

Bebauungsplan 8-100

„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

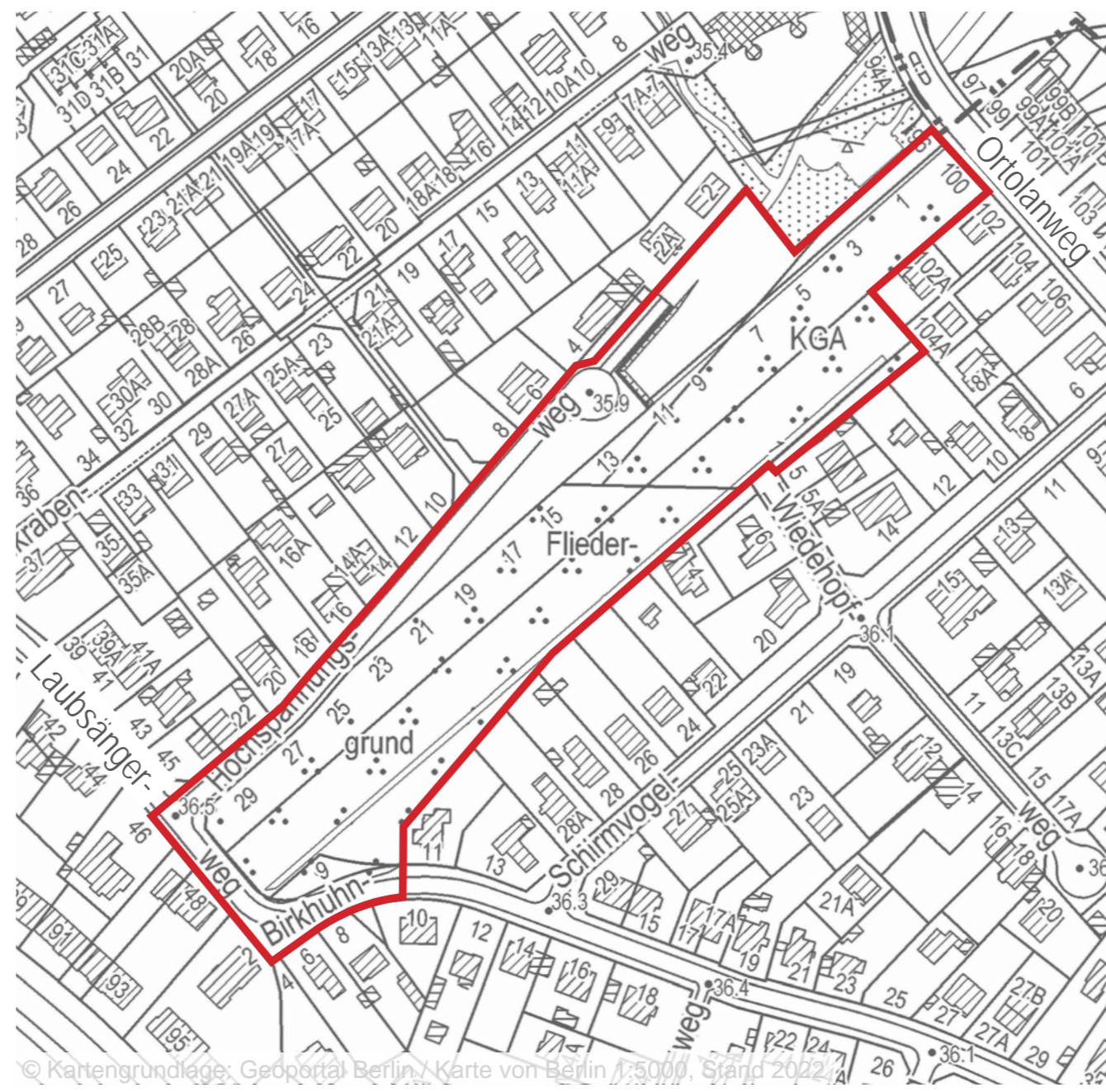
BERLIN



Bezirksamt
Neukölln

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 2,2 Hektar, befindet sich außerhalb des Berliner Rings, im östlichen Teil des Ortsteils Buckow Nord und grenzt unmittelbar an den Ortolanweg. Der Ortolanweg trennt in dem betreffenden Abschnitt die Buckower Wohngebiete von den ausgedehnten, bis zum Teltowkanal reichenden Kleingartenflächen im Ortsteil Britz. Die zu entwickelnden Grundstücke sind über die nahegelegene Rudower Straße günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Über die in 500 - 700 Meter befindlichen Bushaltestellen der Linien 171 und X11 besteht zugleich eine Anbindung an das Hauptzentrum Hermannplatz / Karl-Marx-Straße, das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee sowie an das gesamtstädtische Schnellbahnnetz.



