich noch auf die mit dem Bau von 170 Wohnungen entstehenden Verkehrstechnischen Veränderungen aufmerksam machen. Bereits jetzt ist der Parkraum sehr knapp. Deshalb sollten hierzu weitere Maßnahmen geplant werden.

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Im Hochspannungsweg sollen neue Stellplätze für Pkws geschaffen werden. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet. Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, am Laubsänger-/Birkhuhnweg ausreichend dimensioniert (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung zu regeln, ist weder Aufgabe noch Inhalt des Bebauungsplans.*

**Schreiben 11 vom 14.12.2023**Äußerung 11.1 - Ausgangslage

Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist insbesondere die Einbeziehung der Bürger an der Vorbereitung der Entscheidung über den Bauleitplan. Die Bürger sollen auf den Planinhalt frühzeitig Einfluss nehmen können. Wesentlich ist, dass die frühzeitige Beteiligung zu einem Zeitpunkt stattfinden soll, in dem Einzelheiten der Planung noch nicht abschließend feststehen und die Öffentlichkeit noch Einfluss auf den Planinhalt nehmen kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung können nicht nur Betroffene, sondern die gesamte Öffentlichkeit teilnehmen.

Abwägung

*Die Äußerung stellt den Rechtsrahmen dar.*

*Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch. Dabei ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Planalternativen, über die in Betracht kommende Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Hierzu werden die Pläne öffentlich ausgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, nach Unterrichtung über die Bebauungsplanentwürfe Äußerungen hierzu abzugeben.*

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfadens zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

## Äußerung 11.2 - Planungsziel

Zunächst ist § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die von Ihnen vorgestellte Planungskonzeption ist nicht konsequent aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und verletzt damit § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan Berlin beschreibt die Planfläche als Wohnbaufläche W3 mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8. Die Wohnbauflächen W3 werden durch ältere Mehrfamilienvillen, neuere kleine Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen), Hausgruppen und Reihenhäuser sowie andere Formen einer freiraumbezogenen offenen, jedoch verdichteten, Bebauung mit zwei bis drei, seltener vier Geschossen geprägt. Diese Einstufung gilt für die gesamte den Bebauungsplan 8-100 („Hochspannungsweg / Ortolanweg“) umgebende Fläche vom Möwenweg im Nordwesten bis zur Johannisthaler Chaussee im Südosten. Die geplante Festsetzung einer GFZ von 0,9 in einem Gebiet, welches vorwiegend durch Einfamilienhäuser und Stadtvillen geprägt ist, kann nicht mehr als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans angesehen werden. Es ist zwar zutreffend, dass nicht jede (geringfügige) Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führt, dass das Entwicklungsgebot verletzt ist. Es muss hier jedoch berücksichtigt werden, dass an zentraler Stelle des Stadtteils inmitten einer Wohnbaufläche W3 eine so verdichtete Bebauung entstehen soll, die im Gegensatz zu dem übrigen Gebiet steht. Die weitere Planung sollte daher von der Festsetzung einer GFZ von 0,9 Abstand nehmen und einen niedrigeren Wert ansetzen.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Das Entwicklungsgebot eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan aus einer Wohnbaufläche W3 wird gemäß Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplans Berlin 2021 nicht verletzt. Andere Flächen kleiner als drei Hektar, wie im vorliegenden Fall, können gemäß Satz des Entwicklungsgrundsatzes 1 auch entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit 3-bis 4-geschossigen Gebäuden im Hochspannungsweg in einem bereits gut erschlossenen Wohngebiet entspricht dem landespolitischen Ziel Innen- vor Außenentwicklung. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Mit dem Bebauungsplanverfahren 8-100 wird zudem dem landespolitischen Ziel, der Schaffung von Wohnraum, entsprochen. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 7.6).*

Äußerung 11.3 - Eigentumsgarantie

Die Planung genügt auch nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben. Nach dieser Norm sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, vgl. nur Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 205, 207 mwN.

Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt gegeneinander und untereinander gerecht. Dass die Eigentumsgarantie eingeschränkt wird, ist aus der Stellungnahme nicht nachvollziehbar.*

Äußerung 11.4 - Städtebauliche Dichte (Abstandsflächen)

Auch im Hinblick auf den Abstand der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung ergeben sich aus dem Entwurf erhebliche Bedenken. So befindet sich das Objekt 4 (Grafik, Blatt 3 des Plakats zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücksgrenzen unserer Mandantschaft im Schirmvogelweg. Es ist hier zu beachten, dass jahrzehntealte große Bäume den Grenzbereich säumen und auf dem Grundstück unserer Mandantschaft stehen. Es muss hier mit einem deutlich vergrößerten Abstand und einer geringeren Höhe des geplanten Objekts sichergestellt werden, dass der Baumbestand weder durch Schattenwurf gefährdet wird noch die weit verzweigten Wurzeln bei dem Bauvorhaben beschädigt werden.