Übersichtskarte mit K5 (Karte von Berlin 1:5.000), unmaßstäblich



Übersichtskarte mit Luftbild, unmaßstäblich

Nutzungs- & Eigentumsverhältnisse

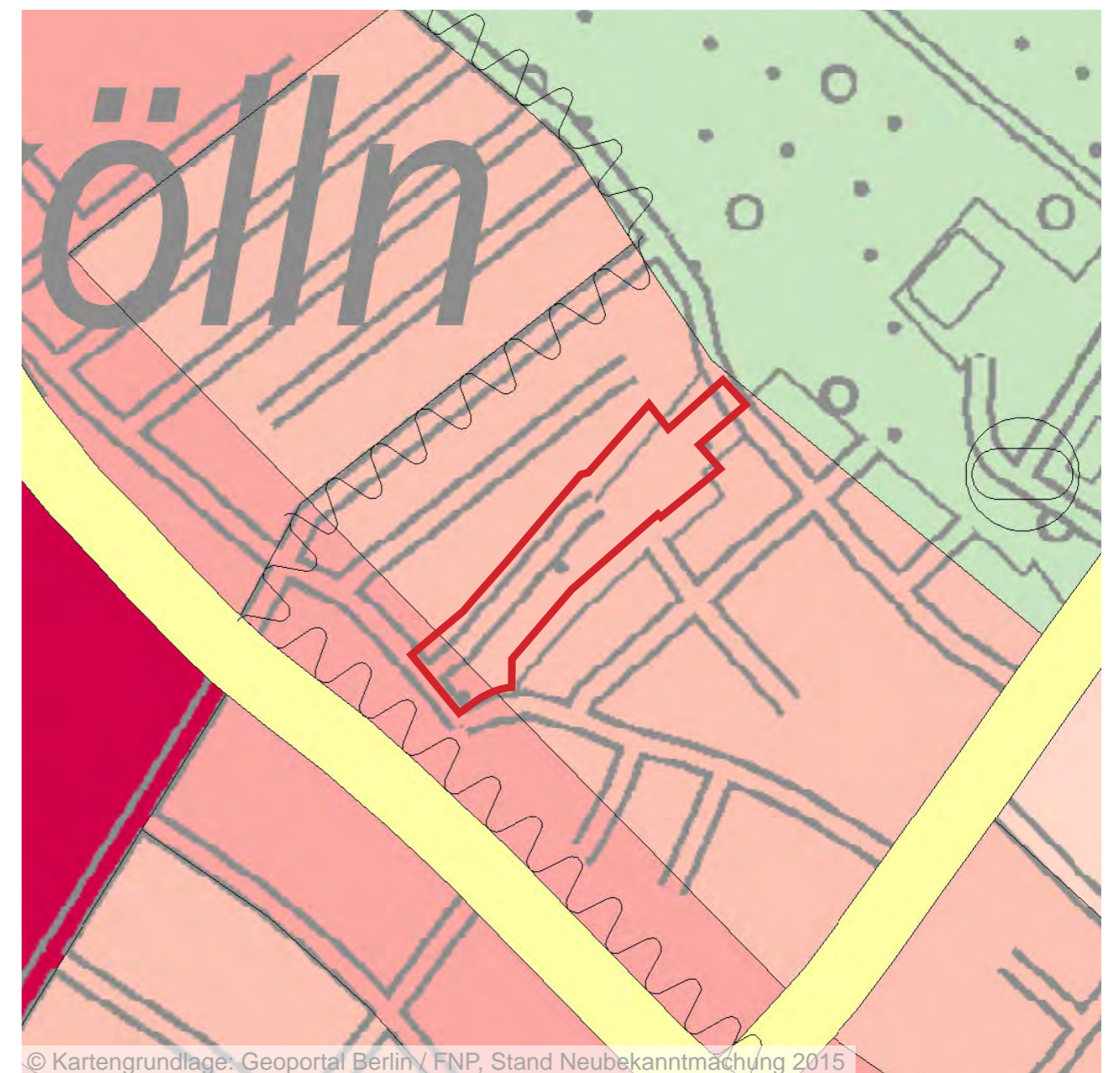
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-100 „Hochspannungsweg / Ortolanweg“ gelegenen Parzellen im Eigentum des Landes Berlin wurden lange als Pachtland bzw. kleingärtnerisch genutzt. Die kleingärtnerische Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die 23 Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage Fliedergrund an die Berliner Immobilienmanagement GmbH übergeben, die das Grundstück an die landeseigene STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH übertragen hat. Die meisten Parzellen sind bereits leer.