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird dringend benötigt und ist ein landespolitisches Ziel. Bei der Festsetzung der Baufenster im weiteren Verfahren wird unter anderem auch die Gestaltung des Ortsbilds mit dem Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt. Die offene Bauweise wie im gesamten Ein-/Zweifamilienhausgebiet soll eingehalten werden.*

*Eine Einschränkung des angrenzenden privaten Eigentums ist daher nicht zu befürchten. Darüber hinaus werden die Bauarbeiten nur auf den Grundstücken im Eigentum der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH durchgeführt werden, weshalb nicht davon ausgegangen wird,*

*dass der Baumbestand der benachbarten Grundstücke bei Einhaltung der Abstandsflächen beeinträchtigt werden wird. Im Übrigen gelten die Verbotstatbestände der Baumschutzverordnung unmittelbar auch für Störungen des zu schützenden Wurzelbereichs angrenzender Grundstücke. Nähere fachgutachterliche Aussagen zum Baumbestand erfolgen im weiteren Bebauungsplanverfahren.*

### Äußerung 11.5 - Stellplätze

Es ist ferner zu beachten, dass die Parkplatzsituation in den das Plangebiet angrenzenden Gebieten bereits jetzt äußerst angespannt ist. So ist etwa der Schirmvogelweg regelmäßig durch ordnungswidrig abgestellte Kraftfahrzeuge eingeschränkt nutzbar. Diese Situation wird sich mit den geplanten 170 Wohneinheiten im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten negativ bemerkbar machen. Hier sind ein deutlich erhöhter Lärmpegel, eine erhöhte Schadstoffbelastung und eine insgesamt angespanntere Parksituation zu befürchten. Die in dem Entwurf enthaltenen wenigen Parkplätze genügen nicht, um den Bedarf für 170 Wohneinheiten zu decken.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Im Hochspannungsweg sollen neue Stellplätze für Pkws geschaffen werden. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet. Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, am Laubsänger-/Birkhuhnweg ausreichend dimensioniert (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung z. B. am Schirmvogelweg zu regeln, kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans 8-100 erfolgen. Untersuchungen zum Verkehr und zum Lärm sind im weiteren Verfahren vorgesehen.*

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfadens zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

Äußerung 11.6 - Städtebauliche Dichte (Geschossigkeit)

Die Entwurfsplanung sieht zudem ausweislich der Grafik auf Blatt 3 für die einzelnen Wohnblöcke eine drei- bis viergeschossige Höhe vor. Diese Höhe übersteigt damit sämtliche in der näheren Umgebung des Plangebiets gelegenen Bestandsgebäude um ein Vielfaches. Im Schirmvogelweg stehen insgesamt zehn Objekte. Von diesen Bestandsbauten verfügen ausweislich der Zeichnung auf Blatt 3 lediglich drei Bauten über zwei Vollgeschosse. Die anderen sieben Gebäude haben lediglich ein Vollgeschoss. Zudem ist der Schirmvogelweg tiefer gelegen als der Hochspannungsweg.

Das gleiche Verhältnis gilt für die Bebauung nordwestlich des Plangebiets. Auch die Bestandsbebauung zwischen Hochspannungsweg und Kolkrabenweg besteht ganz überwiegend aus Gebäuden mit einem einzigen Vollgeschoss. Die Höhe der Objekte ist daher aus Sicht unserer Mandantschaft im weiteren Planverfahren zu reduzieren.

Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die in der Planung vorgesehenen 3-bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Bei der Festsetzung der Baufenster im weiteren Verfahren wird die Gestaltung des Ortsbilds mit dem Mehrgeschosswohnungsbau im Wendehalsweg berücksichtigt. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 11.2)*

*Die innere Erschließung der Grundstücke mit möglicherweise einer Erdaufschüttung wird erst im weiteren Verfahren geklärt.*

Äußerung 11.7 - Geländehöhe

Der am Ende des Entwurfs (Blatt 3 unten) dargestellte Schnitt A-A und B-B, Maßstab 1:1.000 ist zudem irreführend und verkennt, dass der Schirmvogelweg deutlich tiefer liegt als der Hochspannungsweg. Entsprechend stellt sich der bereits auf dem Plan ersichtliche erhebliche Höhenunterschied der Planbebauung und der Bestandsbebauung im Schirmvogelweg als noch gravierender dar. Es ist hier im weiteren Planverfahren eine Reduzierung der

[Schreiben endet hier mit einer Grußformel]

Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand aus der ALKIS Berlin besteht eine Höhendifferenz von 20 cm zwischen Hochspannungs- und Schirmvogelweg und ein Gefälle von 70 cm vom Laubsänger- zum Ortolanweg. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 11.6)*

**Schreiben 12 vom 17.12.2023**Äußerung 12.1 - Städtebauliche Dichte (Geschossigkeit; Abstandsflächen)

Sehr geehrte Damen und Herren, bei dem Bebauungsplan 8-1 00 ergeben sich einige Bedenken. Wir sehen in folgenden Punkten noch Klärungsbedarf: 1) Es handelt sich rund um das zu bebauende Gebiet um ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. In diesem Gebiet die vorgeschriebene Geschossflächenzahl von zwei Vollgeschossen zu überschreiten und anstelle dessen mit 3 Geschossen und 4 geschossigen Häusern zu planen halten wir nicht für angemessen und notwendig. Bei jeder Privatperson wird darauf geachtet, dass die Geschossflächenzahl eingehalten wird, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Dass ausgerechnet bei der Planung eines Baus von einer Landeseigenen Baugesellschaft die Vorschrift nicht beachtet werden soll ist schon etwas eigenartig. Die vorgeschriebene Geschossflächenzahl sollte nach unserer Meinung eingehalten werden.

2) Durch die Planung der hohen Bauten kommt es zur Verschattung der angrenzenden Grundstücke, was bei einer niedrigeren Bebauung wesentlich geringer wäre bzw. ganz vermieden werden kann.

Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet besteht bereits seit über sechzig Jahren Baurecht für eine Wohnbebauung. Der Baunutzungsplan für Berlin aus dem Jahre 1960 gilt als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch und setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet sowie als Nutzungsmaß die Baustufe II/2 fest. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Der Bebauungsplan 8-100 dient der Arrondierung günstig erschlossener Wohngebiete und der Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen. Dadurch wird neuer Wohnraum für circa 170 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung geschaffen und den beiden landespolitischen Zielen Schaffung von Wohnraum sowie Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Da das städtebauliche Konzept mit den geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl als der Baunutzungsplan vorsieht, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.*

*Die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wurde in der Machbarkeitsstudie gewährleistet und wird im weiteren Verfahren bei der Festsetzung der Baufenster berücksichtigt. Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden.*

Äußerung 12.2 - Stellplätze

3) Es sollen rund 170 Wohnungen entstehen, aber nur 80 Stellplätze, da es in der Umgebung jetzt schon keine Parkplätze in ausreichendem Rahmen gibt, stellt sich die Frage,

wo die restlichen Fahrzeuge bleiben sollen? Bei 170 Wohneinheiten ist mit mindestens 170 zusätzlichen Fahrzeugen zu rechnen. Die Parkplatzproblematik ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das Krankenhaus Neukölln in direkter Nachbarschaft ist und es dort auch zu wenige Parkplätze gibt. Durch die fehlenden Parkplätze werden die kleinen Nebenstraßen komplett überlastet und es bleibt nur das nicht erlaubte Parken auf den Gehwegen, was bedeutet, dass gerade ältere Leute mit Rollatoren und Familien mit Kinderwagen die Gehwege, die oftmals nur auf einer Seite vorhanden sind, ein sicheres Laufen unmöglich macht. Wie gedenkt das Bezirksamt Neukölln dieses Problem zu lösen?

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht, aber neue Stellplätze für Pkws sind im Hochspannungsweg geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, ausreichend dimensioniert (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung z. B. am Schirmvogelweg zu regeln, ist weder Aufgabe noch Inhalt des Bebauungsplans. Untersuchungen zum Verkehr und zum Lärm sind im weiteren Verfahren vorgesehen.*

### Äußerung 12.3 - Immissionsschutz (Lärm); Verkehrssicherheit

4) Durch die stark zunehmende Anzahl an Autos steigt auch in den umliegenden Nebenstraßen die Lärmbelastung erheblich. Besonders der Schirmvogelweg und der Ortolanweg wird dann zu einer Durchgangsstraße zur Autobahn und in Richtung Treptow, da die Fahrzeuge zur Johannisthaler Chaussee müssen. An den Ausfahrten aus den Nebenstraßen (Birkhuhnweg und Ortholanweg) zur Johannisthaler Chaussee kommt es dann regelmäßig zu Stau und somit zu einer erhöhten Umweltbelastung, da der Verkehr nicht abfließen kann. Besonders der Schirmvogelweg ist der direkte Fußweg zur Oskar-Heinroth-Grundschule. Die Kinder sind dann durch den erhöhten Autoverkehr gefährdeter, was