Die elf verbliebenen Pächterinnen und Pächter der Erholungsgrundstücke am Hochspannungsweg sind über die Absicht der Neuplanung informiert. Die Pachtverhältnisse werden bis voraussichtlich Ende des Jahres 2024 beendet.

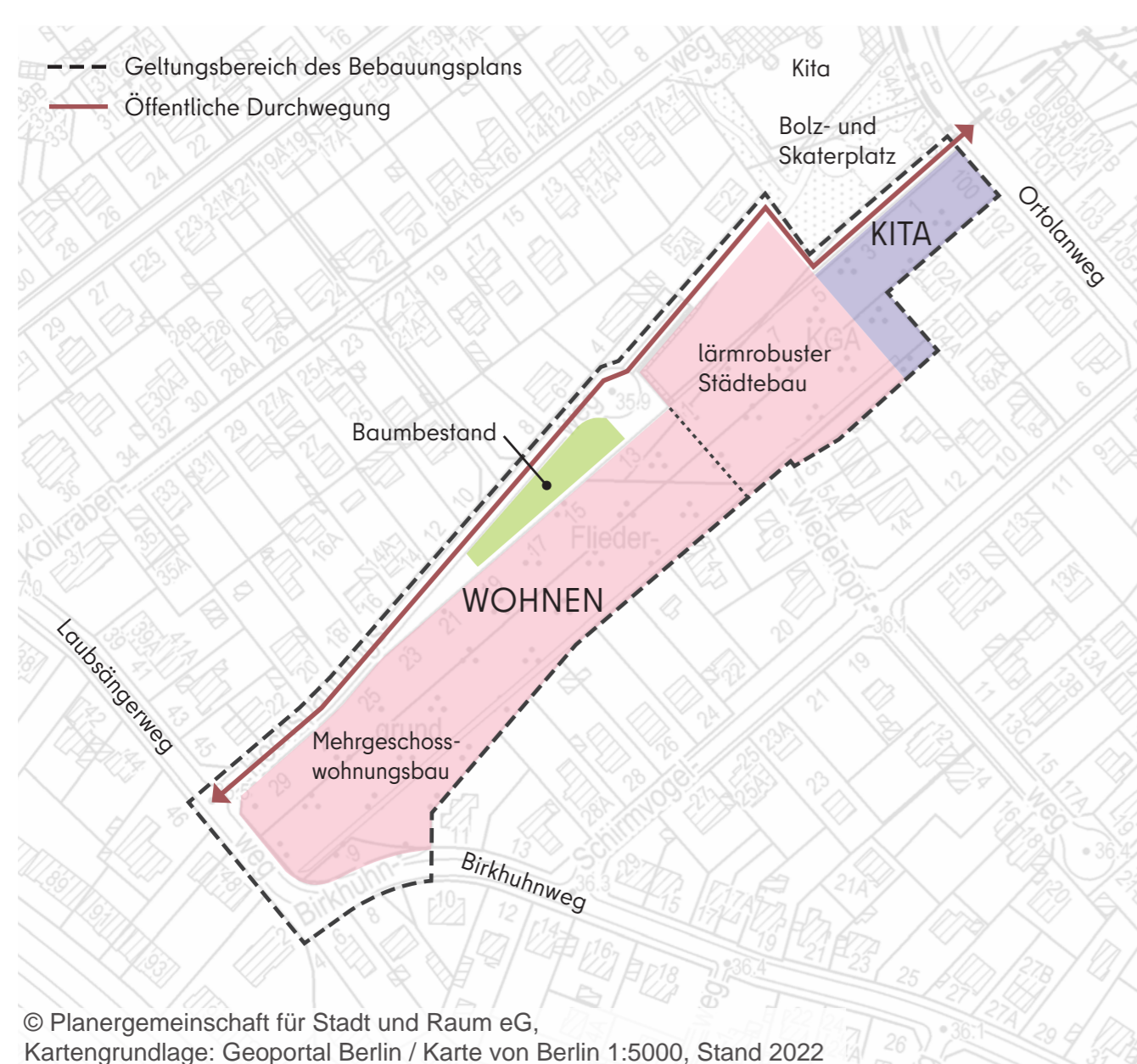
Planerische Ausgangssituation & Historie