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfaden zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

dann zur Folge haben kann, dass die Eltern die Kinder mit den Autos zur Schule fahren und noch mehr Autoverkehr wahrscheinlich ist.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, ausreichend dimensioniert (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Entsprechend der Integrierten Mehrfachbelastungskarte aus dem Umweltgerechtigkeitsatlas von 2021/22 für das Land Berlin liegt das Plangebiet in einem einfach belasteten Planungsraum. Die Umweltgerechtigkeit basiert im Wesentlichen auf den vier Umweltindikatoren Lärmbelastung, Luftbelastung, thermische Belastung und Grünflächenversorgung.*

*Untersuchungen zum Verkehr und zum Schallschutz sind nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehen.*

#### Äußerung 12.4 - Geländehöhe

5) Das Bebauungsgebiet ist stark abfallend. Wie soll da die Bebauung erfolgen? Aus dem Bebauungsplan ist dies nicht zu erkennen. Wird das tiefer liegende Gelände aufgeschüttet oder das höher liegende Gelände abgetragen? Wenn das tiefer liegende Gelände aufgeschüttet wird, teilt sich die Frage was mit den angrenzenden Grundstücken ist? Diese grenzen ja ebenerdig an die Kolonie an der tiefsten Stelle. Das Baugrundstück hat von dem Hochspannungsweg aus bis zu den Grundstücken Schirmvogelweg rund 3m Höhendifferenz.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die innere Erschließung der Grundstücke mit möglicherweise einer Erdaufschüttung wird im weiteren Verfahren geklärt. Nach derzeitigem Kenntnisstand aus der ALKIS Berlin besteht eine Höhendifferenz von 20 cm zwischen Hochspannungs- und Schirmvogelweg und ein Gefälle von 70 cm vom Laubsänger- zum Ortolanweg.*

#### Äußerung 12.5 - Baugrund

6) In dem Gebiet ist der Grundwasserspiegel sehr hoch. Für die Bebauung wird das Grundwasser eventuell abgepumpt. Viele Häuser um das Bebauungsgebiet sind jedoch Alte Bauten (aus dem Jahr 1936). Wenn nun das Grundwasser gesenkt wird, fehlt den Häusern der Gegendruck gegen die Bodenplatte und die Häuser können sich senken. Auf der anderen Seite bedeuten die Neubauten in dem Umfang einen erheblichen Druck auf das Grundwasser, was zu einer Verdrängung führt und das Wasser in die Umgebung

drückt, was zu Folge hat, dass die Häuser dann „im Wasser“ stehen. Wie soll das verhindert werden?

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Baugrunduntersuchungen werden durchgeführt und eine hydrogeologische Einschätzung wird im weiteren Verfahren veranlasst.*

#### Äußerung 12.6 - Beweissicherungsverfahren

7) Um den Bau durchzuführen müssen die Baufahrzeuge auch zu der Baustelle fahren. Das bedeutet, dass schwere Laster durch die engen kleinen Straßen fahren. Die Folge sind starke Erschütterungen an den Bestandshäusern, was zu Beschädigungen führt. Um die Erschütterungen nachzuweisen und Schäden zu vermeiden, müssen Messpunkte an den Häusern angebracht werden. Wer kommt für die Kosten und die Folgeschäden auf? Wenn keine Messpunkte angebracht werden, ist ein Nachweis, dass die Schäden durch die Baufahrzeuge verursacht wurden sehr problematisch und es kommt zu langwierigen Prozessen, die nicht nur kostenintensiv, sondern auch psychisch eine hohe Belastung bedeuten.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2)*

#### Äußerung 12.7 - Erschließung Kita

8) Es wird vom Ortolanweg aus eine Kita für 100-150 Kinder gebaut. Das bedeutet, dass nicht nur die Kinder aus dem Neubau die Kita besuchen werden, sondern auch aus der Umgebung. Wie sieht ein Verkehrskonzept aus, dass die Straße nicht durch die Eltern im Chaos versinkt, die Ihre Kinder in den Kindergarten bringen?

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Erschließung der Kita wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

#### Äußerung 12.8 - Artenschutz (Faunistische Kartierungen)

9) Auf dem Koloniegelände befinden sich Nachtigallen, Fledermäuse und Amphibien, die

dort ihren Lebensraum haben. Außerdem befindet sich dort ein großer Fuchsbau, in dem regelmäßig Junge zur Welt kommen. Des weitem ist von „Ungeziefer“ wie Ratten und anderen Tieren auszugehen. Wie wird gewährleistet, dass die angrenzenden Grundstücke dann nicht von einer Plage überzogen werden. Über eine konkrete und zielgerichtete Stellungnahme würde ich mich sehr freuen, um Bedenken auszuräumen. Da eine Bürgerbeteiligung gewünscht wird, bin ich gespannt, ob es sich nicht nur um leere Worthülsen handelt, was leider von der Politik ja schon mehrfach bewiesen wurde, oder ob die Bedenken wirklich ernst genommen werden und in das Konzept eingearbeitet werden.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die faunistischen Kartierungen werden innerhalb der nächsten Vegetationsperiode durchgeführt und die Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt. Die Bedenken einer Rattenplage aufgrund des Bauvorhabens sind nicht nachvollziehbar.*

## **Schreiben 13 vom 18.12.2023**

### Äußerung 13.1 - Natur- und Bodenschutz

1. Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als direkte Anwohner [...] unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen. Nach Sichtung der ausliegenden Unterlagen haben wir dazu folgende Einwendungen und Vorschläge wie folgt:

Einwand: Das Areal ist als ausgewiesenes „Niedermoor“ als Bauland nicht geeignet. Ein ökologisch extrem wertvolles Kleinbiotop würde durch die Bebauung zerstört. Schützenswerte Flora und Fauna geht für immer verloren.

Lösung: Diese Flächen sollten als Grünflächen für den Bezirk erhalten bleiben.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Bebauungsplan entsprechend ihrer Gewichtung berücksichtigt. Ein Umweltbericht mit umfassenden Aussagen zum Thema wird erstellt und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.*

*Aufgrund der angestrebten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots wird von einem Eingriff in Natur und Landschaft gleichwohl nicht abgesehen und der Belang zurückgestellt. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist ein landespolitisches Ziel, dem im Bebauungsplanverfahren 8-100 entsprochen wird (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 4.2). Gleichzeitig wird der Baumbestand im Hochspannungsweg langfristig gesichert und im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zur Fassaden-, Dachbegrünung bzw. in der Ausbildung als Retentionsdach sowie zur Begrü-*

*nung des Grundstücks geprüft, um negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden und zu vermindern. Beispielsweise können durch die Verpflichtungen zu Baumpflanzungen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet erhalten und geschaffen werden. Weiterhin werden Festsetzungen zu treffen sein, die sicherstellen, dass der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und Versickerung erhalten bleibt.*

### Äußerung 13.2 - Beweissicherungsverfahren

2. Einwand: Baumaßnahmen führen zu einer starken Absenkung des Grundwasserspiegels. Umliegende Gebäude werden dadurch mit Sicherheit Setzungsschäden erleiden. Auch der umliegende, Jahrzehnte gewachsene, Baumbestand wird möglicherweise absterben.

Lösungsvorschlag: Reparatur- und Entschädigungsleistungen für angrenzende Wohngebäude und Grundstücke einplanen.

### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2)*

### Äußerung 13.3 - Erschließung; Stellplätze

3. Einwand: Verkehrstechnisch ist bei 160 Wohnungen mit etwa 250 (ca. 1,5 Fahrzeuge je Haushalt) neuen Pkw zu rechnen, was absolut nicht über die engen Straßen Laubsängerweg, Birkhuhnweg und Hochspannungsweg zu bewältigen ist. Alle genannten Straßen sind in jeweiliger Richtung nur einspurig zu befahren!

Lösungsvorschlag: keiner

4. Einwand: Die zusätzlich generierten Verkehrsbewegungen (wahrscheinlich mehrere Hundert am Tag!) für die Kita, Lieferdienste, Handwerkern etc. bringt den Verkehr auf den nur einspurig zu nutzenden Zufahrtstraßen zum Erliegen bzw. stellt damit eine unzumutbare Belastung für Altanwohner da. Auch entferntere Anwohner werden davon betroffen sein.

Lösungsvorschlag: keiner

5. Einwand: Der umliegende Parkraum wird heute schon ab 6:30 Uhr vollständig durch die Arbeitnehmer, Auszubildenden und Besucher des nahe gelegenen Krankenhauses Neukölln zusätzlich blockiert. Damit ist auch für den gegenläufigen Verkehr die Ausweichmöglichkeit minimiert bzw. nicht mehr vorhanden.