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) und eine Teilfläche als Wohnbaufläche W2 dar. Der Baunutzungsplan, der als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 gilt, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-100 als „allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,2; Geschossflächenzahl 0,4; offene Bauweise) aus. Die geplante Bebauung übersteigt das zulässige Maß der baulichen Nutzung, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Bereits in der Vergangenheit gab es Bemühungen, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Ziel des damaligen Bebauungsplanverfahrens XIV-130e war die Schaffung von Planungsrecht für Einfamilienhäusern. Auf Grund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin stimmte der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses 2018 dem Verkauf des landeseigenen Grundstücks an einen privaten Anbieter jedoch nicht zu. Dieser Umstand ermöglicht nun, die Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs an Wohnraum sowie den Anforderungen an die sparsame Bodennutzung und integrierte Klimaanpassung zu entwickeln. Hierbei sind die im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 formulierten Strategien zur Anpassung an den Klimawandel, wie zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement sowie die Maßnahmen zum Klimaschutz zu beachten.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-100 wurde das ehemalige Verfahren eingestellt. Hierdurch wird auch formal verdeutlicht, dass es sich um eine geänderte Neuplanung handelt. Zu deren Zweck wird ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren (inklusive Umweltbericht) durchgeführt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



© Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000, Stand 2022

Nutzungskonzept, unmaßstäblich

Intention des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplanverfahren 8-100 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung bisher untergenutzter Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum,
- Bereitstellung einer Kindertagesstätte (Kita) gemäß dem Konzept für die soziale Infrastruktur des Bezirks Neukölln,
- Sicherung und Optimierung der erforderlichen Erschließung und
- Sicherung alter Baumbestände am Hochspannungsweg.

Wohnen als Entwicklungsziel der Planung

Der Bebauungsplan 8-100 dient der Wiedernutzbarmachung bisher untergenutzter, teilweise kleingärtnerisch genutzter Flächen sowie der Arrondierung eines günstig erschlossenen Wohngebiets. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Umsetzung der Planung wird nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Das bedeutet, dass planergänzende Regelungen zur anteiligen Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie zur errichtenden bzw. finanzierenden sozialen Infrastruktur in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuches mit Stadt und Land vereinbart werden. Die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hat STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH am 27.09.2022 unterzeichnet.

Bebauungsplan 8-100

„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Neukölln

Umweltprüfung & Bewertung

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen ausgehend vom Bebauungsplan 8-100 untersucht. Dazu gehören Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm), Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a Baugesetzbuch und umfasst unter anderem:

- eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderung des Umweltzustandes mit Umsetzung der Planung und
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Denkmale

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil nationaler oder europäischer Naturschutzgebiete. Das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope wird im Zuge der geplanten Biotoptypenkartierung ermittelt.

Es bestehen keine Nachweise archäologischer Fundstellen oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mensch & menschliche Gesundheit

Das Plangebiet, eine ehemalige Kleingartenanlage, ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Als Erholungsgebiet stehen derzeit nur die Pachtflächen am Hochspannungsweg zur Verfügung. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich nördlich eine Spielplatz- und Skateanlage.

Eine erhöhte Lärmbelastung auf Grund von Verkehrslärm liegt nicht vor. Von der Nutzung des Spielplatzes und der Skateanlage geht eine erhöhte Lärmbelastung aus. Im weiteren Verfahren sind diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.



Biotopflächenkartierung am Luftbild in Vorbereitung der Erfassung vor Ort 2024

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Biotoptypen***
 - Ruderalflur
 - Grünfläche
 - Gärten, zum Teil verwildert
 - Bolzplatz/Skateanlage/Spielplatz
 - Gebäude, sonstige versiegelte Flächen
 - Straßen
 - Weg unbefestigt

Pflanzen & Tiere

Die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Kleingarten- und Erholungsanlage spiegelt sich in der Biotopstruktur am Fliedergrund wieder. Im Umweltatlas für das Land Berlin ist die Fläche als alte Kleingartenfläche (> 30 Jahre) mit Obstbäumen dargestellt, an die eine Spielplatzfläche mit Bäumen, Trifrasen, Stauden und Distelfluren angrenzen (Stand 2014). Eine detaillierte Erfassung der Biotoptypen, welche die vorangeschrittene Sukzession der letzten Jahre berücksichtigt, ist für 2024 avisiert.

Ein Großteil der Bäume im Plangebiet unterliegen auf Grund ihrer Art und Größe dem Schutz der Berliner Baumschutzverordnung und werden ebenfalls 2024 erfasst.

In der Kolonie Fliedergrund existieren Kleingewässer, die eventuell noch vom Teichmolch und Teichfrosch genutzt werden bzw. wurden. In der Bestandsstruktur befinden sich zudem Bruthöhlen, welche als Niststätten für Vögel fungieren. Eine Kontrolle der Gebäude 2013 ergab zunächst keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Von der Zwergfledermaus wird das Gelände voraussichtlich als Jagdhabitat genutzt. 2024 werden die Erfassungen der Tiergruppen, für die das Plangebiet ein Potenzial als Lebensraum aufweist, aktualisiert. Dies betrifft: Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der äußeren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal, dessen Verordnung derzeit überarbeitet wird. Das Schutzgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf das Gebiet zwischen dem Teltowkanal, dem Britzer Verbindungskanal und der Spree. Mit der Lage im Wasserschutzgebiet sind Restriktionen bei baulichen Maßnahmen gegeben, die im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind. Die Baumaßnahmen dürfen gemäß Schutzgebietsverordnung keine Gefährdung von Oberflächen- und Grundwasser mit sich bringen. Der Grundwasserflurabstand liegt im Geltungsbereich zwischen 1,4 und 3 Metern. Im Plangebiet bestehen keine natürlichen Oberflächengewässer. Der anfallende Niederschlag kann derzeit zum Großteil vor Ort versickern.

Klima & Luftthygiene

Als ehemalige Kleingartenanlage weist ein Großteil des Plangebiets die höchste Schutzwürdigkeit als klimatischer Ausgleichsraum auf. Aufgrund der geringen Bestandsbebauung und dem großen Anteil an Vegetation ist das Plangebiet klimatisch wenig vorbelastet. Die angrenzende Einfamilienhausbebauung weist einen schwachen Wärmeinseleffekt, lokale Hitze, auf. Mit ihrem hohen Grünanteil ist die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten und hat damit eine positive Funktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Lufthygienisch ist von einer gewissen Belastung durch die Verkehre auf den angrenzenden größeren Straßen auszugehen.

Fläche & Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Anteil versiegelter Flächen derzeit rund 35 %.

Der Boden innerhalb des Plangebietes weist auf 2/3 eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Es handelt sich um Siedlungsflächen auf Talsanden bzw. Aufschüttungen. Etwa 1/3 der Fläche hat eine sehr hohe Schutzwürdigkeit, da es sich um Flächen auf Niedermoorbereichen handelt.



Spielplatz mit Skateanlage angrenzend zum Geltungsbereich



Baumbestand am Hochspannungsweg



Blick nach Süden über die ehemaligen Erholungsgrundstücke

Geplante umweltbezogene Fachgutachten zum Bebauungsplanverfahren 8-100:

- Biotop- und Baumkartierung
- Artenschutzfachliche Untersuchung: Vögel, Amphibien & Fledermäuse
- Niederschlags- und Versickerungsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten

Bebauungsplan 8-100

„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

BERLIN



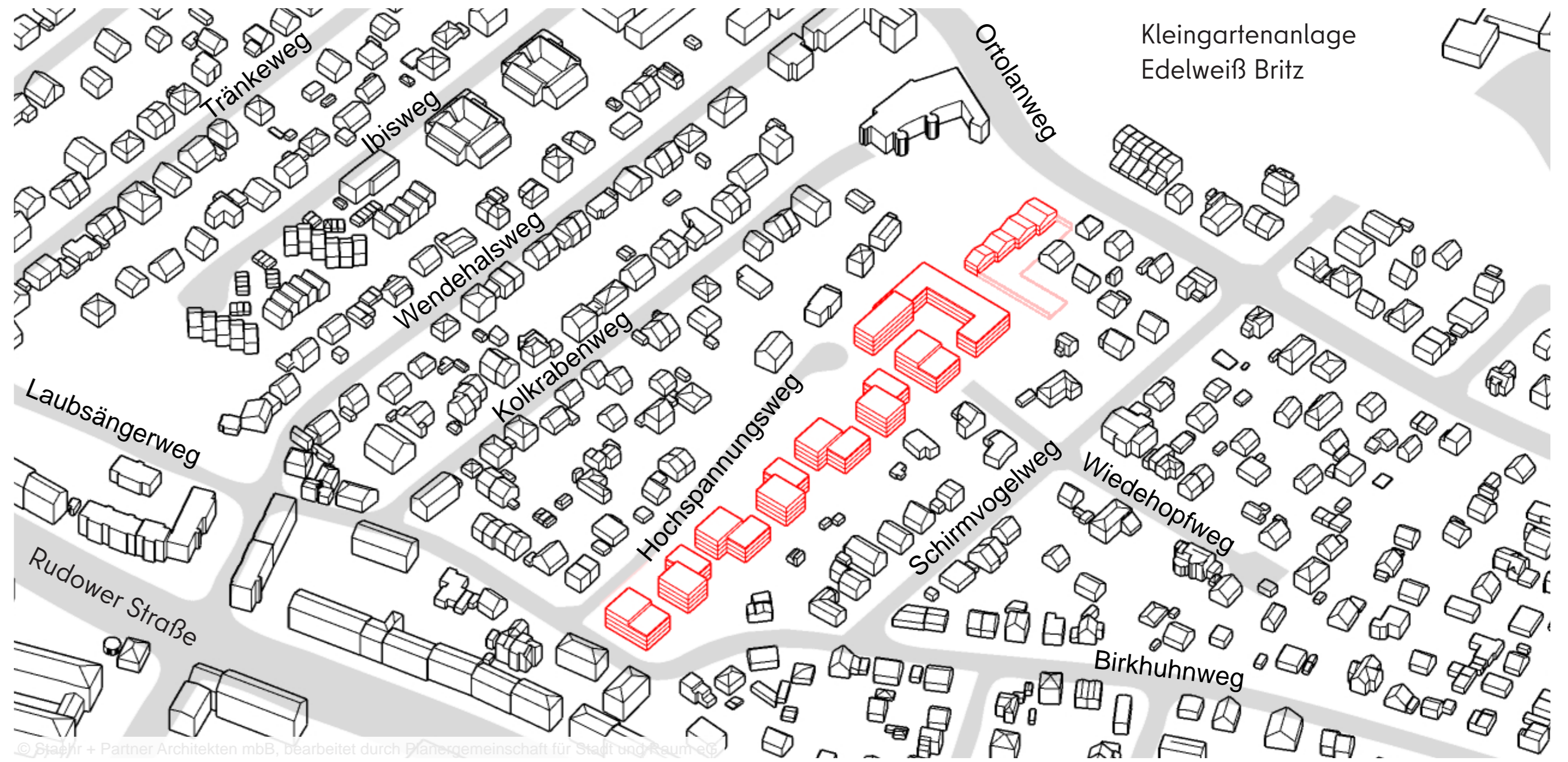
Bezirksamt
Neukölln

Städtebauliches Konzept

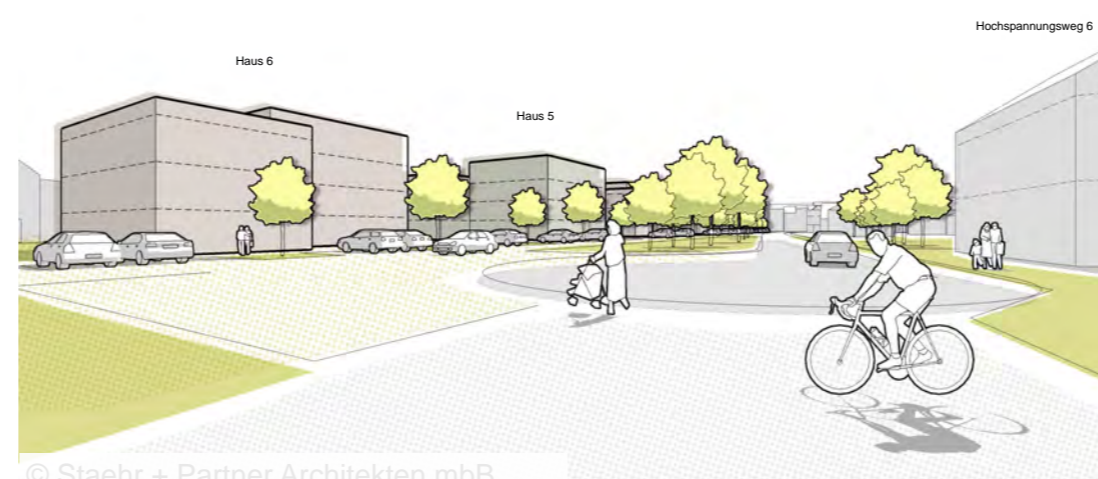
In Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung soll eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu wurden die Architekten Staehr + Partner 2019 mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ihre Voruntersuchung ergab, dass circa 170 Wohneinheiten entstehen könnten. Dabei wird eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 erreicht. Das Konzept sieht drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau in versetzter Anordnung vor. Für die Erschließung der Häuser zur öffentlichen Straße sind private Erschließungsstiche auf den Grundstücksflächen mit einem möglichst geringen Versiegelungsmaß zu realisieren.

Aufgrund der öffentlichen Freizeitanlagen nördlich des Plangebietes (Bolzplatz, Skaterplatz, Spielplatz) wurde 2015 (in dem alten Bebauungsplanverfahren XIV-130e) die Lärmbelastung untersucht. Ohne Lärmschutzmaßnahmen wären die Immissionsrichtwerte für das am nächsten zum Bolzplatz geplante Wohngebäude im Bebauungsplan 8-100 problematisch. Daher geht auch das neue städtebauliche Konzept auf die lärmintensiveren Nutzungen ein. Unmittelbar am Skateplatz soll eine weitere Kita entstehen und das angrenzende Wohngebäude als geschlossener Gebäuderiegel die westlicheren Wohngebäude abschirmen.

Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Planung ist, den Hochspannungsweg als öffentliche Verkehrsfläche für den fahrenden und den ruhenden Kfz-Verkehr entlang der Grundstücke so einzurichten, dass der alte Baumbestand auf der Verkehrsinsel dennoch erhalten werden kann. Der bisherige Fußgängerweg zwischen dem Ortolanweg und dem Laubsängerweg ist als Wegeverbindung auszubauen und die Parzellen sind um den dafür notwendigen Flächenanteil entsprechend zu reduzieren.



Das Plangebiet aus der Vogelperspektive mit dem städtebaulichen Konzept (rot)



© Staehr + Partner Architekten mbB
Skizzenhafte Perspektive am Wendehammer im Hochspannungsweg

Beabsichtigte Inhalte des Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen werden beabsichtigt:

- die Bauflächen innerhalb des Plangebietes vorrangig als Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung,
- für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,9, um eine drei- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise zu ermöglichen. Dabei müssen die Lärmimmissionen vom angrenzenden Skate- und Bolzplatz berücksichtigt werden und
- eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kita mit den dafür erforderlichen Außenspielbereichen südlich an den Skateplatz grenzend, am Ortolanweg.

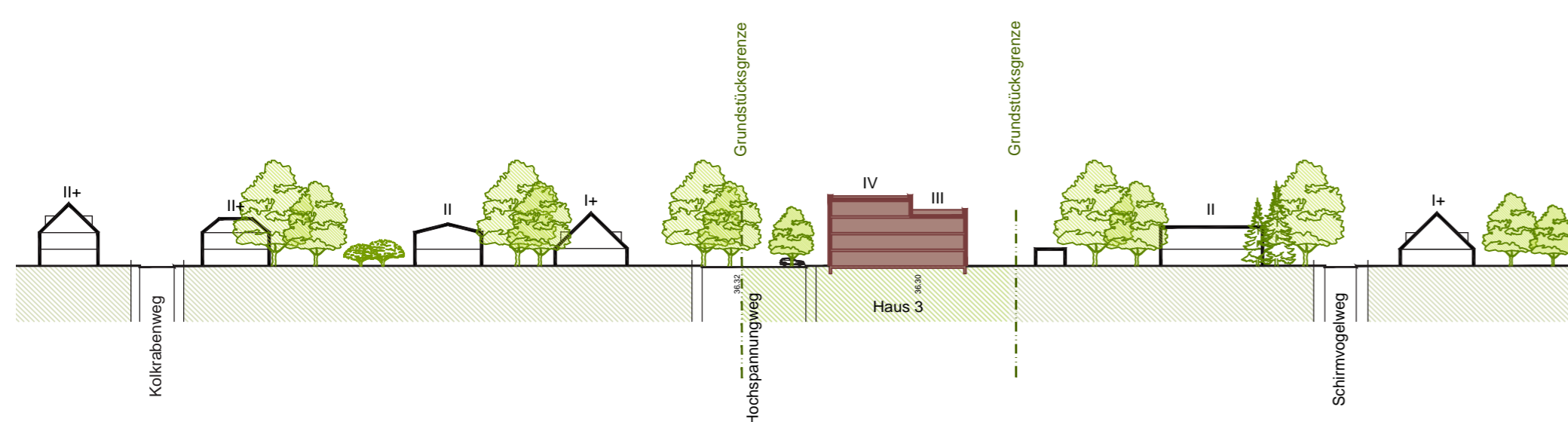
Darüber hinaus soll planungsrechtlich gesichert werden:

- die bestehende Durchwegung zwischen dem Ortolanweg und dem Hochspannungsweg für den nicht-motorisierten Verkehr,
- die im Plangebiet befindlichen Straßenabschnitte entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen und
- die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des außerhalb des Planungsbereichs liegenden Grundstücks Hochspannungsweg 2.

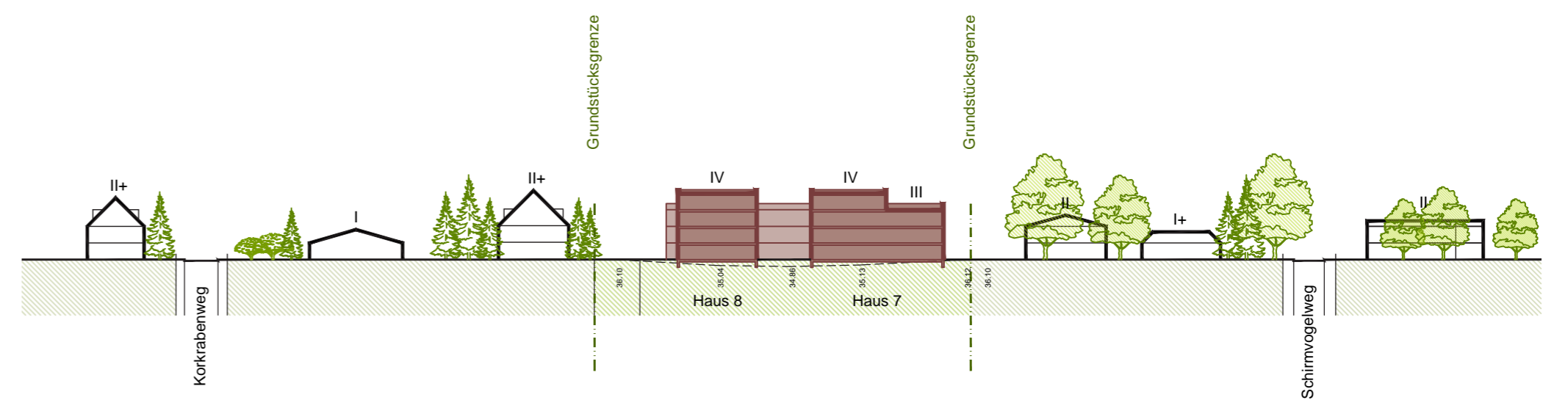
Im weiteren Verfahren ist das Erfordernis einer darüber hinaus gehenden Festsetzung privater Verkehrsflächen zu prüfen.



Lageplan, Maßstab 1:1.000



© Staehr + Partner Architekten mbB
Schnitt A-A', Maßstab 1:1.000



© Staehr + Partner Architekten mbB
Schnitt B-B', Maßstab 1:1.000