Lösung: keine bekannt

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Den Anteil des motorisierten Kfz-Verkehrs zu begrenzen, stellt ein klimaschützendes Potenzial in der verbindlichen Bauleitplanung dar. Anlass dessen bildet eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität, die verkehrsbedingte Treibhausgas-Emissionen reduzieren und das Berliner CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele bis 2045 nach dem EWG Bln gewährleisten soll. Die Einspareffekte im Verkehrsbereich sind stark abhängig vom Verkehrsverhalten, welches durch die zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote und die Zahl der Kfz-Stellplätze beeinflusst wird<sup>1</sup>.*

*Eine Stellplatzverordnung existiert in Berlin nicht, aber neue Stellplätze für Pkws sind im Hochspannungsweg geplant. Aufgrund des anteiligen sozialen Wohnungsbaus wird mit einem reduzierten Kfz-Besitz gerechnet.*

*Den Verkehr aus der umgebenden Bestandsbebauung zu regeln, ist weder Aufgabe, noch Inhalt des Bebauungsplans. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Straßennetz, auch bei einer Errichtung von rund 170 Wohneinheiten, am Laubsänger-/Birkhuhnweg ausreichend dimensioniert (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 2.1). Untersuchungen zum Verkehr und Schallschutz werden im weiteren Verfahren veranlasst.*

### Äußerung 13.4 – Städtebauliche Dichte (Geschossigkeit)

6. Einwand: Die Bebauung mit 4 Stockwerken verstößt gegen die bestehende Bauplanung mit maximal 2 Stockwerken. Die Bebauung greift damit massiv in die bestehende Wohnstruktur ein. Darüber hinaus sind auch für das Kleinklima (u.a. Beschattung) große Nachteile zu befürchten.

Lösungsvorschlag: Bebauung mit maximal II Stockwerken planen.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin sehr hoch. Mit der Schaffung von Wohnraum wird im dem Bebauungsplanverfahren 8-100 einem wichtigen landespolitischen Ziel entsprochen. Zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiet mit einer höheren Geschossflächenzahl als der Baunutzungsplan vorsieht, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.*

*Die geplanten 3- bis 4-geschossigen Wohngebäude können im Plangebiet unter Würdigung*

---

<sup>1</sup> SenSBW (2023): KLIMASCHUTZ UND BEBAUUNGSPLANUNG. Ein Leitfaden zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches.

*nachbarlicher Interessen mit ausreichend Abstand zum Bestand realisiert werden. Bei der Festlegung des Nutzungsmaßes und der offenen Bauweise wurde das bestehende Ein-/Zweifamilienhausgebiet als auch der Mehrgeschosswohnungsbau am Wendehalsweg berücksichtigt.*

#### Äußerung 13.5 - Planungsziel

Grundsätzlich sind wir als Umweltbewusste Bürger nicht von der Notwendigkeit dieses Bauvorhabens überzeugt. Alternative Flächen, die bautechnisch und ökologisch besser geeignet sind, stehen dem Bezirk wahrscheinlich noch zur Verfügung. Wir hoffen, dass unsere Einwände ernst genommen werden, ggf. unsere Lösungsvorschläge zu Änderungen in die Planungen mit aufgenommen werden.

#### Abwägung

*Die Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 13.1)*

### **Schreiben 14 vom 18.12.2023**

#### Äußerung 14.1 - Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Frau [...], aufgrund einer Auslandsreise habe ich leider den sehr kurzen Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung „verpasst“, um Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben vorzubringen. [...]

Können Sie mir bitte mitteilen, für welchen Zeitraum die öffentliche Auslegung geplant ist.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wird für Sommer 2025 angestrebt.*

### **Schreiben 15 vom 18.12.2023**

#### Äußerung 15.1 - Ehemaliges Bebauungsplanverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner, Grundstückseigentümer und Bürger des Bezirks Neukölln hatte ich bereits mit Schreiben vom 5.9.2012 und vom 24.10.2017 erhebliche Bedenken gegen die damals geplante Bebauung der Kleingartenkolonie "Fliegergrund" geäußert. Kopie meines Schreibens vom 24.10.2017 füge ich bei und mache beide Schreiben zum Gegenstand meiner jetzigen Stellungnahme.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Mit dem Beschluss vom 25.08.2020 wurde ein eigenständiges Verfahren mit der Aufstellung des*

*Bebauungsplans 8-100 begonnen und das angesprochene Bebauungsplanverfahren XIV-130e aus verfahrensökonomischen Gründen eingestellt. Das Projekt wurde gestoppt, als der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses von Berlin 2018 aufgrund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes dem Verkauf des landeseigenen Grundstücks an einen privaten Anbieter nicht zustimmte. Dieser Umstand ermöglicht nun die Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs an Wohnfläche und der Anforderung an die sparsame Bodennutzung und integrierte Klimaanpassung zu entwickeln.*

### Äußerung 15.2 - Grundwasserspiegel

Zur Vermeidung von Wiederholungen möchte ich hier nochmals auf die wesentlichen Gesichtspunkte meiner Stellungnahme eingehen:

Die bestehende bzw. sich verschärfende Grund- und Schichtenwassersituation wurde bislang nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Abschaltung der Brunnengalerie Glockenblumenweg einen weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels auch im Bereich "Fliedergrund" zur Folge haben dürfte. Von einem derzeitigen Anstieg des Grund- und Schichtenwassers ist angesichts der zunehmenden Durchfeuchtungen von Kellerwänden und -böden bereits jetzt auszugehen.

Soweit in dem Baugrundgutachten von Dipl.-Ing. Heiss vom 14.2.2013 Ausführungen zu der Grundwassersituation gemacht werden, spricht der Gutachter "von außen drückenden und aufstauenden Sicherwasser" (S. 16) und empfiehlt entsprechende Abdichtungen, alternativ die Herstellung einer "Weissen Wanne".

Aufgrund der Ausführungen in dem Baugrundgutachten, das von "relativ flurnahen Grundwasser" spricht (S. 11), liegt es nahe, ein neues Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, da die Grundwassersituation sich in den vergangenen 10 Jahren eher verschlechtert haben dürfte. Es kommt hinzu, dass nunmehr eine viel massivere Art der Bebauung als 2013 geplant ist.

### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Baugrunduntersuchungen werden durchgeführt und eine hydrogeologische Einschätzung wird im weiteren Verfahren veranlasst.*

### Äußerung 15.3 - Beweissicherungsverfahren

Ein neues Baugrundgutachten müsste, was in dem Gutachten von 2013 nicht berücksichtigt wurde, auch der Frage nachgehen, inwieweit die Bebauung der Fläche "Fliedergrund" mit mehrgeschossigen Mietshäusern zu einem Ausweichen des Grund- und Schichtenwassers in die angrenzenden Flächen und in die dort errichteten Gebäude führen kann. Ich

weise ausdrücklich darauf hin, dass der Schutz des Eigentums der Nachbarn zu berücksichtigen ist. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbauten durch die Errichtung neuer Gebäude kann keinesfalls hingenommen werden.

Ich erwarte, dass Sie im Rahmen einer Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB die Belange der Anrainer des Plangebiets in angemessener Weise berücksichtigen. Hierzu gehört es, die bestehende Grund- und Schichtenwassersituation und die mit der Bebauung sich ergebenden Auswirkungen auf die benachbarten Flächen einer Untersuchung zu unterziehen, bevor es zu einer Festsetzung des Bebauungsplans kommt.

#### Abwägung

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Im an die Baumaßnahmen angrenzenden Bereich wird die Vorhabenträgerin ein entsprechendes Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. (vgl. Abwägung zu Stellungnahme 3.2)*

#### Äußerung 15.4 - Ausgangslage

Mit Schreiben vom 5.9.2012 hatte ich bereits als Anwohner, Grundstückseigentümer und Bürger des Bezirks Neukölln erhebliche Bedenken gegen die geplante Bebauung der Kleingartenkolonie „Fliedergrund“ in Berlin-Buckow geäußert.

Nunmehr wird der Bebauungsplan in überarbeiteter Form erneut im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Ohne nochmals auf die schon in meinem Schreiben vom 5.9.2012 dargestellten Probleme eingehen zu wollen, ist festzustellen, dass zwar im Hinblick auf verschiedene Gesichtspunkte eine Verbesserung zu der ursprünglichen Planung herbeigeführt wurde.

#### Abwägung

*Die Äußerung stellt den Sachverhalt beim eingestellten Bebauungsplanverfahren XIV-130e dar, aber keine abwägungsrelevanten Inhalte für den Bebauungsplan 8-100.*

#### Äußerung 15.5 - Grundwasserspiegel

Nicht ausreichend berücksichtigt wurde die bestehende bzw. sich verschärfende Grundwassersituation, die durch die Stilllegung des Wasserwerks Johannisthal geschaffen wurde und im Falle der - nach derzeitigem Stand - noch geplanten Abschaltung der Brunnen Galerie Glockenblumenweg zu einem weiteren Anstieg des Grundwassers nicht nur im Bereich des sog. Blumenviertels sondern auch im nördlich angrenzenden Bereich, zu dem auch der Fliedergrund gehört, führen wird.

Zu dem „Orientierenden Baugrundgutachten“ von Herrn Dipl.-Ing. Heiss vom 14.2.2013,

das die Grundlage für die Ausführungen des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der hydrologischen Situation darstellt, ist grundsätzlich zu sagen, dass dieses nunmehr 4 ½ Jahre alte Gutachten mit Sicherheit nicht den aktuellen Stand der Grundwassersituation widergibt und insoweit nur begrenzt für die Begründung des jetzt zur Umsetzung anstehenden Bebauungsplans herangezogen werden kann. Angesichts der in den vergangenen Jahren seit 2012 zunehmenden Durchfeuchtungen von Kellerböden und -wänden im Bereich der Bauten um den Fliedergrund ist von einem Ansteigen des Grundwasserstandes im Bereich Fliedergrund, der deutlich niedriger liegt als der größte Teil der umgebenden Grundstücke, auszugehen.

In dem Gutachten von Dipl.-Ing. Heiss wird ausgeführt, dass „das Grundwasser mit einem Flurabstand von 1,5 m bis 2 m zwischen NHN +32 m und +33 m" anstehe(S.11). Auf S.16 des Gutachtens wird eine Abdichtung gem. DIN 18195 - 6, „Bauwerksabdichtungen - Teil 6 Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung" empfohlen. Alternativ sollten Außenwände und die Bodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton „Weisse Wanne" hergestellt werden.

Damit wird bereits aufgrund des Gutachtens von Dipl.-Ing. Heiss deutlich, dass im Bereich des Fliedergrunds sowohl bei der Erstellung von Gebäuden als auch in der sich an die Erstellung anschließende Zeit mit Problemen aufgrund des „relativ flurnahen Grundwassers" (S.11 Gutachten) zu rechnen ist. Aufgrund dieser Aussagen des Gutachtens, die für die Ausführung der Sputen im Bereich des zu Plangebiets von entscheidender Bedeutung sind, hätte es nahe gelegen, vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein aktuelles Baugrundgutachten anzufordern, das möglicherweise auf die hydrologische Situation hätte beschränkt werden können, um den derzeitigen Stand der Grundwassersituation zu erkunden und damit zur Frage der Bebaubarkeit des Plangebiets eine aktuelle Aussage zu erhalten.

Überhaupt nicht untersucht wurde, inwieweit sich die geplante Bebauung des Fliedergrunds auf die umgebenden Flächen auswirken könnte. Insoweit wäre der Frage nachzugehen gewesen, inwieweit die Gefahr besteht, dass durch den Bau einer erheblichen Zahl von Ein- und Mehrfamilienhäusern (mit Kellern) Wasser an die angrenzenden Flächen abgegeben wird und in den Gebäuden der benachbarten Grundstücke (zu weiteren) Feuchtigkeitsschäden führen kann. Hierbei wäre auch zu berücksichtigen gewesen, dass der Bereich des Fliedergrunds durch die geplante Bebauung nun künftig nur noch beschränkt als Versickerungsfläche zur Verfügung steht. Auf das Erfordernis einer Einbeziehung möglicher Auswirkungen des Bebauungsplans auf die umliegenden Flächen, insbesondere zu der Wassersituation, hatte ich bereits mit meinem Schreiben vom 5.9.2017 hingewiesen. Ich erwarte, dass Sie die im Rahmen einer umfassenden Abwägung der öffentlichen und

privaten Belange i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Anwohner des Plangebiets in angemessener Weise berücksichtigen. Hierzu gehört es, die bestehende Grundwassersituation und die Auswirkungen der mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung des Plangebiets auf die benachbarten Flächen einer Untersuchung zu unterziehen, bevor es zu einer Festsetzung des Bebauungsplans kommt.

#### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine Baugrunduntersuchung sowie eine hydrogeologische Einschätzung werden im weiteren Verfahren veranlasst. (vgl. Abwägungen zu Stellungnahmen 15.2 und 15.3)*

## **5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führt zu keinen Änderungen der Planungsziele für den Bebauungsplan 8-100. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen städtebaulichen Konzeptes derzeit nicht notwendig werden.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfes zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Planinhalte nochmals geprüft und festgestellt, dass die der Machbarkeitsstudie des städtebaulichen Konzeptes entnommenen Nutzungsmaße (GRZ 0,3, GFZ 0,9), die auch der BA-Vorlage Nr. 187/20 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-100 zu Grunde lagen, auf Basis der gesamten Grundstücksfläche einschließlich der Privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ermittelt wurden. Für die korrekte Ermittlung der Nutzungsmaße wird jedoch nur die Grundstücksfläche des Baugebiets ohne die Verkehrsfläche herangezogen. Da die Umsetzung der Machbarkeitsstudie (3- bis 4-geschossige Wohngebäude mit einer Geschossfläche von rund 15.300 m<sup>2</sup>) weiterhin das Planungsziel bleibt, ergibt sich bei der korrekten Ermittlung der Nutzungsmaße eine Erhöhung der GFZ auf 1,1, während die GRZ unverändert bei 0,3 verbleibt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist weiterhin gegeben; den Entwicklungsgrundsätzen des Flächennutzungsplanes entsprechend bleiben Funktion und Wertigkeit der Bauflächen weiterhin gewahrt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfes werden entsprechend konkretisiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C wird über die er-

folgte Planinhaltskonkretisierung unterrichtet. Der Bebauungsplanentwurf wird mit der geänderten GFZ von 1,1 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch vorbereitet.

## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat