

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR.

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Drucksachen Nr. / der BVV
(Vorlage zur Beschlussfassung)

Entwurf zum Bebauungsplan 8-102 für die
ehemalige Bahnanlage Neukölln-Mittenwalder
Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und
Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des
Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die
Grünanlage entlang des Rhodeländerweges im
Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**

Nach Rücksendung des Bebauungsplans 8-102 durch die Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2
AGBauGB wurde die Begründung und die Planzeichnung auf Grund von Hinweisen
aktualisiert. Beanstandungen wurden nicht erhoben.

Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage der
Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4. Begründung und
Rechtsgrundlagen:** siehe Anlagen

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Sitzung am: 02.09.2026

Drs. Nr.: /XXI

Vorlage zur Beschlussfassung

Bebauungsplan 8-102 („Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“)

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

a) Der vom Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - Allgemeines Städtebaurecht aufgestellte Bebauungsplan 8-102 vom 26.01.2026 für die ehemalige Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow sowie der Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 8-102 (siehe Anlage) werden nach § 6 Absatz 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 692, 696) geändert worden ist, beschlossen.

Der Bebauungsplan soll vom Bezirksamt gemäß § 6 Absatz 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs als Rechtsverordnung festgesetzt werden und tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

b) Gleichzeitig beschließt die Bezirksverordnetenversammlung das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung, wie unter Punkt A 6.1.5 der anliegenden Begründung und dem beigefügten Abwägungsvermerk vom 28.04.2026 beschrieben.

c) Nach Festsetzung des Bebauungsplans 8-102 ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Berlin-Neukölln, Datum einsetzen

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat

Abstimmungsverhalten:		CDU	SPD	Grüne	Die Linke	AfD	Frklose
☐ über Konsensliste	JA	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐ Einstimmig	NEIN	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	ENTH.	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Ergebnis:

☐ beschlossen mit Änderung ☐ Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ gewählt
☐ zurückgezogen ☐ vertagt ☐ gegenstandslos
☐ überwiesen in den Ausschuss für _____ (federführend)
☐ zusätzlich in den Ausschuss für _____
☐ beantwortet ☐ schriftlich
☐ GB I/BzBm ☐ GB II/BiKuSport ☐ GB III/Ord ☐ GB IV/StadtUmVer ☐ GB V/SozGes ☐ GB VI/Jug

Text der Rechtsverordnung

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 8-102 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Vom 02. September 2026

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 226) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 692, 696) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Neukölln von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 8-102 vom 26. Januar 2026 für die ehemalige Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister

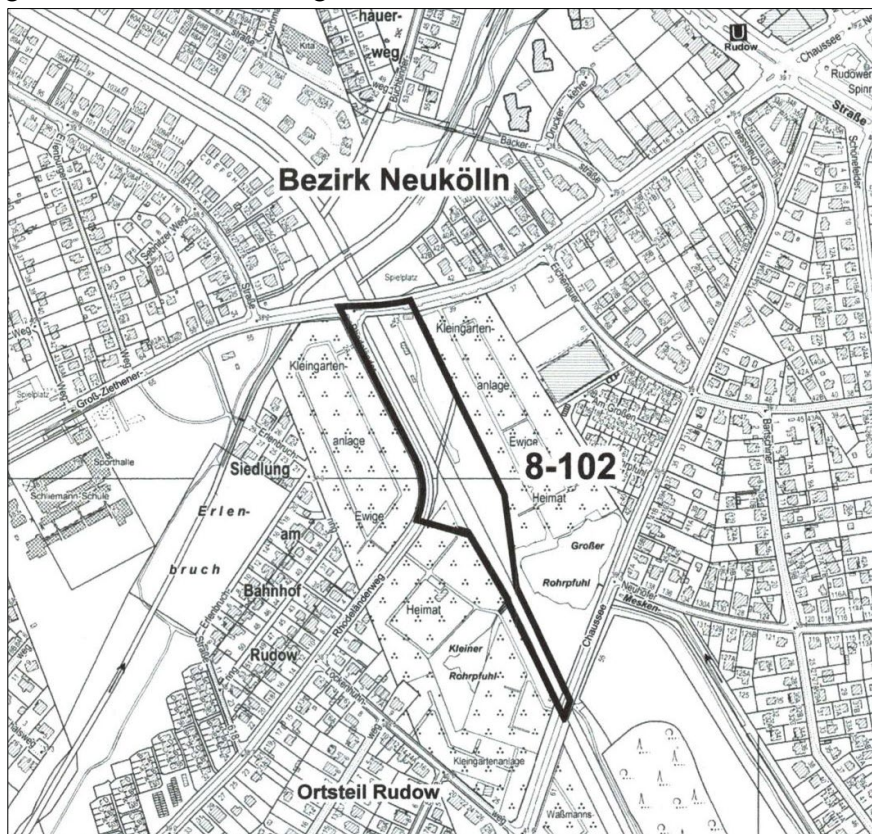
.....
Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan 8-102

„Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“
für die ehemalige Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

**Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**



Stand: 04.08.2026

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeiner Teil	8
1	Planungsgegenstand	8
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	9
2	Ausgangssituation	10
2.1	Beschreibung des Plangebiets	10
2.1.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	10
2.1.2	Bebauung und Nutzung	11
2.1.3	Eigentumsverhältnisse	12
2.1.4	Verkehrerschließung	12
2.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	13
2.1.6	Technische Infrastruktur	13
2.1.7	Denkmalschutz	15
2.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	15
2.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
2.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	16
2.2.3	Stadtentwicklungspläne	17
2.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	23
2.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	24
2.2.6	Bereichsentwicklungsplanung	33
2.2.7	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	33
2.2.8	Landschaftsprogramm	35
2.2.9	Geltendes Planungsrecht	35
2.2.10	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	35
2.2.11	Landschaftspläne	36
2.2.12	Planfeststellungen	37
3	Entwicklung der Planungsüberlegungen	37
3.1	Vorlauf / Planungsgeschichte	37
3.2	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	38

3.3	Freiraumkonzept	41
3.4	Gutachten / Untersuchungen	42
3.4.1	Bericht über die Baugrundverhältnisse	42
3.4.2	Bericht zur Bodenbeprobung	44
3.4.3	Regenentwässerungskonzept	45
3.4.4	Verkehrsuntersuchung	46
3.4.5	Schalltechnische Untersuchung	47
3.4.6	Fachbeitrag Lokalklima	48
3.4.7	Betrachtung der Strömungsverhältnisse	49
3.4.8	Artenschutz	50
4	Planinhalt	50
4.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	50
4.2	Baugebiete	52
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	52
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	53
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	58
4.2.4	Weitere Arten der Nutzung	59
4.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	60
4.3.1	Verkehrsflächen	60
4.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	60
4.4	Grünflächen	62
4.5	Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen	63
4.6	Immissionsschutz	67
4.7	Hinweise	76
4.8	Flächenbilanz	79
5	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	79
6	Verfahren	81
6.1	Abwägung von Stellungnahmen	82
6.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	82
6.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	84
6.1.3	Beteiligung der Behörden	85

6.1.4	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden	87
6.1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit / Veröffentlichung	89
6.1.6	Anzeige des Bebauungsplans	90
6.1.7	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	90
7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	90
7.1	Öffentliche Belange	90
7.2	Private Belange	100
8	Auswirkungen der Planung	105
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	105
8.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	105
8.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	106
8.4	Weitere Auswirkungen	107
8.4.1	Auswirkungen auf den Verkehr	107
8.4.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	108
B	Umweltbericht	110
1	Einleitung	110
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	111
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	112
1.2.1	Natur	112
1.2.2	Boden	116
1.2.3	Wasser	116
1.2.4	Immissionen	117
1.2.5	Energie und Klima	119
1.2.6	Landschaft	120
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	120
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	121
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	121
2.1.2	Schutzgut Tiere	123
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	128

2.1.4	Schutzgut biologische Vielfalt	130
2.1.5	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	131
2.1.6	Schutzgut Fläche	131
2.1.7	Schutzgut Boden	132
2.1.8	Schutzgut Wasser	133
2.1.9	Schutzgut Klima und Luft	134
2.1.10	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	136
2.1.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	137
2.1.12	Nutzung erneuerbarer Energien	137
2.1.13	Abfälle	137
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	137
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	138
2.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	138
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	140
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	141
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	142
2.3.5	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	142
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	143
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	143
2.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	145
2.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	147
2.3.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	148
2.3.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	149
2.3.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	149
2.3.13	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	149
2.3.14	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	150
2.3.15	Darstellung von Plänen	151
2.3.16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	151

2.3.17	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	151
2.3.18	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	152
2.3.19	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	152
2.3.20	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	153
2.3.21	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	153
2.3.22	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	153
2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	153
2.4.1	Rechtliche Grundlagen	153
2.4.2	Brutvögel	155
2.4.3	Fledermäuse	158
2.4.4	Amphibien	160
2.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	161
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	161
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	165
2.5.3	Eingriffsbeurteilung	168
2.5.4	Ausgleichsentscheidungen	191
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	192
2.7	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	192
3	Zusätzliche Angaben	192
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	192
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	193
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	193
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	193
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands	196
5	Referenzliste der verwendeten Quellen	199
C	Rechtsgrundlagen	204
D	Anhang	205
1	Textliche Festsetzungen	205
2	Hinweise	207
3	Pflanzliste	208

4	Biotope und Baumbestand im Plangebiet	213
5	Baumbestand im Plangebiet	214
6	Lage der Regenwasserkänäle von übergeordneter Bedeutung	215
7	Freiraumkonzept	216

A ALLGEMEINER TEIL

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-102 war die Absicht einer Vorhabenträgerin, auf den ehemaligen, bislang überwiegend gewerblich genutzten Bahnflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn im Ortsteil Rudow in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln eine Wohnbebauung zu realisieren.

Die Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen ist unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und Versiegelung gegenüber der Entwicklung anderer, noch nicht durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen zu bevorzugen. Zudem bietet sich eine bauliche Entwicklung der Grundstücke auch aufgrund der zentrumsnahen Lage zum Ortsteil Rudow sowie aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr an. Auf diese Weise können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs soll darüber hinaus zur Aufwertung des Umfelds durch die städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung des bisher durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichs beitragen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilte sich im Plangebiet nach der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebsflächen im Jahr 2021 nach den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Da die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts nach dem bisher geltenden Planungsrecht nicht möglich war, war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend § 1 Absatz 5 und 6 Baugesetzbuch sichergestellt werden. Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a Baugesetzbuch als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bislang überwiegend gewerblich genutzten Plangebiets zu einem Wohngebiet zu schaffen. Die

Grundstückseigentümerin plant die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit drei Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses. Entsprechend der landschaftsgeprägten Umgebung mit naturräumlichen Bezügen zum Rudower Fließ sowie zum Großen und Kleinen Rohrpfuhl wird hierbei eine parkähnliche offene Bebauung angestrebt. Gleichwohl soll eine Nachverdichtung erfolgen, die mit einer Geschossfläche Wohnen von 15.990 m² geeignet ist, im Ortsteil Rudow einen nennenswerten Beitrag für den Berliner Wohnungsmarkt zu leisten und auf diese Weise zur Ausweitung des Wohnraumbestands und zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin beizutragen. Dabei sollen dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entsprechend mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mietpreis- und belegungsgebunden errichtet werden.

Darüber hinaus sollen Grünflächen als öffentliche Grünverbindung sowie als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden, um so die im Umfeld vorhandenen Grün- und Wegeverbindungen entlang der ehemaligen Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zu ergänzen beziehungsweise zu verbessern.

Weiterhin sollen im Westen des Geltungsbereichs bestehende Kleingärten der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ in ihrem Bestand gesichert werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 2,0 ha und befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Rudow. Es grenzt im Norden an die Groß-Ziethener Chaussee, im Osten an die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ (östlicher Bereich) sowie an den als Naturdenkmal geschützten Großen Rohrpfuhl, im Süden an die Waßmannsdorfer Chaussee und im Westen an die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ (westlicher Bereich) sowie den Rhodeländerweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 umfasst das Grundstück Groß Ziethener Chaussee 43, Teilflächen der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ (Rhodeländerweg 1), die Grünanlage entlang des Rhodeländerwegs (Grundbuchblatt: 14215) sowie Abschnitte der Groß-Ziethener Chaussee, der Waßmannsdorfer Chaussee sowie des Rhodeländerwegs. Er beinhaltet die Flurstücke 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 347, 348, 528, 529, 531 (teilweise), 532 und 608 (teilweise) der Flur 423 sowie die Flurstücke 35/10, 36/1, 36/4, 37, 92 (teilweise), 355 (teilweise), 356 (teilweise) und 358 (teilweise) der Flur 428, Gemarkung Rudow.

2 Ausgangssituation

2.1 Beschreibung des Plangebiets

2.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 liegt im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Rudow. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser des Rudower Siedlungsgebiets geprägt, in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von circa 250 m befinden sich jedoch auch Geschosswohnungsbauten.

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplans ist durch Grünflächen geprägt. So grenzen an das Plangebiet im Westen und Osten die Kleingartenanlage „Ewige Heimat I“ und im Südosten die „Rohrpfehl-Grünanlage“ an. Zudem befinden sich mit der „Rudower Fließ-Grünanlage“, der „Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn-Grünanlage“ (parallel zur ehemaligen Trasse), der „Rohrpfehl-Grünanlage“ und der Grünanlage „Meskengraben“ nördlich, westlich und südlich des Plangebiets weitere öffentliche Grünflächen.

Das Plangebiet selbst war Bestandteil der im Jahr 1900 eröffneten Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, die von Mittenwalde Nord über Brusendorf, Groß Kienitz, Selchow, Schönefeld, Rudow, Buckow und Britz zum Bahnhof Hermannstraße führte. Auf der Trasse verkehrten sowohl Personen- als auch Güterzüge. Im Bereich des Plangebiets befand sich der Bahnhof Rudow, das Bahnhofsgebäude ist bis heute erhalten.

Nachdem im Jahr 1955 auf dem Abschnitt, in dem der Geltungsbereich des Plangebiets liegt, zunächst der Personenverkehr eingestellt wurde, erfolgte im Jahr 1982 die Aufgabe des Streckenabschnitts auch für den Güterverkehr (<http://www.nmeg.de/geschichte.html> und http://www.biuub.de/nme_einleitung.html, Zugriff am 9.6.2021).

Nach der Aufgabe der Strecke und dem Abbau der Gleise entwickelten sich im Bereich des Plangebiets gewerbliche Nutzungen. Da für die betroffenen Flächen aus Sicht der Planfeststellungsbehörde kein Verkehrsbedürfnis für den Eisenbahnbetriebszweck mehr bestand und langfristig eine Nutzung dieser Flächen im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten war, erfolgte im Jahr 2021 die Freistellung der Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken.

Zwischen 2022 und 2024 wurden die gewerblichen Nutzungen in Vorbereitung auf die geplante Umstrukturierung des Plangebiets mit Ausnahme eines Betriebs sukzessive aufgegeben und es wurde mit der Beräumung des Grundstücks begonnen.

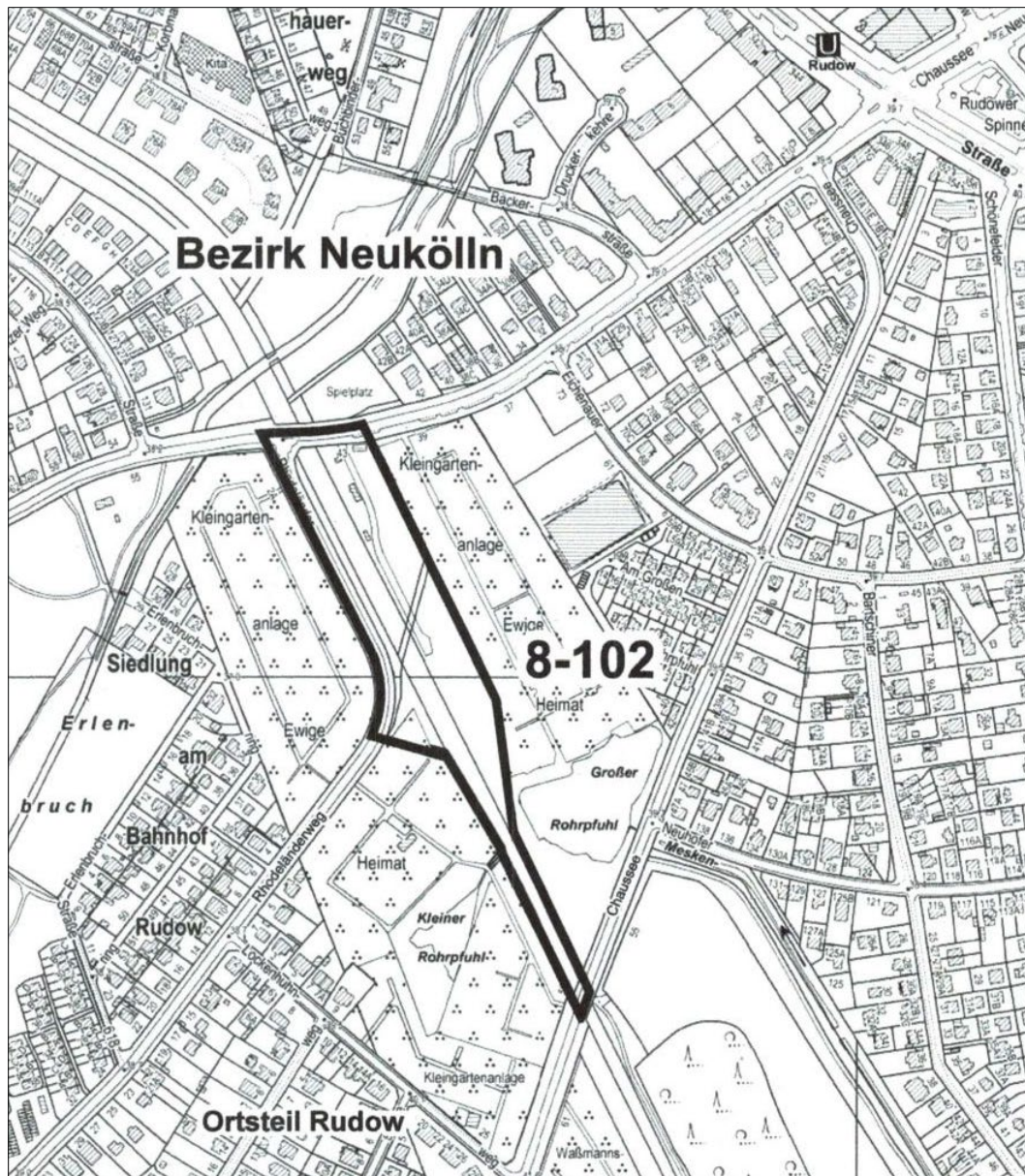


Abbildung 1: Übersichtplan (Quelle Karte: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000 (K5 sw))

2.1.2 Bebauung und Nutzung

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vorwiegend gewerblich genutzt (Gartenfachmarkt, Baugewerbe, Kraftfahrzeugreparatur et cetera) und waren weitgehend versiegelt. Die gewerbliche Nutzung wurde jedoch mittlerweile in Vorbereitung auf die geplante Umstrukturierung des Geländes aufgegeben.

Im Westen befinden sich am Rhodeländerweg mehrere Kleingärten, die mit Ausnahme des im Osten gelegenen Gartens Bestandteil der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ sind. Zum Rhodeländerweg hin ist den Kleingärten eine unversiegelte Fläche, die als Parkplatz durch die Mitglieder des Kleingartenvereins sowie als Zufahrt und Abstellfläche durch einen Gewerbebetrieb genutzt wird, vorgelagert.

Östlich des Rhodeländerwegs, der beidseitig mit Bäumen bestanden ist, befindet sich mit einem circa 6 m breiten Grünstreifen, der als öffentliche Grünanlage gewidmet ist (Grünanlage Rhodeländer Weg), eine weitere unversiegelte Fläche.

Zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und Kleingartenanlage verläuft ein Abschnitt des Meskengrabens. Dieser stellt eine Verbindung der westlich und östlich des Plangebiets gelegenen Pfuhe (Großer und Kleiner Rohrfuhl) mit dem weiter nördlich befindlichen Rudower Fließ her. Im südlichen Bereich des Plangebiets unterquert der in diesem Abschnitt verrohrte Meskengraben auf Höhe des Großen Rohrfuhls das Plangebiet.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der ehemaligen Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn sowie der ehemalige Bahnhof Rudow befinden sich in privatem Eigentum. Die angrenzenden Straßenabschnitte, die schmale Bestandsgrünfläche östlich des Rhodeländerwegs sowie die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Bestand vorrangig über die Groß-Ziethener Chaussee als örtliche Straßenverbindung der Stufe III erschlossen (vergleiche Karte übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2023: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>, Zugriff am 4.11.2024). Die Groß-Ziethener Chaussee ist zudem Bestandteil des Vorrangnetzes des öffentlichen Personennahverkehrs (vergleiche Geoportal Berlin: Karte ÖPNV-Vorrangnetz). Von der Groß-Ziethener Chaussee zweigt eine private Straße ab, die der internen Erschließung des überwiegenden Teils des Plangebiets dient.

Ferner grenzt im Süden die Waßmannsdorfer Chaussee als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) an, über die im Bestand jedoch lediglich eine Teilfläche erschlossen wird. Darüber hinaus befindet sich im Westen des Plangebiets der als Sammelstraße einzustufende Rhodeländerweg, über den die im Plangebiet gelegenen Kleingärten inklusive des Parkplatzes sowie zwei bislang gewerblich genutzte Teilflächen erschlossen werden.

Der Rhodeländerweg und die Groß-Ziethener Chaussee verfügen beidseitig über Fuß- und Radwege. Entlang der Waßmannsdorfer Chaussee verläuft hingegen lediglich ein Fußweg (östlich des Plangebiets beidseitig und westlich des Plangebiets einseitig).

Der Rhodeländerweg sowie ein Teilabschnitt der Groß-Ziethener Chaussee sind im Bereich des Plangebiets Bestandteil des „Teltower Dörferwegs“ als einer der 20 grünen Hauptwege Berlins.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs an der Groß-Ziethener Chaussee gelegene Bushaltestelle „Rudower Fließ“ – Buslinien 271 (U Rudow – Zittauer Straße, Kapauenstraße – U Rudow) und 744 (Gropiusstadt, Gesundheitszentrum – S Schönefeld) – sowie die in der

Waßmannsdorfer Chaussee befindlichen nahegelegenen Bushaltestellen „Am Großen Rohrpfuhl“ und „Lockenhuhnweg“ (Buslinie 271). Zudem befindet sich in einer Entfernung von circa 500 m der U-Bahnhof Rudow der U-Bahnlinie U7, an dem auch noch weitere Buslinien verkehren. Insgesamt ist somit eine gute Erreichbarkeit sowohl innerstädtischer Ziele als auch des Flughafens Berlin-Brandenburg mit dem öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

2.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Die nächstgelegene Kindertagesstätte (123 Plätze) befindet sich in einer Entfernung von circa 300 m zur nördlichen Plangebietsgrenze am Korbmacherweg 33.

Die Schliemann-Grundschule (Groß-Ziethener Chaussee 81) als nächstgelegene Grundschule befindet sich circa 400 m westlich des Plangebiets. Zudem befindet sich in einer Entfernung von etwa 1 km mit der Schule am Zwickauer Damm (Zwickauer Damm 17) eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt (Klassenstufe 1 bis 10).

Die nächstgelegenen Oberschulen sind die Hermann-von-Helmholtz-Schule (Integrierte Sekundarschule, Wutzkyallee 68) und das Hannah-Arendt-Gymnasium (Elfriede-Kuhr-Straße 17) in circa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.

In einer Entfernung von 1,0 bis 1,5 km sind zudem folgende fünf Jugendfreizeiteinrichtungen vorhanden: Kinderclubhaus Zwicke (Zwickauer Damm 112, 111 Plätze), Jugendzentrum Wutzkyallee (Wutzkyallee 88, 304 Plätze), Mädchentreff Gropiusstadt/ Schilleria II Wutzkyallee (Wutzkyallee 98, 67 Plätze), Jugendclub NW80 (Neudecker Weg 80, 153 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung BlueBox (Käthe-Frankenthal-Weg 12, 69 Plätze).

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich in der Rudower-Fließ-Grünanlage ein 1.130 m² großer Kleinkindspielplatz („Rudower-Fließ-Spielplatz“, Nettospielfläche circa 780 m²). Etwa 400 m östlich des Plangebiets liegt zudem der 6.330 m² große Spielplatz „Pirnaer Straße“ (Nettospielfläche circa 3.185 m²).

2.1.6 Technische Infrastruktur

Gemäß den Aussagen der Versorgungsunternehmen befinden sich in der Groß-Ziethener Chaussee Anlagen zur Wasserversorgung, Schmutzentwässerung und Regenentwässerung sowie Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen und in der Waßmannsdorfer Chaussee Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserdruckleitungen sowie Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen. Im Rhodeländerweg befinden sich Leitungen zur Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers, Strom- und Gasleitungen. Die Leitungen zur Regenentwässerung liegen dabei nur zum Teil innerhalb der Verkehrsfläche des Rhodeländerwegs. Zum Teil liegen sie auch innerhalb der den Rhodeländerweg auf der östlichen Seite begleitenden Grünfläche. Darüber hinaus quert im Nordwesten ein Teilabschnitt eines Regenwasserkanals in Randbereichen das geplante Wohngebiet.

Ergänzend zu den innerhalb der umliegenden Straßen vorhandenen Leitungen liegen südöstlich des Rhodeländerwegs unmittelbar nördlich der Kleingärten Strom- und Telekommunikationsleitungen. Zudem befindet sich entlang der im zentralen Bereich des Plangebiets gelegenen privaten Straße eine Telekommunikationsleitung, von der Leitungen zu verschiedenen Gebäuden abzweigen.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) führen in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahme (Schreiben vom 24.5.2022) aus, dass die vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sowie die Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass zwei der drei in der Waßmannsdorfer Chaussee befindlichen Abwasserdruckrohrleitungen in Betrieb und zu erhalten sind (ADL Nkn I R I und Nkn I R II), wobei die Abwasserdruckrohrleitung ADL Nkn I R II bruchgefährdet ist. Die dritte Leitung (ADL DN 600) ist totgelegt.

Die äußere Erschließung des Standorts ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert. Dabei sei jedoch zu beachten, dass die in der Waßmannsdorfer Chaussee liegende Trinkwasserhauptleitung DN 400 für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung stehe.

Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Dabei ist jedoch zu prüfen, ob sich aus der geplanten Nutzungsverdichtung ein Bedarf für Neuberohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt.

Weiterhin weisen die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass die Dimensionierung der Versorgungsleitungen grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf erfolgt und dass Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann.

Die im Rhodeländerweg und in der östlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung gelegenen Regenwasserkanäle (Rudower Ableiter des Klärwerks Waßmannsdorf und Vorflutkanal Waßmannsdorf-Klein Ziethen) sind von übergeordneter Bedeutung. Sie gehören zum Ableiter Rudow, über den vor allem ein Teil des Klarwassers aus dem Klärwerk Waßmannsdorf abgeleitet wird. Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und – mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen – nicht mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe stets zugänglich bleiben. Am Rudower Ableiter sollen im Bereich des Bebauungsplangebiets voraussichtlich im Jahr 2027 Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden.

In Bezug auf die Regenwasserentwässerung weisen die Berliner Wasserbetriebe zudem darauf hin, dass das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften ist und dass neben der Versickerung von Regenwasser auch dessen Verdunstung gefördert werden sollte. Diesbezüglich wird empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Die Stromnetz Berlin GmbH weist mit Schreiben vom 28.4.2025 darauf hin, dass für die elektrotechnische Erschließung der geplanten Bebauung der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich wird. Ferner wird aufgrund des steigenden Bedarfs an privater Ladeinfrastruktur (Elektromobilität), Wärmeversorgung durch elektrische Wärmepumpen und elektrische Durchlauferhitzer die Neuerrichtung einer Transformatorenstation für notwendig erachtet.

2.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine eingetragenen Bau-, Garten- oder Bodendenkmale. Der südwestlich des Plangebiets gelegenen „Kleine Rohrpfuhr“ und der südöstlich des Plangebiets gelegenen „Große Rohrpfuhr“ sind jedoch als Naturdenkmal „Rohrpfuhr“ geschützt. Zudem befinden sich in einem Radius von 500 m sieben archäologische Fundstellen.

2.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte letztmalig mit Schreiben vom 29.4.2025 mit, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Gemäß § 5 Absatz 1 des **Landesentwicklungsprogramms 2007** (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629)) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Absatz 2 Landesentwicklungsprogramm 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg stellt den Geltungsbereich gemäß Hauptkarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit dem Planungsziel, der Entwicklung eines Wohngebiets im Einklang.

Im **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS)** (Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung vom 30. Mai 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 509)) liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit Bauhöhenbeschränkung. Gemäß Ziel Z 3 dürfen in der zeichnerisch festgelegten Planungszone mit Bauhöhenbeschränkung keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Nach Aussage der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Schreiben vom 17.4.2025) liegt das Plangebiet dabei in einem Bereich, in dem die Bauhöhe auf eine Höhe zwischen 130 und 147 m über Normalhöhennull beschränkt wird. Durch die Festsetzung von Oberkanten für baulichen Anlagen von 53,5 m über Normalhöhennull im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die Höhenbeschränkungen eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Dem entsprechend teilte die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 17.4.2025 mit, dass die luftverkehrsrechtlichen Belange des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 nicht berührt werden.

Der **Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Amtsblatt, Seite 441) beinhaltet unter anderem auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. Diese betreffen die städtischen Zentren sowie Autobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen, Bahnflächen sowie Häfen. Die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans werden durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht berührt.

2.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (Amtsblatt, Seite 441) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als Wohnbaufläche W2 (Geschossflächenzahl bis 1,5) und im Süden als Grünfläche dar. Darüber hinaus ist das Plangebiet mit dem Symbol für schadstoffbelastete Böden (Verdachtsfläche) gekennzeichnet und die ehemalige Bahntrasse ist nachrichtlich als Kleinbahn übernommen.

Entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP) vom 20.7.2021 (Amtsblatt Seite 3677) sind die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Geschossfläche, die einer Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht, sowie von Grünflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Zudem ist auch die bestandsorientierte Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. So sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sowie Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung gemäß Punkt 10.3 der Ausführungsvorschriften grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen entwickelbar.

Aus der im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung von schadstoffbelasteten Böden resultieren nach Aussage der Bodenschutzbehörde des Bezirks Neukölln (Schreiben vom

10.9.2024 und 29.4.2025) keine generellen Einwände gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern alle Eingriffe in den Boden (wie zum Beispiel Bohrungen oder Entsiegelungen) in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen.

Die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IB, letztmalig mit Schreiben vom 10.3.2026 bestätigt.

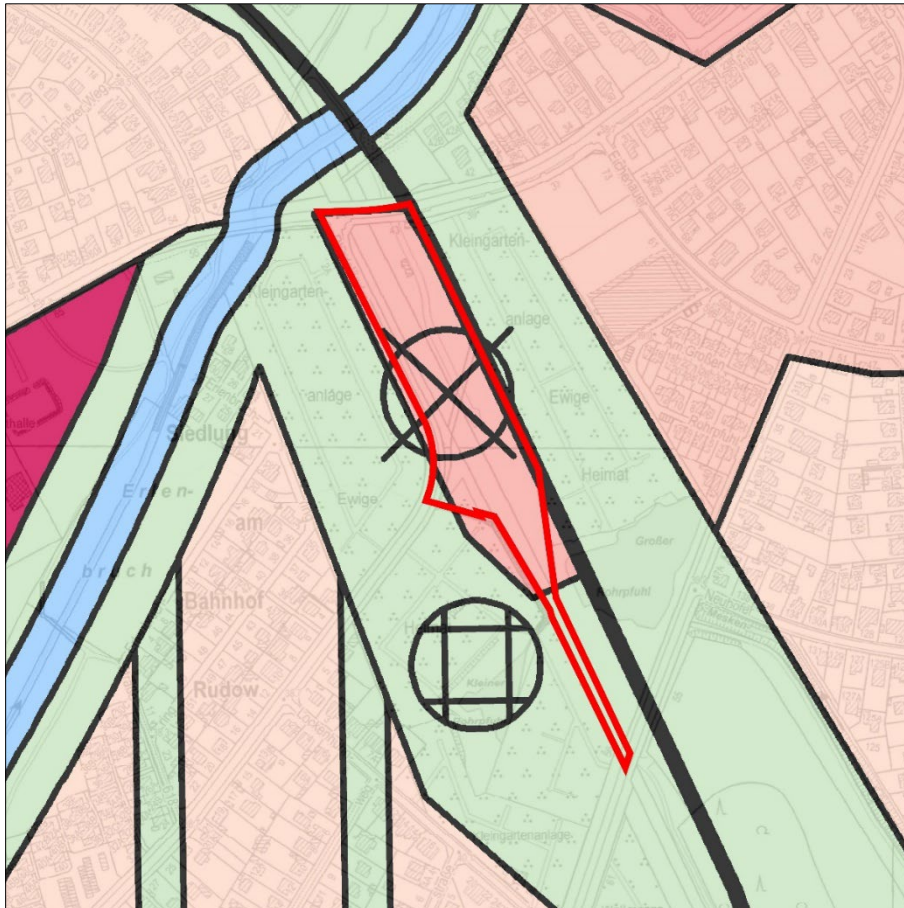


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt) (Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte mit Eintragung des Geltungsbereichs)

2.2.3 Stadtentwicklungspläne

2.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima (2011) und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über verschiedene Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber

hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen.

In der Karte Räumliches Leitbild Klima 2.0 wird für das Plangebiet die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt, um so durch kurze Wege das Klima zu schützen. Für die das Plangebiet umgebenden Grünflächen wird die Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen und für den Großen und den Kleinen Rohrpfuhl die Aktivierung und Entwicklung der Kleingewässer für Kühlung und Rückhalt in der Stadt als Ziel benannt.

In der Karte der Handlungsansätze 1 – „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ liegt das Plangebiet in einem städtischen Korridor mit urbanen Kernen sowie in einem Stadtbereich mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs. In der Karte der Handlungsansätze 2 – „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ befindet sich das Plangebiet in Bezug auf die Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung in einem Bereich für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag. Zudem ist der südliche Bereich in Bezug auf die Anpassung im Neu- und Weiterbau als Potenzialraum mit Synergieeffekten Stadt und Wasser gekennzeichnet. In der Karte der Handlungsansätze 3 – „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“, Teilplan „Klimaoptimierte Grün- und Freiräume zur Entlastung am Tag“ ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld sowie der südliche Teil des Plangebiets zusätzlich als Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld gekennzeichnet. Gemäß Teilplan „Nächtliches Kühlsystem und davon berührte Siedlungen“ ist im Bereich des Plangebiets die nächtliche Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete zu beachten, zudem befindet sich das Plangebiet in einer Kernzone der großräumigen Kaltluftleitbahnen. In der Karte Handlungsansätze 4 – „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ liegt der südliche Teil des Plangebiets in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern. In der Karte Handlungsansätze 5 – „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet mit lokaler Gefährdung durch Überflutung.

In Bezug auf die Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 formulierten Ziele im Bebauungsplan ist zunächst zu berücksichtigen, dass die geplante Entwicklung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen beiträgt. Durch die Entwicklung der im Siedlungszusammenhang gelegenen, anthropogen vorgeprägten Fläche kann die bauliche Inanspruchnahme von außerhalb des

Siedlungszusammenhangs gelegenen, neu zu erschließenden Flächen ohne anthropogene Vornutzung vermieden werden, was wiederum zur Minimierung der Versiegelung sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima beiträgt.

Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima, indem dieser eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebiets fördert. Hierzu gehört neben der Ausweisung von Grünflächen auch die Mindestbepflanzung der Grundstücke sowie die Begrünung von Dachflächen. Zudem sind Wegeflächen nur im wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Zum Bebauungsplan 8-102 wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet, in dem die Machbarkeit der geplanten Entwicklung überprüft wurde (vergleiche Kapitel A.3.4.3). Im Ergebnis können große Teile des anfallenden Regenwassers auf den Dächern und in Grün- und Oberflächen zurückgehalten und verdunstet werden. Im Konzept ist vorgesehen, die dennoch abfließenden Wassermengen dezentral an einem Rigolenstandort im Norden des Baugebiets sowie in den Grünflächen zu versickern. Im Süden des Plangebiets ist dies jedoch aufgrund der hier vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich, so dass das Niederschlagswasser hier in einem Regenrückhaltebehälter gesammelt und zwischengespeichert und mittels einer Hebeanlage dem Kanalsystem der geplanten Rigole im Nordeinzugsgebiet zugeführt werden soll.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Bereich einer Kaltluftleitbahn wurde weiterhin ein Fachbeitrag Lokalklima angefertigt und vertiefend eine Betrachtung der Strömungsverhältnisse durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf das Klima und die Durchströmung des Gebiets zu untersuchen (vergleiche Kapitel A.3.4.6 und A.3.4.7). Im Ergebnis verbessert sich die thermische Situation im Plangebiet durch die Planung.

2.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Senat hat am 2.3.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 verabschiedet. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 % des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der öffentliche Personennahverkehr 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Der Bebauungsplan entspricht den im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr enthält für den kurz- beziehungsweise mittelfristigen Planungshorizont keine konkreten Infrastrukturmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. In Abhängigkeit von den Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie wird jedoch als Langfristmaßnahme L11 die Verlängerung der U-Bahnlinie U7 über den bisherigen Endpunkt an der Station Rudow hinaus bis nach Schönefeld sowie am anderen Ende der U-Bahnlinie U7 über den bisherigen Endpunkt an der Station Rathaus Spandau hinaus die Verlängerung der U7 (oder alternativ den Neubau einer Straßenbahnstrecke) zur schienengebundenen Erschließung der Heerstraße Nord als Langfristmaßnahme L10 genannt.

Einhergehend mit dem Beschluss zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurden die Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) aktualisiert. Sowohl in der – mittlerweile erneut aktualisierten – Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2023) als auch in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2030) ist die Groß-Ziethener Chaussee als örtliche Straßenverbindung der Stufe III und die Waßmannsdorfer Chaussee als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) gekennzeichnet (vergleiche Karten übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2023 und übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>, Zugriff am 4.11.2024).

2.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat hat am 3.9.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 für Industrie und Produktion beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft erstens die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern. Zweitens geht es darum, die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zügig zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Drittens sind Gewerbestandorte effizienter auszunutzen. Dazu benennt der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung.

Den Klimawandel und die Anpassung an dessen Auswirkungen nimmt der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 noch stärker in den Blick, denn die Berliner Wirtschaftsstandorte sind Teil der Kulisse einer klimaschützenden Stadtentwicklung. Zentrale Handlungsansätze sind daher eine

effiziente Flächennutzung durch Verdichtung oder auch Transformation mit einer Aktivierung für die produzierende Wirtschaft.

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 erneuert außerdem das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), um der anhaltenden Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist gemäß der Karte „Räumliches Leitbild“ Bestandteil der prioritären Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung. Im „Konzeptplan Planungsziele“ sowie im „Konzeptplan Handlungsansätze“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans demgegenüber nicht gesondert dargestellt.

In der kombinierten Karte der Stadtentwicklungspläne Wohnen und Wirtschaft – „Gesamtstädtische Einordnung“ liegt das Plangebiet in einem bestehenden Stadtraum mit guter Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr. Um die Stadt zukunftsorientiert zu transformieren, sollen diese Räume qualifiziert und weiterentwickelt werden.

2.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 wurde vom Berliner Senat am 3.9.2024 beschlossen. Er löst damit den im Jahr 2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 beschreibt das räumliche Konzept zum Wohnungsbau und definiert so den berlinweiten Rahmen des Wohnungsbaus in den kommenden Jahren. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen bis 2040 ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2040. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 benennt Schwerpunkträume und Potenzialflächen, die stadtplanerische Kriterien erfüllen und günstige Voraussetzungen für den Wohnungsbau mitbringen. Dabei wird zeitlich eingestuft, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und es werden geeignete Instrumente und Maßnahmen benannt, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus durch Bestimmung stadträumlich ausgewogener Potenzialflächen, auf denen bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten geschaffen werden kann.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 betont zudem die Notwendigkeit einer ausreichenden Versorgung mit Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur, einer guten klimafreundlichen Erschließung sowie von Flächen für zukunftsfähige Arbeitsplätze als Voraussetzung für den Wohnungsbau. Er legt deshalb einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung, also die

Weiterentwicklung bestehender und bebauter Stadtgebiete und zeigt Potenzialräume und Instrumente zu deren Aktivierung auf.

In den Begleitkarten zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Stadtraum mit guter Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr in der Vorrangkulisse Innenentwicklung. Die in der Vorrangkulisse Innenentwicklung gelegenen Flächen haben im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grundsätzlich Priorität für eine kompakte bauliche Inanspruchnahme oder Verdichtung und Nutzungsmischung. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Karte „neue Stadtquartiere“ im Entwicklungsraum Koordinierungsplanung Süd-Ost. In den Entwicklungsräumen konzentrieren sich gesamtstädtisch bedeutende Projekte des Wohnungsbaus, der Gewerbeflächen- und Infrastrukturentwicklung. Dort werden die großen Projekte der Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung in integrierten Planungsprozessen besonders aufeinander abgestimmt.

Eine darüberhinausgehende Darstellung des Plangebiets erfolgt in den Begleitkarten nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von circa 160 Wohnungen. Darüber hinaus wird mit der Planung insbesondere auch den Leitlinien 6 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen“ und 7 „Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten“ des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 Rechnung getragen. Somit stehen die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2040 in Einklang.

2.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Im Januar 2026 hat der Senat von Berlin den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040) beschlossen. Dieser löste den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ab. Zu den wichtigsten Inhalten gehören Sicherung und Stärkung der gewachsenen Berliner Zentren, die Sicherung einer wohn- und verbrauchernahen Grundversorgung der Kieze sowie Ortsteile und die Integration einer zentren- und stadtverträglichen Einzelhandelsplanung in Berlin. Eine Durchführung dieser Ziele ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unterstützt die Entwicklung Berlins zu einer Stadt der kurzen Wege, welche auch eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die verkehrspolitischen und klimatischen Ziele der Stadt Berlin werden durch eine polyzentrale Struktur und ein dichtes Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung unterstützt. Hinzu kommt ein durch den Onlinehandel verstärkter Strukturwandel, welcher eine aktive Steuerung mit neuen Strategien und die Kooperation verschiedener Akteure erfordert.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 bündelt die Grundsätze zur Entwicklung von Zentren und Einzelhandel in Berlin und bildet mit seinen Vorgaben und Empfehlungen die Grundlage für Zentren- und Einzelhandelskonzepte der Bezirke.

Gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb eines dargestellten Zentrums oder Zentrumsbereichs. Der nächstgelegene

zentralörtliche Bereich ist das circa 500 m vom Geltungsbereich entfernt liegende Ortsteilzentrum Alt-Rudow.

2.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Herausgeberin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 1.11.2018) stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise Transparenz schaffen sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen.

Das Modell sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin in den jeweils abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur (wie Kita- und Grundschulplätze) zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 Baugesetzbuch vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Projektträger zu vereinbaren, dass im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahre.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Diese wird durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten. Insofern kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung.

Eine Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde durch die Eigentümerin eines Großteils der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen, welche die Errichtung von circa 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau plant, mit Datum vom 5. November 2020 unterzeichnet. Zudem wurde zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücks im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 8-102 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vergleiche Kapitel A.5).

2.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

2.2.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11.11.2014 durch den Senat beschlossene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, März 2015) führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungsweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2016 ein Update der BerlinStrategie erarbeitet, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden (BerlinStrategie 2.0, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Juni 2016).

In den Jahren 2019 bis 2021 erfolgte wiederum eine Fortschreibung der BerlinStrategie. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, die Wohnungsfrage, zunehmende Flächenkonkurrenzen, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende sowie die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung. Die BerlinStrategie 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Senat beschlossen (BerlinStrategie 3.0, Der Regierende Bürgermeister von Berlin - Senatskanzlei in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, 2021). Sie löst die BerlinStrategie 2.0 ab. Die BerlinStrategie 3.0 hat einen gesamstädtischen Anspruch, ihre Ziele und Handlungsfelder sind bezirksübergreifend relevant. Zudem werden neun Schwerpunktbereiche benannt, die aus gesamstädtischer Perspektive wichtigere Handlungsbedarfe haben als andere. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 liegt in der BerlinStrategie 3.0 außerhalb dieser Schwerpunkträume.

2.2.5.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Mit 100 Maßnahmen soll in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen. Eine Fortschreibung des Programms und eine Konkretisierung der Ziele für den Zeitraum 2022 - 2026 wurde vom Senat im Dezember 2022 beschlossen. Darüber hinaus sind Handlungsfelder wie die Biologische Vielfalt und Tourismus, Sport und Kultur neu in das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 aufgenommen worden.

Im ersten Teil werden Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes für die einzelnen Handlungsfelder dargestellt. Für die konkrete räumliche Planung sind dabei in erster Linie Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Gebäude (G) von Bedeutung:

Der Neubau von Wohngebäuden, aber auch von sozialer und gewerblicher Infrastruktur soll mit einem möglichst hohen Effizienzstandard errichtet werden und zusammen mit der Wärmeversorgung klimaneutral für Berlin wirken (Maßnahmenpaket G-4). Neue Quartiere sollen am Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 ausgerichtet sein. Hierbei sollen neben CO₂-relevanten Themen auch Klimaanpassungsmaßnahmen, ressourcenschonende sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden. Um den zusätzlichen Verkehr einer wachsenden Stadt möglichst über den Umweltverbund abzuwickeln, ist darauf hinzuwirken, dass Neubauquartiere grundsätzlich und möglichst bereits vor dem Erstbezug über eine qualitativ hochwertige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen, die einfacher und komfortabler zu erreichen sein sollte als die Stellplätze für Personenkraftwagen. Die Quote für Kraftfahrzeug-Stellplätze pro Wohnung ist in der Regel auf unter 0,5 anzusetzen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten des Planungsrechts (insbesondere Festlegungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen) gezielt ausgeschöpft werden.

Für die Bauleitplanung ist das Maßnahmenpaket G-5 relevant. Danach sind die strategischen Zielstellungen „Stärkung der Innenentwicklung“, „Stadt der kurzen Wege“, „Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel“, „Freiraumschutz und Sicherung von Grünflächen“ von besonderer Bedeutung für den Klimaschutz. Darüber hinaus sollen in Bebauungsplänen konkrete klimaschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch vorgenommen werden. Es ist zu prüfen, ob im Einzelfall im Bebauungsplan räumlich begrenzte Verbrennungsverbote für fossile Brennstoffe oder bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe festgesetzt werden. Zudem können in Verbindung mit § 26 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) Anschlusspflichten vorgeschrieben werden. Es ist vorgesehen, dass für größere Städtebauprojekte in Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte erarbeitet und berücksichtigt werden sollen.

Im Hinblick auf die bereits erfolgten klimatischen Veränderungen sind im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm als zweiter Baustein auch Maßnahmen der Klimaanpassung vorgesehen. Für die räumliche Planung sind die Handlungsfelder „Stadtentwicklung und Stadtgrün“ und „Biologische Vielfalt“ von Bedeutung. Im Handlungsfeld „Stadtentwicklung und Stadtgrün“ werden sowohl Anpassungsmaßnahmen im Bestand als auch die Berücksichtigung des Klimawandels bei Neubauvorhaben und in den neuen Stadtquartieren (Maßnahme A-S-3) benannt. Letzteres soll durch frühzeitige Integration in die Planung erfolgen und insbesondere die Aspekte Regenwasser / Starkregen und Hitze bei Gebäuden und Freiflächen sowie die Entwicklung einer klimaresilienten Stadtvegetation berücksichtigen. Darüber hinaus werden eine Vielzahl weiterer Maßnahmen benannt, die jedoch konkretere Planungs- und Umsetzungsebenen betreffen. Im Handlungsfeld „Biologische Vielfalt“ ist für die verbindliche Bauleitplanung die Maßnahme A-BV-5 „Umsetzung und Qualifizierung des Berliner Biotopverbunds“ von Bedeutung.

Im vorliegenden Bebauungsplan finden die im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm formulierten Ziele und Maßnahmen insbesondere durch die Neubebauung eines im Bestand überwiegend versiegelten Gebiets in Nachbarschaft zu einem Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs Berücksichtigung.

Weiterhin entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms, indem dieser eine Entsiegelung vorbereitet und eine Durchgrünung des bislang überwiegend versiegelten Plangebiets fördert. Hierzu gehört die Neuausweisung von Grünflächen sowie die Mindestbepflanzung der Grundstücke und die Begrünung von Dachflächen im geplanten Wohngebiet. Zudem sind Wegeflächen nur im wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem ein Fachbeitrag Lokalklima erstellt, eine Betrachtung der Strömungsverhältnisse durchgeführt und ein Regenwasserkonzept erstellt, deren Ergebnisse Eingang in die Planung gefunden haben.

Schließlich wurde ein detailliertes Freiraumkonzept erarbeitet, zu dessen Umsetzung sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet.

2.2.5.3 Berliner Klimaanpassungsgesetz

Das Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) ist am 21. November 2025 in Kraft getreten. Es legt den Rahmen und die Zielsetzungen für eine ambitionierte Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Land Berlin fest. Das Gesetz priorisiert den Schutz der Berliner Bevölkerung, das Bewahren städtischer Infrastrukturen und der Stadtnatur sowie die Sicherung von Bildungs- und Sozialeinrichtungen, der Wirtschaft und weiterer lebenswichtiger Bereiche vor den Auswirkungen des Klimawandels. Zur Minimierung und Abmilderung von Schäden werden vielfältige Maßnahmen adressiert, darunter Kühlung, der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie Maßnahmen des Regenwassermanagements.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen und zur Erreichung der festgelegten Ziele legt das Berliner Klimaanpassungsgesetz zentrale Instrumente fest. Es verpflichtet zur Erarbeitung einer Klimarisikoaanalyse, einer vorsorgenden Klimaanpassungsstrategie und eines Klimaanpassungsprogramms.

Das Gesetz greift damit die programmatischen Aufgaben des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) auf und erweitert diese unter anderem um die Ausweisung von Hitzevierteln zur Priorisierung von Maßnahmen sowie um Vorgaben für den Erhalt und Ausbau des Berliner Stadtgrüns. Hierzu zählen neben der Neupflanzung von Straßenbäumen beispielsweise die Anpassung der Berliner Baumschutzverordnung und die Kooperation mit Bürgerinnen und Bürgern zur Pflege von Baumscheiben (§ 7 Berliner Klimaanpassungsgesetz).

In der Hot-Spot-Karte der Klimarisikoaanalyse Berlin ist das Plangebiet nicht Teil einer Fläche, die einer hohen Hitzebelastung am Tag, einer hohen Wärmebelastung in der Nacht und einer erhöhten Gefährdung durch Überflutung bei Starkregen unterliegt.

Die Ziele des Klimaanpassungsgesetzes finden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und der verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags insbesondere durch eine Verringerung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem vormaligen Planungsrecht,

durch die Sicherung vorhandener und Ausweisung neuer Grünflächen sowie durch die planungsrechtliche Sicherung einer Durchgrünung des bislang überwiegend versiegelten Plangebiets Berücksichtigung. Ein Regenentwässerungskonzept liegt vor und zeigt, dass eine Regenwasserbewirtschaftung vor Ort möglich ist.

2.2.5.4 Charta für das Berliner Stadtgrün - Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030

Die im Frühling 2020 verabschiedete Charta für das Berliner Stadtgrün wirkt mit dem Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 im Sinne einer Selbstverpflichtung für die Grünentwicklung Berlins zusammen. Ziel ist es, das Stadtgrün als Begegnungsort für Menschen, als Ausdruck der Umweltgerechtigkeit, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als wichtiges Element von Klima-, Luft- und Bodenschutz vor dem Hintergrund zunehmenden Nutzungsdruckes und konkurrierender Perspektiven zu erhalten, zu pflegen, zu qualifizieren und auszubauen.

Um sicherzustellen, dass das Stadtgrün weiterhin seine wichtigen und vielfältigen Funktionen erfüllen kann, definiert die Charta 9 Leitlinien von stadtweiter Relevanz, welche in die drei Abschnitte „I – Stadtgrün sichern und Potentiale nutzen“, „II – Veränderten Anforderungen Rechnung tragen“ und „III – Gemeinsam Qualität und Pflege sichern“ eingeordnet werden. Jeder der 9 Leitlinien werden im Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 diverse Maßnahmen zugeordnet.

Abschnitt I beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche zur Sicherung und Vernetzung des Grundgerüsts des Stadtgrüns beitragen, neue Grün- und Naturräume sollen geschaffen sowie die Nutzung des Potentials der grauen Infrastruktur bekräftigt werden.

Abschnitt II beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche Partizipation und Chancengleichheit bei der Nutzung und Entwicklung des Stadtgrüns verstärkt einbeziehen, die Gestaltung und Nutzungsqualität von grünen Stadträumen sollen verbessert und eine integrierte, ressortübergreifende und Mehrfachnutzungsmöglichkeiten berücksichtigende Planung soll befördert werden.

Abschnitt III beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche zum Erhalt und zur Steigerung des Werts bestehenden Stadtgrüns beitragen, privates Grün soll vielfältiger gestaltet und kooperative Schnittstellen zwischen privaten Akteuren und der öffentlichen Hand sollen optimiert werden.

Die Anforderungen aus der Charta für das Berliner Stadtgrün mit bodenrechtlichem Bezug sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. So werden durch die Umstrukturierung des Gewerbegebiets in ein durchgrüntes Wohngebiet und die darüberhinausgehende Sicherung einer neuen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz neue Grünräume entwickelt. Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits vorhandenen Grünflächen werden so miteinander vernetzt. Darüber hinaus werden die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen gesichert. Weiterhin wird die Durchwegung für Zufußgehende und Radfahrende durch die planungsrechtliche Sicherung von Geh- und Radfahrrechten verbessert.

Durch die geplante Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und die planungsrechtliche Sicherung einer oberirdischen Begrünung sowie eine Mindestbepflanzung mit Bäumen erfahren die Freiräume im allgemeinen Wohngebiet eine Aufwertung. Für die Gestaltung der Freiflächen wurde ein detailliertes Freiraumkonzept erstellt, zu dessen Realisierung und Erhaltung sich die Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

2.2.5.5 Nahverkehrsplan

Am 26.2.2019 hat der Berliner Senat den Nahverkehrsplan Berlin beschlossen. Damit kommt er der in § 16 Absatz 6 Mobilitätsgesetz Berlin geregelten Pflicht nach, den vom Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr gesetzten Rahmen durch den Nahverkehrsplan zu konkretisieren und auszufüllen. Der in § 29 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Nahverkehrsplan stellt insbesondere die Anforderungen an Umfang und Qualität des Verkehrsangebots sowie die Vorgaben für die verkehrsmittel- und unternehmensübergreifende Integration der Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr dar. Ziel ist es, den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen öffentlichen Personennahverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern.

Als Maßnahme aus dem Öffentlichen-Personennahverkehrs-Bedarfsplan wird für das nähere Umfeld des Plangebiets die Verlängerung der U7 Richtung Flughafen BER (U-Bahn-Neubaustrecke Rudow – BER) benannt. Darüber hinaus wird auch am anderen Ende der U-Bahnlinie U7 die schienengebundene Erschließung der Heerstraße Nord durch Verlängerung der U7 (oder alternativ den Neubau einer Straßenbahnstrecke) über den bisherigen Endpunkt an der Station Rathaus Spandau hinaus als Ziel benannt.

Für das Plangebiet selbst sind keine Maßnahmen im Öffentlichen-Personennahverkehrs-Bedarfsplan vorgesehen.

Die Entwicklungen im Plangebiet stehen geplanten Maßnahmen aus dem Nahverkehrsplan nicht entgegen.

2.2.5.6 Radverkehrsplan

Die Vorgabe zur Konkretisierung und Ausfüllung der Qualitäts- und Handlungsziele des Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr gemäß § 16 Absatz 6 Mobilitätsgesetz Berlin gilt auch für den Radverkehrsplan. Der in § 40 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Radverkehrsplan definiert konkrete Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um einen attraktiven, leistungsfähigen und sicheren Radverkehr zu gewährleisten und den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen Fahrradverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern. Der Radverkehrsplan 2019-2023 wurde am 16.11.2021 vom Berliner Senat beschlossen.

Im Netzplan Radverkehrsnetz Berlin, Stand 12.8.2021, sind die Groß-Ziethener Chaussee und der Rhodeländerweg Teil des Ergänzungsnetzes. Zudem ist auch die nördlich des Plangebiets

gelegene NME-Grünanlage Bestandteil des Ergänzungsnetzes (mit Verlauf durch Berliner Stadtgrün).

Im Maßnahmenplan zum Radverkehrsplan werden keine konkreten infrastrukturellen Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet und das nähere Umfeld benannt.

Der Bebauungsplan 8-102 steht den Umsetzungen der Radverkehrsplanung nicht entgegen. Sowohl die Groß-Ziethener Chaussee als der Rhodeländerweg sollen in ihrem Bestand durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, innerhalb derer auch die Anlage von Radwegen zulässig ist, planungsrechtlich gesichert werden. Darüberhinausgehend ist in Ergänzung zum bestehenden Radwegenetz die planungsrechtliche Sicherung einer das Plangebiet von der Groß-Ziethener Chaussee zur Waßmannsdorfer Chaussee querenden Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Dem im Maßnahmenplan zum Radverkehrsplan allgemein benannten Ziel zur Minimierung des Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehrs in Wohnquartieren wird im Bebauungsplan durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und die autoarme Gestaltung des Plangebiets Rechnung getragen.

2.2.5.7 Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030

Der Senat hat am 25. August 2020 die aktualisierte Fassung des Kleingartenentwicklungsplans (Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 - KEP) beschlossen. Im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 wird auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse die städtebauliche und stadtoökologische Bedeutung der Berliner Kleingartenanlagen herausgearbeitet und Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin aufgezeigt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 befindliche Teilfläche der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“, ist im Kleingartenentwicklungsplan ebenso wie die an das Plangebiet angrenzenden Flächen der landeseigenen Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ mit der Entwicklungskategorie 1 als dauerhaft gesicherte Dauerkleingärten dargestellt.

Den Darstellungen des Kleingartenentwicklungsplans wird im Bebauungsplan 8-102 durch die Festsetzung der im Bestand durch die Kleingartenanlage genutzten Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ Rechnung getragen.

2.2.5.8 Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom

Berliner Senat beschlossen. Mit den Lärmaktionsplänen 2013-2018 und 2019-2023 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Am 2. September 2025 ist mit Beschluss des Senats die Fortschreibung des Berliner Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2024-2029 in Kraft getreten (Amtsblatt Seite 2431). Der Lärmaktionsplan 2024-2029 hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um Berlin für alle lebenswerter zu gestalten. Der Lärmaktionsplan 2024-2029 bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort.

Der Lärmaktionsplan enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Am Flughafen Berlin-Brandenburg wird die Fluglärmsituation gemeinsam mit Brandenburg ermittelt und Maßnahmen zur Lärminderung werden geprüft. Um besonders lärmintensives Straßenverkehrsverhalten zu reduzieren, wird die Überprüfung möglicher Minderungsstrategien weiterverfolgt.

Die bereits 2008 festgesetzten und mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 um das Tempelhofer Feld erweiterten ruhigen Gebiete wurden überarbeitet. Für die Ruhe- und Erholungsflächen wird ebenfalls eine überarbeitete Kulisse vorgestellt. Die Überarbeitung war insbesondere aufgrund der Schließung des Verkehrsflughafens in Tegel und einer neuen Lärmkartierungsgrundlage erforderlich. Die 2019 erstmalig vorgestellte neue Gebietskategorie der Ruhe- und Erholungsräume wurde mit dieser Fortschreibung weiterentwickelt.

Als ein neues wichtiges Thema hat sich für den Lärmaktionsplan 2024-2029 unter anderem das Verhalten von Personen im Straßenverkehr herausgestellt. Das individuelle Verhalten im Kraftfahrzeug-Verkehr hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Lärmbelastung.

Zusammengefasst sind die Kernthemen der Fortschreibung das Tempo-30-Konzept nachts, lautes Verkehrsverhalten („Poserlärm“) und städtische Ruhe- und Erholungsräume.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans 2024-2029 trifft für das Plangebiet ebenso wenig konkrete Aussagen wie die vorherigen Lärmaktionspläne. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Abschnitte der Groß-Ziethener Chaussee, des Rhodeländerwegs und der Waßmannsdorfer Chaussee werden bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo-30-Konzeption nachts in keine Priorität eingeordnet.

Straßenbahnen sowie oberirdische Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf.

Das Plangebiet selber ist weder als ruhiges Gebiet noch als Ruhe- und Erholungsfläche eingestuft.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Gemäß der strategischen Lärmkarten „Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) 2022“ und „Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) L N (Nacht-Index) 2022“ werden an der Groß-Ziethener Chaussee Pegel von bis zu 69 Dezibel (A) tags und bis zu 64 Dezibel (A) nachts erreicht. Die Pegelwerte nehmen in Richtung Süden jedoch ab. So liegen die Pegel bereits an dem circa 30 m südlich der Groß-Ziethener Chaussee gelegenen, ehemaligen Bahnhofsgebäude nur noch im Bereich von 55 - 59 Dezibel (A) tags und bei circa 50 Dezibel (A) nachts.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Dieser wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Herausgeberin): Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Berlin, September 2021). Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-102 findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung.

2.2.5.9 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat zur Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) und der langfristigen Wahrung einer ausreichend guten Luftqualität beschlossen. Damit wird der Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wurde die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die

gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 wurden soweit möglich und notwendig in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin fortgeführt und es wurden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen.

Mit der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 2. September 2025 beschlossen wurde (Amtsblatt Seite 2431), reagiert Berlin darauf, dass seit 2020 in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten werden können und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Die Luftqualitätsgrenzwerte für Partikel PM₁₀ werden in Berlin bereits seit dem Jahr 2016 eingehalten, seit 2020 auch die für Stickstoffdioxid (NO₂). Die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte war Anlass für eine Prüfung, ob und gegebenenfalls wo die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen nach § 40 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (Umweltzone und Tempo 30) weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind.

Im Ergebnis ist die Umweltzone zunächst weiterhin erforderlich. Die verkehrsbeschränkende Maßnahme Tempo 30 ist noch an sieben Hauptverkehrsstraßen aus Gründen der Luftreinhaltung erforderlich, an 34 Strecken hingegen nicht mehr (teilweise bleibt auf den Straßenabschnitten, auf denen der Anordnungsgrund „Luftreinhaltung“ entfällt, jedoch eine ganztägige oder nächtliche Anordnung von Tempo 30 zum Schutz vor Lärm bestehen.)

Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin baut auf die vorangegangenen Fortschreibungen auf. Soweit in der 3. Fortschreibung keine einschlägigen Festlegungen erfolgen, sind die Maßnahmen der älteren Luftreinhaltepläne in Gestalt ihrer Festlegungen im Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung weiterhin gültig. Voraussetzung für die Aufhebung der streckenbezogenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen ist die Weiterführung der stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung mit dem Ziel, das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden.

Die stadtweiten Maßnahmen aus dem Maßnahmenpaket „Raum-, Stadt und Landschaftsplanung“ der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden nach Erreichen der Luftqualitätsgrenzwerte hingegen nicht grundsätzlich weitergeführt – vielmehr können die genannten Aspekte bei planerischen Abwägungen als einer von vielen Interessen betrachtet werden. Im Einzelfall können die Belange der Luftreinhaltung jedoch weiterhin über die Beteiligung der für Immissionsschutz zuständigen Senatsverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsprozesse eingebracht werden. Die übrigen acht der neun Maßnahmenpakete der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden, abgesehen von einzelnen Maßnahmen, die abgeschlossen sind oder nicht weiter gefördert werden, weitergeführt.

Für das Plangebiet, das außerhalb der Umweltzone liegt, trifft der Luftreinhalteplan keine konkreten Aussagen.

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020) ist die Groß-Ziethener Chaussee in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 mit Index der Luftbelastung für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) ohne Berücksichtigung der Maßnahmenzenarios“ mit einer geringen Belastung gekennzeichnet. Neben der Darstellung des „Trend-Szenario 2020“ enthält die Karte auch eine Prognose der Wirkungen ausgewählter Szenarien auf die Stickstoffdioxid-Luftbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr im Straßenraum für das Jahr 2020. Im Ergebnis wird die Groß-Ziethener Chaussee im Bereich des Plangebiets mit einem berechneten Jahresmittelwert für die Stickstoffdioxid-Konzentration von < 36 µg/m³ dargestellt, die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerts von 40 µg/m³.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die neue EU-Richtlinie EU 2024/2881 zu beachten, die voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt werden wird. So werden in diesem Zuge die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten. Da EU-Richtlinien eine sogenannte Vorwirkung entfalten, sind die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten. Nach Aussage der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat I C (Schreiben vom 16.3.2026) ist auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B-Plans 8-102 eine Überschreitung des künftigen PM_{2,5} Grenzwerts bereits ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich. Diese resultiert im Wesentlichen aus der bestehenden regionalen und städtischen Hintergrundbelastung, die trotz einer leichten Reduzierung bis 2030 weiterhin einen Großteil des Berliner Stadtgebiets betreffen wird. Das geplante Vorhaben wird jedoch nicht zu neuen erheblichen Belastungsschwerpunkten oder zu unzumutbaren weitergehenden Überschreitungen führen, die nicht mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung gelöst werden können (vergleiche auch Ausführungen in Kapitel B.2.1.9).

2.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Es liegen keine beschlossenen Bereichsentwicklungsplanungen im Bezirk Neukölln vor.

2.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

2.2.7.1 Konzept für die soziale Infrastruktur

Das Bezirksamt Neukölln hat am 23.7.2025 das Konzept für die soziale Infrastruktur – Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln) beschlossen. Das Konzept für die soziale Infrastruktur Neukölln dient der stadtplanerischen Flächenvorsorge für soziale und grüne Infrastruktur. Es stellt die Standorte und Kapazitäten der bestehenden sowie geplanten Einrichtungen dar und vergleicht diese mit den sich aus den Bevölkerungszahlen und -prognosen ergebenden Bedarfen. Des Weiteren werden im Konzept für die soziale Infrastruktur weitere Potenzialflächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gekennzeichnet. Diese können dazu dienen, weitere Kapazitätsbedarfe abzudecken.

Untersuchungsgegenstand sind dabei öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Spielplätze, Bibliotheken, Musikschulen, Volkshochschulen und wohnungsnah Grünflächen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dem Prognoseraum Buckow Nord / Rudow und der Bezirksregion Rudow zugeordnet. Gemäß der Tabelle „Zusammenschau der prognostizierten Versorgungsbilanz 2025 – 2040 mit geplanten Kapazitäten“ weisen die unterschiedlichen Einrichtungen im Prognoseraum beziehungsweise der Bezirksregion unter Berücksichtigung der Flächenentwicklungen und Maßnahmen, die im Zeitraum zwischen 2023 und 2040 geplant sind, überwiegend folgende Richtwerterfüllung auf:

- ≥ 100 %: Grundschulen
- 75 bis < 100 %: Integrierte Sekundarschulen, Gymnasien, Spielplätze, Volkshochschulen
- 50 bis < 75 %: Kindertagesstätten, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, Musikschulen
- 25 bis < 50 %: Jugendfreizeitstätten
- < 25 %: Bibliotheken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß der Karte „Alle (108) SIKo-Flächen: nach Potenzial-, Denk- & Bestandsflächen“ nicht als Fläche für die weitergehende Flächen- und Maßnahmenplanung vorgesehen.

2.2.7.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin Neukölln von April 2023, das von der Neuköllner Bezirksverordnetenversammlung am 30.8.2023 beschlossen wurde, werden die gesamtstädtischen Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren und die Bestimmung der angestrebten Einzelhandelsausstattung zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung im Bezirk Neukölln ergänzt. Demnach sollen unter anderem neue Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ihre Standorte grundsätzlich innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für den Bezirk Berlin Neukölln. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das nordöstlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Alt-Rudow. Zudem befindet sich östlich des Plangebiets in einer Entfernung von circa 150 m ein Nahversorgungsstandort in integrierter Lage. In der Karte „Einzelhandelsstruktur im Prognoseraum Buckow Nord / Rudow“ ist darüber hinaus auch noch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Gartenfachmarkt als Standort mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gekennzeichnet.

2.2.8 Landschaftsprogramm

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht (Kapitel B.1.2.1) zu entnehmen.

2.2.9 Geltendes Planungsrecht

2.2.9.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Für das Plangebiet lag bisher kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Da sich aus der näheren Umgebung kein Bebauungszusammenhang ergibt, aufgrund dessen eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen könnte, richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich).

2.2.9.2 Baunutzungsplan

Im Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich, der als Bahnfläche dargestellt ist. Randbereiche des Plangebiets sowie die unmittelbare Umgebung sind hingegen als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Die Darstellung als Bahnfläche im Baunutzungsplan erfolgt jedoch lediglich nachrichtlich und die Ausweisung als Nichtbaugebiet gilt als nicht übergeleitet. Vor diesem Hintergrund beurteilte sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bislang nach den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich - vergleiche Kapitel A.2.2.9.1).

2.2.9.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtfluchtlinien vorhanden.

2.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

2.2.10.1 Festgesetzte Bebauungspläne

XIV-272

Im Südosten grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-272 an (festgesetzt am 16. Mai 1995, Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 319). Dieser setzt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-272 gelegenen Flächen der Waßmannsdorfer Chaussee als öffentliche Straßenverkehrsfläche und die südlich daran anschließenden Flächen als öffentliche naturnahe Parkanlage mit Regenwassersammelbecken sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, Seite 742) gilt zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet beziehungsweise im Bereich der ehemaligen Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn als Bahnfläche ausgewiesen. Da die Darstellung als Bahnfläche im Baunutzungsplan lediglich nachrichtlich erfolgt und da die Ausweisung als Nichtbaugebiet nicht übergeleitet wurde, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich derzeit nach den Regelungen des § 35 Baugesetzbuch.

An das Nichtbaugebiet angrenzend sind im Umfeld des Plangebiets überwiegend allgemeine Wohngebiete der Baustufen II/2 (II Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4, Baumassenzahl (BMZ) 1,6) beziehungsweise II/3 (II Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 2,4) dargestellt.

2.2.10.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

XIV-229b

Westlich des Plangebiets beziehungsweise westlich des Rhodeländerwegs schließt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XIV-229b an das Plangebiet an (Aufstellungsbeschluss vom 24. Februar 1987, Teilungsbeschluss vom 26. April 1994). Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Kleingartenanlage Ewige Heimat.

2.2.11 Landschaftspläne

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 8-102 lag dieser im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans XIV-L-3a „Kolonie Ewige Heimat“ (Aufstellungsbeschluss vom 8. September 1981). Dieser sollte im Bereich des Bebauungsplans 8-102 die Beseitigung der Gewerbenutzung und die Neuanlage einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche als Teil einer übergeordneten Grünverbindung im Bereich der ehemaligen Bahnflächen sicherstellen. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im September 1985 nicht weiter betrieben.

Nach dem Verkauf der ehemaligen Bahnflächen an eine private Entwicklungsgesellschaft wird die Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage auf ehemaligen Bahnflächen bezirklicherseits jedoch unter anderem auch unter Berücksichtigung des Wohnraum Mangels in Berlin nicht weiterverfolgt und ist damit langfristig ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt Neukölln in seiner Sitzung am 15.8.2023 beschlossen, den Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-3a

unter anderem um die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplans 8-102 zu reduzieren (Amtsblatt Seite 3991).

Um dennoch das Ziel – Einbindung der Flächen in eine übergeordnete Grünverbindung – sicherzustellen, wurde für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen durch die Vorhabenträgerin ein mit dem Bezirk Neukölln abgestimmtes Freiraumkonzept erstellt (vergleiche Kapitel A.3.3), zu dessen Realisierung sich die Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Die südlichen Teilflächen des Bebauungsplans, für die den Zielen des Landschaftsplanentwurfs entsprechend die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist, liegen hingegen weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs.

2.2.12 Planfeststellungen

Wesentliche Teile der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen sind Bestandteil der ehemaligen Trasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn. Dies betrifft die Flurstücke 608 (teilweise), 347, 348, 192, 191/2, 191/1, 190 und 189 der Flur 423 sowie die Flurstücke 37, 36/4, 36/1 und 92 (teilweise) der Flur 428. Nach Durchführung eines Freistellungsverfahrens wurden die Flächen mit Bescheid vom 14. Oktober 2021 gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt, da für die betroffenen Flächen aus Sicht der Planfeststellungsbehörde kein Verkehrsbedürfnis für den Eisenbahnbetriebszweck mehr besteht und langfristig eine Nutzung dieser Flächen im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

3.1 Vorlauf / Planungsgeschichte

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Absicht, auf den ehemaligen Flächen der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn eine Wohnbebauung zu realisieren. Hiermit soll ein nennenswerter Beitrag zur Ausweitung des Wohnraumbestands im Bezirk Neukölln geleistet und zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation beigetragen werden. Zudem sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen inklusive eines öffentlichen Spielplatzes sowie eine öffentlich nutzbare Durchwegung gesichert werden.

Die Planungsziele wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen in der Sitzung am 6. Oktober 2020 vorgestellt. Nach Erörterung hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 16. Februar 2021 der beabsichtigten Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens unter besonderer Berücksichtigung der auf dem Gelände ansässigen Gewerbebetriebe mehrheitlich zugestimmt; mit Bezirksamtsbeschluss vom 20. April 2021 (Bezirksamts-Vorlage Nummer 91/21, veröffentlicht

im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1342) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 8-102 beschlossen.

Nach der Beteiligung der Behörden wurde im Sommer 2025 im Zuge der Konkretisierung der Planung das Planungsziel für die im Bestand durch die Kleingärtner genutzten Flächen nochmals überprüft. So war bis zur Beteiligung der Behörden die Einbeziehung von derzeit durch die Kleingärtner genutzten Flächen (Parkplatz nördlich der Kleingärten sowie östliche Gartenflächen) in eine öffentliche Grünverbindung sowie die Sicherung einer Wegeverbindung vom Rhodeländerweg über die öffentliche Grünverbindung, das geplante allgemeine Wohngebiet, die geplante öffentliche Parkanlage bis zur Waßmannsdorfer Chaussee vorgesehen. Im Ergebnis der Überprüfung des Planungsziels sollen sowohl die östlichen Gartenflächen als auch die durch die Kleingärtner als Parkplatz genutzten Flächen zukünftig erhalten und dauerhaft als Bestandteil der Kleingartenanlage gesichert und, damit verbunden, die Fläche für die geplante öffentliche Grünverbindung entsprechend verkleinert (von 1.957 m² auf 1.119 m²) werden. Da diese Flächen somit für die geplante Durchwegung nicht zur Verfügung stehen, wird diese nunmehr durch die Festsetzung eines das geplante allgemeine Wohngebiet im mittleren Bereich in Nord-Süd-Richtung von der Groß-Ziethener Chaussee bis zur geplanten öffentlichen Parkanlage auf voller Länge durchquerendes Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit gesichert.

3.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-102 ist ein im Auftrag der Eigentümerin eines Großteils der im Geltungsbereich gelegenen ehemaligen Flächen der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn erstelltes und mit dem Bezirksamt abgestimmtes städtebauliches Konzept (Tchoban Voss Architekten, 19.1.2026). Dieses sieht im Norden des Plangebiets die Errichtung von elf Geschosswohnungsbauten mit drei Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses in offener Bauweise vor. In diesem Bereich sollen auf einer Geschossfläche von circa 15.250 m² etwa 177 Wohnungen entstehen. Zudem ist im Nordwesten des Plangebiets die Unterbringung einer Kindertagesstätte für bis zu 25 Kinder vorgesehen.

Die geplanten Gebäude sind entlang einem das Plangebiet von Norden nach Süden durchquerenden Weg angeordnet. Auf den Dächern der Gebäude ist dabei eine Kombination von Dachbegrünung und dem Einsatz von Photovoltaik geplant.

Die im geplanten Wohngebiet gelegenen, bislang zum überwiegenden Teil versiegelten Freiflächen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung entsiegelt und parkartig angelegt werden. Weiterhin ist im Nordwesten und im Südosten des geplanten Wohngebiets die Realisierung von zwei privaten Spielplätzen geplant.

Im Süden des Geltungsbereichs ist westlich an die Rohrpfuhl-Grünanlage angrenzend die Anlage einer öffentlichen Parkanlage sowie eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Das Wohngebiet

und die öffentliche Parkanlage sollen durch einen Fuß- und Radweg miteinander verknüpft werden.

Die Erschließung des Wohngebiets für den Kraftfahrzeugverkehr ist von der Groß-Ziethener Chaussee sowie vom Rhodeländerweg aus vorgesehen, wobei die erforderlichen Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Das Innere des Wohngebiets soll vom Fahrzeugverkehr überwiegend freigehalten werden. Ausnahmen sind lediglich für Rettungsfahrzeuge, die Feuerwehr, für Fahrdienste für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende, für Umzugswagen sowie für Fahrzeuge der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden und der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörden vorgesehen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bestand gesichert. Ebenfalls im Bestand gesichert werden die im Westen des Geltungsbereichs, zwischen Rhodeländerweg und Meskengraben, gelegene Teilfläche der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ und die bestehende öffentliche Grünfläche östlich des Rhodeländerwegs.

Durch die Abfolge der öffentlichen Grünfläche östlich des Rhodeländerwegs, die als öffentliche Grünverbindung planungsrechtlich gesichert wird, der Kleingärten sowie der öffentlichen Parkanlage wird eine Grünverbindung zwischen dem Rudower Fließ und der Landesgrenze, auf beziehungsweise entlang der ehemaligen Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, gesichert.



Abbildung 3: Lageplan - Übersicht Planungskonzept (Quelle: Tchoban Voss Architekten, 19.1.2026)

3.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es unter anderem, die im Geltungsbereich gelegenen Flächen in eine übergeordnete Grünverbindung einzubinden. Vor diesem Hintergrund wurde ergänzend zum städtebaulichen Konzept ein Freiraumkonzept erarbeitet (ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, 12.1.2026 – siehe Anhang D.7), das hinsichtlich seines Gestaltungsthemas und der konzeptionellen Vorgaben und Anforderungen seitens der Verfasser wie folgt zusammengefasst wird:

„Das Gestaltungsthema des Projekts umfasst die urbane Orthogenität von Gebäuden im Kontrast zu einer amorphen Landschaft. Um eine Verflechtung aus landschaftlicher, parkartiger Freiraumgestaltung mit urbaner, geometrischer Strukturgebung des Städtebaus zu erreichen, wird dem Freiraumkonzept ein „geoamorpher“ Formalismus für sämtliche Formgebungen und Entwurfsbestandteile zugrunde gelegt und angewandt. [...]

Die Leitidee des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes basiert auf der übergeordneten Grünverflechtung der angrenzenden Grün- und Landschaftsräume. Daraus ergeben sich ökologisch bedeutende Konzeptaspekte wie ein maximaler Grünflächenanteil, ein hoher Verschattungsgrad und die hohe Bedeutung für den Biodiversitätsschutz. Das Konzept folgt dem Grundgedanken des „Wohnen im Park“ und legt großen Wert auf die maximale öffentliche Nutzbarkeit des Gebietes.

Das Projekt sieht einen 3-4 Meter breiten Fuß- und Radweg in der Mitte als Hauptwegeverbindung vor, der die Waßmannsdorfer Chaussee mit der Groß-Ziethener Chaussee verbindet. Entlang dieses Weges gibt es mehrere kleine Treffpunkte. Der Weg gliedert sich in Parkpromenade im Wohnquartier und Parkweg in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz. Ein Nebenweg verbindet das Gebiet mit dem Rhodeländerweg, wo sich auch eine Mülleinhausung und Fahrradstellplätze befinden. Ein weiterer Nebenweg verbindet den Rhodeländerweg mit dem Wohngebiet.

Um eine möglichst hohe Lebensqualität zu schaffen, soll das neue Wohngebiet autofrei bleiben und der Fuß- und Radverkehr im Fokus des Wegenetzes stehen. Durch das Vorsehen von zwei Tiefgaragen soll dies ermöglicht werden. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich an der Groß-Ziethener Chaussee sowie am Rhodeländerweg. Die Anlieferung und Müllabholung sollen über vorhandene öffentliche Straßen erfolgen. Da eine entsprechende Aufbaustärke auf den Tiefgaragen (80 cm Substrate und 10 cm Dränelement) vorgesehen ist, können die betreffenden Grünraumbereiche mit ausgewählten Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden, welche dies vertragen.

Von der Parkpromenade aus gehen einladende, großzügige Hauseingangsbereiche ab, die die notwendigen Infrastrukturen aufnehmen. Private Terrassen an den Wohnhäusern sind ohne Einfriedungen, aber mit Gräsern und Sträuchern gestaltet. Das gesamte auf dem Grundstück

anfallende Regenwasser wird möglichst auf dem Grundstück versickert. Es ist eine Rigole und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Eine Kita mit Außengelände wird an der Groß-Ziethener Chaussee Ecke Rhodeländerweg errichtet.

Im Betrachtungsbereich sind drei Spielplätze vorgesehen, sie umfassen eine Gesamtfläche von circa 1.100 m², wobei ein Bereich von circa 190 m² für Kleinkinder und ein weiterer Bereich von circa 590 m² für Kinder und Jugendliche vorgesehen ist. Ein dritter Spielbereich im Grünzug zur Waßmannsdorfer Chaussee mit circa 350 m² erweitert das öffentliche Spielangebot.

Verschiedene Balancier- und Kletteranlagen, Schaukeln und andere Elemente aus Holz und Stahl sowie ausreichend Bänke neben den Spielplätzen sind ebenfalls geplant.

Neben der Tiefgaragenzufahrt an der Groß-Ziethener Chaussee befindet sich ein Müllabstellplatz, auf dem die Tonnen aus der Tiefgarage temporär zur Abholung abgestellt werden können. Eine ähnliche Fläche gibt es neben der Tiefgaragenzufahrt im Rhodeländerweg.“

3.4 Gutachten / Untersuchungen

3.4.1 Bericht über die Baugrundverhältnisse

Um die Bodenverhältnisse am beplanten Standort im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme zu erkunden, wurde ein Bericht über die Baugrundverhältnisse erstellt (Ingenieurbüro Geo Modenbach: Bericht über die Baugrundverhältnisse, Berlin 5. Dezember 2018). Dieser beinhaltet neben den orientierenden Erkundungen des Baugrunds im Bereich der aufgefüllten Böden sowie der obersten Bereiche der gewachsenen Böden auch orientierende Untersuchungen gemäß der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) 20, Boden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt sieben Kleinrammbohrungen und sieben schwere Rammsondierungen bis circa 6,5 / 8,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK) niedergebracht. Zwar konnte die überwiegende Anzahl der Sondierungen bis zur geplanten Tiefe ausgeführt werden, drei Bohrsondierungen sowie zwei Rammsondierungen mussten jedoch vorzeitig abgebrochen werden, da der Eindringwiderstand zu hoch war.

Im Ergebnis der Bohrungen beziehungsweise Sondierungen liegt (grob) folgende Baugrundsichtung vor:

- Aufschüttung bis circa 0,3/1,4 m unter Geländeoberkante
- Geschiebelehm und -mergel bis circa 3,8/7,1 m unter Geländeoberkante inklusive eingelagerter Sandschichten
- Sand bis Endteufe

In Bezug auf die Grundwasserverhältnisse wird im Bericht Folgendes ausgeführt:

„Wasser wurde im Untersuchungszeitraum bei den Bohrsondierungen 1 bis 7 in Tiefen von 3,8 / 7,1 m u. GOK angeschnitten und stellte sich nach Bohrende in Tiefen von circa 3,1 / 4,2 m u. GOK ein. Hierbei handelt es sich um gespanntes Wasser, dass nach Durchbohren der bindigen Schichten angestiegen ist. Dies ist im Rahmen der Errichtung der Baugrube zu berücksichtigen. Ein hydraulischer Grundbruch ist unbedingt zu vermeiden. Gem. Umweltatlas Berlin beträgt der Flurabstand circa 15-20 m (gespannter Zustand). Oberflächlich muss mit Schichtenwasser in den gemischtkörnigen Böden (Geschiebelehm/-mergel) in ggf. vorhandenen Sandadern gerechnet werden.

Sollte ein Keller geplant werden, so ist dieser gem. DIN 18533-1, W2.2-E (hohe Einwirkung von drückendem Wasser > 3 m Eintauchtiefe) abzudichten.“

Der Bericht beinhaltet zudem allgemeine Hinweise zur Tragfähigkeit. Demnach besitzen die gemischtkörnigen Böden (Geschiebelehm/-mergel) bereichsweise eine weiche Konsistenz (BS 3, 1,7-4,5 m, BS 4, 3,5-4,0 m) und stellen folglich keinen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Demgegenüber sind die im tieferen Untergrund (das heißt ab circa 3,5-4,5 m unter Geländeoberkante, bereichsweise auch weiter oben), anstehenden Böden überwiegend ausreichend tragfähig. Die den Geschiebemergel unterlagernden Sande sind wasserführend und mitteldicht (BS 4: 4,2-6,0 m) bis dicht (BS 7: 7,1-8,0 m) bis sehr dicht gelagert. In Bezug auf die Aussagen zur Tragfähigkeit ist jedoch zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch keine konkrete Planung vorlag, so dass die in dem Bericht enthaltenen Hinweise zur Tragfähigkeit bei Konkretisierung des Bauvorhabens erneut zu betrachten und zu bewerten sind.

Der anstehende Untergrund wird gutachterlicherseits als ungeeignet für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eingeschätzt, da für die Einrichtung von Versickerungsanlagen Lockergesteinsböden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k \geq 5 \times 10^{-6}$ m/s in Frage kommen. Im Bereich des Plangebiet stehen jedoch überwiegend Böden an, deren Durchlässigkeitsbeiwerte mit kleiner 5×10^{-6} m/s angenommen werden.

Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung muss insbesondere in den Auffüllungsschichten mit einer Belastung mit umweltrelevanten Schadstoffen gerechnet werden. So ist der aufgefüllte Boden bei fünf der sieben Bohrsondierungen in die LAGA-Kategorie Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technische Sicherungsmaßnahmen) oder >Z2 (Deponieklasse I) einzustufen. Der gewachsene Boden ist hingegen überwiegend in die LAGA-Kategorie Z0 (uneingeschränkter Einbau) einzustufen. Lediglich bei einem Bohrpunkt erfolgt eine Einstufung in die LAGA-Kategorie Z2, wobei hier vermutet wird, dass der untersuchte Boden noch aufgefüllt ist.

Abschließend wird in dem Bericht darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Untersuchungen nur stichprobenartige Aufschlüsse liefern. So empfehlen die Gutachter, im Zuge der Konkretisierung der Planung weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

3.4.2 Bericht zur Bodenbeprobung

Nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirks Neukölln (Schreiben vom 1.6.2022) sind die im Plangebiet gelegenen Flächen mit Ausnahme der im Geltungsbereich gelegenen Flächen der Groß-Ziethener Chaussee und der Waßmannsdorfer Chaussee im Bodenbelastungskataster aufgeführt (Nummer 496 und 360).

Die Katasterfläche 360, die unter anderem den Rhodeländerweg, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen der Kleingartenanlage „Ewige Heimat I“ sowie die im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Flächen beinhaltet, wurde jedoch vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast befreit, da Erkundungsmaßnahmen Mitte der 1990er Jahre keine Hinweise auf flächendeckende oder tiefreichende Verfüllungen im Untergrund ergaben.

Demgegenüber liegen in dem um den ehemaligen Bahnhof Rudow der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn gelegenen, bislang gewerblich genutzten Bereich (Katasterfläche 496) aufgrund der Vornutzung weiterhin Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung von 1998 wurden im Jahr 2023 im Rahmen der Baufeldvorbereitung auf mehreren im Süden des geplanten Wohngebiets gelegenen Teilflächen vertiefende Untersuchungen durchgeführt (GRUND + BODEN consulting Petra Laußat & Renate Sommerburg GbR: Bericht zur Bodenbeprobung auf vier Teilflächen des Grundstücks Groß-Ziethener Chaussee 43 in 12355 Berlin, Berlin 24. November 2023). Die Ergebnisse der Beprobung werden von den Gutachterinnen wie folgt zusammengefasst:

„Auf allen untersuchten Flächen wurden Auffüllungen festgestellt, die im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen voraussichtlich ausgehoben und entsorgt / verwertet werden müssen.

An einigen Positionen wurden Auffüllungen gefunden, die anhand der untersuchten Parameter für die Entsorgung als gefährlicher Abfall einzustufen wären.

An einigen Positionen wurden Schadstoffgehalte in der Auffüllung festgestellt, die Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste oder Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bei Wohnnutzung überschreiten.

Die Auffüllungen waren insgesamt zwischen 0,4 und 0,8 m mächtig. Bei den untersuchten Proben handelt es sich jeweils um die oberen Bereiche der Auffüllung (außer Pflaster, Splitt, Tragschicht).

Alter oder Herkunft der Auffüllungen konnten anhand der hier vorliegenden Untersuchungen nicht eindeutig geklärt werden. Bei dem Kohlegrus auf der Parzelle 4 ist jedoch die Wahrscheinlichkeit groß, dass es sich um ein Kohlelager aus der Zeit der Bahnhofsnutzung handelt.

Der gewachsene Boden war an allen Positionen organoleptisch unauffällig. Laboruntersuchungen wurden im gewachsenen Boden nicht durchgeführt.“

Von Seiten der Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 13.8.2024, 3.9.2024, 10.9.2024 und 29.4.2025) wurden jedoch keine generellen Einwände gegen die zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungen geäußert, sofern alle Eingriffe in den Boden (wie zum Beispiel Bohrungen, Entsiegelungen) in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sei ein Untersuchungskonzept vorzulegen. Dabei habe die Bauherrin in Bereichen von Versickerungsanlagen sowie im Bereich von Flächen mit sensiblen Nutzungen die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

3.4.3 Regenentwässerungskonzept

Zur Überprüfung der Machbarkeit der Regenentwässerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Richter: Regenentwässerungskonzept für den Bebauungsplanentwurf 8-102 (Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“) in 12355 Berlin, Berlin 5.2.2025). Darin wurde zunächst die Machbarkeit der Regenentwässerung auf Basis des städtebaulichen Konzepts nachgewiesen. Darüber hinaus wurden jedoch auch die Auswirkungen auf die Regenentwässerung bei Ansetzen der im Bebauungsplan festgelegten maximalen bebauten beziehungsweise befestigten Flächen untersucht.

Die im Geltungsbereich enthaltenen Grün- und Verkehrsflächen wurden im Regenentwässerungskonzept nicht weiter betrachtet, da das auf den Grünflächen anfallende Regenwasser unmittelbar in den Untergrund versickert und das auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser mittels der Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet wird.

In Bezug auf die Machbarkeit der Entwässerung im allgemeinen Wohngebiet kommen die Gutachter zu folgender Einschätzung:

„Gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A13, kommen für die Einrichtung von Versickerungsanlagen Lockergesteinsböden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 5,0 \times 10^{-6}$ m/s in Frage. Im südlichen Bereich des Baugeländes stehen bereits oberflächennah überwiegend bindige Böden der Bodengruppe ST* an, welche einen ungünstigen k_f -Wert aufweisen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte werden hier geringer als $1,0 \times 10^{-6}$ m/s angenommen.

Im nördlichen Bereich des Baugeländes [...] liegt die schlecht durchlässige Schicht tiefer bei etwa 1,7 m unter Geländeoberkante. In diesem Bereich ist eine Versickerung möglich. Erforderlichenfalls ist ein Bodenaustausch bis auf das Niveau des Grundwassers durchzuführen. Um diesen zu optimieren, sind vor Einbau der Versickerungsanlagen Versickerungsversuche im unmittelbaren Bereich der Rigole durchzuführen.“

„Das [...] nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 geltende Entwässerungskonzept wurde derart erstellt, dass eine größtmögliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erreicht wird. Auf Dächern und in Grün- und Oberflächen werden große Teile des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und verdunstet.

Die dennoch abfließenden Wassermengen werden dezentral an einem Rigolenstandort im Norden des Baugebiets sowie in den Grünflächen versickert.“

„In den südlichen Bereichen kann das Wasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Daher wird das Wasser dieser Grundstücksteile gesammelt, in einem Regenrückhaltebehälter (RRB) zwischengespeichert und mittels einer Hebeanlage in das Kanalsystem der Rigole im Nordeinzugsgebiet zugeführt. Der Regenrückhaltebehälter verfügt über einen Notüberlauf, der mit dem Meskengraben verbunden wird.

In den nördlichen Bereichen werden die als versickerungsfähig identifizierten Bodenbereiche genutzt, in dem das auf diesen Bereichen anfallende Wasser gesammelt und in eine Rigole abgeleitet wird, wo es in den Untergrund versickert.“

Die Betrachtung der Überflutungssicherheit ergab „unter Anwendung des 30-jährlichen Regenereignisses sowie der entsprechend dem Bebauungsplanentwurf maximal möglichen versiegelten Flächen [...] für die gesamte Wohngebietsfläche eine an der Oberfläche zurückzuhaltende Wassermenge von 147,1 m³. Dies entspricht einer mittleren Einstauhöhe auf den gesamten Außenflächen von 2 cm. [...]

Da die im Überflutungsfall anfallenden Wassermengen an der Oberfläche zurückgehalten werden sollen, erfolgt der Nachweis in Interaktion mit der Außenanlagenplanung. Der detaillierte Überflutungsnachweis fließt in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.“

3.4.4 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung angefertigt, in der die verkehrlichen Auswirkungen der Planung betrachtet werden (Ramboll Deutschland GmbH | Smart Mobility DE: Verkehrsuntersuchung für das geplante Wohnquartier „Am Rohrpfuhl“, Berlin 11.9.2023). Dabei kommen die Verfasser der Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Auf einem Grundstück an der Groß-Ziethener Chaussee in Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow soll ein Wohnquartier mit circa 11 viergeschossigen Wohngebäuden entwickelt werden. Es sind zwei Tiefgaragen mit zusammen circa 95 Stellplätzen geplant.

Die Planungen gehen von etwa 160 Wohneinheiten aus. Die Verkehrsaufkommensermittlung ergibt dafür ein theoretisches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 205 Kraftfahrzeug-Fahrten pro Tag.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den beiden Knotenpunkten Groß-Ziethener Chaussee / Neuköllner Straße und Groß-Ziethener Chaussee / Rhodeländerweg ergeben nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ausreichende bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes und damit ausreichende Leistungsfähigkeiten.

Insgesamt ist das Entwicklungsvorhaben damit gut und leistungsfähig erschlossen.“

Die Erschließung des Plangebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird im Ergebnis der Untersuchung als ausreichend bewertet. Sie entspricht den Erschließungs-, Bedienungs- und Verbindungsstandards des Nahverkehrsplans.

Die bestehende Infrastruktur für Zufußgehende und Radfahrende weist hingegen im Ergebnis der Untersuchung insbesondere aufgrund der vergleichsweise geringen Wegebreiten und des schlechten Zustands der Wege Defizite auf.

3.4.5 Schalltechnische Untersuchung

Um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens zu überprüfen, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 8-102 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 8-102 „Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“ in Berlin-Rudow, Berlin 18.7.2025). Die Ergebnisse werden in der Untersuchung wie folgt zusammengefasst:

„Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tageszeitbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in den nördlichen Baufeldern entlang der Groß-Ziethener Chaussee überschritten.
- Im Nachtzeitbereich wird lediglich im Süden beziehungsweise Südosten des Plangebiets der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) eingehalten.
- Die absoluten Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in den Baufeldern des B-Plans nicht überschritten.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zu besonderen Fensterkonstruktionen sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen [...]

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. liegt in den nördlichen Baufeldern bei bis zu 41 dB und nimmt mit zunehmender Entfernung von der Groß-Ziethener Chaussee ab.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets

- Entsprechend dem Berliner Leitfaden ergibt sich aufgrund der weitergehenden Überschreitung des Immissionsgrenzwerts der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an den umliegenden Immissionsorten ein hohes Abwägungserfordernis.

- Im Rahmen des Planungsprozesses sind mögliche Maßnahmen zur Lärminderung aufzuzeigen und in die Abwägung zum B-Plan einzubeziehen.“

3.4.6 Fachbeitrag Lokalklima

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets in einer Kaltluftleitbahn wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Umwelt- und Naturschutzamt sowie vom Gesundheitsamt des Bezirks Neukölln (beide mit Schreiben vom 1.6.2022) Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der Planung geäußert. Vor diesem Hintergrund wurden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima zunächst im Rahmen eines Kurzberichts betrachtet (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan 8-102 „Am Rohrpfuhl“ – Auswirkungen der geplanten Bebauung des Quartiers am Rohrpfuhl auf das Schutzgut Klima – Kurzbericht, Berlin 17.1.2024).

Im Ergebnis des Berichts wird mit dem geplanten städtebaulichen Konzept eine große Zahl der in der Karte „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015“ des Umweltatlas Berlin zur Verbesserung der thermischen Situation vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt. So werden bislang gewerblich genutzte Flächen entsiegelt, eine Siedlung mit relativ hohem Grünanteil entwickelt, Dachbegrünungen vorgesehen, Bäume zur Verschattung gepflanzt sowie Regenwasser zurückgehalten. Zur Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit öffentlicher Parks und Grünanlagen sollen der zentrale Grünzug und der nach Süden führende Weg als öffentlich nutzbare Grünverbindung entwickelt werden. Diese Grünverbindung entspricht genau der Ausbreitungsrichtung des Kaltluftvolumenstroms und der vorhandenen Kaltluftleitbahn.

Aus klimaökologischer Sicht ist das Baukonzept weitgehend auf die Besonderheiten des Standortes abgestimmt. Die thermische Situation im Gebiet verbessert sich durch die Planung.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass das als südlicher Abschluss geplante Solitärgebäude möglicherweise ein Hindernis für die Durchlässigkeit des als „Parkpromenade und Klimaallee“ bezeichneten zentralen Grünzuges darstellen kann. Die an sich positiven Wirkungen des Baukonzepts hinsichtlich der Sicherung der vorhandenen Luftaustauschbahn werden dadurch relativiert und es könne die Gefahr bestehen, dass das Entwicklungsziel der Vermeidung von Austauschbarrieren damit nicht erreicht wird. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Varianten der Bebauung im Hinblick auf ihre unterschiedlichen Auswirkungen auf das Lokalklima betrachtet und mit den Auswirkungen auf die Ziele der geplanten Baumaßnahme gegenübergestellt. Auf die Darstellung einer Variante, bei der das Gebäude wegfällt, ohne dass der Verlust an Wohnfläche an anderer Stelle kompensiert wird, wurde dabei unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin verzichtet.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung bieten die Varianten, bei denen der Baukörper nach Westen verschoben wird und die Varianten, bei denen das Gebäude wegfällt und das dann im Südosten gelegenen Gebäude verlängert beziehungsweise die im Südwesten vorhandenen Gebäude aufgestockt werden, die im Vergleich aller Varianten günstigsten Entwicklungsperspektiven im

Hinblick auf die stadtklimatisch wertvolle Kaltluftleitbahn. Bei den Varianten, bei denen das Gebäude wegfällt, überwiegen jedoch die negativen Folgen für die Entwicklung hinsichtlich anderer städtebaulicher und umweltrelevanter Aspekte.

3.4.7 Betrachtung der Strömungsverhältnisse

Zur vertiefenden Prüfung der Ergebnisse des Fachbeitrags Lokalklima wurde im weiteren Verfahren eine Untersuchung zu den Strömungsverhältnissen durchgeführt (Lohmeyer GmbH: B-Plan 8-102 „Am Rohrpfuhr“ Berlin – Weiterführende Betrachtung der Strömungsverhältnisse in Strahlungs Nächten, Dresden Januar 2024).

In der Untersuchung werden in einem ersten Szenario die Strömungsverhältnisse für die zunächst geplante Lage des Abschlussgebäudes berechnet (Planfall). Im Vergleich dazu werden im zweiten Szenario die Strömungsverhältnisse bei einer maximal möglichen Verschiebung des Gebäudes um circa 5,50 m nach Westen betrachtet. In einer dritten Rechnung wird das Abschlussgebäude weggelassen und das dann im Südosten gelegenen Gebäude nach Süden hin verlängert.

Im Ergebnis der Untersuchung wird Folgendes festgestellt:

„Sowohl die geplante Verschiebung des südlichen Gebäudes um circa 5,5 m nach Westen [...] als auch die weitere Planvariante mit Wegfall dieses Gebäudes und gleichzeitiger Verlängerung des nördlich anschließenden Gebäudekomplexes [...] bewirken keine wesentliche Veränderung der Belüftungsverhältnisse umliegender Siedlungsbereiche.

Die höchsten Windgeschwindigkeiten treten bei allen betrachteten Varianten in den Bereichen der Kleingartenanlage westlich und östlich der geplanten Bebauung auf. Die dortigen Freibereiche (überwiegend parallel zur Anströmrichtung der Kaltluft aus Südsüdost) lassen auch bodennah einen relativ ungestörten Abfluss der Kaltluft in Richtung Norden zu. Die Bereiche mit hoher bodennaher Strömungsgeschwindigkeit haben dort eine Breite quer zur Strömung von circa 30 m.

Im Bereich des B-Plans wird die von Südsüdost kommende Kaltluft durch die geplanten Gebäude nach Nordwesten und Nordosten abgelenkt. Die Anordnung der Gebäude im städtebaulichen Konzept längs zur Strömungsrichtung der Kaltluft ist für alle drei betrachteten Varianten als positiv zu bewerten und führt zu einer geringstmöglichen Beeinflussung derselben. Trotz alledem ist die Durchströmung des B-Plangebietes selbst mit Kaltluft in allen drei Planfällen des städtebaulichen Konzeptes weniger stark ausgeprägt als die Umströmungseffekte. Dies ist durch den relativ geringen Abstand der Gebäude bedingt, welcher mit circa 14 m deutlich kleiner als 30 m ist.

In Lee zum geplanten B-Plan auf der Nordseite werden an den dortigen Siedlungsbereichen bei Kaltluftströmungen aus Südsüdost durch die [in den Varianten enthaltenen] Planungsänderungen [...] im Vergleich zum ursprünglichen Planfall keine relevanten Änderungen der Belüftungsverhältnisse berechnet. Eine Entscheidung zu Gunsten einer der untersuchten Varianten

der Planbebauung ist deshalb von dem jeweils daraus resultierenden Belüftungsverhältnis unabhängig zu treffen und in diesem Sinne irrelevant.

Damit ist aus Sicht des Gutachters eine Umplanung des ursprünglichen Planfalls nicht notwendig.“

3.4.8 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden faunistische Erfassungen durchgeführt (BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch: Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 8-102 „Am Rohrpfehl“ in Berlin Rudow, Berlin Juni 2023) und Artenschutzkonzepte erstellt (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Abrisskonzept zum Bebauungsplan Nr. 8-102 „Am Rohrpfehl“ im Bezirk Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow, Berlin Februar 2024 und Landschaftsökologie Himmel: Artenschutzkonzept und Prüfung der Artenschutzmaßnahmen im Projekt „Am Rohrpfehl“, Berlin 13.11.2024). Diese werden durch ein Konzept zur Aufstellung von Sperlingswänden sowie der Installation von Ersatzniststätten für Hausrotschwanz und Kohlmeise ergänzt (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Brutvögel im Rahmen des Gebäudeabrisses an der Groß-Ziethener Chaussee 43 in Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow; Berlin 22.2.2024).

Eine Zusammenfassung der Erfassungen und Konzepte ist in Kapitel B.2.4 des Umweltberichts enthalten.

4 Planinhalt

4.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan 8-102 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bislang überwiegend gewerblich genutzten Gebiets. Dabei werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, dabei Sicherung eines Anteils von 30 % von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen,
- Schaffung konfliktminimierender Nutzungsübergänge zu angrenzenden Nutzungen,
- Ergänzung und Verbesserung von Grün- und Wegeverbindungen,
- Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch Entsiegelung und gegebenenfalls Schadstoffbeseitigung.

Diesen Zielen entsprechend werden die ehemaligen Bahnflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn vorwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das zu Grunde liegende städtebaulich-hochbauliche Konzept wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans in seinen Grundzügen durch die Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer auf die einzelnen Baufenster bezogenen maximal zulässigen Grundfläche (GR), einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF), einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei sowie einer maximal zulässigen Oberkante bestimmt. Um die Voraussetzungen zur Deckung eines Beitrags für den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, wird ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums gesichert.

Um eine Durchgrünung des geplanten Wohngebiets zu gewährleisten und um den Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz Rechnung zu tragen, wird ferner eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen sowie eine Dachbegrünung festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zu begrünenden Tiefgarage getroffen, um so die Voraussetzungen für die Realisierung einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu schaffen.

Überdies sind aufgrund der von der Groß-Ziethener Chaussee und des Rhodeländerwegs ausgehenden Lärmemissionen im allgemeinen Wohngebiet weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Über das allgemeine Wohngebiet hinaus erfolgt im Geltungsbereich die planungsrechtliche Sicherung verschiedener Grünflächen. So werden die im Westen des Geltungsbereichs gelegenen, durch die Kleingärtner genutzten Flächen (Kleingärten sowie die den Kleingärten vorgelagerte, derzeit als Parkplatz genutzten Fläche) bestandsorientiert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gesichert und im Süden erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“. Zudem wird die vorhandene Grünfläche östlich des Rhodeländerwegs als „öffentliche Grünverbindung“ festgesetzt. Auf diese Weise werden die zur Festsetzung vorgesehenen Grünflächen mit im Umfeld vorhandenen Grünflächen entlang der ehemaligen Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn miteinander verknüpft.

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitte der Groß-Ziethener Chaussee, des Rhodeländerwegs sowie der Waßmannsdorfer Chaussee erfolgt der vorhandenen Situation entsprechend die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

In Ergänzung zu den vorhandenen Verkehrsflächen wird zudem ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit durch das allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich gesichert, um so eine direkte Verbindung zwischen der Groß-Ziethener Chaussee und der Waßmannsdorfer Chaussee zu ermöglichen.

4.2 Baugebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Den im städtebaulichen Konzept geplanten Nutzungen entsprechend erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden zur Ausweitung des Wohnraumbestands geschaffen, um auf diese Weise zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin beizutragen.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Textliche Festsetzung Nummer 1:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung

Unter Berücksichtigung der Lagegunst des Plangebiets nahe dem Ortsteilzentrum Rudow mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eignet sich der Standort in besonderer Weise für Nutzungen, die an die Erschließung hohe Anforderungen stellen. Gartenbaubetriebe müssen demgegenüber zum wirtschaftlichen Betrieb über große Anbau- und Freiflächen verfügen und sind insofern vergleichsweise flächenextensiv. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin wäre es nicht sinnvoll, wenn die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für die gärtnerische Produktion vorgehalten werden würden. Aus diesem Grund werden die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 Baunutzungsverordnung als flächenextensive Nutzung ausgeschlossen.

Zudem wird wegen des Schutzbedürfnisses der geplanten und im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt, dass die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 5 Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Störpotenzial (An- und Abfahrtsverkehr, nächtliche Öffnungszeiten, Belieferung mit Kraftstoffen und sonstigen Waren, Betrieb von ergänzenden Werkstätten und Waschanlagen) lässt sich diese Nutzung nur schlecht in Wohngebiete integrieren und steht der Entwicklung eines

hochwertigen Wohnumfelds entgegen. Vor dem Hintergrund der zunehmend geringeren Ladedauer für Elektrofahrzeuge betrifft dies neben den herkömmlichen Tankstellen auch die Tankstellen für Elektrofahrzeuge. Dabei fallen unter Tankstellen für Elektrofahrzeuge als Tankstellen im Sinne der BauNVO nur als Betrieb geführte Verkaufsstellen für Strom. Einzelne Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die im Zusammenhang mit Stellplätzen errichtet werden, sind von dieser Festsetzung folglich nicht betroffen. Anders als Tankstellen benötigen diese kaum zusätzliche Fläche. Zudem resultiert aus den Ladestationen, die an Stellplatzflächen gebunden sind, in der Regel ein erheblich geringeres Verkehrsaufkommen als bei herkömmlichen Tankstellen.

Unter Berücksichtigung der nördlich an der Neuköllner Straße / Rudower Straße sowie südlich kurz hinter der Berliner Stadtgrenze an der Waltersdorfer Chaussee vorhandenen Tankstellen kann das Plangebiet als ausreichend mit Tankstellen versorgt angesehen werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung, der Größe der Geschossfläche der baulichen Anlagen (GF) gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Absatz 1 Baunutzungsverordnung sowie durch eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) gemäß § 18 Baunutzungsverordnung bestimmt.

Dabei erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer im Vergleich zu den umliegenden Einzelhausgrundstücken höheren Dichte und einer höheren zulässigen Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Geschosswohnungsbauten und damit verbunden zur Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen, um so einen nennenswerten Beitrag für den Berliner Wohnungsmarkt zu leisten. Gleichzeitig trägt die im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Trotz der Anhebung der Dichte und Gebäudehöhen wird für das Plangebiet der landschaftsgeprägten Umgebung entsprechend eine parkähnliche offene Bebauung angestrebt, die sich in verschiedenen Festsetzungen (wie zum Beispiel in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Ausschluss oberirdischer Stellplätze oder in der Verpflichtung zur Mindestbegrünung der Grundstücke) widerspiegelt.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebiets – nordöstlich des Plangebiets in Richtung Ortsteilzentrum Rudow befinden sich in einer Entfernung von circa 250 m auch vier- bis sechsgeschossige

beziehungsweise punktuell sogar bis neugeschossige Gebäude – wird die geplante Anhebung der Dichte als städtebaulich verträglich angesehen.

4.2.2.1 Zulässige Grundflächen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung erfolgt bezogen auf die einzelnen Baufelder, deren Lage sich am städtebaulichen Konzept orientiert, differenziert. So wird für die einzelnen Baufelder eine maximal zulässige Grundfläche zwischen 430 m² und 580 m² festgesetzt.

Die Fläche der gesamten zulässigen Überbauung gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung innerhalb der Baugebiete beträgt 5.390 m². Bezogen auf die Baugebietsgröße des gesamten allgemeinen Wohngebiets von circa 13.300 m² entspricht die zulässige Überbauung einer Grundflächenzahl (GRZ) von circa 0,4. Die in § 17 Baunutzungsverordnung als Obergrenzen genannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 werden mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung folglich eingehalten.

Zulässige Überschreitung der Grundflächen

Textliche Festsetzung Nummer 4:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 60 %,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 % und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %

überschritten werden.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.3 um bis zu 40 % und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 %

überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen insgesamt jedoch höchstens

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 90 %,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 65 % und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %

überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

Gemäß den Regelungen des § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Grundstück lediglich unterbauen, um 50 % überschritten werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung von Tiefgaragen sowie unter Berücksichtigung des vergleichsweise tiefen und schmalen Grundstückszuschnitts und der fehlenden Anbindungsmöglichkeiten an den Rhodeländerweg reicht diese regelmäßig zulässige Überschreitung zumindest in den Bereichen, in denen die Realisierung von Tiefgaragen vorgesehen ist, jedoch nicht aus, um neben der Wohnbebauung auch die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geplanten Tiefgaragen sowie die für Krankenwagen, Feuerwehr, Umzugswagen und Fahrdienste für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende erforderliche Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hintergrund werden die Möglichkeiten für eine Überschreitung erweitert.

Dabei konzentriert sich die Erweiterung der Überschreitungsmöglichkeiten jedoch auf die Bereiche, in denen die Realisierung von Tiefgaragen geplant ist. Aus diesem Grund wird das allgemeine Wohngebiet bezogen auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche in drei Teilbereiche untergliedert.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine allgemeine Erweiterung der Möglichkeiten zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit dem städtebaulichen Ziel, die Voraussetzungen für die Realisierung einer parkähnlichen offenen Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrads zu schaffen, in Konflikt steht. Aus diesem Grund wird bezüglich der zulässigen Überschreitung durch eine entsprechende textliche Festsetzung zudem unterschieden in

- a) die zulässige Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und
- b) die zulässige Überschreitung durch andere (oberirdische) Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Dabei werden die gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für die oberirdischen Anlagen (b) gemäß Satz 2 der textlichen Festsetzung nicht erweitert, sondern beibehalten (im Teilgebiet WA 1.2) beziehungsweise sogar auf 40 % reduziert (in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.3). In Verbindung mit dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze (vergleiche Kapitel A.4.2.4) und der festgesetzten Begrünung der lediglich unterbauten Flächen (vergleiche Kapitel A.4.5) wird damit dem städtebaulichen Ziel, oberirdisch einen hohen Durchgrünungsgrad des allgemeinen Wohngebiets zu sichern, Rechnung getragen.

In Bezug auf die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für unterirdische bauliche Anlagen (a)) wie Tiefgaragen oder Rigolen werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts sowie der Entwässerungsplanung (vergleiche Kapitel A.3.2 und A.3.4.3) für alle drei Teilgebiete unterschiedliche Festsetzungen getroffen (Satz 1 der textlichen Festsetzung). So werden die gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für unterirdische bauliche Anlagen im Teilgebiet WA 1.1 aufgrund der hier geplanten, vergleichsweise großen Tiefgarage auf bis zu 60 % erweitert. Demgegenüber reichen im WA 1.2, in dem ebenfalls eine Tiefgarage geplant ist, die gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten aus, so dass die Überschreitung hier dementsprechend auf 50 % begrenzt wird. Im WA 1.3 findet vor dem Hintergrund, dass hier keine Tiefgarage oder andere unterirdische Anlagen in größerem Umfang geplant sind, keine gesonderte Differenzierung zwischen unter- und oberirdischer Überschreitung statt, so dass hier die zulässige unterirdische Überschreitung der zulässigen oberirdischen Überschreitung entsprechend auf 40 % begrenzt wird.

In Bezug auf die Festsetzung zu den Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für ober- und unterirdischen Anlagen ist jedoch zu beachten, dass zur Minimierung der Versiegelung eine Überlagerung der ober- und unterirdischen Anlagen wünschenswert ist. Vor diesem Hintergrund wird ergänzend zu den gesonderten Beschränkungen der Überschreitungsmöglichkeiten für oberirdische und für unterirdische Anlagen auch die Gesamtsumme für die insgesamt maximal zulässige Überschreitung begrenzt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Überlagerung der Flächen aus funktionalen Gründen nicht immer möglich beziehungsweise sinnvoll ist. So ist beispielsweise die Erschließung der einzelnen Gebäude über eine das Plangebiet im mittleren Bereich zwischen den Gebäuden verlaufende Durchwegung geplant. Demgegenüber sind die Tiefgaragen unterhalb der Gebäude angeordnet beziehungsweise stellen eine unterirdische Verbindung zwischen den Gebäuden her.

So wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in der Gesamtsumme aller ober- und unterirdischen Anlagen im Teilgebiet WA 1.1 um bis zu 90 %, im Teilgebiet WA 1.2 um bis zu 65 % und im Teilgebiet WA 1.3 um bis zu 40 % überschritten werden darf (Satz 3 der textlichen Festsetzung). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass eine volle Ausnutzung der zulässigen oberirdischen und der zulässigen unterirdischen Überschreitungsmöglichkeiten nur durch eine teilweise Überlagerung der Flächen möglich ist.

Die höhere zulässige Überschreitung in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 liegt dabei darin begründet, dass hier zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen geplant sind, um so oberirdisch einen hohen Durchgrünungsgrad gewährleisten zu können. Die Reduzierung der gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten im Teilgebiet WA 1.3 liegt in diesem Zusammenhang in dem Ziel begründet, die auf das gesamte allgemeine Wohngebiet bezogene zulässige Überschreitung zu minimieren.

Bezogen auf das gesamte allgemeine Wohngebiet beträgt die gemäß textlicher Festsetzung Nummer 4 zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche circa 67 %. Damit wird eine Grundfläche nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung ermöglicht, die einer Grundflächenzahl von etwa 0,68 entspricht.

4.2.2.2 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche, die ebenso wie die zulässige Grundfläche bezogen auf die einzelnen Baufelder differenziert festgesetzt wird, beträgt pro Baufeld zwischen 1.250 m² und 1.780 m². Die Summe aller im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Geschossflächen beträgt 15.990 m², was einer Geschossflächenzahl von circa 1,2 entspricht. Somit wird im allgemeinen Wohngebiet auch der in § 17 Baunutzungsverordnung als Obergrenze genannten Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Geschossflächenzahl: 1,2) eingehalten.

Die Aufenthaltsräume, die nicht in Vollgeschossen liegen, werden bei der Geschossfläche mitgerechnet.

Textliche Festsetzung Nummer 2:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung

In Bezug auf die festgesetzte Geschossfläche ist zu beachten, dass im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-102 bildet, die Errichtung von Staffelgeschossen vorgesehen ist. Um das Nutzungsmaß nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen noch zu erhöhen, wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen sind. Auf diese Weise wird auch die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen in die Berechnung der Bedarfe für die soziale Infrastruktur eingehen.

Insbesondere bei der Ermittlung der Bedarfe für die Kita- und Grundschulplätze, für die nach den Berechnungen des Berliner Modells die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, wird damit der Bedarf anhand der tatsächlichen Geschossfläche berechnet.

4.2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen (Oberkanten)

Textliche Festsetzung Nummer 3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 53,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 und § 18 Baunutzungsverordnung

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend auf drei Vollgeschosse begrenzt. Über die Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse hinaus wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 53,5 m über Normalhöhennull – dies entspricht einer Höhe zwischen 14,4 und 15,2 m über der bestehenden Geländeoberkante – begrenzt. Dabei gilt die Festsetzung nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die erforderliche Höhe von zum Beispiel Schornsteinen und Lüftungsanlagen von der konkreten Bauausführung abhängig und insofern nicht im Vorfeld bestimmbar ist.

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	GRZ	GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	13.296	5.390	0,4	0,7	15.990	1,2
Fläche Baugebiete	13.296					

Tabelle 1: Baudichte

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer parkähnlichen, offenen Bebauung zu schaffen und zu diesem Zweck das städtebaulich-hochbauliche Konzept in seinen Grundzügen zu sichern. Gleichzeitig soll jedoch eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung des Konzepts und die Anordnung der geplanten Gebäude erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung über eine Baufensterausweisung mittels Baugrenzen bestimmt. Die Lage der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept. Die Regelungen des § 6 Bauordnung für Berlin zu den Abstandsflächen bleiben von der Festsetzung jedoch unberührt, so dass bei Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen unter Umständen nicht bis an die Baugrenze herangebaut werden kann.

Die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung ist nicht erforderlich, da diese durch die Baufensterausweisung bereits bestimmt ist.

Folgende Abweichungen sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nummer 5:

Für die baulichen Anlagen entlang des Rhodeländerwegs sowie entlang der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlage kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen und Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dabei dürfen Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel und Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung

Entlang des Rhodeländerwegs beziehungsweise entlang der parallel zum Rhodeländerweg verlaufenden Grünverbindung soll ebenso wie zu den östlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden vorhandenen Kleingärten ein Mindestabstand der geplanten Gebäude zur Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten werden, um so einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Breite des allgemeinen Wohngebiets und des Ziels, im mittleren Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung eine möglichst breite Durchwegung zu ermöglichen, soll jedoch die Realisierung von Terrassen und Balkonen, die zum einen die Wohnqualität erhöhen und die zum anderen zur Auflockerung der Gebäudefront beitragen können, ermöglicht werden, ohne dass das gesamte Gebäude noch weiter hinter die Baugrenze zurücktreten muss. Aus diesem Grund wird entlang des Rhodeländerwegs sowie entlang der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlage durch eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ein jeweils 2 m breiter Bereich definiert, in dem ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen und Balkone zugelassen werden kann. Dabei dürfen Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Da Balkone baulich stärker in Erscheinung treten als Terrassen, wird ihre Zulässigkeit weitergehend beschränkt. So dürfen sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Mindestabstand der genannten Anlagen von 1 m zur Grundstücksgrenze wird durch die Festsetzung auch weiterhin sichergestellt. Die Regelungen des § 6 Bauordnung für Berlin zu den Abstandsflächen bleiben von der Festsetzung jedoch unberührt, so dass sich angrenzend zu den vorhandenen Kleingärten größere Abstände ergeben können.

4.2.4 Weitere Arten der Nutzung

Für den ruhenden Verkehr gelten folgende Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nummer 6:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und

Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 und 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 und § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung

Um die Voraussetzungen für die Realisierung einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie für einen hohen Durchgrünungsgrad zu schaffen und das allgemeine Wohngebiet weitestgehend von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten, soll der ruhende Verkehr mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend in Tiefgaragen untergebracht werden. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch zwei Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Lage der Flächen für Tiefgaragen orientiert sich an den Planungen der Grundstückseigentümerin.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig sein sollen. Hierüber soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet ausreichend Flächen verbleiben, die sowohl unter- als auch oberirdisch frei von baulicher Nutzung sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von Tiefgaragen und Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer unzulässig sind.

4.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.3.1 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen der Groß-Ziethener Chaussee, des Rhodeländerwegs sowie der Waßmannsdorfer Chaussee werden in ihren bestehenden Grenzen durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen im Einzelnen bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Vielmehr obliegt sie dem zuständigen Fachplanungsamt. Vor diesem Hintergrund wird ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsfläche ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Kapitel A.4.7).

4.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nummer 7:

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ ist die mit A gekennzeichnete Fläche in einer Breite von maximal 6,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebiets zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch

Die Erschließung der im Westen des allgemeinen Wohngebiets gelegenen Tiefgarage soll über den Rhodeländerweg erfolgen, um den Erschließungsaufwand zu minimieren und das allgemeine Wohngebiet weitestmöglich von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten. Das allgemeine Wohngebiet grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Rhodeländerweg an, sondern ist durch den östlich des Rhodeländerwegs vorhandenen Grünstreifen von diesem getrennt. Um vor diesem Hintergrund die Zufahrt zur Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass die in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ gelegene, mit A gekennzeichnete Fläche in einer Breite von maximal 6,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebiets zu belasten ist. Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Zufahrt zu erhalten, besitzt die Fläche A eine Breite von 13,0 m. Dabei ist zu beachten, dass in dem Bereich, in dem die geplante Zufahrt liegt, bereits im Bestand eine bis zu 10 m breite Zufahrt vorhanden ist.

Textliche Festsetzung Nummer 8:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist die mit B gekennzeichnete Fläche zwischen der Groß-Ziethener Chaussee und der Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ in einer Breite von mindestens 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörde zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer direkten, öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zwischen der Groß-Ziethener Chaussee beziehungsweise der nördlich angrenzenden Rudower-Fließ-Grünanlage und der Grünanlage Meskengraben. Im Bebauungsplan erfolgt diese Sicherung durch die Festsetzung einer bis zu 15,5 m breiten, das allgemeine Wohngebiet im mittleren Bereich in Nord-Süd-Richtung von der Groß-Ziethener Chaussee bis zur öffentlichen Parkanlage auf voller Länge durchquerenden Fläche (Fläche B), die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Innerhalb der Fläche B sind Geh- und Radfahrrechte in einer Breite von mindestens 4,0 m mit Anschluss an die Groß-Ziethener Chaussee und die „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zu sichern.

Durch diese Festsetzung wird eine Mindestbreite der Durchwegung planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig ermöglicht sie jedoch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Wegeführung.

Um die Unterhaltung des Meskengrabens und der „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ gewährleisten zu können, wird die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten durch die Festsetzung eines Fahrrechts für die jeweils zuständigen Behörden ergänzt. Auf diese Weise kann neben der Zugänglichkeit von Süden aus (über die Waßmannsdorfer Chaussee) auch die Zugänglichkeit von Norden von der Groß-Ziethener Chaussee aus ermöglicht und so – den Hinweisen der zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt,

Referat V B C (Schreiben vom 9.6.2022) entsprechend – eine durchgehende Zugänglichkeit des Meskengrabens gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nummer 9:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 ist die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch

Im Nordwesten des Plangebiets quert ein Teilabschnitt eines Regenwasserkanals in Randbereichen das geplante allgemeine Wohngebiet WA 1.3 (vergleiche Kapitel A.2.1.6 und D.6). Dieser Kanal ist von übergeordneter Bedeutung. Allerdings ist er nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe vom 29.7.2022 bislang nicht grundbuchrechtlich gesichert. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten. So wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 gelegene, mit C gekennzeichnete Fläche, die neben der Leitung auch den dazugehörigen Arbeitsschutzstreifen umfasst, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist. Zum Schutz der Leitung darf die Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Der erwähnte Regenwasserkanal sowie ein weiterer Kanal von übergeordneter Bedeutung verlaufen zwar nicht nur unterhalb des allgemeinen Wohngebiets, sondern auch unterhalb der östlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung und im Randbereich der Kleingärten. Diese Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum, so dass eine Festsetzung von Leitungsrechten in diesen Bereichen entbehrlich ist, es wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Kapitel A.4.7).

4.4 Grünflächen

Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

Ziel der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es, zwischen der nördlich der Groß-Ziethener Chaussee gelegenen Rudower Fließ-Grünanlage beziehungsweise NME-Grünanlage und der südlich der Waßmannsdorfer Chaussee gelegenen Grünanlage „Meskengraben“ eine Grün- und Wegeverbindung zu sichern. Diesem Ziel entsprechend sollen die im Süden des Plangebiets gelegenen, an die Rohrpfehl-Grünanlage angrenzenden Flächen Bestandteil der grünen Wegeverbindung zwischen der Groß-Ziethener Chaussee und der Waßmannsdorfer Chaussee werden. Hier ist zudem die Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes geplant. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Rohrpfehl-Grünanlage werden die Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 Baugesetzbuch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich diese Fläche derzeit nicht in öffentlichem, sondern in privatem Eigentum befinden, so dass hier eine Grundstücksübertragung beziehungsweise der Erwerb der Flächen durch das Land Berlin erforderlich wird. Zudem ist die neue öffentliche Parkanlage mit Spielplatz als öffentliche Grün- und Erholungsanlage zu widmen.

Öffentliche Grünverbindung

Östlich des Rhodeländerwegs befindet sich im Bestand ein circa 6 m breiter, Grünstreifen, der als öffentliche Grünanlage gewidmet ist. Zudem ist der Rhodeländerweg in dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich Bestandteil des „Teltower Dörferwegs“ als einer der 20 grünen Hauptwege Berlins. Der „Teltower Dörferweg“ findet seine Fortsetzung in Richtung Norden durch die Rudower Fließ-Grünanlage und in Richtung Süden durch die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ zur Grünanlage „Meskengraben“.

Vor dem Hintergrund des Ziels, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten, zu ergänzen und miteinander zu verknüpfen und eine Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Rudower Fließ und der Landesgrenze zu sichern, wird der östlich des Rhodeländerwegs vorhandene, den „Teltower Dörferweg“ begleitende Grünstreifen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 Baugesetzbuch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ planungsrechtlich gesichert.

Private Dauerkleingärten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen, durch die Kleingärtner genutzten Flächen (Kleingärten sowie die den Kleingärten vorgelagerte, derzeit als Parkplatz genutzten Fläche), sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Dementsprechend erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 Baugesetzbuch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“. Da bauliche Anlagen innerhalb von Grünflächen im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig sind und da darüber hinaus die Größe und Beschaffenheit von Lauben im Bundeskleingartengesetz normiert ist, sind weitergehende Festsetzungen zu baulichen Anlagen im Bereich der privaten Dauerkleingärten entbehrlich.

4.5 Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

Über die Festsetzung von Grünflächen hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch eine Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets gesichert.

Festsetzung zur Mindestbegrünung der Grundstücke:

Textliche Festsetzung Nummer 10:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden

Bäume sind die vorhandenen Bäume mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

Bereits durch die unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Regelungen der Bauordnung für Berlin (§ 8 Absatz 1 BauO Bln) ist sichergestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Begrünung beziehungsweise Bepflanzung der nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen angelegt werden muss.

Darüber hinaus wird jedoch aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbepflanzung planungsrechtlich gesichert. So wird festgesetzt, dass pro angefangener 250 m², im allgemeinen Wohngebiet gelegener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Mit der Festsetzung kann eine Mindestbepflanzung des allgemeinen Wohngebiets mit mindestens 54 Bäumen sichergestellt werden.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nummer 11:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Regelungen des § 8 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung für Berlin zur Dachbegrünung bleiben von der Festsetzung unberührt.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

Um den Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz gerecht zu werden, wird ferner festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv zu begrünen sind, wobei Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen sind. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss dabei mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Dabei wurde die Art der Dachbegrünung gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung von extensiv in einfach-intensiv geändert.

Demgegenüber wurde der festgesetzte, mindestens zu begrünende Anteil gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung reduziert. Dies liegt zum einen darin begründet, dass im

allgemeinen Wohngebiet über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus die Realisierung eines Staffelgeschosses ermöglicht werden soll. Die „vor“ dem Staffelgeschoss gelegenen Flächen, die als Terrassen genutzt werden sollen, stellen dabei ebenfalls Dachflächen dar. Durch die geplanten Terrassen werden die Flächen, die für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen, jedoch verkleinert. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf den Dachflächen verschiedene technische Anlagen beziehungsweise Aufbauten untergebracht werden müssen (wie zum Beispiel Strangentlüftungen, Rauchabzugsklappen, Lichtkuppeln), die für eine Begrünung nicht zur Verfügung stehen. Zudem soll eine gewisse Flexibilität verbleiben, um auf den Dachflächen beispielsweise Anlagen für die Wärmerückgewinnung oder Luftwärmepumpen unterbringen zu können.

Im Rahmen der Änderung der Bauordnung für Berlin durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 472) wurde in § 8 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin eine Pflicht zur Begrünung von Dachflächen für solche Dächer aufgenommen, die eine Dachneigung bis zu 10° besitzen und deren Dachfläche insgesamt größer ist als 100 m², sofern der Verwendung der Dachfläche nicht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht. Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 gilt dies jedoch unter anderem dann nicht, wenn ein Bebauungsplan abweichende Regelungen enthält.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung werden die Regelungen des § 8 Bauordnung für Berlin für Teilflächen konkretisiert, indem ein prozentual mindestens zu realisierender Anteil mit einer einfach-intensiven Dachbegrünung und einer Mindestsubstratstärke von 15 cm fixiert wird. Dabei soll die Festsetzung zur Dachbegrünung die Regelungen des § 8 Bauordnung für Berlin nicht ersetzen, sondern ergänzend zu den Regelungen des § 8 Bauordnung für Berlin gelten und diese nur für Teilflächen konkretisieren. Die Regelungen des § 8 Bauordnung für Berlin zur Dachbegrünung bleiben von der Festsetzung unberührt. Dies bedeutet, dass gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 11 mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 15 cm zu begrünen sind. Für die übrigen 60 % der Dachflächen gelten als Mindestanforderung hingegen die Regelungen des § 8 Bauordnung für Berlin, gemäß denen Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, zu begrünen sind, sofern der Verwendung der Dachfläche nicht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht.

In Bezug auf die Festsetzung zur Dachbegrünung ist ferner zu beachten, dass in Berlin seit dem 1.1.2023 gemäß dem Solargesetz eine Solarpflicht gilt, so dass auf einem Teil der Dächer Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen. Die Regelungen des Solargesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor dem Hintergrund, dass Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen auch kombiniert werden können, wird jedoch zwischen der Festsetzung einer Dachbegrünung und den Pflichten aus dem Solargesetz kein Widerspruch gesehen.

Festsetzung zur Begrünung von unterbauten Flächen

Textliche Festsetzung Nummer 12:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

Die Regelung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sein sollen, führt zwar zu einer Minimierung des Kraftfahrzeugverkehrs im Inneren des Plangebiets, steht jedoch mit dem Ziel einer Durchgrünung des Plangebiets tendenziell in Konflikt. Um trotz der Tiefgaragen die angestrebte Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten und die Voraussetzungen für ein gut gestaltbares Wohnumfeld zu schaffen, wird in den Bereichen, die nicht durch anderweitige Nutzungen (wie zum Beispiel Wege, Terrassen und Nebenanlagen) belegt sind, eine Begrünung der Tiefgaragen (und gegebenenfalls auch von anderen lediglich unterbauten Flächen wie zum Beispiel Kellern) planungsrechtlich gesichert werden. So wird festgesetzt, dass die Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, wobei die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung gilt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der unterbauten Fläche muss mindestens 0,8 m betragen. Der festgesetzte durchwurzelbare Dachaufbau von 80 cm ist ausreichend, um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen.

Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten

Textliche Festsetzung Nummer 13:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch

Schließlich wird zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.6 Immissionsschutz

Durch die im Umfeld des allgemeinen Wohngebiets gelegenen Verkehrsflächen (Groß-Ziethener Chaussee und Rhodeländerweg) besteht eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Da die Planungsziele die Entwicklung von Wohnnutzungen zum Inhalt haben, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm untersucht und bewertet wurden (vergleiche Kapitel A.3.4.5).

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind an der im Geltungsbereich geplanten Bebauung durch den Lärm der Groß-Ziethener Chaussee und des Rhodeländerwegs teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zu erwarten, sofern nicht weitergehende Schutzmaßnahmen ergriffen werden (vergleiche Kapitel A.3.4.5 und die untenstehenden Ausführungen insbesondere zur Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen).

Zudem ist auch im Bereich der vorhandenen und geplanten Grünflächen in Teilbereichen durch den Lärm der umliegenden Straßen mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Kleingarten- und Parkanlagen (55 dB(A) tags und nachts) zu rechnen. Entlang der Waßmannsdorfer Chaussee, für die keine Beurteilungspegel aus der schalltechnischen Untersuchung vorliegen, zeigt die Strategische Lärmkarte 2022 im Umweltatlas hierbei Fassadenpegel (Gesamtlärmindex L_DEN - Tag-Abend-Nacht) zwischen 64 dB(A) und 55 dB(A).

Folglich ist im Rahmen des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen:

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (zum Beispiel Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischerweise würde man entlang einer Störungsquelle (zum Beispiel entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (zum Beispiel Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die oben genannte Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich

Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Im Falle des Bebauungsplans 8-102 sind im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung als Störungsquelle die Groß-Ziethener Chaussee sowie der Rhodeländerweg zu beachten. Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man unter Berücksichtigung der Immissionen unmittelbar an die Groß-Ziethener Chaussee sowie den Rhodeländerweg angrenzend eine (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung beziehungsweise eine gemischte Nutzung ansiedeln, an die sich dann eine Wohnnutzung anschließen kann. Eine solche Nutzungszonierung widerspricht jedoch den übergeordneten Planungen für die Entwicklung des Geltungsbereichs. So ist unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt für den Geltungsbereich eine Umnutzung der bislang gewerblich genutzten Flächen durch die Sicherung eines möglichst hohen Wohnanteils Ziel der Planung.

Eine weitere Möglichkeit, um dem Trennungsgrundsatz Rechnung zu tragen, wäre es, mit der geplanten Wohnnutzung von der Lärmquelle abzurücken. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der hier maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten wird. So wird der Orientierungswert lediglich bei zwei der geplanten elf Baufenster auf der kompletten Fläche eingehalten. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wäre in diesem Fall also erheblich eingeschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Trennungsgrundsatz ist auch zu beachten, dass, falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche beziehungsweise in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden müssten. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde. Der bereits im Bestand baulich genutzte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hingegen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung und der integrierten Lage des Plangebiets in einem Siedlungsgebiet als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen ist.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, gemäß denen der obere Schwellenwert für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche wie Loggien und Balkone von 65 dB(A) tags lediglich im Norden des Plangebiets erreicht beziehungsweise überschritten wird, wurde die Planung jedoch im Sinne des Trennungsgrundsatzes im Laufe des Verfahrens nochmals angepasst. So wurde der Abstand der beiden nördlichen Baufelder zur Groß-Ziethener

Chaussee so weit vergrößert, dass der Schwellenwert nunmehr in allen Baufeldern unterschritten wird. Eine gesonderte textliche Festsetzung zum Schutz der mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, wie sie in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen wurde, wurde somit entbehrlich.

Für die Festsetzung der öffentlichen Grünverbindung sowie der Dauerkleingärten, die im Bestand bereits vorhanden sind und mit dem Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden sollen, sowie für die neu geplante öffentliche Parkanlage mit Spielplatz stellt eine alternative Festsetzung von Nutzungen, wie ein Gewerbegebiet, ebenfalls keine Option dar, da auf diese Weise eine Reduzierung von naturräumlich wirksamen Freiflächen hervorgerufen werden würde. Zudem stünde dies den beabsichtigten Planungszielen, die vorhandenen Grün- und Wegeverbindungen zu ergänzen und zu verbessern und die vorhandenen Kleingartenanlagen zu sichern, unmittelbar entgegen.

Unabhängig davon waren jedoch im Bebauungsplan weitergehende Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Trotz der errechneten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (zum Beispiel Schallschutzwände) verzichtet. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass Schallschutzwände in diesen Bereichen eine große Höhe benötigen würden, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe ist nur schwer umsetzbar und unter Berücksichtigung der zudem benötigten Länge aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen weder tragbar noch verhältnismäßig.

Auch im Bereich der öffentlichen Grünverbindung und der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz soll auf die Errichtung von Schallschutzwänden als aktive Schallschutzmaßnahme verzichtet werden. Dies liegt darin begründet, dass diese Flächen Bestandteil einer entlang einer Kaltluftleitbahn gelegenen, übergeordneten Grün- und Wegeverbindung sind, welche dauerhaft gesichert werden soll. Im Bereich der parallel zum Rhodeländerweg und unmittelbar an diesen angrenzenden öffentlichen Grünverbindung, die bereits im Bestand als öffentliche Grünanlage gewidmet ist, ist zudem zu beachten, dass die Fläche lediglich eine Breite von circa 6 m aufweist und dass unterhalb der Fläche Regenwasserkanäle von übergeordneter Bedeutung verlaufen, die inklusive des dazugehörigen Geländestreifens (Arbeitsschutzstreifen) nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen. In Bezug auf den Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung von Schallschutzwänden ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im Norden der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie innerhalb der unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünanlagen genügend Freibereiche bestehen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen einhalten.

Im Bereich der im Bestand bereits vorhandenen Kleingartenanlage ist zu beachten, dass die Kleingartenparzellen in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilbereich nicht unmittelbar an den Rhodeländerweg angrenzen, sondern sich in einer Entfernung von mindestens 3,5 m zu diesem befinden. Zudem ist auch hier aufgrund der Tiefe der Parzellen davon auszugehen, dass ausreichend Freiflächen vorhanden sind, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kleingartenanlagen eingehalten werden.

Da entlang der relevanten Straßenabschnitte bereits ein Tempolimit von 30 km/h sowie eine asphaltierte Fahrbahn vorliegt, kann zudem keine weitere Reduktion der Beurteilungspegel durch eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder eine Asphaltierung der Straßen erreicht werden.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Als weitere mögliche Maßnahme zum Immissionsschutz ist bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten die Möglichkeit zur Realisierung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen, das heißt im Wesentlichen die Anordnung einer geschlossenen und ausreichend hohen Bebauung entlang der Lärmquelle, zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen – das nähere Umfeld ist vor allem durch eine kleinteilige und offene Bebauung geprägt – und der Lage des Plangebiets in einer Kaltluftleitbahn wird jedoch zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie aus städtebaulichen Gründen auf die Realisierung eines geschlossenen Gebäuderiegels verzichtet.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen war die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um einen ausreichenden Schutz vor Lärm gewährleisten zu können.

Anmerkung: Das schalltechnische Gutachten bezieht sich in seinen Empfehlungen auf den Entwurf zum Bebauungsplan 8-102 mit Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.4.2022. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere im Bereich der Bebauung entlang der Groß-Ziethener Chaussee und des Rhodeländerwegs Verschiebungen der Baugrenzen vorgenommen, so dass im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans geprüft wurde, ob die schalltechnische Untersuchung nochmals angepasst werden muss. Im Ergebnis der Überprüfung sind jedoch durch die Verschiebung keine anderen Baufelder beziehungsweise Baugrenzen von der Überschreitung der Beurteilungspegel betroffen als im Bearbeitungsstand vom 29.4.2022. Eine aus der geänderten Lage der Baufelder resultierende Anpassung des Gutachtens wurde vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

a) Grundrissbindung

Die Grundrissbindung kommt primär dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Dies ist der Fall, wenn Beurteilungspegel innen zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) nachts erheblich übersteigen. Ein innerer Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster wird in der Regel dann erreicht, wenn der äußere Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, da ein gekipptes Fenster eine Pegelminderung von etwa 15 dB(A) bewirkt. Auch wenn keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, soll erreicht werden, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird seitens der Gutachter die Festsetzung einer Grundrissbindung im Grundsatz als geeignete Maßnahme zum Immissionsschutz angesehen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Grundrissorientierung vor allem im Geschosswohnungsbau in bestimmten Fällen problematisch sein kann, weil sie einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern würde, zum Beispiel bei quadratischen oder tieferen Gebäuden, wie sie im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind. Zudem lässt sie sich auch bei Lärmeintrag von mehreren Seiten oder bei Wohnungen in Gebäudeecken schwer realisieren, da hier entweder keine Flächen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind oder eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüberliegt, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, ist eine Grundrissorientierung nur schwer umsetzbar. Zudem ist zu beachten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts nahezu im ganzen Plangebiet eingehalten werden, so dass nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auszugehen ist, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. Einzig in den nördlichen Baufeldern E und F und geringfügig im Baufeld G liegen die Werte darüber. Da der Lärmeintrag hier aber fast allseitig erfolgt, ist auch in diesem Fall eine Grundrissorientierung unzweckmäßig. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Festsetzung zur Grundrissbindung im Bebauungsplan verzichtet. Der erforderliche Schallschutz muss folglich anderweitig gewährleistet werden.

b) Besondere Fensterkonstruktionen

Textliche Festsetzung Nummer 14:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf den mit E, F, G, H, J, K, L und M gekennzeichneten überbaubaren Flächen

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf den folgend aufgeführten Flächen sind keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu den folgenden Linien ausgerichtet sind:

- auf der Fläche M zu der Linie a-b oder b-c;

diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch

Die Festsetzung zu den besonderen Fensterkonstruktionen wird für nahezu alle Baufelder getroffen, bei denen der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts zumindest teilweise überschritten wird (mit E, F, G, H, J, K, L und M gekennzeichnete Baufelder). Im Bereich des Baufelds, das sich südlich des mit K gekennzeichneten Baufelds befindet, wird der Orientierungswert zwar ebenfalls auf einer Teilfläche überschritten, vor dem Hintergrund, dass von der Überschreitung lediglich eine vergleichsweise kleine Teilfläche im Nordwesten betroffen ist und dass der Beurteilungspegel auch im Bereich der Überschreitung unterhalb von 46 dB(A) liegt, wird hier jedoch auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Darüber hinaus ist auch in den Baufeldern, in denen der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird, keine Festsetzung zur besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich.

Der in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 13 enthaltenen maßgeblichen Lärmkarte (Abbildung 5-2 Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr) lässt sich entnehmen, dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) an einigen Baugrenzen des mit M gekennzeichneten Baufelds bereits unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung unterschritten wird. Hier gibt es folglich ruhige Fassadenbereiche, an denen ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster auch ohne Maßnahmen möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu den Linien a-b oder b-c ausgerichtet sind, keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich sind (Satz 2 der textlichen Festsetzung).

In Bezug auf die übrigen Bereiche, die von der Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen erfasst werden, ist zu beachten, dass die Festsetzung in diesen Bereichen überschießend erfolgt, da eine detaillierte Bestimmung der betroffenen Bereiche vor dem Hintergrund, dass es sich um

einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, nicht möglich ist. Dies führt jedoch keineswegs dazu, dass an allen von der Festsetzung erfassten Seiten der in den betroffenen Baufeldern geplanten Gebäude besondere Fensterkonstruktionen zwingend zu verwenden sind. Planerisches und immissionsrechtliches Ziel der Festsetzung ist es, trotz eines erweiterten Außenraumbezugs durch ein teilgeöffnetes Fenster, im schutzwürdigen Aufenthaltsraum einen nächtlichen Lärmpegel von 30 dB(A) oder weniger sicherzustellen. Da ein herkömmliches Fenster in teilgeöffnetem Zustand (gekippt) ein Schalldämmmaß von circa 15 dB(A) aufweist, kann daher ohne gesonderten Nachweis bis zu einer nächtlichen Verkehrslärmbelastung bis 45 dB(A) nachts jedes beliebige Fenster als teilöffnbar unterstellt werden, da das Ziel der Festsetzung, einen Innenpegel von höchstens 30 dB(A) zu erreichen, erfüllt wird. Somit ist die Forderung nach einer besonderen Fensterkonstruktion in dem betroffenen Aufenthaltsraum bereits umgesetzt. Dieses Ziel kann zum Beispiel auch bereits durch eine Eigenabschirmung der Gebäude oder bei seitlicher Einwirkung durch Gebäudevorsprünge erreicht werden.

c) Regelung zum Schallschutz von Außenbauteilen

Auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da die DIN 4109 seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis somit im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist (vergleiche Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C Nummer 3/2020 vom 17.9.2020 und Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C Nummer 2/2022 vom 9.6.2022).

Nach den Ausführungen im Lärmleitfaden soll jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dennoch ermittelt werden, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss.

So besteht gemäß dem Rundschreiben Nummer 2/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Rundschreiben SenSBW I C Nummer 2/2022) eine beschränkte Nachweispflicht der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 66 dB(A) bei Büroräumen.

Hintergrund dieser beschränkten Nachweispflicht ist gemäß dem Rundschreiben, dass mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel unterhalb dieser Werte immer sichergestellt wird.

Vor diesem Hintergrund werden in der schalltechnischen Untersuchung die sich aus den Verkehrslärberechnungen ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 dargestellt. Demnach liegen die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an den beiden im Norden des allgemeinen Wohngebiets gelegenen Baufeldern E und F. Sie betragen hier zwischen 63 und 71 dB(A), woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung zwischen $R'_{w,res} = 33$ dB(A) und $R'_{w,res} = 41$ dB(A) ergibt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nehmen die Außenlärmpegel in Richtung Südosten zwar mit zunehmender Entfernung zur Groß-Ziethener Chaussee und zum Rhodeländerweg ab, in Bereich der mit G, H, J und L gekennzeichneten Baufelder liegen sie mit bis zu 64 dB(A) jedoch trotzdem zumindest teilweise oberhalb der oben genannten Nachweispflicht von 61 dB(A) bei Wohnräumen. Die mindestens einzuhaltenden bewerteten Schalldämmmaße der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung liegen hier bei bis zu $R'_{w,res} = 34$ dB(A).

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel für die übrigen fünf, im Südosten des Plangebiets gelegenen Baufelder liegen demgegenüber unterhalb der oben genannten Nachweispflicht. Hier ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird.

Tiefgaragen

Um die Voraussetzungen für die Realisierung einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie für einen hohen Durchgrünungsgrad zu schaffen und das allgemeine Wohngebiet weitestgehend von Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten, soll der ruhende Verkehr mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend in Tiefgaragen untergebracht werden. Dabei sollen die geplanten Tiefgaragen ausschließlich den Anwohnenden dienen. Tiefgaragen von Wohnhäusern weisen ein vergleichsweise geringes Lärmbelästigungspotenzial auf, welches sich insbesondere auf den Nahbereich der Rampe beschränkt. Grundsätzlich wird nicht davon ausgegangen, dass die geplanten Tiefgaragen zu erheblichen, unzumutbaren Störungen führen. Unabhängig davon können zur Minderung der Lärmbelastung, die zum Beispiel durch Überfahrtgeräusche über Regenrinnen oder durch die Schließgeräusche von Autotüren und Kofferraumdeckeln entstehen, im Rahmen der Umsetzung der Planung verschiedene Maßnahmen ergriffen werden (zum Beispiel durch Gitterroste in geräuscharmer Ausführung oder schallabsorbierende Decken). Diese Minderungsmaßnahmen betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden.

Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld

Bezüglich der Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets befindet sich im Berliner Lärmleitfaden am Beispiel der an eine Straße heranrückenden Wohnbebauung eine Orientierungshilfe (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

und Wohnen und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Herausgeberin): Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Berlin, September 2021, Kapitel VII.2.1 - Planfall 1). Gemäß der Orientierungshilfe besteht in Abhängigkeit von der bestehenden Vorbelastung sowie der Höhe der planbedingten Pegelzunahme ein erhöhtes Abwägungserfordernis und / oder es sind Maßnahmen zur Beseitigung des Konfliktes zu ergreifen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im unmittelbaren Umfeld lediglich mit einer geringen Zunahme der Beurteilungspegel von 0,1 dB zu rechnen. Vor dem Hintergrund, dass in der Lärmwirkungsforschung von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von circa 1 dB(A) ausgegangen wird, sind die zu erwartenden Pegelzunahmen im Umfeld als nicht wahrnehmbar anzusehen.

Da aus den Pegelzunahmen jedoch weitergehende Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts resultieren, ergibt sich gemäß Berliner Leitfaden trotzdem eine gewichtige Pegelzunahme mit hohem Abwägungserfordernis. Im Rahmen des Planungsprozesses sind somit mögliche planinterne oder -externe Maßnahmen zur Lärminderung entlang der Groß-Ziethener Chaussee zu prüfen.

Aus diesem Grund wurden in der schalltechnischen Untersuchung verschiedene mögliche Schallschutzmaßnahmen näher betrachtet. So wurde als planinterne Maßnahme zunächst die Realisierung einer schallabsorbierenden beziehungsweise schallstreuenden Fassadengestaltung der Plangebäude in Erwägung gezogen. Da sich die Pegelzunahmen im vorliegenden Fall jedoch weitestgehend aus dem zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen und nicht durch Reflexionen an den Plangebäuden ergeben, stellt dies im vorliegenden Fall keine wirkungsvolle Maßnahme zur Lärminderung dar.

Die Errichtung von Schallschutzbauwerken, die ebenfalls zu einer Pegelminderung beitragen könnte, wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Gutachter verworfen (siehe dazu auch obige Ausführungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen und zum schallrobusten Städtebau).

Weiterhin käme als planexterne Lärminderungsmaßnahme der Einbau eines lärmarmen Asphalts, durch den eine deutliche Minderung der Emissionspegel des Straßenverkehrslärms erreicht werden könnte, in Frage. Der mit einer Fahrbahnerneuerung verbundene, zu erwartende Aufwand wird seitens der Gutachter mit Verweis auf das vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen jedoch als unverhältnismäßig eingeschätzt. Sollten hingegen durch andere Voraussetzungen in Zukunft weiträumige straßenbauliche Maßnahmen entlang der Groß-Ziethener Chaussee erfolgen, könnte in diesem Zusammenhang eine Fahrbahnerneuerung mit lärmarmem Asphalt geprüft werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch zu beachten, dass der Einbau von lärmarmem Asphalt nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

Schließlich wird gutachterlicherseits noch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hauptstraßencharakteristik der Groß-Ziethener Chaussee davon auszugehen ist, dass sich das

bestehende und zukünftige Verkehrsaufkommen nicht reduzieren lässt, ohne dass umfangreiche Eingriffe in das Straßennetz erfolgen.

Über die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen hinaus sind als weitere planexterne Maßnahme auch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern an den betroffenen Gebäuden in Betracht zu ziehen. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bereits für den Nullfall überschritten wurden und dass der Einfluss des planbedingten Mehrverkehrsaufkommens hier mit 0,1 dB marginal ist und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Zudem werden auch unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens weder die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und/oder 60 dB(A) nachts noch die Auslösewerte des Berliner Schallschutzfensterprogramms von $L_{DEN} > 67$ dB(A) beziehungsweise $L_N > 57$ dB(A) erreicht. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen sowie unter Berücksichtigung der mit dem Einbau von Schallschutzfenstern verbundenen Aufwendungen und Kosten wird diese Maßnahme im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig eingeschätzt.

In der Gesamtbetrachtung wird die aus dem geplanten Vorhaben resultierende Pegelerhöhung noch als zumutbar eingeschätzt und für die Festsetzung planinterner oder planexterner Maßnahmen kein Erfordernis gesehen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Referate IV B und VI) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.4.2025 darauf hingewiesen hat, dass das Kraftfahrzeug-Verkehrsaufkommen im betroffenen Bereich der Groß-Ziethener Chaussee in der mittlerweile vorliegenden Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2023 gegenüber der Karte aus 2019 niedriger ausfällt.

4.7 Hinweise

Hinweis Nummer 1: Hinweis zu Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen

„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und

technische Infrastruktur wird auch die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit dem Projektträger vertraglich vereinbart. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht, beziehungsweise erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbepauungsplan handelt, erfolgt jedoch keine genaue flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums. Vielmehr wird dessen Zulässigkeit allein in dem mit der Grundstückseigentümerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bestimmt. Auf den Bebauungsplan wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan sind.

Hinweis Nummer 2: Einteilung der Verkehrsflächen

„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche im Einzelnen bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Vielmehr sollte auf eine Festsetzung der detaillierten Straßenaufteilung verzichtet werden, um im Rahmen der Umsetzung der Planung eine Flexibilität für die Gestaltung des Straßenraums zu behalten. Der Hinweis dient lediglich der Klarstellung dieses Sachverhalts.

Hinweis Nummer 3: Regenwasserkanäle von übergeordneter Bedeutung

„Innerhalb der Grünflächen „öffentliche Grünverbindung“ und „Private Dauerkleingärten“ verlaufen zwei Regenwasserkanäle DN 1500 von übergeordneter Bedeutung. Die Anlagen sowie der dazugehörige Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.“

Die Regenwasserkanäle von übergeordneter Bedeutung (Rudower Ableiter des Klärwerks Waßmannsdorf und Vorflutkanal Waßmannsdorf-Klein Ziethen) verlaufen nur zum Teil unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Vielmehr queren sie das Plangebiet darüber hinaus im Bereich der als allgemeines Wohngebiet (Flurstück 348 der Flur 423) und der als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ (Flurstücke 528 und 532 der Flur 423) und „private Dauerkleingärten“ (Flurstücke 35/10 und 356 der Flur 428) festgesetzten Flächen (vergleiche Karte im Kapitel D.6).

Während aus diesem Grund im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert wird (vergleiche Kapitel A.4.3.2), ist die Sicherung von Leitungsrechten im Bereich der öffentlichen Grünflächen vor dem Hintergrund, dass sich die

betroffenen Flächen im Eigentum des Landes Berlin befinden, entbehrlich, da hier mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass eine zum Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme der Grünflächen durch das Land Berlin als öffentlicher Eigentümer ermöglicht wird. So befindet sich der Abschluss eines entsprechenden Gestattungsvertrags zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt und den Berliner Wasserbetrieben derzeit in Bearbeitung.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Bedeutung der Kanäle wurde jedoch trotzdem auf die Planzeichnung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

In Ergänzung zu dem Hinweis führen die Berliner Wasserbetriebe in Ihrer Stellungnahme vom 28.4.2025 folgendes aus:

„Wir bitten die Norm WN/Rgbl. 14 „Schutzstreifen zur Sicherung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe“ zu beachten, hier sind die Breiten der Schutzstreifen aufgeführt.

Die Anlagen sowie der dazugehörige Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) dürfen nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - sofern vorhanden - erhalten bleiben.“

Zudem weisen die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass am Rudower Ableiter im Bereich des Bebauungsplangebiets voraussichtlich im Jahr 2027 Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden sollen.

Hinweis Nummer 4: Pflanzlisten

„Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nummer 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 1.12.2025 empfohlen.“

4.8 Flächenbilanz

Die Tabelle zeigt eine Flächenübersicht in Quadratmetern und Prozenten. Die Gesamtfläche beträgt 19.959 m², davon werden 66,6 % als allgemeines Wohngebiet, 20,6 % als öffentliche Grünfläche und 12,8 % als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	13.296	66,6 %
Davon WA 1.1	5.230	26,2 %
Mit GFL belegt	746	
Davon WA 1.2	4.408	22,1 %
Mit GFL belegt	1.161	
Davon WA 1.3	3.658	18,3 %
Mit GFL belegt	650	
Private Grünflächen	1.251	6,2 %
Dauerkleingärten		
Öffentliche Grünflächen	2.867	14,4 %
Davon öffentliche Grünverbindung	1.119	5,6 %
Mit GFL belegt	77	
öffentliche Parkanlage	1.748	8,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.545	12,8 %
Gesamtfläche	19.959	100,0 %

Tabelle 2: Flächenbilanz

5 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Für das im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans geplante Wohnungsbauvorhaben wurde zwischen der Projektträgerin und dem Fachbereich Stadtplanung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Der städtebauliche Vertrag enthält unter anderem Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Verpflichtung zur Durchführung des geplanten Wohnungsbauvorhabens mit circa 177 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 15.250 m² inklusive der zur Durchführung einzuhaltenden Fristen
- Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils von 30 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Berechnungsgrundlage bildet hier die nach Bebauungsplan maximal zulässige Geschossflächen von 15.990 m²), Festlegung einer Bindungsfrist von 30 Jahren
- Verpflichtung zur Realisierung einer Kindertagesstätte zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs von 16 Kindertagesstättenplätzen

- Aussagen zum durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Grundschulplätzen und der Deckung durch vorhandene Einrichtungen
- Verpflichtung zur Umsetzung des Freiraumkonzepts
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Grundstücksübertragung der als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zur Festsetzung vorgesehenen Flächen an das Land Berlin
- Verpflichtung zur Planung und Herstellung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz
- Verpflichtung zur Planung und Aufwertung der öffentlichen Grünverbindung
- Regelungen zur Durchführung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets,
- Regelungen zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung der die öffentliche Grünverbindung querenden Wege
- Regelungen zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung der Überfahrten für Tiefgaragen über öffentliche Verkehrsflächen und die öffentliche Grünverbindung
- Regelungen zu baulichen Anpassungen der Geh- und Fahrradwege beidseitig der Groß-Ziethener Chaussee und im Bereich der Einmündung in den Rhodeländerweg sowie Erstellung sicherer Querungsmöglichkeiten
- Durchführung von Untersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zur Prüfung des Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden-Grundwasser; sofern erforderlich Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Regelungen zu Grundbucheklärungen, Dienstbarkeiten, Baulasten
- Regelungen zur Sicherung der Vertragserfüllung
- Regelungen zur Weitergabe von Pflichten aus dem Vertrag an Rechtsnachfolger

6 Verfahren

Verfahrensschritt	Datum beziehungsweise Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung beziehungsweise der gemeinsamen Landesplanung: 3.7.2020 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: - Gemeinsame Landesplanungsabteilung: 14.7.2020 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: 29.7.2020
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 20.4.2021 Datum der Veröffentlichung: 30.4.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Zeitraum der Beteiligung: 25.10. – 12.11.2021 Datum der Veröffentlichung: 22.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 2.5. – 3.6.2022
Geltungsbereichsreduzierung	Datum des Beschlusses: 15.8.2023 Datum der Veröffentlichung: 22.9.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 17.3. – 30.4.2025
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 13.2. – 18.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	Zeitraum der Beteiligung: 16.2. – 18.03.2026 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: Amtsblatt für Berlin Nr. 7 vom 13.02.2026 auf S. 436
Bezirksamtsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses: 19.5.2026
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens: 10.7.2026
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:

Verfahrensschritt	Datum beziehungsweise Zeitraum
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Tabelle 3: Durchgeführte Verfahrensschritte

6.1 Abwägung von Stellungnahmen

6.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25. Oktober 2021 bis einschließlich 12. November 2021 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 22. Oktober 2021 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses veröffentlicht wurde, fand in den Räumen des Bezirksamts Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung statt. Zusätzlich konnte die Planung im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> oder <https://mein.berlin.de/projekte/> eingesehen werden. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Dabei wurde die beabsichtigte Planung anhand von zwei Informationstafeln mit folgenden Angaben dargelegt:

- Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse,
- Veranlassung und Erforderlichkeit,
- planerische Ausgangssituation,
- städtebaulich-hochbauliches Konzept,
- geplante Inhalte des Bebauungsplans.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wurden 34 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Äußerungen erfolgten hierbei insbesondere zu folgenden Themen:

- Erhalt des Standorts für Gewerbe / Erhalt der Gewerbebetriebe
- Sicherung von Ersatzstandorten für die vorhandenen Gewerbebetriebe
- stärkere Durchmischung Wohnen / Gewerbe (unter anderem zur Minimierung des Verkehrs)

- Verlust von Arbeitsplätzen
- Zustimmung zur Sicherung von Wohnungsbau
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Zustimmung / Ablehnung der Nachverdichtung beziehungsweise Neubebauung
- Zustimmung zur Sicherung von Kleingärten
- Fehlende Infrastruktur (Ärzte, Kita, Grundschule, Einzelhandel, Vereine)
- Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen
- Schlechte Bedingungen für Radfahrende
- Sicherung einer (übergeordneten) Radwegeverbindung
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Sicherung eines Parkhauses für Pendler und Gäste zum BER
- Erhalt der Bahnstrecke beziehungsweise Wiedernutzbarmachung der Bahnstrecke für eine (oberirdische) U-Bahntrasse oder die Tram
- Auswirkungen auf Natur und Umwelt, Grünfestsetzungen
- Artenschutz
- Erhalt beziehungsweise Ausweitung von Grünflächen
- Fehlende Versorgung mit Spielplätzen
- Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung beziehungsweise Zustimmung zur geplanten Entsiegelung
- Empfehlungen zu Pflanzungen und der Gestaltung eines autoarmen Quartiers
- Regenwassermanagement
- Altlasten.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsabsichten. Im Ergebnis war jedoch für das Wohngebiet ein Freiraumkonzept zu erarbeiten, das Eingang in die Planung finden sollte.

Zudem sollte vor der öffentlichen Auslegung der Stand der Vereinbarungen zwischen der Eigentümerin und den Gewerbemieterinnen beziehungsweise die Verfügbarkeit von Alternativflächen für die Gewerbebetriebe überprüft werden.

In den Begründungstext wurde Hinweisen und Informationen aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommen. Dieser Verfahrensschritt wurde mit dem Beschluss des Bezirksamtes Neukölln (Bezirksamtsvorlage Nummer 267/22) über das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.1.2023 abgeschlossen.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk vom 10.1.2023.

6.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Für den Bebauungsplanentwurf 8-102 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 2. Mai 2022 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 3. Juni 2022 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. In den Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Sicherung Grünverbindung / Notwendigkeit zur Erstellung eines Freiraumkonzepts
- Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts
- Artenschutz
- Altlasten
- Regenwasserentwässerung
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Verkehrliche Auswirkungen
- Lärmbelastung
- Soziale Infrastruktur
- Leitungsbestand der technischen Infrastruktur
- Umsiedlung Gewerbetreibende
- Denkmalpflege
- Vereinbarkeit mit der Raumordnung
- Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

Ferner wurde die Erstellung von Untersuchungen zu folgenden Themen gefordert:

- Artenschutz
- Abschätzung zum Verkehr
- Lärm
- Entwässerungskonzept

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise wurden die bisherigen Planungsziele – Entwicklung eines Wohngebiets – grundsätzlich weiterverfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 wurde jedoch um die Teilflächen des Meskengrabens (Flurstück 36/3 der Flur 428) reduziert.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-3a im Ergebnis der Abwägung um die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 gelegenen Flächen – mit Ausnahme der geplanten südlichen öffentlichen Grünfläche – reduziert. Da eine Auseinandersetzung mit den bisherigen Zielen im Landschaftsplan jedoch weiterhin erfolgen sollte, wurde für das Wohngebiet ein detailliertes Freiraumkonzept erarbeitet, in welchem die wesentliche Zielsetzung aus dem Landschaftsplan, Schaffung eines Grünzugs im Rahmen der übergeordneten Grünverbindung, Berücksichtigung findet.

Darüber hinaus wurden im weiteren Verfahren Gutachten beziehungsweise gutachterliche Einschätzungen zu den Themen Verkehr, Lärm, Entwässerung, Artenschutz und Klima / Durchlüftung erstellt und die Altlastensituation nochmals überprüft.

Unter Berücksichtigung des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Verlusts von bislang gewerblich genutzten Flächen sollte zudem der Stand der Vereinbarungen zwischen der Eigentümerin und den Gewerbemieterinnen beziehungsweise die Verfügbarkeit von Alternativflächen für die Gewerbebetriebe im Ergebnis der Beteiligung vor der öffentlichen Auslegung nochmals überprüft werden.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses sowie der Ergebnisse der Gutachten beziehungsweise gutachterlichen Einschätzungen wurde der Plan und die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts aktualisiert und fortgeschrieben.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk vom 26.10.2022.

6.1.3 Beteiligung der Behörden

Für den Bebauungsplanentwurf 8-102 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17. März 2025 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 30. April 2025 festgesetzt.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 29 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. In den Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Grün- und Wegeverbindung
- Immissionsschutz
- Eingriffsbilanzierung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Artenschutz
- Niederschlagsentwässerung
- Altlasten
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Berücksichtigung Gewerbetreibende
- Lage, Ausrichtung und Platzbedarf der Kindertagesstätte
- Leitungsbestand der technischen Infrastruktur
- Freiraumkonzept
- Vereinbarkeit mit der Raumordnung
- Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen
- Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag

Im Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung beziehungsweise die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Zeichnerische und textliche Anpassung der Festsetzung zu den besonderen Fensterkonstruktionen (textliche Festsetzung Nummer 14)
- Änderung der Zweckbestimmung von Teilflächen der zur Festsetzung vorgesehenen Grünflächen von „Öffentliche Grünverbindung“ in „private Dauerkleingärten“ (Planzeichnung)
- Erweiterung des Geh- und Radfahrrechts auf der Fläche B bis zur Groß-Ziethener Chaussee (Planzeichnung und textliche Festsetzung Nummer 8)
- Erweiterung des Geh- und Radfahrrechts auf der Fläche B um ein Fahrrecht zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie

zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständige Behörden (textliche Festsetzung Nummer 8)

- Änderung der Art der Dachbegrünung von extensiv in einfach-intensiv (textliche Festsetzung Nummer 11)
- Ergänzung eines Hinweises auf die im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ und „private Dauerkleingärten“ vorhandenen Regenwasserkanäle von übergeordneter Bedeutung (Hinweis Nummer 3)
- Ergänzung einer Pflanzliste als Empfehlung (Hinweis Nummer 4)

Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens wurde darüber hinaus folgende Änderung vorgenommen:

- Differenzierung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen (textliche Festsetzung Nummer 5)
- Klarstellung des Verhältnisses der textliche Festsetzung Nummer 11 zu § 8 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung für Berlin
- redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nummer 4 in Anpassung an entsprechende Musterfestsetzung aus dem Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung

Neben den oben genannten Überarbeitungen wurden die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (zum Beispiel Städtebaulicher Vertrag, Betrachtung der planinduzierten Lärmbelastung auf die Planumgebung, Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen, Leitungsbestand), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte haben, ergänzt beziehungsweise angepasst. Zudem wurden die Eingriffsbilanzierung sowie folgende Gutachten auf Grundlage der vorgebrachten Hinweise nochmals überprüft und angepasst:

- Verkehrstechnische Untersuchung (Tabelle zu den Schalleingangswerten)
- Schalltechnisches Gutachten

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk vom 24.11.2025.

6.1.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden

Aufgrund der im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführten Änderungen am Bebauungsplanentwurf 8-102 wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Februar 2026 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Frist zur

Rückäußerung wurde der 18. März 2026 festgesetzt. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte zeitgleich mit der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 12 Stellen angeschrieben. Neun der 12 angeschriebenen Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben.

Parallel zur oben genannten Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. Februar 2026 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch auch darüber informiert, dass der Bebauungsplan 8-102 im Zeitraum vom 16. Februar bis einschließlich 18. März 2026 veröffentlicht wird (vergleiche Kapitel A.6.1.5). Im Zuge dieser Information gingen sieben Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

In der Summe wurden somit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-102 von insgesamt 16 Stellen schriftliche Stellungnahmen eingereicht. In den Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Art der baulichen Nutzung
- Eingriffsbilanzierung
- Artenschutz
- Dachbegrünung
- Immissionsschutz
- Luftreinhaltung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Breite der Straßenverkehrsflächen
- Lage und Ausrichtung der Kindertagesstätte, Auslastung der Bezirksregion
- Leitungsbestand der technischen Infrastruktur
- Sicherung Leitungsbestand der Berliner Wasserbetriebe
- Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans

geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 8-102 wurde redaktionell angepasst beziehungsweise ergänzt.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk vom 23.04.2026.

6.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit / Veröffentlichung

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch des Entwurfs des Bebauungsplans 8-102 wurde im Zeitraum vom 16. Februar 2026 bis einschließlich 18. März 2026 durchgeführt. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte auf der Internetseite

<https://be.beteiligung.diplanung.de/verfahren/8-102> sowie auf dem zentralen Landesportal unter <https://mein.berlin.de/projekte>.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Helene-Nathan-Bibliothek, Karl-Marx-Str. 66 (in den Neukölln Arcaden), 12043 Berlin zur Verfügung gestellt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nummer 7 vom 13. Februar 2026 auf Seite 436.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Februar 2026 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch über die Veröffentlichung informiert.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden seitens der Öffentlichkeit sechs Stellungnahmen eingereicht. Gegenstand der eingereichten Stellungnahmen sind insbesondere folgende Themen:

- Erhalt der Bahnstrecke beziehungsweise Wiedernutzbarmachung der Bahnstrecke
- Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes
- Ablehnung der geplanten bauliche Dichte
- Sicherung weiterer Grünflächen
- Artenschutz
- Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr in der Umgebung

Darüber hinaus sind sieben Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die gemeinsam mit den im Rahmen der parallel durchgeführten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen wurden (vergleiche Kapitel A.6.1.4).

Die Auswertung der im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 8-102 wurde redaktionell angepasst beziehungsweise ergänzt.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk vom 28.04.2026.

6.1.6 Anzeige des Bebauungsplans

Nach Beschluss des Bezirksamts über das Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit / Veröffentlichung wurde der Bebauungsplan 8-102 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C, mit Schreiben vom 19.5.2026 angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mit Schreiben vom 10.7.2026 mitgeteilt, dass der vorgelegte Bebauungsplan unter Beachtung folgender Voraussetzung nicht beanstandet wird:

1. Ergänzung der Begründung zu Schallimmissionen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Begründung wurde im Kapitel A.4.6 Immissionsschutz um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Ferner wurde noch um die Beachtung verschiedener Hinweise gebeten. Nach Prüfung der Hinweise sind weitere redaktionelle Änderungen in der Begründung erfolgt (zum Beispiel Hinweis auf die Freistellung der ehemaligen Bahnanlagen von Bahnbetriebszwecken, Ergänzung von übergeordneten Planungen, Präzisierung von Formulierungen, Aktualisierung von Gesetzeszitate(n)).

6.1.7 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am (Bezirksamts-Vorlage Nummer) beschlossen, den Bebauungsplan 8-102 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am (Drucksache Nummer) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

7.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So wird in einem durch Kleingärten und durch eine Wohnnutzung geprägten Umfeld überwiegend ein allgemeines Wohngebiet

festgesetzt. Zudem wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze, den geplanten Grünfestsetzungen (Mindestbegrünung der Grundstücke, Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen) sowie den Regelungen der Bauordnung für Berlin, gemäß denen die nicht bebaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind, eine Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets gesichert. Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet tragen gemeinsam mit der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen dazu bei, dass die geplanten Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Unter Berücksichtigung der nördlich und westlich des Plangebiets gelegenen Straßenverkehrsflächen (Groß-Ziethener Chaussee und Rhodeländerweg) ist es für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz und sichert auf diese Weise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung sowie der Baufeldvorbereitung Bodenbelastungen vorgefunden (vergleiche Kapitel A.3.4.1 und A.3.4.2). Von Seiten der Bodenschutzbehörde wurden jedoch keine generellen Einwände gegen die zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungen geäußert, sofern alle Eingriffe in den Boden (wie zum Beispiel Bohrungen, Entsiegelungen) in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen (Schreiben vom 10.9.2024 und 29.4.2025). Im Zuge der Umsetzung der Planung ist ein Untersuchungskonzept vorzulegen. Dabei hat die Bauherrin in Bereichen von Versickerungsanlagen sowie im Bereich von Flächen mit sensiblen Nutzungen die Schadstofffreiheit nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenbelastungen wurde in den städtebaulichen Vertrag eine Passage aufgenommen, gemäß der sich die Grundstückseigentümerin verpflichtet, vor Beginn der Baumaßnahme gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln durch Untersuchungen nachzuweisen, dass die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die Pfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser eingehalten werden. Zudem wird, sofern erforderlich, die Eigentümerin zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen verpflichtet.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Die Belange der Wohnbedürfnisse sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eine besondere Gewichtung erfahren. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von circa 160 Wohneinheiten geschaffen. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen.

Um dabei einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen zu leisten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, wird mit der Grundstückseigentümerin zudem die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vertraglich vereinbart. Auf diese Weise werden die besonderen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Kombination mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag den Anforderungen an eine sozialgerechte Bodennutzung und den Zielstellungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entsprochen.

Insgesamt gesehen trägt die Umsetzung der Planung zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Diesem Belang wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

Die Anforderungen an kostensparendes Bauen sind im Bebauungsplan nur bedingt festsetzbar, finden jedoch durch die zulässige Dichte und die damit verbundene Sicherung einer hohen Grundstücksausnutzung Berücksichtigung.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zunächst im Grundsatz berücksichtigt, da gemäß § 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten unter anderem Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind. Um den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung zu tragen, erfolgt zudem die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz, einer Grünverbindung sowie von privaten Dauerkleingärten.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Die Festsetzungen berücksichtigen insofern die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erkennen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben somit keine unterschiedlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Geschlechter zur Folge (Gender Mainstreaming).

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen (vergleiche auch Kapitel A.8.4.2).

In Bezug auf die Deckung des Mehrbedarfs an Kindertagesstättenplätzen liegt eine Stellungnahme des Jugendamts des Bezirks Neukölln vom 5.5.2022 sowie eine Bedarfsberechnung vom 6.2.2025 vor, gemäß denen die vorhandenen Einrichtungen den ermittelten Bedarf nicht abdecken können. Die Vorhabenträgerin plant daher im Nordwesten des allgemeinen Wohngebiets die Unterbringung einer Kindertagesstätte mit bis zu 25 Plätzen.

In Bezug auf den Mehrbedarf an Grundschulplätzen liegt eine aktualisierte Schulplatz-Bedarfsrechnung des Bezirksamts Neukölln vom 4.7.2025 vor, gemäß der in der Bezirksregion

Rudow im Jahr 2029/30 einen Überschuss von 240 Grundschulplätzen vorhanden sein wird. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 zu erwartende Mehrbedarf durch die in der Bezirksregion bestehenden Grundschulen gedeckt werden kann.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Bebauung hat Veränderungen in den im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen und damit des Ortsteils Rudow zur Folge. Dabei erfolgt die Umnutzung der bislang gewerblich genutzten und überwiegend versiegelten Flächen vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation. So war es Ziel der Planung, Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen und auf diese Weise einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Gleichzeitig wird der ursprünglich im Landschaftsplanentwurf formulierten Zielstellung, im Geltungsbereich öffentliche Grün- und Erholungsflächen als Teil einer übergeordneten Grünverbindung zu sichern, Rechnung getragen.

Um die Voraussetzungen zur Realisierung von Geschosswohnungsbauten zu schaffen, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer im Vergleich zu den umliegenden Einzelhausgrundstücken höheren Dichte und einer höheren zulässigen Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Dabei wird jedoch der landschaftsgeprägten Umgebung entsprechend eine parkähnliche offene Bebauung angestrebt, die sich in verschiedenen Festsetzungen (wie zum Beispiel in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Ausschluss oberirdischer Stellplätze oder in der Verpflichtung zur Mindestbegrünung der Grundstücke) widerspiegelt. Darüber hinaus trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten auf bereits derzeit überwiegend versiegelten Flächen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zum Klimaschutz bei.

Die Zielstellung, eine Grün- und Wegeverbindung durch das Plangebiet zu sichern, findet durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie die Grünfestsetzungen in Kombination mit den Geh- und Radfahrrechten durch das allgemeine Wohngebiet Berücksichtigung. Die nördlich und südlich des Plangebiets bereits vorhandenen Grünanlagen werden so miteinander verknüpft. Zudem wird eine neue, öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Zufußgehende und Radfahrende zwischen der Groß-Ziethener Chaussee im Norden und der Waßmannsdorfer Chaussee im Süden planungsrechtlich gesichert.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen und unter Berücksichtigung des Ziels, die Wohnnutzung zu stärken, wird die geplante Umnutzung der Fläche sowie die Anhebung der Dichte und die damit verbundene Fortentwicklung des Ortsteils als verträglich angesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für den Bezirk Berlin Neukölln (vergleiche Kapitel A.2.2.7.2). Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem gemäß

§ 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind, grundsätzlich gewährleistet.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz sowie Orts- und Landschaftsbildpflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)

Die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Umstrukturierung der im Geltungsbereich gelegenen, überwiegend versiegelten, bislang gewerblich genutzten Flächen in ein durchgrüntes Wohngebiet sowie zu öffentlichen Grünflächen trägt zur Aufwertung des Umfelds und somit zur Ortsbildpflege bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung einer freiraumbezogenen offenen, jedoch verdichteten Bebauung mit drei Vollgeschossen, die das Ortsbild des Ortsteils fortentwickelt. Dabei erfolgt die Festsetzung der im Vergleich zu den umliegenden Einzelhausgrundstücken höheren Dichte vor dem Hintergrund der in Berlin vorhandenen Wohnungsmarktsituation sowie des Ziels der nachhaltigen Stadtentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Den Belangen der Ortsbildpflege sowie dem Ziel der Durchgrünung des Wohngebiets wird dabei durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur maximal zulässigen Grundfläche, durch die Grünfestsetzungen (Mindestbegrünung der Grundstücke, Begrünung der Tiefgaragen) sowie durch den weitestgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die Umsetzung des Freiraumkonzepts durch die Grundstückseigentümerin in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf die planungsrechtliche Sicherung des im Plangebiet noch vorhandenen ehemaligen Bahnhofsgebäudes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet, da der Erhalt des Gebäudes mit dem Ziel, die Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen, in Konflikt steht. So würde der Erhalt des Gebäudes die Bebaubarkeit des allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Bereich erheblich einschränken, da die Haupteinschließung des vergleichsweise schmalen Grundstücks aufgrund der fehlenden Anbindungsmöglichkeiten an den Rhodeländerweg von der Groß-Ziethener Chaussee aus erfolgen muss. Zudem schränken auch der Gebäudezustand und die eingeschränkte Nutzbarkeit des Bahnhofsgebäudes, das auf Grund der geringen Größe und eingeschränkten Belichtung vorrangig als Nebenanlage geeignet ist, eine wirtschaftlich tragfähige Lösung erheblich ein. Um das Gebäude sichtbar zu machen, wäre zudem eine städtebauliche Lösung erforderlich, die durch Höhenreduzierungen und Blickbeziehungen weitere wesentliche Auswirkungen auf das geplante Neubauvorhaben und den Umfang der zu realisierenden Wohnungen hätte.

Dabei ist auch zu beachten, dass weder von Seiten des Landesdenkmalamts noch von der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Bezug auf den Abriss des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Bedenken geäußert wurden. Zwar wäre der Erhalt des Gebäudes nach Aussage des Landesdenkmalamts wünschenswert, es liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand und im berlinweiten Vergleich keine Hinweise vor, dass die Kriterien für

ein Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Berlin erfüllt werden könnten (Schreiben des Landesdenkmalamts vom 24.3.2026).

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Wunsch nach Erhalt des Gebäudes.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen führt zu einer Durchgrünung des Plangebiets und zu einer Aufwertung des Ortsbilds und trägt dabei dem ursprünglich im Landschaftsplanentwurf formulierten Ziel der Schaffung einer Grünverbindung Rechnung. So wird das Plangebiet durch die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünflächen sowie einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für die Öffentlichkeit zugänglich und es wird eine Anbindung an die umgebenden Grünanlagen hergestellt. Die südwestlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Rohrpfuhe, die als Naturdenkmal geschützt sind, werden auf diese Weise besser erlebbar gemacht. Zudem kann hierdurch eine Alternativroute für den Grünen Hauptweg Nummer 15 angeboten werden. Insgesamt wird sich das Plangebiet durch die Umsetzung der Planung besser in die umgebende Landschaft einfügen als die zuvor gewerblich genutzten Flächen.

Über das Naturdenkmal „Rohrpfuhe“ hinaus sind weder im Geltungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung Denkmäler vorhanden, so dass mit keinen weiteren Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen archäologische Fundstellen sind jedoch alle Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 in Verbindung mit § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Absatz 6 Nummer 6 Baugesetzbuch)

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen haben vor der Aufstellung des Bebauungsplans keine diesbezüglichen Funktionen übernommen. Zudem sind dem Plangeber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt worden. Die Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts finden jedoch dahingehend Berücksichtigung, dass im Plangebiet Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Absatz 3 Baugesetzbuch)

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-102 zunächst dahingehend Berücksichtigung gefunden, dass mit den Festsetzungen die Umnutzung eines anthropogen vorgeprägten Standorts mit einer im Bestand hohen Versiegelung vorbereitet wird. Auf diese Weise werden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Außenbereichsflächen vor

einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung geschützt und gleichzeitig Verkehr vermieden.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben im Bebauungsplan zudem durch verschiedene weitere Festsetzungen Berücksichtigung gefunden. So wird durch das festgesetzte maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung eine Entsiegelung des Plangebiets vorbereitet. Dies wirkt sich in Kombination mit der planungsrechtlichen Sicherung von Grünflächen und den Grünfestsetzungen positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushalts aus. Im Ergebnis der Eingriffsbeurteilung besteht durch die Planung kein weitergehendes Ausgleichserfordernis.

Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch ein Baum- und Biotopverlust sowie ein Abriss von Gebäuden verbunden. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange zu Folge, so dass im Rahmen der Umsetzung der Planung verschiedene Vermeidungs- beziehungsweise Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind (vergleiche Kapitel B.2.5.1 und B.2.5.2). In den städtebaulichen Vertrag, der mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde, wurden aus diesem Grund entsprechende artenschutzrechtliche Regelungen aufgenommen.

In der Gesamtbetrachtung führt die Planung bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt. Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht (Kapitel B) entnommen werden.

Belange der Wirtschaft und der Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt. Die Umstrukturierung des Plangebiets in ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche und private Grünflächen hat einen Verlust von zuvor gewerblich genutzten Flächen und somit Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft zur Folge.

Insgesamt gesehen werden die Belange der Wirtschaft im Rahmen der Abwägung gegen die im Plangebiet konkurrierenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung jedoch geringer gewichtet, welche derzeit auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum von besonderer Bedeutung sind. Der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei unter Berücksichtigung seiner Lage in einem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld in vergleichsweise geringer Entfernung zum Ortsteilzentrum Alt-Rudow für eine Wohnnutzung als geeignet eingeschätzt. Mit dem geplanten Vorhaben wird dem erheblichen Bedarf an Wohnungen im Land Berlin Rechnung getragen, indem die Errichtung von circa 160 Wohnungen ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin wäre es nicht sinnvoll, wenn die bisherige gewerbliche Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen aufrechterhalten wird.

Über die Beachtung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hinaus ist zudem zu beachten, dass die Umstrukturierung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen dazu beiträgt, potenzielle Konflikte mit den im Umfeld vorhandenen Nutzungen zu minimieren, die Grün- und

Wegeverbindungen zu verbessern und die Entsiegelung von Flächen vorzubereiten. Auf diese Weise wird, wie oben bereits erläutert, unter anderem auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie den Belangen des Umweltschutzes und den Belangen nach einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen Rechnung getragen. Weiterhin ist mit der Umnutzung eine Nachverdichtung verbunden, die zu einer besseren Ausnutzbarkeit führt und somit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leistet.

Den Belangen der Wirtschaft wird vor diesem Hintergrund in der Gesamtbetrachtung ein geringeres Gewicht beigemessen. Zudem bleibt durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in untergeordnetem Umfang auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung möglich, da in allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet ist über zwei Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über diese Buslinien erfolgt unter anderem eine Anbindung an den U-Bahnhof Rudow (U-Bahnlinie U7) mit den dort verkehrenden weiteren Buslinien sowie an den S-Bahnhof Schönefeld (S-Bahnlinien S9 und S45). Am S-Bahnhof Schönefeld verkehrt zudem auch der Regionalverkehr. Somit können Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Die bauliche Entwicklung von Flächen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind, trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei. Ferner kommt sie insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Um die aus der Planung resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu überprüfen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (vergleiche Kapitel A.3.4.4). Im Ergebnis der Untersuchung ist das geplante Vorhaben durch die umliegenden Straßen gut und leistungsfähig erschlossen.

Die Belange der Zufußgehenden und Radfahrenden finden insbesondere in der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung des Plangebiets Berücksichtigung, durch die auch eine Alternativroute für den Grünen Hauptweg Nummer 15 gesichert wird. Die geplante Durchwegung verläuft von der Groß-Ziethener Chaussee durch das allgemeine Wohngebiet und die öffentliche Parkanlage bis zur Waßmannsdorfer Chaussee. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Durchwegung wird dem in § 50 Absatz 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes formulierten Ziel, die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch zu fördern, Rechnung getragen.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Absatz 6 Nummer 10 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet war unmittelbar vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 24.4.2025 mitgeteilt, dass Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt werden und dass gegen die Planung – vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage – keine Einwände bestehen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen (vergleiche Kapitel A.2.2.1 bis A.2.2.8, A.2.2.11 und A.2.2.12). Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang oder sind aus diesen entwickelbar.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 12 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet liegt außerhalb der nach §76 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Landes Berlin. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 Baugesetzbuch)

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14 Baugesetzbuch)

Das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebiets wird im Bestand im Umweltaatlas in der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen als versorgter Bereich ($> 6 \text{ m}^2$ pro Einwohner) mit einem überwiegend hohen Anteil an privaten beziehungsweise halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten und in der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung 2021/22“ als Bereich mit einer guten Grünversorgung eingestuft. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die „Rudower Fließ-Grünanlage“, die „Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn-Grünanlage“, die „Rohrpfuhr-Grünanlage“ und die Grünanlage „Meskengraben“. Zudem grenzen im Westen und Osten Flächen der Kleingartenanlage „Ewige Heimat I“ an das Plangebiet an. In die Rudower-Fließ-Grünanlage ist ein 1.130 m^2 großer Kleinkindspielplatz integriert. Überdies befindet sich in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet der 6.330 m^2 große Spielplatz „Pirnaer Straße“.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen in einem Umfang von 1.920 m^2 sowie an öffentlicher Spielplatzfläche in einem Umfang von 320 m^2 (vergleiche Kapitel A.8.4.2). Unter Berücksichtigung dieser ermittelten Bedarfe plant die Vorhabenträgerin die Herstellung eines 356 m^2 großen

öffentlichen Spielplatzes im Bereich der festgesetzten, insgesamt 1.748 m² großen öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz. Der ermittelte Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann demgegenüber nur teilweise gedeckt werden. Vor dem Hintergrund der im Bestand vorhandenen guten Versorgung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebiets mit wohnungsnahen Grünflächen ausreichend ist. Auf eine planungsrechtliche Sicherung von weiteren öffentlichen Grünflächen und die daraus resultierende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebiets wird aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumssituation sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation verzichtet.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet ist im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad und gleichzeitig durch eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte gekennzeichnet. Zudem verfügen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen aufgrund ihrer Lage in einem bestehenden, zu einem erheblichen Teil durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr über eine besondere Lagegunst. Durch die geplante Umstrukturierung und Nachverdichtung dieser Flächen wird die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Darüber hinaus können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden. Die geplante Entwicklung dieser Flächen entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Absatz 5 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Bezug auf die zulässige Geschossfläche und auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu einer Anhebung der bislang vorhandenen Dichte mit entsprechenden Auswirkungen auf das Klima (zum Beispiel Zunahme des Verkehrs, Barrierewirkung der Bebauung).

Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bezug auf die bestehende Situation eine Entsiegelung vorbereitet wird.

Zudem trägt die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei. Ferner kann durch die Verdichtung die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden, was wiederum zur Minimierung der Versiegelung sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima beiträgt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima vorgesehen. So wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen ein hoher Freiflächenanteil gesichert. Zudem wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die besondere Lage des Plangebiets in einer Kaltluftschneise beachtet,

indem der zentrale Bereich in Nord-Süd-Richtung von einer Bebauung freigehalten wird und indem für die einzelnen geplanten Gebäude Baufenster ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine offene Bauweise planungsrechtlich gesichert, die eine Durchströmung des Plangebiets entlang der Kaltluftleitbahn in Nord-Süd-Richtung und darüber hinaus auch in Ost-West-Richtung ermöglicht.

Um zu überprüfen, ob das im Süden des Plangebiets geplante Gebäude, das in der geplanten Nord-Südachse steht, ein Hindernis für die Durchströmung des Gebiets darstellen kann, wurde ein Fachbeitrag Lokalklima sowie eine Betrachtung der Strömungsverhältnisse erstellt (vergleiche Kapitel A.3.4.6 und A.3.4.7), in denen bei gleichbleibender Geschossfläche verschiedene Varianten der Bebauung untersucht werden. Auf eine Reduzierung der Geschossfläche wurde vor dem Hintergrund des akuten Wohnungsmangels in Berlin und der daraus resultierenden hohen Bedeutung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verzichtet. Im Ergebnis der Untersuchungen ergeben sich aus den betrachteten Bebauungsvarianten jedoch keine relevanten Unterschiede der Belüftungsverhältnisse, so dass eine Umplanung nicht erforderlich war.

Darüber hinaus finden die Belange des Klimaschutzes im Bebauungsplan durch verschiedene weitere Festsetzungen Berücksichtigung. So tragen die Festsetzungen von Dachbegrünungen, zur Begrünung von Tiefgaragen und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima bei.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Durch das Solargesetz Berlin wird eine Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Strom aus Photovoltaik verbindlich geregelt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen die Auswirkungen der Neubebauung so weit minimiert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Luftqualität erfolgt.

7.2 Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zielen auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Wohnungen. Dabei ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl die Entstehung von Miet- als auch von Eigentumswohnungen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum ermöglicht wird.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke soll durch die Festsetzung von Baugebieten entsprochen werden. Dabei berücksichtigt die geplante Nachverdichtung des Plangebiets die konkreten Entwicklungsabsichten der Eigentümerin und bietet durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß Entwicklungsmöglichkeiten, die über das geltende Planungsrecht hinausgehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden.

Dies betrifft auch die festgesetzte öffentliche Parkanlage mit Spielplatz, deren Lage sich an dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten städtebaulichen Konzept orientiert. Die Festsetzung der 1.748 m² großen Fläche als öffentliche Fläche dient dem Planungsziel, die im Umfeld vorhandenen Grün- und Wegeverbindungen entlang der ehemaligen Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zu ergänzen und liegt im Interesse des Allgemeinwohls. Gleichzeitig dient die Neuanlage der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz jedoch auch der Versorgung des Plangebiets mit wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen und ist insofern Folge und Voraussetzung der von der Eigentümerin beabsichtigten künftigen Bebauung des Grundstücks. Gleichwohl hat die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem privaten Grundstück Auswirkungen auf die private Eigentümerin. Das Land Berlin hat mit der Eigentümerin des Grundstücks einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in dem sich die Eigentümerin zur Planung, Herstellung und Finanzierung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie zu deren Übertragung an das Land Berlin verpflichtet. Eine unangemessene Überforderung der Grundstückseigentümerin wird dabei jedoch vermieden. Im Ergebnis der im Zusammenhang mit der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführten Angemessenheitsprüfung ist vielmehr davon auszugehen, dass die von der Eigentümerin zu tragenden Kosten unter anderem für die Neuanlage der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz unterhalb der allein durch die Planung bewirkten Bodenwertzuwächse liegen werden.

Weitere Auswirkungen auf die privaten Belange sind mit der Festsetzung von Geh- und Fahrbeziehungsweise Leitungsrechten im allgemeinen Wohngebiet verbunden. In Bezug auf die geplante öffentliche nutzbare Durchwegung durch das Plangebiet und die damit verbundene Festsetzung von Geh- und Fahrrechten wurden dabei im Verfahren mehrere Alternativen geprüft.

Dabei war unter Berücksichtigung der zunächst vorgesehenen Einbeziehung von derzeit durch die Kleingärtner genutzten Flächen (Parkplatz nördlich der Kleingärten sowie östliche Gartenflächen) in die öffentliche Grünverbindung vorerst die Sicherung einer Wegeverbindung vom Rhodeländerweg über die öffentliche Grünverbindung und das allgemeine Wohngebiet bis zur öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Die zur Festsetzung vorgesehenen Geh- und Radfahrrechte beschränkten sich in dieser Alternative auf eine Teilfläche im Südwesten des allgemeinen Wohngebiets.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde das Planungsziel für die im Bestand durch die Kleingärtner genutzten Flächen jedoch nochmals überprüft. Im Ergebnis werden sowohl die östlichen Gartenflächen als auch die durch die Kleingärtner als Parkplatz genutzten Flächen zukünftig erhalten und dauerhaft als Bestandteil der Kleingartenanlage gesichert. Folglich stehen diese Flächen für eine Durchwegung nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund werden die geplante Wegeverbindung nunmehr durch die Festsetzung eines das geplante allgemeine Wohngebiet im mittleren Bereich in Nord-Süd-Richtung von der Groß-Ziethener Chaussee bis zur geplanten öffentlichen Parkanlage auf voller Länge durchquerendes Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit und darüber hinaus mit Fahrrechten zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständige Behörden gesichert. Da diese Variante mit einem vergleichsweise weitreichenden Eingriff in die privaten Belange verbunden ist, wurde auch die alternativ mögliche planungsrechtliche Sicherung der Durchwegung durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) geprüft. Auf diese alternativ mögliche Festsetzung, die ebenfalls mit einem weitreichenden Eingriff in die privaten Belange verbunden wäre, kann jedoch verzichtet werden, da die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zur Sicherung der Durchwegung ausreicht. So wird die Nutzbarkeit des im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücks unter Berücksichtigung des von der Eigentümerin der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen vorgelegten städtebaulichen Konzepts nicht wesentlich eingeschränkt. Vielmehr ist in diesem Bereich ohnehin eine Wegeverbindung als Bestandteil des internen Erschließungskonzepts vorgesehen, so dass die überwiegende Privatnützigkeit der Fläche trotz der festgesetzten Geh- und Fahrrechte erhalten bleibt. Zudem war zu beachten, dass die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten in einem privaten Baugebiet für die Grundstückseigentümerin hinsichtlich der Berechnung des Maßes der Nutzung mit gewissen Vorteilen verbunden ist, da diese Flächen im Gegensatz zu den öffentlichen Flächen auf die Grundstücksfläche anrechenbar sind. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall bei einer Festsetzung von Geh- und Fahrrechten von einem geringeren Eingriff in die privaten Belange auszugehen als bei einer Festsetzung von öffentlichen Flächen.

Gleichwohl kann die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit und von Fahrrechten zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörden, verbunden mit der zu deren Sicherung erforderlichen Eintragung der entsprechenden Baulasten, gemäß Baugesetzbuch zu Entschädigungsanforderungen der Grundstückseigentümerin führen. Diese sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu behandeln. Da sich die Lage der Flächen jedoch an dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten städtebaulichen Konzept orientiert, in dem in diesem Bereich eine Wegeverbindung als Bestandteil des internen Erschließungskonzepts vorgesehen ist, wird die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt. Vor diesem

Hintergrund ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus dieser Festsetzung resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von Leitungsrechten im Nordwesten des allgemeinen Wohngebiets (Fläche C) dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Regenwasserkanals von übergeordneter Bedeutung. Die Leitung, die bislang nicht grundbuchrechtlich gesichert ist, gehört zum Ableiter Rudow, über den vor allem ein Teil des Klarwassers aus dem Klärwerk Waßmannsdorf abgeleitet wird. Dabei wirkt sich die planungsrechtliche Sicherung des Leitungsrechts im Bereich des privaten Grundstücks auf die künftige Nutzung des Grundstücks aus. So dürfen die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen nicht bebaut, nicht überlagert und nicht mit Bäumen, sondern – mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen – nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Zudem muss das Gelände für die Beauftragten der Berliner Wasserbetriebe stets zugänglich bleiben. Trotz der aus dem Leitungsrecht resultierenden Einschränkungen für die Nutzung des Grundstücks stellt die Sicherung von Leitungsrechten im Vergleich zu einer Festsetzung als Verkehrsfläche das mildere Mittel dar, da der notwendige Eingriff in Eigentumsrechte minimiert wird. So ist beispielsweise eine gärtnerische Nutzung der Fläche weiterhin zulässig. Auch die Sicherung von Leitungsrechten kann jedoch gemäß Baugesetzbuch zu Entschädigungsanforderungen der Grundstückseigentümerin führen. Da die Nutzbarkeit des Grundstücks jedoch nicht wesentlich eingeschränkt wird und da durch die Festsetzung der Leitungsrechte auch nicht von einer wesentlichen Wertminderung des Grundstücks auszugehen ist, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus der Festsetzung des Leitungsrechts resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung des Grundstücks und zur Unzulässigkeit von Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, im Bereich von Wegen und Zufahrten (textliche Festsetzungen Nummer 10 und 13) wirken sich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf die künftige Nutzung des Grundstücks aus. Da die Grünfestsetzungen jedoch keine besonderen Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege erforderlich machen, werden private Belange nicht nachteilig beeinflusst. Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Planungsziels, eine Durchgrünung zu schaffen und konkretisieren die Regelungen der Landesbauordnung, gemäß denen nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird angesichts der zulässigen baulichen Dichte, die einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht und einer zulässigen Überschreitung dieser Dichte gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,7 (ober- und unterirdisch) entspricht, durch die Grünfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen von Gebäuden und Tiefgaragen beziehungsweise lediglich unterbauten Flächen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets (textliche Festsetzungen Nummer 11 und 12) berühren ebenfalls die privaten Belange der Eigentümerin. So entstehen durch die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens

40 % der Dachflächen sowie zur Begrünung der Dachflächen lediglich unterbauter Flächen zusätzliche finanzielle Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege. Auch diese Festsetzungen dienen jedoch der Sicherung des Planungsziels, ein durchgrüntes Wohnumfeld zu schaffen. Zudem erfolgen sie aus Gründen des Klimaschutzes und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aus den Festsetzungen resultierenden neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken führen die Grünfestsetzungen nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die privaten Belange. Dem öffentlichen Belang des Umwelt- und Klimaschutzes wird vor diesem Hintergrund in der Gesamtbetrachtung der Belange Vorrang vor den privaten Belangen der Grundstückseigentümer eingeräumt.

Weitere Auswirkungen auf die privaten Belange resultieren aus dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze. Zwar wird im allgemeinen Wohngebiet zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Realisierung von Tiefgaragen ermöglicht, die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen führt jedoch im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen zu Mehrkosten für die Grundstückseigentümerin. Vor dem Hintergrund, dass in dem von der Grundstückseigentümerin vorgelegten städtebaulichen Konzept ohnehin die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geplant ist, sowie unter Berücksichtigung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten und des Ziels der Gewährleistung eines Maximums an Freiraumqualität werden die Mehrkosten jedoch als verhältnismäßig eingeschätzt.

Der Bebauungsplan trifft zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen zum Teil mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zusätzlichen Wohngebiets zu schaffen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans war das Plangebiet jedoch gewerblich genutzt.

Die Umstrukturierung des Plangebiets in ein Wohngebiet liegt insbesondere in der Lagegunst inmitten eines bestehenden, durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichs mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begründet. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin ist es nicht Ziel der Planung, die bisherige gewerbliche Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen aufrechtzuerhalten. Zudem wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch

die geplante Umstrukturierung auch eine bessere Ausnutzung der bislang untergenutzten Flächen angestrebt.

Die Interessen der privaten Nutzer wurden vor diesem Hintergrund hinter den öffentlichen Belang der planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebiets zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zurückgestellt. Um den Belangen der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans noch ansässigen Mieter Rechnung zu tragen, hat die Eigentümerin der Flächen Gespräche mit den Gewerbetreibenden geführt, um in Bezug auf die Auflösung der Mietverträge zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Zudem wurden die Gewerbetreibenden zum Teil bei der Umsiedlung an einen Alternativstandort unterstützt. Im Ergebnis wurden die gewerblichen Nutzungen mittlerweile aufgegeben.

Über die Belange der Gewerbetreibenden hinaus sind auch die Belange der Pächter der Kleingartenanlage zu betrachten. So war zunächst vorgesehen, den östlich der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ gelegenen Garten, der nicht Bestandteil der Dauerkleingartenanlage ist, ebenso wie die den Kleingärten im Norden vorgelagerte, derzeit als Parkplatz genutzte Fläche in die geplante öffentliche Grünverbindung einzubeziehen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde das Planungsziel jedoch nochmals überprüft. Im Ergebnis werden nunmehr sowohl die östlichen Gartenflächen als auch die durch die Kleingärtner als Parkplatz genutzten Flächen zukünftig erhalten und dauerhaft als Bestandteil der Kleingartenanlage gesichert, um so den Belangen der Kleingärtner Rechnung zu tragen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht und bewertet (vergleiche Kapitel B).

8.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer umfassenden Umstrukturierung des bislang überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Plangebiets. So gehen die bislang gewerblich genutzten Flächen bei Umsetzung der Planung verloren. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hingegen mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in besonderer Hinsicht Rechnung getragen. So werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und ein Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin geleistet. Dabei trägt die Umnutzung der im Geltungsbereich gelegenen, zuvor gewerblich genutzten und zum überwiegenden Teil versiegelten Flächen in Kombination mit der geplanten Entsiegelung und Durchgrünung sowie der Durchwegung zur Aufwertung des Wohnumfelds bei.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies soll ebenso wie die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen sowie zur Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen und der Festsetzung von Grünflächen zur Schaffung eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfelds beitragen.

Mit den Festsetzungen werden die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Baugebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen.

8.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung. Die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde durch die Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen mit Datum vom 5.11.2020 unterzeichnet. Zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wurde zudem ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vergleiche Kapitel A.5), in dem sich die Eigentümerin unter anderem zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sowie des Freiraumkonzepts, zur Übertragung und Herstellung der als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zur Festsetzung vorgesehenen Flächen, zur Durchführung weiterer Untersuchungen und erforderlichenfalls Bodensanierung beziehungsweise Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen, zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte verpflichtet. Ferner beinhaltet der städtebauliche Vertrag im Rahmen der Angemessenheit auch Regelungen zur Übernahme von Kosten (zum Beispiel zur Aufwertung der öffentlichen Grünverbinding und zu baulichen Anpassungen der Geh- und Fahrradwege beidseitig der Groß-Ziethener Chaussee und im Bereich der Einmündung in den Rhodeländerweg), zur Sicherung der Vertragserfüllung und zur Weitergabe von Pflichten aus dem Vertrag an Rechtsnachfolger. Damit ist hinreichend gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Darüber hinaus hat sich die Eigentümerin vertraglich verpflichtet, sämtliche mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, vereinbarten Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Vorhaben entstehen.

Vor diesem Hintergrund ist nach derzeitigem Verfahrensstand davon auszugehen, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist:

Durch die Festsetzung von Flächen mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit, von Fahrrechten zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörden kann es zu Entschädigungsanforderungen der Grundstückseigentümerin führen. Diese sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu behandeln. Da sich die Lage der Flächen jedoch an dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten städtebaulichen Konzept orientiert, in dem in diesem Bereich eine Wegeverbindung als Bestandteil des internen Erschließungskonzepts vorgesehen ist, wird die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus dieser Festsetzung resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten.

8.4 Weitere Auswirkungen**8.4.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

Um die gesicherte verkehrliche Erschließung für das Plangebiet zu überprüfen und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu untersuchen, wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt (vergleiche Kapitel A.3.4.4). Darin wird das Verkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens auf etwa 205 Kraftfahrzeug-Fahrten pro Tag prognostiziert. Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den beiden Knotenpunkten Groß-Ziethener Chaussee / Neuköllner Straße und Groß-Ziethener Chaussee / Rhodeländerweg wurden im Rahmen der Untersuchung Leistungsfähigkeitsbetrachtungen angestellt, in deren Ergebnis sich ausreichende bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs und damit ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben. Das geplante Vorhaben ist somit gut und leistungsfähig erschlossen.

Darüber hinaus wurde in der Untersuchung auch die Qualität des Verkehrsablaufs im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt zur Groß-Ziethener Chaussee überprüft. Im Ergebnis ist für die Tiefgaragenzufahrt mit den prognostizierten Verkehrsstärken eine ausreichend hohe Qualität des Verkehrsablaufs und somit Leistungsfähigkeit gegeben. Ein Rückstau auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten, da ein ausreichend langer Stauraum bei der Tiefgaragenzufahrt gegeben ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die Voraussetzungen für eine neue, öffentlich nutzbare Durchwegung des Plangebiets. In der Folge werden sich die Bedingungen für Zufußgehende und Radfahrende durch die Umsetzung der Planung verbessern.

8.4.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-102 werden zusätzliche Wohneinheiten neu errichtet werden, deren künftigen Bewohner auch eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen werden.

Der Berechnung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen werden die Geschossflächenobergrenzen zu Grunde gelegt. So beträgt die sich aus Festsetzungen ergebende Geschossfläche, die maximal für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen könnte, insgesamt 15.990 m².

Die Ermittlung der Folgebedarfe erfolgt im Weiteren in Anlehnung an die Bedarfsermittlungsvorschriften des „Berliner Modells zur kooperativen Wohnbaulandentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

- durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau:
100 m² Bruttogeschossfläche/Wohnung
- durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung im Geschosswohnungsbau:
2 Einwohner
- Anzahl der Kitakinder (0- bis unter 7-Jährige):
7 % der Einwohner, Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschulkinder bei 6 Grundschuljahrgängen:
6 % der Einwohner, Strukturquote 90 %
- wohnungsnaher Grünflächenbedarf pro Einwohner:
6 m²/Einwohner
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze:
1 m²/Einwohner

Im Ergebnis der Berechnungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Errichtung von 160 Wohnungen und von einem Einwohnerzuwachs von 320 Einwohnern auszugehen. Daraus resultiert ein rechnerischer Bedarf von 16 Kindertagesstättenplätzen und 17 Grundschulplätzen.

Der Mehrbedarf an Kindertagesstättenplätzen kann nach Aussage des Jugendamts des Bezirks Neukölln (Schreiben vom 5.5.2022 und 27.3.2025) durch die vorhandenen Einrichtungen nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags dazu, den ermittelten Bedarf an Kindertagesstättenplätzen durch die Errichtung einer Kindertageseinrichtung im allgemeinen Wohngebiet abzusichern (vergleiche Kapitel A.5).

In Bezug auf den Mehrbedarf an Grundschulplätzen liegt eine Schulplatz-Bedarfsrechnung des Bezirksamts Neukölln vom 4.7.2025 vor, gemäß der in der Bezirksregion Rudow im Jahr 2029/30 einen Überschuss von 240 Grundschulplätzen vorhanden sein wird. Vor diesem Hintergrund wird

davon ausgegangen, dass der aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102 zu erwartende Mehrbedarf durch die in der Bezirksregion bestehenden Grundschulen gedeckt werden kann.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht zudem ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen in einem Umfang von 1.920 m² sowie an öffentlicher Spielplatzfläche in einem Umfang von 320 m². Um den Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche zu decken, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags dazu, im Bereich der als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zu Festsetzung vorgesehenen Fläche einen Spielplatz mit einer Größe von 356 m² herzustellen und die dafür benötigten Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin zu übertragen.

Der durch die Planung zusätzlich entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann demgegenüber durch die innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen, neuen öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz verbleibenden Flächen ($1.748 \text{ m}^2 - 356 \text{ m}^2 = 1.392 \text{ m}^2$) nur teilweise gedeckt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebiets im Bestand im Umweltatlas in der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen als versorgter Bereich ($> 6 \text{ m}^2$ pro Einwohner) mit einem überwiegend hohen Anteil an privaten beziehungsweise halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten und in der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung 2021/22“ als Bereich mit einer guten Grünversorgung eingestuft wird. So befinden sich im Umfeld des Plangebiets die „Rudower Fließ-Grünanlage“, die „Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn-Grünanlage“, die „Rohrpfuhl-Grünanlage“ und die Grünanlage „Meskengraben“. Zudem grenzen im Westen und Osten Flächen der Kleingartenanlage „Ewige Heimat I“ an das Plangebiet an. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebiets mit wohnungsnahen Grünflächen ausreichend ist. Auf eine planungsrechtliche Sicherung von weiteren öffentlichen Grünflächen und die daraus resultierende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebiets wurde aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumssituation sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation verzichtet.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a Baugesetzbuch als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht stellt die folgenden Arbeitsschritte dar:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden,
- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu werden die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i Baugesetzbuch beschrieben,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen,
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl,
- eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j Baugesetzbuch,
- eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

- eine allgemein verständliche Zusammenfassung,
- eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans 8-102 „Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“ im Bezirk Neukölln werden die Voraussetzungen für die Errichtung viergeschossiger Wohnbauten auf den ehemaligen Bahnflächen geschaffen. Der Standort liegt im Süden des Bezirkes Neukölln im Ortsteil Rudow in einem von Kleingärten und Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsgebiet. Im Osten bildet die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ beziehungsweise das Naturdenkmal „Großer Rohrpfuhl“ die Grenze des Geltungsbereichs, westlich wird die Fläche vom Rhodeländerweg begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Groß-Ziethener Chaussee, im Süden grenzt das Plangebiet an die Waßmannsdorfer Chaussee.

Das Gebiet wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt. So befand sich im Norden bis Anfang 2026 ein Pflanzenmarkt, an dessen östlicher Seite sich die Zufahrt zu den dahinterliegenden Garagen- und Hallenkomplexen befand. Hier waren mehrere Autowerkstätten, zwei Straßenbauunternehmen, ein Abriss- und Entsorgungsunternehmen sowie eine Dachdeckerei ansässig. Sämtliche Nutzungen wurden inzwischen aufgegeben. Das Gebiet machte einen unaufgeräumten, unstrukturierten Eindruck, der den sonstigen Charakter von Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen in der unmittelbaren Umgebung störte. Im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen wurde ein Teil des Gebäudebestandes im Frühjahr 2024 bereits abgerissen.

Der Bebauungsplan 8-102 „Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“ bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung war die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich, da für das Gebiet bislang keine geltende Bauleitplanung vorlag. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Neukölln vom 20.4.2021 wurden die Planungsziele wie folgt formuliert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, auch für Personen mit besonderem Wohnbedarf,
- Schaffung konfliktminimierender Nutzungsübergänge zu angrenzenden Nutzungen,
- Ergänzung und Verbesserung von Grün- und Wegeverbindungen,
- Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch Entsiegelung und gegebenenfalls Schadstoffbeseitigung.

Es ist geplant, auf der Fläche elf viergeschossige (drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) Wohngebäude zu errichten, in eines davon soll zudem eine Kindertagesstätte integriert werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in Tiefgaragen unter den Wohnhäusern untergebracht werden. Hierzu erfolgt eine Baufensterausweisung für die einzelnen Gebäude mit zulässiger

Grund- und Geschossfläche (GR, GF) und es werden Bereiche für Tiefgaragen ausgewiesen. Zudem wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet (Stand 12.1.2026). Eine ausführliche Darstellung zu Zielen und Zwecken der Planung ist Kapitel A.1.2 zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen, insbesondere der §§ 1 und 1a Baugesetzbuch, existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie Fachplanungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Sowohl die schutzgutbezogenen als auch die schutzgutübergreifenden Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen gemäß Anlage 1 Nummer 1 b Baugesetzbuch werden nachfolgend dargelegt.

1.2.1 Natur

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) legt allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist bei Eingriffen in die Natur über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Die §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz beinhalten Regelungen zum besonderen Artenschutz, nach denen bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote zu beachten sind.

§ 30 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt in Verbindung mit § 28 des **Berliner Naturschutzgesetzes** (NatSchG Bln) bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung haben, als Biotope unter gesetzlichen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Berücksichtigung in der Planung

Im Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch die Eingriffsregelung angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden innerstädtische, bereits weitgehend versiegelte Flächen genutzt. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Das Vorkommen geschützter Tierarten wurde durch faunistische Untersuchungen geprüft. Die Prüfung der Verbotstatbestände sowie Festlegung von erforderlichen Vermeidungs- und

Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Rahmen eines gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Die **Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin** (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) definiert Bäume als rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und des Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 26 Naturschutzgesetz Berlin und § 1 Baumschutzverordnung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gesichert.

Berücksichtigung in der Planung

Ein Großteil der vorhandenen Bäume kann im Rahmen der Planung erhalten werden. Für die Bäume, die aufgrund der Durchführung der Planung nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorzusehen.

Das **Landschaftsprogramm (LaPro)** einschließlich Artenschutzprogramm Berlin ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Es legt Ziele und Schutzmaßnahmen für die Bereiche Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild und Erholung sowie gesamtstädtische Ausgleichskonzeption fest:

- Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften durch Schutz von Lebensräumen
- Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Bodens;
Neuinanspruchnahme von Böden mit strengem Bedarfsnachweis
- Nachhaltige Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushalts
- Erhalt des Grundwasserneubildungsvermögens und der Retentionsleistungen
- Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen; Sicherung der Ausgleichswirkungen des Klimas
- Erhalt und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Freiraum im Berliner Umland - Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Biotopverbund: Erhalt der Biologischen Vielfalt, Sicherung von Mindestarealen, Minimierung von Störungen, Genetischer Austausch

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen der einzelnen Programmpläne des Berliner Landschaftsprogramms sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Programmplan	Zielaussagen	Berücksichtigung in der Planung
Biotop- und Artenschutz	Obstbaumsiedlungsbereich • Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen • Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur • Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen • Pflege und Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund	• Ausweisung von Baufenstern zur räumlichen Begrenzung der Bebauung • Anlage begrünter Durchwegung als Verbindung zwischen Parkanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs • Berücksichtigung der artspezifischen Anforderungen im Freiraumkonzept (Animal-Aided-Design) • Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen
Erholung und Freiraumnutzung	Grünfläche/Parkanlage • Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage von Grün- und Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen • Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen • Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege • Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen Kleingarten • Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur	• Anlage begrünter Durchwegung als Verbindung zwischen Parkanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs • Überführung von Gewerbe in ein allgemeines Wohngebiet • Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen (einschließlich der bestehenden Dauerkleingartenanlage)

Programmplan	Zielaussagen	Berücksichtigung in der Planung
Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	Ausgleichspotential • Prioritäre Flächen und Maßnahmen innerhalb eines Parkrings / Ausgleichssuchraum (nördlicher Teil)	• Ausweisung von Baufenstern zur räumlichen Begrenzung der Bebauung • Anlage begrünter Durchwegung als Verbindung zwischen Parkanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs • Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen
Landschaftsbild	• Deklaration als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche • Obstbaumsiedlungsbereich (Maßnahmen siehe oben)	• Anlage begrünter Durchwegung als Verbindung zwischen Parkanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs • Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen
Naturhaushalt/ Umweltschutz	Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau • Überwachung der Schadstoffgehalte von Böden und Pflanzen • Förderung des Nährstoffkreislaufs • Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen • Rückhalt des Wassers in der Landschaft • Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern • Vermeidung von Schadstoffemissionen Vorsorgegebiet Boden (südlicher Teil) • Sicherung der Leistungsfähigkeit durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion • Schonung des natürlichen Bodenaufbaus • Vermeidung von Bodenversiegelung • Bodenschonende Bewirtschaftung	• Anlage begrünter Durchwegung als Verbindung zwischen Parkanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs (Funktion als Kaltluftschneise) • Ausweisung von Baufenstern zur räumlichen Begrenzung der Bebauung • Effektive Entsiegelung auf der Fläche • Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort

Tabelle 4: Übersicht über Programmpläne des Landschaftsprogramms und relevante Zielaussagen

1.2.2 Boden

Ziel des **Bundesbodenschutzgesetzes** (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im **Berliner Bodenschutzgesetz** (Bln BodSchG) werden, in Ausführung und Ergänzung des Bundesbodenschutzgesetzes, Vorschriften zum Schutz des Bodens im Land Berlin geschaffen.

Auch im **Baugesetzbuch** (BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Vor allem sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a Baugesetzbuch).

Berücksichtigung in der Planung

Es wird ein im Bestand hoch versiegeltes Gewerbegebiet in Anspruch genommen und als Wohngebiet sowie Parkanlage umgestaltet. Durch die Planung kann damit effektiv Fläche entsiegelt und dem ökologischen Kreislauf wieder zugänglich gemacht werden. Zugleich wird durch die geplante Umstrukturierung der im Bestand überwiegend versiegelten Flächen die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Damit wird der Forderung eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden nachgekommen. Aufgrund der vorgefundenen Altlasten ist voraussichtlich ein großräumiger Bodenaustausch erforderlich. Hierdurch wird dem Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes, schädliche Bodenveränderungen zu sanieren, entsprochen.

1.2.3 Wasser

Das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) und das **Berliner Wassergesetz** (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Meskengraben unterquert über einen teilweise verrohrten Lauf den Geltungsbereich und verbindet die unmittelbar angrenzenden Teiche, den südöstlich gelegenen Großen Rohrpfuhl und den südwestlich gelegenen Kleinen Rohrpfuhl.

Für den Bebauungsplan sind die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers des Wasserhaushaltsgesetzes relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Möglicherweise vorhandene Schadstoffbelastungen sollen zurückgeführt werden. Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im weiteren Verfahren beachtet. In § 46 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. In Berlin ist darüber hinaus das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE, Stand Juli 2021) zu beachten. Hiernach sind Einleitungen in die Kanalisation nur noch in Ausnahmefällen möglich, das anfallende Regenwasser soll vordringlich vor Ort bewirtschaftet werden.

Im Berliner Wassergesetz werden die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und der Schutz der Gewässer sowie die Unterhaltung und der Ausbau der Gewässer geregelt.

Berücksichtigung in der Planung

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu wurde ein entsprechendes Versickerungsgutachten erstellt, was die Machbarkeit nachweist (INGENIEURBÜRO RICHTER 2025). Zudem verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzepts.

1.2.4 Immissionen

Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude durch Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der **Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen** (39. BImSchV) werden unter anderem Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten, sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für

Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Der § 2 der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) definiert Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubau oder wesentlichen Änderungen von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (zum Beispiel Wohngebiete) betroffen sind.

Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) dient als Grundlage für die Genehmigung von technischen Anlagen und gibt die Prüfung für zulässige Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen vor. Die Anforderungen orientieren sich am „Stand der Technik“ beziehungsweise den sogenannten „besten verfügbaren Techniken“ (BVT). Sie wurde im August 2021 novelliert. In ihr gehen auch die Sachverhalte, die bislang durch die Geruchsimmisionsrichtlinie geregelt worden sind, auf.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“**, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Zweck des **Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin** (LImSchG) ist es, die Wahrnehmung der Aufgaben des Landes im Bereich des Immissionsschutzes sicherzustellen und eine Grundlage für die Ausführung des BImSchG sowie darauf beruhender Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu schaffen.

In Bezug auf die angrenzenden, als Naturdenkmale festgesetzten Gewässer Großer und Kleiner Rohrpfuhl mit ihren Artenvorkommen spielen auch **Lichtemissionen**, die über den Geltungsbereich hinaus auf das Naturdenkmal wirken, eine wichtige Rolle. Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a Bundesnaturschutzgesetz (noch nicht rechtskräftig) sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Konkret betrifft dies die Artengruppen der Fledermäuse sowie nachtaktive Insektenarten.

Berücksichtigung in der Planung

Von der Groß-Ziethener Chaussee und dem Rhodeländerweg gehen Lärmbelastungen aus, die bereichsweise die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 Dezibel tags, 45 Dezibel nachts) sowie die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (59 Dezibel tags, 49 Dezibel nachts) übersteigen. Im Rahmen der Planung sind dementsprechend Festsetzungen getroffen worden, um die Anwohner der nächstgelegenen Wohnhäuser zu schützen.

Bezogen auf die Lichtemissionen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgestellt, um während der Bauzeit den Einfluss so gering wie möglich zu halten. Für die Anlage von Weg- und Straßenbeleuchtung sind die entsprechenden Empfehlungen (beispielsweise nach unten gerichteter Lichtkegel, Nutzung von kaltem Licht, nutzungsorientierte Beleuchtung) möglichst zu beachten.

1.2.5 Energie und Klima

Das **Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm** (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und -anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum soll eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen. Die rechtlichen Grundlagen für das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm legt das **Berliner Energiewendegesetz** (EWG Bln) fest.

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass es eine verpflichtende Erarbeitung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes für jeden Bebauungsplan geben soll und dieser bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten auszuschöpfen. So sind Nachverdichtungen zu prüfen. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien und so weiter sind zu klären.

Das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden** (Gebäudeenergiegesetz – GEG) dient zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie. Ziel ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden sowie eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte-, Wärme- und Stromerzeugung in Gebäuden. Das Gebäudeenergiegesetz führt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Die aufgrund des Energieeinspargesetzes erlassene **Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin** (EnEV Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) gilt bis zum Erlass einer Verordnung des Gebäudeenergiegesetzes beziehungsweise bis zu ihrer förmlichen Aufhebung weiter.

Das **Berliner Solargesetz** (SolarG BE) wurde im Juli 2021 beschlossen. Es regelt den Pflichtanteil von Solarmodulen bei Neubau oder Dachsanierungen von nicht-öffentlichen Gebäuden ab einer Nutzungsfläche von 50 m². Hiermit soll der Anteil der Solarenergie am Stromverbrauch in Berlin auf mindestens 25 % gesteigert werden. Das Gesetz formuliert zudem die konkreten Ansprüche sowie Ausnahmen von den Bestimmungen.

Berücksichtigung in der Planung

Die Dachflächen der geplanten Neubauten sind gemäß Solargesetz Berlin mit Solarmodulen zu versehen. Dies wird vorliegend mit einer Dachbegrünung kombiniert, was durch die Verdunstungskühle nachweislich einen positiven Effekt auf die Leistungsfähigkeit der Module hat.

Die klimaschutzrelevanten Regelungen finden Berücksichtigung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, Baumpflanzungen und der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Zudem wurde die besondere Lage des Plangebiets in einer Kaltluftschneise beachtet, durch eine Ausweisung von Baufenstern für die einzelnen Gebäude soll auf der zentralen Nord-Süd-Achse der allgemeinen Wohngebiete eine breite Durchwegung als Klimaleitbahn etabliert werden.

Durch die Planung kann effektiv Fläche entsiegelt werden. Das Wohngebiet ist zudem autoarm konzipiert, die benötigten Stellplätze sollen in zwei Tiefgaragen bereitgestellt werden.

1.2.6 Landschaft

Das **Berliner Grünanlagengesetz (GrünanlG)** regelt Schutz, Pflege und Entwicklung von öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen. Es definiert den Umfang der Benutzung der Anlagen und legt ordnungswidrige Handlungen fest. Die Baumreihe am Rhodeländerweg gilt als gewidmete Grünanlage, zudem ist der Bereich der beiden Rohrpfuhe knapp außerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls als Grünanlage ausgewiesen.

Berücksichtigung in der Planung

Die Baumreihe am Rhodeländerweg kann erhalten werden. Sie wird als öffentliche Grünverbindung festgeschrieben. Darüber hinaus wird der südliche Bereich am Großen Rohrpfuhl als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum Baugesetzbuch zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Zudem wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzzielen wird dabei

Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es werden die geplanten Maßnahmen beschrieben, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch) vorgenommen wird.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Für die Betrachtung des Schutzguts Mensch ist einerseits der Schutz der menschlichen Gesundheit, etwa vor Lärmbelastungen und bioklimatischen Belastungen von Bedeutung. Außerdem sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Erholungseignung und die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Flächen zu prüfen.

Verkehr und Lärm:

Das Plangebiet wird von drei Straßen begrenzt, im Norden von der Groß-Ziethener Chaussee, im Westen durch den Rhodeländerweg und im Süden durch die Waßmannsdorfer Chaussee. Die Groß-Ziethener Chaussee kreuzt im Osten die Neuköllner Straße und geht anschließend in den Neudecker Weg über. Richtung Westen führt sie in den Ortsteil Großziethen der angrenzenden Gemeinde Schönefeld. Sie wird als örtliche Straßenverbindung eingestuft (Übergeordnetes Straßennetz Bestand, 2024). Im Norden des Geltungsbereichs an der Groß-Ziethener Chaussee befindet sich die Bushaltestelle „Rudower Fließ“, im Süden an der Waßmannsdorfer Chaussee die Station „Lockenhuhnweg“ sowie im Osten die Haltestelle „Am Großen Rohrpfuhr“, welche das Gebiet an die öffentlichen Verkehrsmittel anbinden (Straßenbefahrung 2014, 2019). Der Rhodeländerweg, welcher westlich des Gebiets von der Groß-Ziethener Chaussee abzweigt, führt entlang der Grenze des Untersuchungsgebiets durch die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ in eine Einfamilienhaus-Siedlung. Im Süden trifft der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die als Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung eingestufte Waßmannsdorfer Chaussee, welche Berlin mit Waßmannsdorf verbindet. Auf allen angrenzenden Straßen herrscht ein allgemeines Tempolimit von 30 Kilometern pro Stunde (Tempolimits, 2024). Der Rhodeländerweg und die Groß-Ziethener Chaussee sind, im Gegensatz zur Waßmannsdorfer Chaussee, von einem Radweg in beide Fahrtrichtungen gesäumt (Radverkehrsanlagen, 2020).

Momentan ist das Plangebiet gemäß der Strategischen Lärmkarte (Gesamtlärmindex – Tag/Abend/Nacht) größtenteils durch einen Lärmpegel von etwa 50-55 Dezibel im südlichen Teil geprägt. An der nördlichen Grenze, der Groß-Ziethener Chaussee, steigt der Lärmpegel aufgrund des Verkehrslärms auf bis zu 65-70 Dezibel. So ist noch in etwa 34 Meter von der Groß-Ziethener Chaussee südlich in den Geltungsbereich ein Lärmpegel von 65-60 Dezibel wahrzunehmen. In der weiteren Umgebung ist keine weitere Lärmbelastung festzustellen (Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022 (Umweltatlas), 2023). Dies wird durch das erstellte Schallgutachten von HOFFMANN LEICHTER (2025) bestätigt, wobei die Einschätzung geringfügig positiver ausfällt: Die Höchstbelastung direkt an der Straße beträgt 65 Dezibel, der Abstand für Bereiche über 60 Dezibel beträgt etwa 30 Meter. Entlang des Rhodeländerweges werden Belastungen von maximal 57 Dezibel dargestellt. Nachts liegt die Maximalbelastung am Rhodeländerweg bei etwa 51 Dezibel, die Maximalbelastung direkt an der Groß-Ziethener Chaussee beträgt 60 Dezibel.

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens im Rhodeländerweg kann von einer geringen Lärm- und Schadstoffbelastung der angrenzenden Freiflächen ausgegangen werden. Es ist zu erwarten, dass die zum Plangebiet gehörenden Kleingärten durch die bisherigen gewerblichen Nutzungen in eingeschränktem Umfang durch Lärm und Luftschadstoffe betroffen waren. Die Freifläche entlang der südlichen Zuwegung ist aufgrund der räumlichen Distanz zu Verkehrswegen und Gewerbeflächen als weitestgehend unbelastet einzuschätzen.

Aufgrund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass es punktuell zu Emissionen von Gewerbelärm von den Kraftfahrzeug-Werkstätten kam.

Erholung:

Das Plangebiet ist im Berliner Landschaftsprogramm (Beschlussfassung Programmplan: Erholung und Freiraumnutzung) überwiegend als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Südlich des Plangebiets, über die Waßmannsdorfer Chaussee hinaus sowie die östlich und westlich angrenzenden Flächen werden teilweise als Kleingartenanlagen gekennzeichnet und dienen für die Pächter und Pächterinnen als private Erholungsflächen. Passanten können die Anlage ebenfalls besuchen, aufgrund fehlender Aufenthaltsangebote wie Bänken oder ähnlichem hält sich die Erholungswirkung für Außenstehende jedoch in Grenzen. Südöstlich findet sich eine Fläche, welche als Wiese / Feldflur (Grünanlage Meskengraben) ausgewiesen ist. Die im Landschaftsprogramm ausgewiesene Grünfläche/Parkanlage erstreckt sich über das Plangebiet weiter nach Norden über die Groß-Ziethener Chaussee (Grünanlagen Rudower Fließ sowie Neukölln-Mittenwalder Eisenbahntrasse (NME)) und verfügt über einen öffentlich zugänglichen Spielplatz. Des Weiteren grenzt das Gebiet im Südosten und Südwesten an den großen und kleinen Rohrpfuhl. Beide Gewässer sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Der Geltungsbereich fungiert dementsprechend als Wanderhindernis zwischen den umliegenden Grünflächen. Das Gebiet liegt zudem innerhalb des äußeren Parkringes der gesamtstädtischen

Ausgleichskonzeption. Diese weist vor allem Vorrangflächen für Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der vier Programmpläne des Landschaftsprogramms aus. Als Auswahlkriterien dienen unter anderem Entwicklung und Erhalt von Eignungsflächen des Biotopverbundes, Maßnahmenschwerpunkte zur Aufwertung des Landschaftsbildes oder ein Lückenschluss im Netz der 20 Grünen Hauptwege.

Das Gebiet wird dem siedlungsgeprägten Raum, genauer dem Obstbaumsiedlungsbereich, zugeordnet und weist eine prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche auf (LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan), 2016). Die Grünversorgung für die umliegenden Siedlungsgebiete wurde im Rahmen des Modellvorhabens „Umweltgerechtigkeit im Land Berlin“ mit gut bis sehr gut bewertet (Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung 2021/2022 (Umweltatlas), 2022). Gemäß Landschaftsprogramm sind die umliegenden Wohngebiete der niedrigsten Kategorie IV zugeordnet. Auf der Fläche soll ein Grünzug unter Einbeziehung vorhandener Park- und Kleingartenanlagen angelegt werden. (Landschaftsprogramm Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan), 2016).

Der Grüne Hauptweg Nummer 15 (Teltower Dörferweg) führt vom Rudower Fließ im Norden kommend den Rhodeländerweg entlang und läuft anschließend durch die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ nach Süden zur Waßmannsdorfer Chaussee (20 Grüne Hauptwege - Wanderkarte, 2024).

Gesundheit:

Auf der Fläche wurden Altlasten im Boden festgestellt. Da das Gelände im Bestand zum überwiegenden Teil versiegelt ist, ist der direkte Wirkungspfad allerdings unterbrochen. Dementsprechend ist nicht von einer Gefährdung auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Schutzgut Tiere wurde zunächst auf Ebene der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitatstrukturen bewertet. Hierfür erfolgte bei einer Begehung der Flächen am 13.9.2021 eine erste Einschätzung der potentiellen Eignung als Habitate für geschützte Arten. In 2022 wurden vertiefende Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt (KALLASCH 2023).

Vögel:

Östlich und westlich des Untersuchungsgebiets sind im Bereich der Kleingartenanlage Grünflächen mit Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten für Brutvögel vorhanden. Die baulichen Anlagen bieten ebenfalls geeignete Nistplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter.

Der Baumbestand im Baugebiet ist relativ jung und bietet nur vereinzelt geeignete Strukturen für Höhlenbrüter. Das Vorkommen von einzelnen, potentiell genutzten Höhlungen kann im Baumbestand im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Hier eignen sich

insbesondere der Baumbestand entlang des Rhodeländerwegs sowie die teilweise zum Untersuchungsgebiet gehörenden Baumbestände der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“.

Durch Kallasch erfolgten in 2022 Kartierungen an sechs Tagen (24. März, 14. April, 28. April, 3. Mai, 11. Mai, 24. Mai und 5. Juni 2022). Am 3. Mai sowie am 8. Juni fanden zudem parallel zu Fledermauserfassungen auch Kartierungen nachtaktiver Vögel statt.

Der bebaute Bereich weist Habitatpotential für Gebäudebrüter auf, so wurden 3 Brutreviere des Hausrotschwanzes und mindestens 15 Brutreviere des Haussperlings festgestellt. Zudem wurden sieben baumhöhlenbewohnende Arten (Blau- und Kohlmeise, Bunt- und Grünspecht, Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz) erfasst.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nest-standort	RL B 2013	RL D 2020	BArtSchV 2005	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	F	*	*	§	4 BP
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	*	*	§	4 BP
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	*	*	§	2 BP
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	H	*	*	§§	NG
Elster	<i>Pica pica</i>	F	*	*	§	1 BP
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	H	*	V	§	1 BP
Fitis	<i>Phylloscopus trochylus</i>	F	*	*	§	1 BP
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	N, F	*	*	§	3 BP
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	*	*	§	2 BP
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	*	*	§§	1 BP
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	*	*	§	3 BP
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H, F	*	*	§	> 15 BP
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	*	*	§	3 BP
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	*	*	§	6 BP
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	F	*	*	§	4 BP
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	*	*	§	1 BP
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F	*	*	§	3 BP
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	*	*	§	5 BP
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	*	*	§	3 BP
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	*	3	§	8 BP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	*	*	§	1 BP
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	B, F, NF	*	*	§	1 BP
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	F	*	*	§	1 BP
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	F, N	*	*	§	2 BP
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	*	*	§	4 BP

Erläuterungen:

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter

RL B: Rote Liste Berlin: K. WITT & K. STEIOF (2013)

RL D: Rote Liste Deutschland: DRV (2020)

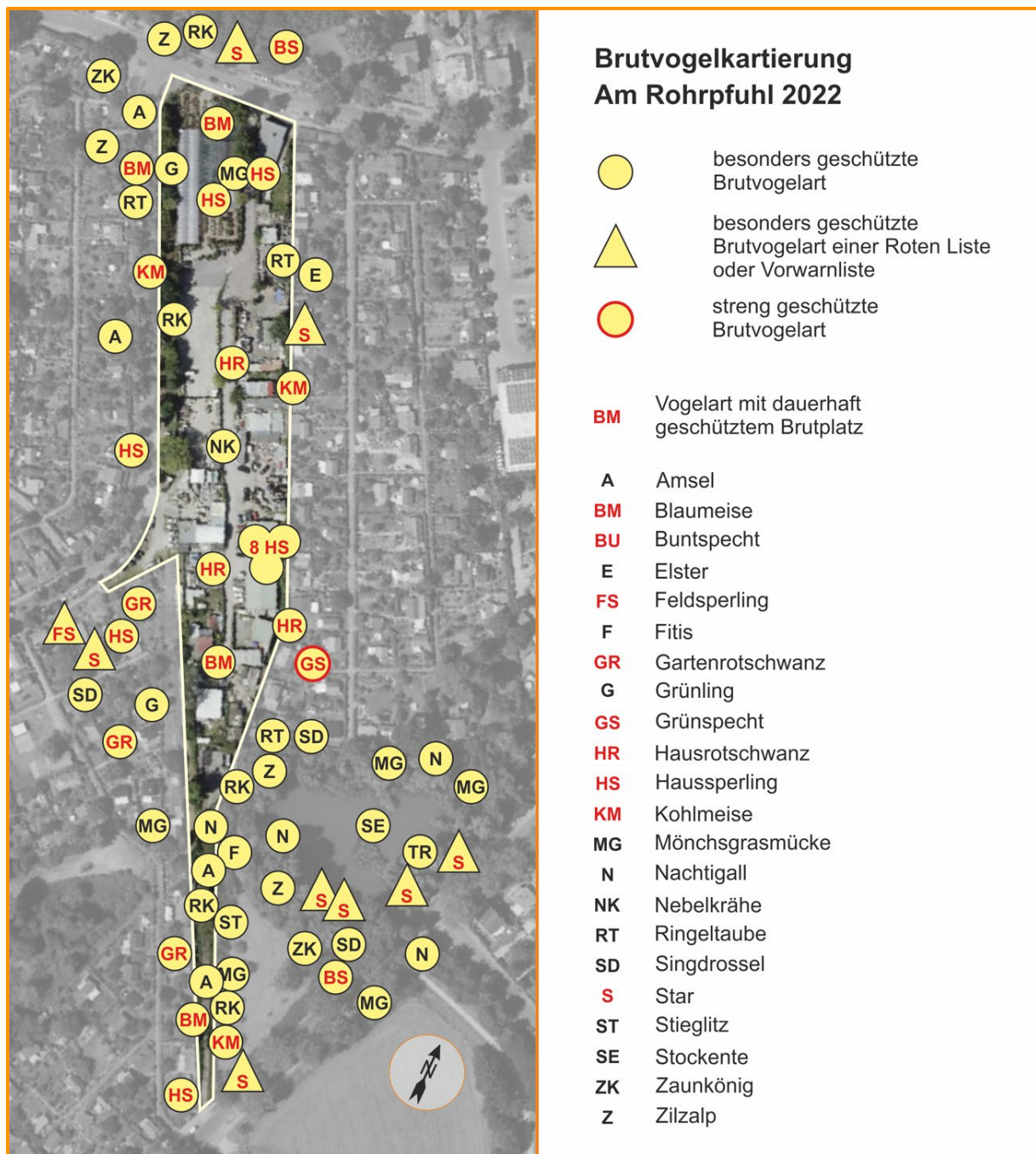
1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * – ungefährdet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter

Status: NG – Nahrungsgast; BP – Brutpaar / -revier

Tabelle 5: Festgestellte Brutvogelarten im Untersuchungsbereich



Luftbild: Digitale farbige TrueOrthophotos Sommerbefliegung 2020 (DOP20RGB), Geoportal Berlin (dl-de/by-2-0)

Abbildung 4: Vorkommende Brutvogelarten im Bereich des BP 8-102 (aus Kallasch 2023)

Fledermäuse:

Der Gehölzbestand weist vereinzelt potenzielle Quartiere für Fledermäuse auf, wie zum Beispiel Baumhöhlen oder Spalten. Von potentiell hoher Bedeutung sind die zum Teil nur eingeschränkt genutzten Garagenanlagen im Untersuchungsgebiet. Hier gibt es zahlreiche Spalten und Öffnungen, die als Überwinterungsquartiere in Betracht kommen können. Im Sommer üben die aufgewärmten versiegelten Flächen sowie die Straßenbeleuchtung der angrenzenden Verkehrsflächen nachts eine hohe Anziehungskraft auf Insekten aus und bieten daher ein gewisses Nahrungsangebot für Fledermäuse.

Durch KALLASCH erfolgten in 2022 Detektorbegehungen an vier Abenden (28. April, 3. Mai, 8. Juni und 8. August 2022).

Das Gebiet hat für die vorkommenden Fledermäuse vor allem eine Bedeutung als Jagdhabitat. Insbesondere Zwergfledermäuse waren regelmäßig im Bereich der Pfuhe zu beobachten. Auf der bebauten Fläche waren sie dagegen seltener anzutreffen. Aufgrund vieler Nischen im vorhandenen Gebäudebestand kann ein Quartierpotential für Zwergfledermäuse nicht ausgeschlossen werden, die Erfassung ergab allerdings keine konkreten Quartiernachweise.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020	FFH-RL	Nachweis
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	IV	Jagdhabitat
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	IV	Überflüge
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	IV	Jagdhabitat

Erläuterungen:

RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020a)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.5.1992, 92/43/EWG II - Art des Anhangs II der Richtlinie; IV - Art des Anhangs IV der Richtlinie

Tabelle 6: Festgestellte Fledermausarten im Untersuchungsbereich

Amphibien, Reptilien:

In den angrenzenden Stillgewässern (Großer und Kleiner Rohrpfuhl) sind Amphibienpopulationen nachgewiesen. Die südliche Zuwegung zum Plangebiet kann daher unter Umständen eine Bedeutung als Wanderkorridor zwischen den beiden Gewässern haben.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurden Amphibien an den beiden Gewässern verhört, wandernde Amphibien gesucht und ein Fangzaun (Zeitraum 26. März bis 6. Mai 2022) aufgestellt. Zusätzlich wurden durch KALLASCH Daten der Koordinierungsstelle Fauna der Stiftung Naturschutz abgefragt. Konkret wurden mit Knoblauchkröte und Teichfrosch zwei Arten im Rahmen der aktuellen Kartierungen nachgewiesen. Die weiteren Arten wurden nachrichtlich mit übernommen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL B 2017	RL D 2020	Rechtlicher Schutz	Nachweisart
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	*	*	§	nachrichtlich
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	3	V	§§, IV	nachrichtlich
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	3	*	§§, IV	Erfassung
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	3	§§, IV	nachrichtlich
Teichfrosch	<i>Pelophylax esculentus</i>	*	*	§	Erfassung
Teichmolch	<i>Lessotriton vulgaris</i>	*	*	§	nachrichtlich

Erläuterungen:**RL B: Rote Liste Berlin:** KÜHNEL et al. (2017)**RL-D:** Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020b)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

Rechtlicher Schutz:

FFH-Richtlinie vom 21.5.1992, 92/43/EWG II - Art des Anhangs II der Richtlinie; IV - Art des Anhangs IV der Richtlinie

Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Nachweisart: Erfassung - aktuelle faunistische Erfassungen (KALLASCH 2023); nachrichtlich - Übernahme von Nachweisen der Berliner Amphibienkartierung der Koordinierungsstelle Fauna der Stiftung Naturschutz Berlin

Tabelle 7: Festgestellte Amphibienarten im Untersuchungsbereich

Konkrete Wanderbewegungen der Arten zwischen den Pfuhlen wurden nicht festgestellt. Reptilien wurden nicht festgestellt.

Sonstige Arten:

Durch KALLASCH (2023) wurde während der Erfassungen eine hohe Anzahl an Waschbären im Bereich der Pfuhe festgestellt. Diese invasiven Prädatoren können ein großes Problem für die ansässige Fauna darstellen, insbesondere für die Amphibien.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen wird auf der Ebene der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotope sowie der nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäume betrachtet. Im Rahmen einer Begehung wurden am 13.9.2021 die vorhandenen Biotope und Baumbestände erfasst.

Biotope:

Das Plangebiet kann zu einem überwiegenden Anteil den Biotoptypen „Garagenanlagen“ (Biotopcode 12644, etwa 46 %), „versiegelter Weg“ (Biotopcode 12654, etwa 11 %), „Parkplätze“ (Biotopcodes 12642/-43, etwa 13 %) und „Gewerbe“ (Biotopcode 12310, etwa 17 %) zugeordnet werden. Es liegt mit insgesamt rund 86 % ein hoher Versiegelungsgrad vor. Offene beziehungsweise teilversiegelte Bereiche finden sich entlang des Rhodeländerwegs, im östlichen Teil der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ und im südlichen Bereich des Plangebiets.

Geschützte Biotope liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor, allerdings unmittelbar angrenzend im Naturdenkmal „Rohrpfuhe“. Dort finden sich zwei naturnahe, unbeschattete Standgewässer,

der Kleine und der Große Rohrpfuhl (Biotopcode 02121) sowie Groß- beziehungsweise Schilfröhrichte (Biotopcodes 02211 und 022111) und (mehrschichtige) standorttypische Gehölzsaume mit Bäumen (Biotopcodes 071921 und 071931).

Die folgende Tabelle stellt die im Untersuchungsgebiet erfassten Biotope mit den zugehörigen Flächengrößen dar.

Biotopcode	Biotoptyp	Fläche in m ²
07102	Laubgebüsche frischer Standorte	437
07142511	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände, überwiegend heimische Gehölze	966
10150	Kleingärten	806
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	2.567
1261221	Straßen mit Asphalt-/Betondecke, mit regelmäßigem Baumbestand	2.590
12642	Parkplatz, teilversiegelt	638
12643	Parkplatz, versiegelt	1.488
12644	Garagenanlagen	7.508
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	878
12654	versiegelter Weg	2.081
Gesamt:		19.959

Tabelle 8: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Im Anhang D.3 ist in der Bestandskarte zum Umweltbericht die Verortung der erfassten Biotope im Untersuchungsgebiet veranschaulicht. Des Weiteren werden alle nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume dargestellt.

Bäume:

Im Sinne der Berliner Baumschutzverordnung sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Kiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang über 80 Zentimeter (in 1,30 Meter Höhe gemessen) geschützt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung fallen 48 Bäume von insgesamt 65 Bäumen in diese Kategorie. Es handelt sich dabei überwiegend um heimische Gehölze wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides/Acer pseudoplatanus*).

Tabelle 9 gibt eine Übersicht über das anteilige Vorkommen einzelner Baumarten. Eine gesamte Auflistung der erfassten geschützten Bäume einschließlich einer Bewertung der Vitalität und Stammumfang ist dem Anhang D.5 zu entnehmen.

Baumart (deutsch)	Baumart (Latein)	Anzahl	Anteil [%]
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	16	33,3
Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	8	16,6
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	4	8,3
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	4	8,3
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	4	8,3
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	3	6,3
Kastanie	<i>Castanea spec.</i>	2	4,2
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	4,2
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	1	2,1
Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	1	2,1
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	1	2,1
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	1	2,1
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1	2,1
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1	2,1

Tabelle 9: Übersicht über das anteilige Vorkommen der einzelnen Baumarten (geschützter Bäume)

2.1.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Das Schutzgut biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt der Arten und Lebensräume.

Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad ist die Vielfalt der Lebensräume als gering zu bewerten. Gemäß Zielartenverbreitungskarte des Landschaftsprogramms gilt der Bereich der umliegenden Kleingartenanlagen südlich der Groß-Ziethener Chaussee als Kernhabitatsfläche für Knoblauchkröte, Moorfrosch und Kurzflügelige Schwertschrecke (Landschaftsprogramm Grundlagen: Zielartenverbreitung, 2011). Der Geltungsbereich ist hierbei mit eingeschlossen, was jedoch nicht heißt, dass die Tiere auch tatsächlich innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Durch die Kartierungen von KALLASCH (2023) wurden zum einen mit Eisvogel (Nahrungsgast) und Grünspecht zwei streng geschützte Vogelarten nachgewiesen, zum anderen wurden eine Vielzahl an Gebäudebrüter-Nistplätzen von Hausrotschwanz und Haussperling festgestellt. Ein Quartierpotential für Fledermäuse ist ebenfalls nicht auszuschließen, auch wenn kein konkreter Nachweis erfolgte. Als Nahrungshabitat wurde allerdings der Bereich um die Pfuhe deutlich bevorzugt. Das Plangebiet bietet somit vor allem an urbanisierte Verhältnisse angepassten Arten Habitatpotentiale. Auf den angrenzenden Flächen des Naturdenkmals und der Kleingartenanlage, von der ein kleiner Teil innerhalb der Grenzen des Plangebiets liegt, ist jedoch von einer höheren Vielfalt an Lebensräumen und Arten auszugehen. Die Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat und das Vorkommen entsprechender Arten kann daher nicht ausgeschlossen

werden. Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Prägung eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt.

2.1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie sowie außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. In etwa 1,8 Kilometern Entfernung nordwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Am Wildmeisterdamm“ (LSG-4) sowie südöstlich in 1,2 Kilometern Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Röthepfuhl“ (LSG-30). Aufgrund der weiten Entfernungen der Schutzgebiete zum Plangebiet ist ein Einwirken auf die Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten. Im Süden, unmittelbar angrenzend an das Gebiet, liegt das Naturdenkmal „Rohrpfuhle“ (ND-07), welches aus dem Kleinen und dem Großen Rohrpfuhl besteht. Schutzzonen von Wasserschutzgebieten beeinflussen das Plangebiet ebenfalls nicht (Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin (inklusive Natura 2000), 2024). Gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 26 Naturschutzgesetz Berlin gilt der Baumbestand als geschützter Landschaftsbestandteil.

2.1.6 Schutzgut Fläche

Die Flächen weisen im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Tabelle 10 stellt die Versiegelungsgrade und deren flächenmäßigen sowie prozentualen Anteil an der Gesamtfläche des Plangebiets dar.

Flächenart	Versiegelungsgrad	Fläche in m²	Anteil in %
Vegetation, offener Boden	unversiegelt	2.209	11,1
Wege, Parkplätze	teilversiegelt/verdichtet	1.516	7,6
Gebäude, Straßen, Parkplätze	vollversiegelt	16.234	81,3
Gesamt:		19.959	100,0

Tabelle 10: Flächenbilanz des Bestands im Plangebiet

Wie der Flächenbilanz zu entnehmen ist, sind weite Teile des Plangebiets vollversiegelt, insgesamt rund 85 % (teilversiegelte Flächen werden zur Hälfte berücksichtigt). Die erfassten Freiflächen sind teilweise miteinander verbunden (Kleingartenanlage mit Gehölzbewuchs entlang der südlichen Zuwegung).

Die Naturnähe der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen kann insgesamt als relativ gering bewertet werden. Die den Kleingärten zugehörigen Grünflächen sind anthropogen geprägt und weisen eine eher geringe Naturnähe auf. Die nördliche Grünfläche ist stark von der angrenzenden verkehrlichen Nutzung geprägt. Im Süden wird die nicht öffentliche Zuwegung von Laubgebüsch gesäumt, die aufgrund der geringen Störung eine relativ hohe Naturnähe aufweisen. Die restlichen Bereiche sind versiegelt und werden vornehmlich gewerblich genutzt. Hier befanden sich zum Zeitpunkt der Kartierung neben dem Pflanzenmarkt im Norden mehrere

Autowerkstätten, zwei Straßenbauunternehmen, ein Abriss- und Entsorgungsunternehmen sowie eine Dachdeckerei.

2.1.7 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Boden ist Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Träger der natürlichen Vegetation sowie der Kultur- und Nahrungspflanzen. Er erfüllt Filter-, Puffer- und Schutzfunktionen und ist Element der Klimaentwicklung. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Entwicklung der Berliner Naturräume ist durch den Wechsel von Kalt- und Warmzeiten hervorgerufen worden. Vor allem die jüngste Eiszeit (Weichseleiszeit) hat das Gebiet zu der heutigen Gestalt geformt. Während dieser Zeit haben sich durch den Gletschervorstoß die Hochflächen sowie die Urstrom- und Nebentäler entwickelt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013a). Der Geltungsbereich befindet sich hierbei südlich des Berliner Urstromtals am Rande der Teltow-Hochfläche.

Der Berliner Umweltatlas stellt für das Plangebiet überwiegend „sonstige Böden“ und für den zur Kleingartenkolonie gehörenden westlichen Teil Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart dar (Besondere naturräumliche Eigenart der Böden 2020 (Umweltatlas), 2024).

Dementsprechend werden die Böden der angrenzenden Kleingartenanlagen sowie im Bereich der Rohrpfuhle der höchsten Schutzwürdigkeit zugeschrieben, Eingriffe in diesen Bereichen sind nach Möglichkeit zu unterlassen. Die Böden im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets haben hingegen nur eine geringe Schutzwürdigkeit (Planungshinweise zum Bodenschutz 2020 (Umweltatlas)). Es sind die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes zu beachten.

Gemäß der Bodenübersichtskarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist der Ober- und Unterboden des Untersuchungsgebietes hauptsächlich von mittel- bis feinsandigen sowie mittel-lehmig-sandigen Böden geprägt. Das Ausgangsmaterial besteht hierbei überwiegend aus Aufschüttungen aus Sand, sowie Bau- oder Trümmerschutt. Die Bodenart wird als Lockersyrosem + Pararendzina + Regosol bezeichnet (Bodenarten 2020 (Umweltatlas), 2024).

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im November 2018 insgesamt sieben Kleinrammbohrungen sowie sieben Rammsondierungen durchgeführt, um die bodenmechanischen und hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet zu bewerten. Die Darstellungen der Schichtprofile und Raumsondierungsdiagrammen zeigen ebenfalls eine stark anthropogen geprägte Überformung der natürlichen Böden, mit Aufschüttungen von 0,3 bis 1,4 Meter (GEO MODENBACH 2018). Der darunter liegende Boden besteht zumeist aus Geschiebelehm und -mergel und reicht bis zu einer Tiefe von 3,8 bis 7,1 Meter, inklusive eingelagerter Sandschichten. Darunter liegt bis zur jeweiligen Eindringtiefe der Bohrungen Sand vor.

In 2023 erfolgten im Rahmen der Baufeldvorbereitung weitere Untersuchungen auf vier Teilflächen im südlichen Teil des Gewerbegebiets (GRUND+BODEN 2023). Insgesamt wurden hier

10 Bohrungen bis 2 m Tiefe abgeteuft. In allen Bohrungen wurden Aufschüttungsböden zwischen 0,4 und 0,8 Metern Mächtigkeit festgestellt.

Aufgrund des stark anthropogen geprägten Charakters des Gebiets wird die Naturnähe des Bodens für den größten Teil des Untersuchungsgebiets mit „extrem stark verändert“ angegeben (Stufe 9 von 10) (Naturnähe der Böden 2020 (Umweltatlas)). Diese Bewertung ist auf die historische Nutzung als Bahnanlage und die gegenwärtige Prägung des Gebiets durch gewerbliche Anlagen zurückzuführen. Der im Rahmen der Biotopkartierung ermittelte hohe Versiegelungsgrad von etwa 85 % bestätigt den Eindruck einer hohen Naturferne des Bodens. Lediglich die Böden des westlichen, der Kleingartenanlage zugehörigen Teil des Plangebietes werden mit „mäßig verändert“ bewertet (Stufe 5).

Bodenbelastungen

Das Bodenbelastungskataster des Berliner Umweltatlas bewertet einen Großteil der Fläche des Untersuchungsgebiets als „altlastenverdächtig“ (Kennnummern 360 und 496) und stellt Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast fest. Die dem Plangebiet zugeordneten Kleingärten sowie der südliche Bereich (Kennnummer 360) sind vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

Die Baugrunduntersuchung hat eine Schadstoffbelastung der Aufschüttungsböden unterschiedlicher Schwere festgestellt, vor allem durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK, GEO MODENBACH 2018). Die Untersuchungen wurden für Teilflächen 2023 auf Grundlage der neuen Ersatzbaustoffverordnung aktualisiert. Diese bestätigt die festgestellten Schadstoffbelastungen, teilweise werden die Böden hiernach als gefährlicher Abfall eingestuft. Auf einer Teilfläche wurde zudem Kohlegrus festgestellt, der wahrscheinlich noch aus der Zeit des aktiven Bahnbetriebes der Fläche stammt (GRUND+BODEN 2023).

2.1.8 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Oberflächen- und Grundwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegen südöstlich der Große Rohrpfuhr (Gewässer-Nummer 5832244) und südwestlich der Kleine Rohrpfuhr (Gewässer-Nummer 5832246). Beide Gewässer sind über den in diesem Bereich verrohrten Meskengraben von Osten nach Westen miteinander verbunden. Im Westen fließt er auf einer Strecke von etwa 90 Metern unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze Richtung Norden. In etwa 600 Meter Entfernung liegt südlich des Gebietes das Meskenbecken (Gewässer-Nummer 5832241), welches über den Meskengraben (Gewässer-Nummer 583224) den Großen Rohrpfuhr mit Wasser versorgt. Nördlich und westlich des Gebiets befindet sich das Rudower Fließ (Gewässer-Nummer 58322) (Gewässerkarte, 2023).

Die Entsorgung von Regen- und Abwasser wird im Straßenbereich durch Trennkanalisation mit separaten Schmutzwasser- und Regenwasserrohren gesichert, innerhalb des Plangebiets existiert

dagegen keine getrennte Regenwasserkanalisation. Die Straßenbereiche entwässern über den Rudower Arm in das Fließgebiet des Teltowkanals (Entsorgung von Regen- und Abwasser 2022 (Umweltatlas, 2023)).

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Angaben im FIS-Broker im Gebiet bei 15 bis 20 Meter, somit handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort. Das Grundwasser liegt zudem gespannt vor, was heißt, dass eine nicht durchlässige Deckschicht zwischen dem Grundwasserleiter und der Oberfläche vorhanden ist (Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert (Umweltatlas), 2023). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dementsprechend insgesamt als sehr gering eingestuft. Daraus ergibt sich auch eine geringe Mobilisierung von Schadstoffen aus Altlasten.

Im Rahmen von Rammkernsondierungen im Gebiet wurde Grundwasser dagegen bereits in einem Bereich von 3,8 Meter bis 7,1 Meter unterhalb Geländeoberkante angetroffen (von Nord nach Süd). Das Grundwasser liegt gespannt vor und trat nach dem Anschnitt weiter nach oben (bis etwa 3,1 Meter beziehungsweise 4,2 Meter unterhalb Geländeoberkante, GEO MODENBACH 2018).

Die Ammonium Über- / Unterwahrscheinlichkeit wurde als gering eingestuft. Die Bor-Konzentration liegt im Gebiet zwischen 100 bis 250 Mikrogramm pro Liter, was einer mittleren bis hohen Konzentration entspricht. Die Sauerstoff-, Chlor- und Kalium-Konzentrationen liegen im Planungsgebiet bei einem mittleren Wert, die elektrische Leitfähigkeit wird mit mittel bewertet. Die Sulfat-Konzentration ist im Vergleich dazu mit 240 bis 360 Milligramm pro Liter verhältnismäßig hoch (Karten zur Grundwassergüte (Umweltatlas)).

2.1.9 Schutzgut Klima und Luft

Die im Plangebiet erfassten Emissionen werden zu etwa zwei Dritteln dem vorherrschenden Verkehr und zu einem Drittel dem bestehenden Gewerbe und den angrenzenden Siedlungen zugeordnet (Entwicklung Luftqualität - Emissionen 2015 (Umweltatlas), 2018). Die verkehrsbedingte Luftbelastung von den angrenzenden Straßen im Norden und Süden wird insgesamt als gering eingestuft (Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas), 2018). Konkret werden folgende Werte angegeben:

Schadstoff	Belastungsprognose [µg/m³] ¹	Grenzwert bis 2030 [µg/m³] ²	Grenzwert ab 2030 [µg/m³] ³
NO ₂	12 - 17	40	20
PM ₁₀	15 - 19	40	20
PM _{2,5}	10 - 11	25	10

Quellen:

1: Geoportal Berlin - Durchschnittliche jährliche Luftschadstoffbelastung 2024

2: Grenzwerte gemäß 39. BImSchV

3: Grenzwerte gemäß Richtlinie EU 2024/2881

Die Belastungen liegen aktuell deutlich unterhalb der gültigen Grenzwerte. Durch die neue EU-Richtlinie EU 2024/2881 gelten ab 2030 deutlich schärfere Grenzwerte, welche mit der aktuellen Belastung teilweise erreicht beziehungsweise sogar leicht überschritten werden würden. Da es allerdings einen langfristig rücklaufenden Trend bezüglich der Schadstoffbelastung gibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte bis 2030 eingehalten werden können.

Die umliegenden Grün- und Freiflächen sind durch ihre Klimafunktion von sehr hoher Bedeutung und werden mit der höchsten Schutzwürdigkeit eingestuft (Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas), 2015).

Die Klimaanalyse lässt sich aus den Daten des Referenzzeitraumes von 1981 bis 2010 ziehen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur lag im Referenzzeitraum durchschnittlich bei 9,5 bis 9,6°C. Im Frühling wurden Temperaturen zwischen 9,3 und 9,4°C und im Herbst zwischen 9,4 und 9,5°C ermittelt. Die durchschnittliche Temperatur in den Sommermonaten Juni bis August betrug 18,3 bis 18,4°C, das langjährige Mittel der Lufttemperatur im Winter lag bei 0,8°C bis 0,9°C (Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981-2010, Frühling, Herbst, Sommer und Winter (Umweltatlas), 2021). Das Plangebiet befindet sich in einer Kaltluftleitbahn, welche von Süden nach Norden in das Stadtinnere fließt. Somit liegt das Gebiet in einem Leitbahnkorridor, welcher den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen fördert. Die thermische Situation im Plangebiet selbst wird als ungünstig bewertet. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden als notwendig und prioritär beschrieben (Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte, 2015). Es werden die folgenden Maßnahmen in Verbindung mit Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen
- Schaffung von Pocket-Parks
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen
- Innen-/Hinterhofbegrünung
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo

- Energetische Gebäudesanierung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Technische Gebäudekühlung
- Schutz von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen
- Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen
- Vermeidung von Austauschbarrieren

Für die angrenzenden Flächen gilt darüber hinaus der Schutz von offenen Wasserflächen sowie bestehender großflächiger Grünflächen als wichtige Maßnahme zum Schutz der lokalklimatischen Situation.

Der Kaltluft-Volumenstrom verläuft von den Grünflächen am Meskengraben südlich des Geltungsbereichs kommend von Süden nach Norden, wodurch er das Gebiet des Geltungsbereichs durchlüftet und nur teilweise im zentralen Bereich deutlich abschwächt. Seine größte Wirkung erreicht der Kaltluftvolumenstrom in den frühen Morgenstunden mit einem Durchschnittswert von fast 90 Kubikmeter pro Sekunde, was einer mittleren bis hohen Bedeutung entspricht (Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas)).

2.1.10 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Hinblick auf die Landschaft als Schutzgut ist auf das Orts- und Landschaftsbild, das heißt optische Eindrücke und Gestaltungsaspekte zu achten. Hierbei werden die Elemente des Orts- und Landschaftsbilds unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit betrachtet. Des Weiteren sind die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten, auch unter Beachtung des Erholungswerts von Natur und Landschaft, von Bedeutung.

Im jetzigen Zustand ist das Gebiet von Gewerbenutzung geprägt. Durch die fast vollständige Einfriedung des Plangebiets entsteht der Eindruck einer Abschirmung von der Umgebung. Die nördliche Zufahrtstraße ist der einzige öffentliche Zugang zum Gebiet, der in südliche Richtung in Garagen- und Parkplatzflächen mündet. Die südliche Zufahrt erschließt nur eine Teilfläche und ist nicht öffentlich zugänglich. Das Orts- und Landschaftsbild im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird hauptsächlich von einem Gartenbaumarkt bestimmt. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die zum Teil provisorisch anmutende Bebauung der Flächen wirkt das Gebiet stark anthropogen überformt.

Die Struktur des Gebäudebestands mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen hat keinen nennenswerten Wert für das Orts- beziehungsweise Landschaftsbild. Der südliche Teil des Plangebiets kann aus ästhetischen Gesichtspunkten durchaus als wertvoll bewertet werden. Ein Großteil der in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als positiv zu bewertenden, angrenzenden Kleingartenflächen sowie das Naturdenkmal „Rohrpuhle“ gehören nicht zum Plangebiet. Aufgrund des geringen Grünflächenanteils ist das Ortsbild insgesamt als wenig attraktiv zu bewerten.

Auf die ehemalige Nutzung als Bahnanlage lässt lediglich die längliche Gestalt des Plangebietes sowie ein ehemaliges Bahnhofsgebäude im Bereich des Pflanzenmarkts schließen. Auf der ehemaligen Bahntrasse befindet sich heute die südliche Zuwegung zum Gebiet. Dieser Teil ist, ebenso wie die dem Plangebiet zugeordneten Teilbereiche der angrenzenden Kleingartenanlage, nicht öffentlich zugänglich, wodurch eine insgesamt geringe Erlebnisqualität des Plangebiets konstatiert werden kann.

2.1.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder Baudenkmale noch Bodendenkmale oder Gartendenkmale (Denkmalkarte Berlin, 2021). In etwa 600 Meter Entfernung befinden sich nordöstlich des Plangebiets vereinzelte Baudenkmale entlang der Straße Alt Rudow. Es handelt sich um eine Schule um 1890 (Denkmal-Nummer 0909318), ein Dorfkrug um 1800 (Denkmal-Nummer 09090317), die katholische St.-Joseph-Kirche von 1967 (Denkmal-Nummer 09085076) sowie drei Wohnhäuser zwischen 1795 und 1932 (Denkmal-Nummern 09090315, 09090314 und 09090316) (Denkmalliste Berlin, November 2021). Des Weiteren finden sich in der näheren Umgebung in einem Radius von bis zu 500 Meter in nordwestliche bis nordöstliche Richtung insgesamt sechs archäologische Fundstellen und in Richtung Süden eine archäologische Fundstelle. Sechs Fundstellen mit Funden aus der Vor- und Frühgeschichtlichen Periode (etwa 10.000 vor Christus bis Ende des 6. Jahrhunderts) sowie eine Fundstelle mit Funden aus den Epochen der Vor- und Frühgeschichte, 20. Jahrhundert und Mittelalter/Neuzeit (Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (AISBer), 2024).

Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 18.5.2022 liegen die Fundstellen 376 und 2368 in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht statt.

2.1.13 Abfälle

Die Abfallentsorgung ist individuell organisiert. Sondermüll, der beispielsweise in den Garagenanlagen anfallen kann, ist vom jeweiligen Verursacher zu entsorgen. Für die Entsorgung des Hausmülls ist die Berliner Stadtreinigung zuständig.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da für den vorliegenden Bereich zuvor noch kein Bebauungsplan existierte, könnte eine weitergehende Entwicklung der Fläche nur aus dem Bestand heraus erfolgen. Die Errichtung von Wohneinheiten wäre aufgrund der bisherigen Nutzung als Gewerbefläche als unwahrscheinlich beziehungsweise unzulässig anzusehen. Entsprechend könnte der dringend benötigte Wohnraum in seiner angestrebten Dimension nicht umgesetzt werden.

Die geplante öffentliche Wegeverbindung entlang der beiden Rohrpfähle könnte theoretisch realisiert werden, würde im nördlichen Teilbereich allerdings keine Aufenthaltsqualitäten für die Naherholung aufweisen und aufgrund der gewerblichen Nutzung auch nicht für die Öffentlichkeit geöffnet werden.

Dementsprechend würde die Fläche nach wie vor zu einem Großteil versiegelt bleiben, mit den entsprechenden negativen Einflüssen auf die Schutzgüter. Demgegenüber kann bei Realisierung der Planung eine Aufwertung der einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung liegt der Bebauungsplan 8-102 zu Grunde. Es wird dabei jeweils davon ausgegangen, dass die maximal zulässigen Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der Bebauung auch umgesetzt werden. Die in den Fachgutachten erzielten Ergebnisse hinsichtlich Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern dargestellt.

2.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Verkehr und Lärm:

Durch die Planung soll ein autoarmes Wohnquartier ermöglicht werden. Die Fahrzeuge der Anwohner sollen in zwei Tiefgaragen Platz finden, bis auf Umzugswagen, Rettungsdienste oder ähnliches soll der geplante zentrale Erschließungsweg nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen. Die Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter hat 2025 ein Schallgutachten erarbeitet, um die Lärmbelastung der geplanten Wohnhäuser zu ermitteln (HOFFMANN LEICHTER 2025). Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Deutscher Industrienorm (DIN) 18005 betragen im allgemeinen Wohngebiet 55 Dezibel tagsüber und 45 Dezibel nachts, die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung liegen im allgemeinen Wohngebiet bei 59 Dezibel tagsüber und 49 Dezibel nachts. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte im Norden tagsüber an den ersten beiden Häusern (Fassadenseite zur Groß-Ziethener Chaussee) überschritten werden, die Orientierungswerte können zudem an einem weiteren Haus (Fassadenseite zum Rhodeländerweg) nicht eingehalten werden. Nachts werden die Grenzwerte an zwei Häusern überschritten, die Orientierungswerte können an neun der insgesamt elf Häuser nicht vollständig eingehalten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 Dezibel tags, 60 Dezibel nachts) wird dagegen nicht überschritten. Durch das prognostizierte erhöhte Verkehrsaufkommen bei Umsetzung der Planung kommt es im Umfeld des Bebauungsplangebiets zu Lärmpegelerhöhungen um bis zu 0,1 Dezibel. Aufgrund der Vorbelastung wird damit eine ohnehin kritische Lärmbelastung (großflächige Überschreitung der Immissionsgrenz- und -richtwerte) weiter verschlechtert, woraus ein hohes Abwägungserfordernis entsteht. Da die Zunahme um 0,1 Dezibel allerdings weit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle

liegt und zudem die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird, wird die Pegelerhöhung noch als zumutbar eingeschätzt. Hier sind dementsprechend keine weitergehenden Maßnahmen notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind dagegen Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aus städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen weder tragbar noch verhältnismäßig. Auch eine Bestrebung zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist angesichts der Tatsache, dass vorliegend neuer Wohnraum geschaffen wird und die Groß-Ziethener Chaussee als lokale Verbindungsstraße von Rudow nach Großziethen fungiert, nicht ohne große Eingriffe in das Straßennetz machbar. Potentiell wirksam wäre ein Austausch des Straßenbelages hin zu lärmarmem Asphalt. Da durch die Umsetzung der Planung allerdings nur minimal erhöhte Lärmbelastungen entstehen, wird dieser Ansatz als unverhältnismäßig angesehen. Empfohlen werden innerhalb des Geltungsbereiches daher passive Schutzmaßnahmen. Eine gangbare Möglichkeit sind besondere Fensterkonstruktionen in Kombination mit baulichem Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß liegt in den nördlichen Baufeldern bei 42 Dezibel und nimmt nach Süden hin ab (HOFFMANN LEICHTER 2025). Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird durch die textliche Festsetzung 14 vorgegeben.

Die Lärmentwicklung innerhalb des Gebietes wird sich zudem reduzieren, da zukünftig keine Werkstätten und Gewerbebetriebe im Gebiet mehr vorhanden sein werden. Der durch die geplanten Spielplätze verursachte lokale Geräuschanstieg ist gemäß § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu deklarieren. Bezogen auf die Anlage der Spielplätze ist in besonderem Maße auf eine potentielle Belastung des Bodens zu achten (siehe Kapitel B.2.3.7), gegebenenfalls sind in diesen Bereichen Bodenaustausche vorzunehmen, um sicherzustellen, dass keine Gefährdungspotentiale entstehen.

Erholung:

Da der Bereich der Wohnquartiere für den Kraftfahrzeug-Individualverkehr überwiegend nicht zugänglich sein soll, kann zum einen der Bereich des zentralen Fuß- und Radwegs zwischen den einzelnen Wohnhäusern für die Naherholung genutzt werden. Die Baumreihe am Rhodeländerweg wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünverbindung erhalten. Die Kleingartenanlage wird in der aktuellen Ausdehnung im Bestand erhalten. Durch die Festsetzung als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz wird zudem der Bereich zwischen den beiden Rohrpfeulen im Süden zugänglich und erlebbar gemacht.

Durch die Anlage von Wohnhäusern wird ein Bedarf von 320 m² öffentlicher Spielplatzfläche erzeugt, welche im Geltungsbereich untergebracht werden soll. Zudem entsteht für jeden Einwohner ein Bedarf an 6 m² Grünfläche. Insgesamt ist vorliegend Platz für 320 Einwohner was in einem Grünflächenbedarf von 1.920 m² resultiert. Vorliegend werden mit der öffentlichen Parkanlage im Süden etwa 1.750 m² neuer Grünfläche festgesetzt. Zudem wird die bereits bestehende Grünanlage am Rhodeländerweg im Bestand festgesetzt. Hinzu kommen die zu

begrünenden Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets von 4.277 m². Damit können die entstehenden Bedarfe innerhalb des Geltungsbereichs vollständig erfüllt werden.

Derzeit führt der Grüne Hauptweg Nummer 15 (Teltower Dörferweg) von Norden kommend den Rhodeländerweg entlang nach Süden und anschließend durch die Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ südlich des Geltungsbereichs über die Waßmannsdorfer Chaussee in die südlich angrenzenden Grünanlagen um den Meskengraben. Zukünftig könnte der Weg durch das allgemeine Wohngebiet sowie durch die anschließende geplante öffentliche Parkanlage als Alternative genutzt werden.

Gesundheit:

Durch die Neubebauung wird zukünftig ein geringerer Anteil der Flächen versiegelt sein. Entsprechend kann es aufgrund der vorhandenen Altlasten zu einer Gefährdung kommen. Es wird daher ein großflächiger Bodenaustausch empfohlen. Insbesondere im Bereich der Kindertagesstätte sowie der geplanten Spielplätze muss der Boden unbelastet sein, um für die Kinder nicht zur Gefahr zu werden.

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Die Prüfung der Voraussetzungen für die artenschutzrechtliche Zulassung der mit dem Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel B.2.4) durchgeführt.

Durch den geplanten Abriss und die Neubebauung werden vorhandene, gesetzlich geschützte, Niststätten von Haussperling (12), Hausrotschwanz (5) sowie Blau- und Kohlmeise (1) verloren gehen. Als Nahrungshabitat sind die bebauten Bereiche im Norden bislang unattraktiv.

Durch die geplante Neubebauung wird zukünftig mehr unversiegelte und damit begrünte Fläche zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen. Die verloren gehenden Quartiere von Brutvögeln und gegebenenfalls Fledermäusen werden am neu zu errichtenden Gebäudebestand durch die Anbringung entsprechender Ersatzquartiere ausgeglichen. Um eine kontinuierliche Funktion des Geltungsbereichs als Fortpflanzungsstätte aufrecht zu erhalten, wurden für einige Brutvögel im Frühjahr 2024 bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzniststätten (6 Kästen für Hausrotschwanz, 16 Kästen für Haussperling, 2 Kästen für Kohlmeisen) im Süden des Geltungsbereichs angebracht.

Zuzüglich kann es für den Zeitraum der Baumaßnahmen dazu kommen, dass langjährig genutzte Quartiere temporär nicht genutzt werden können. Dies würde auf Grundlage der Brutvogelkartierung durch KALLASCH (2023) zwei Niststätten der Blaumeise sowie je eine Niststätte von Kohlmeise und Star betreffen. Um die Reviere zu erhalten, können für die Dauer der Baumaßnahmen Ersatzquartiere im Süden des Plangebietes ausgebracht werden.

Im Zuge der Wohnbebauung kann es zu einem Anstieg von Prädatoren (vor allem freilebende Hauskatzen) kommen. Da im Bereich der Rohrpfuhle allerdings bereits eine große Population an

Waschbären festgestellt wurde, ist im Vergleich zum Bestand nicht von einem erhöhten Tötungsrisiko der vorhandenen Tierarten auszugehen. KALLASCH (2023) empfiehlt im Hinblick auf den hohen Prädationsdruck, insbesondere gegenüber den Amphibien, ein Waschbärenmanagement mit dem langfristigen Ziel der Bestandsminimierung. Maßnahmen sind, bezogen auf die Waschbären, gegebenenfalls auch notwendig, wenn diese das Leben im Wohnquartier beeinträchtigen.

Da die beiden Rohrfuhle Habitate für Amphibien darstellen, ist das Baugebiet während der gesamten Bauzeit durch einen entsprechenden Schutzzaun abzugrenzen. Anschließend können die Freiflächen im Gebiet ebenfalls als Landlebensraum von den Tieren genutzt werden.

2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Biotope:

Durch die Planung wird effektiv Fläche entsiegelt und begrünt. Ein Teil der neu versiegelten Fläche wird von den geplanten Tiefgaragen eingenommen, welche einen Bodenaufbau von mindestens 80 Zentimeter aufweisen müssen und dementsprechend ebenfalls begrünt werden können. Insgesamt entsteht im Plangebiet hierdurch eine Gesamtfläche von 10.191 m² (etwa 51 %), die effektiv begrünt ist. Eine Befestigung von Wegen innerhalb des Geltungsbereichs ist zudem gemäß textlicher Festsetzung Nummer 13 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Dementsprechend wird zukünftig mehr Fläche für Pflanzen zur Verfügung stehen.

Die Baumreihe am Rhodeländerweg wird durch Festsetzung als öffentliche Grünverbindung erhalten, ebenso wie der Teil der im Geltungsbereich befindlichen Kleingartenanlage. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs am Großen Rohrfuhl wird als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 11 sind mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv zu begrünen, der Substrataufbau muss dabei mindestens 15 Zentimeter betragen.

Biotopcode	Biotoptyp	Fläche in m ²	Anteil in %
WA		13.296	66,6
05160	Freiflächen	4.277	21,2
12273	Gebäude ohne Dachbegrünung (moderne Stadtvillenbebauung)	3.234	16,2
12921	Gebäude mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 15 Zentimeter)	2.156	10,8
1265x	Nebenanlagen	3.629	18,2
Straßenverkehrsfläche		2.545	12,8
1261221	Straße mit Asphalt- oder Betondecke, mit regelmäßigem Baumbestand	2.545	12,8
Grünflächen		4.118	20,6
10150	Kleingärten (Erhalt)	1.251	6,3

Biotopcode	Biotoptyp	Fläche in m ²	Anteil in %
101011	<i>weitere Grünanlagen</i>	2.867	14,4
Gesamt:		19.959	100

Tabelle 11: Übersicht der durch die Planung entstehenden Biotoptypen

Gemäß Freiraumkonzept soll ein kleinteiliges Mosaik aus Wiesenflächen, kleineren Gehölzen sowie kleinen Baumgruppen entstehen.

Bäume:

Nach aktuellem Stand müssen voraussichtlich 17 Bäume gefällt werden. Als Ausgleich hierfür sind gemäß Baumschutzverordnung Berlin Anhang 1 insgesamt 23 Bäume neu zu pflanzen. Für nähere Details wird auf die Bestandskarte und die Baumliste im Anhang D.4 und D.5 verwiesen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 10 ist pro 250 m² angefangener Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein Baum zu pflanzen (vorhandene Bäume sind hierbei mit einzurechnen), das entspricht insgesamt 54 Bäumen. Nach aktuellem Stand können vier Bäume erhalten werden, entsprechend wären 50 Bäume neu zu pflanzen. Das Freiraumkonzept sieht insgesamt 133 Neupflanzungen vor, 64 davon sollen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gepflanzt werden. Hiermit kann der Bedarf an Neupflanzungen vollständig gedeckt werden. Für sämtliche Neupflanzungen sind standortangepasste, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. KALLASCH (2023) gibt hierzu einige Empfehlungen. Zusätzlich wird auf die Pflanzliste im Anhang D.3 verwiesen.

2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Momentan weist das Gebiet nur geringe Habitatqualitäten auf. Einzig für Gebäudebrüter ist das dicht bebaute Gebiet des Geltungsbereichs einigermaßen attraktiv. Durch die Umsetzung der Planung wird das Gebiet zukünftig einen höheren Grünanteil aufweisen. Die derzeitigen Habitatpotentiale werden durch die Anbringung von Ausgleichsquartieren erhalten, zudem wird das Gebiet voraussichtlich attraktiver für weitere Arten. Durch die Anbindung des zentralen Grünzugs an weitere Grünanlagen nördlich wie südlich des Geltungsbereichs kann zudem der lokale Biotopverbund gestärkt werden. Für die Amphibien werden die vorhandenen Straßen allerdings weiterhin ein großes Wanderhindernis darstellen.

2.3.5 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der Weg, der zwischen den beiden als Naturdenkmal geschützten Rohrpfuhlen hindurch zur Waßmannsdorfer Chaussee führt, soll als öffentlicher Grünzug entwickelt werden und damit die Grünflächen um die Rohrpfuhle sowie den Meskengraben im Süden mit den Grünflächen am Rhodeländerweg sowie am Rudower Fließ im Norden miteinander verbinden. Die Naturdenkmale werden hierdurch nicht negativ beeinflusst. Ein Teil des vorhandenen geschützten Baumbestands muss im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden. Als Ausgleich werden entsprechende

Neupflanzungen vorgenommen. Das Freiraumkonzept sieht zudem eine weitaus höhere Anzahl an Neupflanzungen vor, als notwendig wäre (siehe Kapitel B.2.3.3). Weitere Schutzgebiete finden sich nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung wird eine bislang gewerblich genutzte Fläche umgenutzt. Die geplante Neubebauung soll auf den aktuell hochgradig (rund 85 %) versiegelten Bereichen errichtet werden. Im Zuge dessen können Flächen in Höhe von 5.312 m² effektiv entsiegelt werden. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich reduziert sich damit auf rund 62 %. Durch die geplante Anlage von zwei Tiefgaragen können zudem die Bereiche, die normalerweise für die Anlage von Stellplatzflächen notwendig wären, eingespart werden. Da die Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung Nummer 12 einen Bodenaufbau von mindestens 80 Zentimetern aufweisen müssen, können nicht anderweitig überbaute Bereiche (Terrassen, Wege oder ähnliches) ebenfalls begrünt werden. Da durch die Planung allerdings die Bereiche der Nebenanlagen nicht konkret verortet werden können, wird nachfolgend davon ausgegangen, dass durch die in der textlichen Festsetzung 4 aufgeführten Prozentsätze für Nebenanlagen die Tiefgaragen komplett versiegelt sind.

Flächenart	Versiegelungsgrad	Fläche in m ²	Anteil in %
Vegetation, offener Boden	unversiegelt	7.521	37,7
Gebäude, Straßen, Wege, Tiefgaragen (überbaut)	vollversiegelt	12.438	62,3
Gesamt:		19.959	100,0

Tabelle 12: Flächenbilanz des Plangebiets

Zudem werden Bereiche für Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und ähnliches benötigt. Diese sind nach Möglichkeit auf bereits versiegelten Flächen unterzubringen. Die beiden Rohrpfuhle sowie die angrenzenden Bereiche gelten als gesetzlich geschützte Biotope und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden.

Durch die Planung wird zukünftig ein Anteil von 9.019 m² (inklusive Nebenanlagen) im Wohngebiet vollständig versiegelt sein. Die nicht versiegelten Flächen werden gärtnerisch angelegt und stehen dementsprechend für die Bodenfunktionen zur Verfügung. Hierbei steht zu beachten, dass neben der Entsiegelung an sich weitere Maßnahmen zur Renaturierung beziehungsweise der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen notwendig werden können. Entsprechende Arbeitshilfen stehen auf der Website der Senatsverwaltung von Berlin zur

Verfügung (SenMVKU 2024). Ein Teilbereich der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen wird ebenfalls begrünt und kann durch den Aufbau von etwa 80 Zentimeter Boden die entsprechenden Funktionen zumindest eingeschränkt wahrnehmen. Die geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen können unterhalb des geplanten Erschließungswegs eingebaut werden und verursachen damit keine zusätzliche Versiegelung (INGENIEURBÜRO RICHTER 2025). Die öffentlichen Straßenflächen bleiben in ihrer bisherigen Ausprägung erhalten. Die durch Kleingärten genutzte Fläche, die Böden der höchsten Schutzwürdigkeit aufweist, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festgesetzt und kann damit erhalten werden, ebenso wie die Grünflächen am Rhodeländerweg. Im Süden des Geltungsbereichs wird die derzeitige Zufahrt als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass hier die Hälfte der Fläche von Wegen eingenommen wird, die als vollständig versiegelt anzusehen sind.

Durch die Inanspruchnahme der Flächen verändert sich die Zusammensetzung des Bodens auf der Fläche. Im Zuge der Baumaßnahme werden baubedingt voraussichtlich für das Freimachen der Bauflächen, das Abschieben und Sichern von Oberboden sowie die Herstellung von Baugruben für Fundamente und Keller nahezu alle Teile des Bodens im allgemeinen Wohngebiet verändert. Die Ausnahme hierzu bilden die Bereiche um die zu erhaltenden Bäume, die vor Einwirkungen der Baumaßnahme zu schützen sind. Baubedingt werden darüber hinaus bei Umsetzung der Planung die Böden im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baumaßnahmen (Baufeld) beansprucht, insbesondere mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Materialablagerung genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen beziehungsweise zu Veränderungen der Bodeneigenschaften (zum Beispiel nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedelung des Bodens durch Bodenflora und -fauna beziehungsweise höhere Vegetation). Die vorübergehend beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen so wiederherzustellen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen (beispielsweise Verdichtungen) zurückbleiben.

Nach § 202 Baugesetzbuch ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Weiterhin kann es im Zuge des Baustellenbetriebs durch Baufahrzeuge, die Lagerung von Betriebsstoffen und durch Havarien/Unfälle zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin und so weiter kommen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen und im Zuge des Baubetriebs ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.

Für die gärtnerisch anzulegenden Bereiche wird neuer Oberboden und Humusaufgabe aufgetragen. Eine Tiefenlockerung des Bodens wird nach der durch die Baustelle zu erwartende

Verdichtung des Bodens empfohlen, auch um die Versickerungsfähigkeit der Böden aufrecht zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

Betriebsbedingt sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Davon ausgehend, dass sich der überwiegende Teil der Fußgänger auf den Wegen aufhalten wird und der Kraftfahrzeug-Verkehr aus dem Wohnquartier herausgehalten werden soll, sind keine weiteren relevanten Bodenverdichtungen zu erwarten. Ein potentieller Schadstoffeintrag, beispielsweise durch Havarien von Fahrzeugen, wird sich entsprechend ebenfalls auf bereits vollständig versiegelte Flächen im Randbereich des Quartiers beschränken.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind vorliegend innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Da im unmittelbaren Umfeld allerdings archäologische Fundstellen liegen, sind sämtliche Bodeneingriffe frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Altlasten

§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch fordert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grund der Altlastensituation sind daher insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu beachten.

Im Rahmen der Rammkernsondierungen (GEO MODENBACH 2018) wurden großräumig Belastungen der Aufschüttungen festgestellt, vor allem durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Im Rahmen der Baufeldvorbereitung werden detailliertere Untersuchungen empfohlen, für Teilbereiche im Süden wurden diese bereits durchgeführt (GRUND+BODEN 2023). Die 2018 festgestellten Belastungen konnten hier bestätigt werden. Voraussichtlich ist ein großflächiger Bodenaustausch erforderlich, um einen ausreichenden Schutz vor Schadstoffen, insbesondere bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch, sicherzustellen. Mindestens in den Bereichen der geplanten Rigole ist ein Bodenaustausch in jedem Falle durchzuführen, auch um eine bessere Versickerung zu ermöglichen. Die entnommenen Böden sind gemäß der festgestellten Schadstoffklasse zu verwerten beziehungsweise zu entsorgen, teilweise wurden sie als gefährlicher Abfall angesprochen. Trotz der Altlastensituation hat die Bodenschutzbehörde des Bezirks keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen (Schreiben vom 10.9.2024 und 29.4.2025).

2.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die im Süden angrenzenden Oberflächengewässer (Kleiner und Großer Rohrpfuhl) liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Im Bereich westlich des Großen Rohrpfuhs ist im Bebauungsplan eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt, hier können negative Beeinträchtigungen der Gewässer ausgeschlossen werden. Im Zuge des Abrisses ist darauf zu

achten, dass Bauschutt und ähnliche Materialien nicht in den Bereich der Pfuhe sowie des Meskengrabens gelangen, um eine eventuelle Kontamination des Bereichs zu vermeiden.

Grundwasser

Aufgrund der gespannten Verhältnisse des Grundwassers ist bei der Anlage der Baugruben darauf zu achten, den Grundwasserleiter nicht anzuschneiden, ein hydraulischer Grundbruch sollte unbedingt vermieden werden. Bei der Errichtung der Tiefgarage sowie eventuellen Kellergeschossen ist darauf zu achten, die tiefliegenden Bereiche gemäß Deutscher Industrienorm (DIN) 18533-1, W2.2-E entsprechend abzudichten. Des Weiteren kann es kleinräumig zu Betroffenheiten von Schichtenwasser durch im Boden vorhandene Sandlinsen kommen. Dieses Problem kann durch einen eventuell notwendig werdenden Bodenaustausch (aufgrund von Schadstoffbelastungen, siehe Kapitel B.2.1.7 und B.2.3.7) behoben werden. Im Bereich der Versickerungsanlagen werden entsprechend zusätzliche Bodenerkundungen empfohlen, um einen detaillierteren Überblick über die geologischen Gegebenheiten zu erhalten.

Die Bauarbeiten sind zeitlich begrenzt. Das Grundwasser wird durch die wasserundurchlässige Schicht und den Flurabstand von über 3,5 m unter Geländeoberkante weitgehend geschützt. Oberflächliche Abgrabungen sollten keine starken Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Dennoch stellen Schadstoffeinträge auf Grund von unsachgemäß gewarteten Baumaschinen oder gelagerten Materialien eine potenzielle Gefährdung für das Grundwasser dar.

Anlagebedingt sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Das Quartier ist autoarm konzipiert, insofern wird ein Eintrag von Schadstoffen minimiert. Die Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet werden gärtnerisch angelegt und entsprechend bewirtschaftet.

Durch die Planung wird zukünftig mehr unversiegelte Fläche für den Wasserhaushalt (Versickerung, Verdunstung) zur Verfügung stehen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro Richter wurde in 2025 ein Regenentwässerungskonzept für den Geltungsbereich erarbeitet.

Dieses führt aus, dass lediglich die Böden im Norden des allgemeinen Wohngebiets für eine Versickerung geeignet sind. Hier soll eine Unterflurrigole (Speichervermögen von rund 82 Kubikmetern) eingebaut werden, welche das auf den versiegelten Flächen anfallende Wasser aufnimmt und versickert. Im Rahmen des Einbaus sollte zudem ein Bodenaustausch erfolgen, was zum einen die Gefahr der Schichtenwasserbildung in diesem Bereich beheben würde und zum anderen für ein besseres Versickerungsverhältnis sorgt. Zudem ist eine Versickerung generell nur in unbelasteten Böden gestattet. Im südlichen Teilbereich der Fläche kann das anfallende Wasser nicht versickert werden. Dementsprechend soll hier ein Regenrückhaltebecken unterhalb des Weges eingebaut werden (Speichervermögen von rund 98 Kubikmetern), welches das anfallende

Niederschlagswasser zurückhält und anschließend gedrosselt in die Rigole abgibt, wo es versickern kann. Bei übermäßigem Wasserandrang ist ein Notüberlauf zum Meskengraben hin geplant. Im Rahmen des Überflutungsnachweises wurde eine an der Oberfläche zurückzuhaltende Wassermenge von 147,1 m³ ermittelt. Dies entspräche einer mittleren Einstauhöhe von 2 Zentimetern auf den gesamten Außenflächen. Die Geländeoberfläche ist entsprechend zu modellieren, dass diese Wassermenge schadlos auf dem Gelände zurückgehalten werden kann (INGENIEURBÜRO RICHTER 2025).

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzepts.

Es gäbe zudem auch die Möglichkeit, das Regenwasser direkt in die Rohrpfuhle und nicht in den abführenden Meskengraben zu leiten, um hier den Wasserstand zu stabilisieren. Da es sich bei den Rohrpfuhlen um Naturdenkmäler sowie geschützte Biotope handelt, sind hierfür allerdings erhöhte Anforderungen notwendig. Das Regenwasser darf keine negativen Auswirkungen auf das Biotop sowie die ansässigen Tierarten haben. So wäre ein Nachweis darüber zu führen, dass das eingeleitete Regenwasser unbedenklich sein wird. Ansonsten müssten entsprechende Filtersysteme vorgeschaltet werden.

In den Grünflächen wird das anfallende Niederschlagswasser über die Fläche versickert, die Straßenflächen bleiben weiterhin an die Regenkanalisation angeschlossen, die in das Rudower Fließ entwässert.

2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Aus klimaökologischer Sicht ist das Baukonzept weitgehend auf die Besonderheiten des Standorts abgestimmt und berücksichtigt die Anforderungen der Planungshinweise zum Stadtklima (Begrünung und Verschattung, Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen, Dachbegrünung, Schutz und Vernetzung von für den Kaltlufthaushalt relevanten Flächen, Vermeidung beziehungsweise Verringerung von Austauschbarrieren). Auf Grund der geplanten Entsiegelungen und der Berücksichtigung von Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen verbessert sich die thermische Situation im Gebiet durch die Planung deutlich. Das Wohnquartier ist als autoarmes Quartier geplant. Des Weiteren ist eine breite Promenade zwischen den Wohngebäuden geplant, welche als Kaltluftleitbahn nach Norden fungieren soll.

Im Rahmen der Planung der Gebäudeanordnung wurde die Eigenschaft des Gebiets als Kaltluftleitbahn von Anfang an mit einbezogen. So wurden verschiedene Anordnungen der Gebäude geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass aus städtebaulichen Gründen ein Verbleib des Gebäudes im Süden zu bevorzugen ist. Die klimatische Situation sollte sich damit nicht verschlechtern. Zur Überprüfung dieser These wurde für mehrere Varianten eine Durchströmung des Gebietes simuliert, um die optimale Position des Gebäudes beziehungsweise des Wohnraums zu ermitteln (LOHMEYER 2023). Eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten wurde aufgrund des akuten Wohnungsmangels in Berlin nicht in Betracht gezogen. Hieraus ergibt sich, dass eine

Veränderung der Gebäudeanordnung im Süden nicht zu einer erhöhten Durchströmung des Gebietes führt. Vermutlich aufgrund des geringen Abstands der Gebäude beidseits des zentralen Wegs kommt es innerhalb des Bestands voraussichtlich zu kleinteiligen Verwirbelungen, welche einen erhöhten Kaltluftdurchfluss in keinem Fall zulassen. Insofern ist die Position des Gebäudes im Süden für die Durchströmungsverhältnisse irrelevant.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird sich die Schadstoffkonzentration im Gebiet weiter verringern, da die Gehölze Schadstoffe aus der Luft filtern und binden können. Insbesondere die Baumreihe entlang des Rhodeländerwegs leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Die Schadstoffbelastung an der Groß-Ziethener Chaussee wird sich gemäß Stellungnahme SenUMVK, I C vom 2.5.2022 durch den zusätzlichen Verkehr des Wohngebiets nicht signifikant verschlechtern. Somit kann auch im Rahmen der Planung davon ausgegangen werden, dass die ab 2030 geltenden Grenzwerte zukünftig eingehalten werden können.

2.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Durch die Planung wird ein Großteil des Gebiets (Grünzug am Rhodeländer Weg, Wegeverbindung durch das allgemeine Wohngebiet, öffentliche Parkanlage im Süden) für die Öffentlichkeit zugänglich und das Grüne Band mit den Parkflächen nördlich (Grünanlagen am Rudower Fließ und ehemalige Eisenbahntrasse) und südlich (Grünanlage Meskengraben) des Plangebiets durchgängig und erlebbar gemacht. Die geplante Wohnbebauung passt sich besser in die umgebende Bebauung ein als das bisher vorhandene Gewerbegebiet. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen wird das Gebiet optisch ansprechend gestaltet und kann hierdurch eine deutliche Aufwertung erfahren.

Pro Einwohner ist gemäß Kinderspielplatz Gesetz Berlin mindestens 1 m² bereitzustellen. Bei 160 Wohneinheiten und angenommenen zwei Anwohnern pro Einheit entsteht ein Bedarf von 320 m² Spielfläche. Des Weiteren ist ein Richtwert von 6 m² öffentlicher Grünfläche pro Einwohner einzuhalten. Gemäß den oben angenommenen Parametern sind entsprechend 1.920 m² quaternaher Grünfläche vorzuhalten. Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 2.867 m² öffentlicher Grünfläche festgesetzt, 1.748 m² davon werden neu ausgewiesen. Damit kann der Bedarf an Grünflächen nicht vollständig gedeckt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass die umliegenden Wohngebiete bezüglich der Grünversorgung als gut bis sehr gut bewertet werden (Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung 2021/2022 (Umweltatlas), 2022) und weiterhin im Landschaftsprogramm die niedrigste Kategorie IV bezüglich der Freiraumversorgung aufweist, kann trotzdem davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Grünflächen den Mehrbedarf decken können. Die öffentliche Erschließung der südlich gelegenen Parkanlage wird durch die Ausweisung eines öffentlichen Wegerechts innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gesichert. Über diese Wegeverbindung könnte zukünftig dann auch der Grüne Hauptweg Nummer 15 führen.

2.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Bebauung werden voraussichtlich keine Bau- sowie Bodendenkmale berührt. Die Denkmalschutzbehörde bittet trotzdem um eine frühestmögliche Benachrichtigung bezüglich geplanten Bodeneingriffen, um die konkreten bodendenkmalpflegerischen Interessen rechtzeitig prüfen zu können. Im Falle des Auffindens relevanter Fundstücke im Rahmen der Bauarbeiten ist ebenfalls umgehend die untere Denkmalschutzbehörde zu kontaktieren und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumveränderungen für die Tierwelt. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

2.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Einhaltung der bestehenden Regelwerke sind die baubedingten Emissionen, vor allem durch den Maschineneinsatz, auf ein Minimum begrenzbare. Entstehung von Emissionen durch die eingesetzten Baustoffe sind auf Ebene eines Bebauungsplans nicht prognostizierbar. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in einer Zisterne zwischengespeichert und durch eine Unterflurrigole versickert. Eine Einleitung in den benachbarten Meskengraben erfolgt nur bei drohendem Überlaufen der Speicherzisterne, welche großzügig dimensioniert ist. Eine Beeinträchtigung des erstaufnehmenden Gewässers kann hiermit vermieden werden.

Die im Rahmen der geplanten Nutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung getrennt nach unterschiedlichen Müllarten gesammelt und verwertet.

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen

2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalls können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a, c und d Baugesetzbuch (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden.

Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auf Grund der vorgesehenen Nutzungen als Wohngebiet, sowie Spiel- und Erholungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein zukünftiges Aufkommen belasteter Abfälle nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wurde 2023 die Mantelverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen erlassen. Nach deren § 19 ist der Einbau mineralischer Ersatzstoffe in technische Bauwerke nur zulässig, wenn nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht eintreten. Zu den technischen Bauwerken gehören unter anderem Straßen, Wege und Parkplätze, Baustraßen, Schienenverkehrswege, Lager-, Stell- und sonstige befestigte Flächen, Leitungsgräben und Baugruben, Hinterfüllungen und Erdbaumaßnahmen, beispielsweise Lärm- und Sichtschutzwälle.

Die Anwendung der Ersatzbaustoffverordnung ist in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- beziehungsweise Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

2.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 3 Solargesetz Berlin müssen sämtliche nicht-öffentlichen Neubauten (sowie bei Dachsanierungen) über 50 m² Nutzungsfläche einen Anteil von mindestens 30 % Photovoltaik-Anlagen aufweisen. Die Anforderungen hierfür sind vorliegend erfüllt (Grundfläche von insgesamt 5.390 m²). Dementsprechend wären bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche mindestens 1.617 m² Dachfläche mit entsprechenden Solarmodulen auszustatten.

Durch eine parallele Dachbegrünung können zum einen die Solarmodule gekühlt werden (was die Leistungsfähigkeit dieser erhöht), zudem sorgt sie auch für eine zusätzliche Wärmeisolation der Dachflächen, so dass die Wärme besser in den Gebäuden gehalten werden kann.

Das umliegende Gebiet wird nicht über das Fernwärmenetz versorgt, die Energieträger sind vorliegend vor allem Gas und Öl (Geoportal Berlin: Versorgungsanteile der einzelnen Energieträger 2005, Stand 2010).

2.3.15 Darstellung von Plänen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans („Kolonie Ewige Heimat“). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8.9.1981 gefasst, die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im September 1985 statt. Seitdem ruht das Verfahren.

In der Sitzung vom 15.8.2023 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-102 aus dem Landschaftsplan auszuschließen (Bezirksamt Neukölln 2023). Er wird demnach nicht weiter berücksichtigt. Dem im ursprünglichen Entwurf des Landschaftsplans formulierten Ziel der der Sicherung der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen als Teil einer übergeordneten Grünverbindung wird durch die Planung trotzdem Rechnung getragen. Zudem wird eine Durchgängigkeit der Grünflächen hergestellt.

Demgegenüber liegen die südlichen Teilflächen des Bebauungsplans weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs. Hier ist den Zielen des Landschaftsplanentwurfs entsprechend die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

2.3.16 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten

Die vorhandene Luftbelastung im Gebiet ist gering. Durch die großzügigen Freiflächen und die geplante Neupflanzung sowie den Erhalt von Bäumen (insbesondere am Rhodeländerweg) kann eine Luftfilterung in ausreichendem Maße sichergestellt werden.

Darüber hinaus soll das Quartier autoarm gestaltet werden, die Stellplätze für Kraftfahrzeuge befinden sich in Tiefgaragen unter der Bebauung.

2.3.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Baubedingt wird es temporär zu Emissionen von Lärm, Staub, Erschütterungen und ähnlichem kommen. Die Arbeiten werden tagsüber ausgeführt, nachts werden die Arbeiten ruhen. Um die umliegenden Anwohner sowie die ansässige Fauna nicht zusätzlich zu belasten, ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle möglichst zu unterlassen, beziehungsweise auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtung hat hierbei von oben nach unten zu erfolgen, um die Lichtstreuung in die Umgebung zu minimieren.

Anlage- und betriebsbedingt wird es zu keinen über die normalen Verhältnisse (Kinderspiel, Grillgeruch, Unterhaltungen, abendliche Beleuchtung) hinausgehenden Emissionen kommen.

2.3.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen der Bauarbeiten wird Bauschutt durch den Abriss der Gebäude anfallen. Je nach Klassifizierung kann dieser in anderen Bereichen wiederverwendet werden. Durch die Baumfällungen und Gehölzrodungen fallen zudem biologische Abfälle an. Diese Abfälle sind kompostierbar.

Baubedingte Abfälle sind, sofern sie nicht verwertet werden können, aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen fachgerecht durch den Erzeugenden oder Besitzer beziehungsweise Besitzerin zu entsorgen (§ 15 Absatz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Der anfallende Bodenaushub ist infolgedessen entsprechend den geltenden technischen Regeln auf seine Schadstoffklasse hin zu prüfen und gegebenenfalls ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial und Teil III: Probenahme und Analytik der Technischen Regeln Boden sind für den Vollzug im Land Berlin übernommen. Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sind hierbei grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Wiederverwendung (Recycling) von Materialien, Ressourcen und Baustoffen, beispielsweise der zurückzubauenden Gebäude in den Neubau, zu prüfen beziehungsweise zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der geplanten Nutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung beziehungsweise Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten gesammelt und verwertet.

2.3.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Verunreinigungen von Böden sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch den Verursachenden zu beseitigen (§ 4 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz). Anlage- und betriebsbedingt sollte es zu keinen nennenswerten Gefährdungen kommen, sofern die allgemeinen Regeln für ein harmonisches Miteinander eingehalten werden (kein wildes Abladen von Müll, keine mutwillige Zerstörung der vorhandenen Natur oder ähnliches).

Wichtige kulturelle Stätten sind durch die Planung nicht betroffen. Die Planung sorgt für ein harmonischeres Stadtbild in diesem Bereich.

2.3.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Nummer XIV-229b) mit Aufstellungsbeschluss vom 26.4.1994. Das Verfahren wurde allerdings bislang nicht weiterverfolgt. Auf dieser Fläche befinden sich Kleingärten der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“. Kumulative Wirkungen sind daher nicht zu erwarten.

2.3.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Problematik des Klimawandels wurde im Freiraumkonzept aufgegriffen. So soll die zentrale Durchwegung als Kaltluft-Leitbahn dienen. Die Häuser werden mit einer Dachbegrünung versehen, zudem soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort gesammelt und versickert werden. Durch weitere Baumpflanzungen und den entsprechenden Schattenwurf sollen zudem weitere Kühlungseffekte erreicht werden. Es ist auf die Nutzung klimaresilienter Arten zu achten.

2.3.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem üblichen Einsatz von Stoffen (Materialien), insbesondere beim Neubau, Abriss sowie zur Versorgung, beispielsweise von Wasser und gegebenenfalls auch Gas, auszugehen. Im Zuge der Realisierung von Neubauten ist besonders bei der Versorgungstechnik vom Einsatz von modernen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

Detaillierte Angaben zu den künftig eingesetzten Techniken und Stoffen können nicht getroffen werden.

2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für den Umgang mit den festgestellten Arten wurde bereits ein externes Artenschutzkonzept auf der Grundlage der faunistischen Erfassungen durch KALLASCH (2023) erstellt (SzSP 2024). Die Ergebnisse werden vorliegend noch einmal wiedergegeben und entsprechend ergänzt.

2.4.1 Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Absatz 1 Nummer 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1a Baugesetzbuch auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, zum Beispiel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1-4 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören** (Störungsverbot),*
3. ***Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie*
4. *wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.***

Das Verbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Das Verbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz (Störungsverbot) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Das Verbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz (Lebensstättenschutz) liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, zu beschreiben und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen, beziehungsweise zur Abwendung von Verstößen gegen die Verbote und - sofern dies nicht möglich ist - Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestands durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Für Vögel und Fledermäuse, die Quartiere im Gebäudebestand beziehen, greift in Berlin die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (ArtSchAusnV BE, umgangssprachlich Gebäudebrüterverordnung). Hiernach ist für die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Rahmen von Sanierungsarbeiten keine Ausnahmegenehmigung notwendig, der Eingriff muss lediglich vorher bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) angezeigt werden (§ 2 Absatz 1 und 3 Gebäudebrüterverordnung). Da vorliegend sämtliche Gebäude beziehungsweise Schuppen abgerissen werden sollen, findet diese Regelung hier jedoch keine Anwendung. Eine vollständige Beseitigung durch Abriss der Gebäude bedarf bei Vorhandensein geschützter Lebensstätten nach wie vor einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Ergänzend liegt § 41a Bundesnaturschutzgesetz als Gesetzesentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

2.4.2 Brutvögel

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt für die nachgewiesenen Brutvogelarten, also die Arten, für die ein Nachweis eines Brutplatzes / eines Brutreviers erbracht wurde. Bei den Nahrungsgästen ist unter Beachtung der Ausstattung des Plangebietes sowie den umgrenzenden Flächen nicht davon auszugehen, dass es sich um essentielle Nahrungsgebiete der Arten handelt.

Alle europäischen Vogelarten (im Sinne des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie) gehören gemäß § 7 Absatz 13 Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders geschützten Arten. Insofern sind für sie die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz einschlägig.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummern 1, 2, 3 Bundesnaturschutzgesetz

Für die nachgewiesenermaßen im Plangebiet brütenden Arten Hausrotschwanz, Haussperling, Kohl- und Blaumeise gelten die Niststätten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung dieser Brutplätze darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind als Nahrungsflächen sowie zur Anlage von Nistplätzen weiterhin geeignet. Der Vorhabenbereich selbst spielt als Nahrungshabitat aufgrund der weitreichenden Versiegelung sowie intensiver Nutzung nur eine untergeordnete Rolle.

Nummer 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln beziehungsweise die Zerstörung von Gelegen ist durch eine Bauzeitenregelung beziehungsweise eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Gebäudeabriss und artenschutzrelevante Gebäudeumgestaltungen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden. Eine Beseitigung der Brutplätze in Höhlen und Nischen darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor Gebäudeabriss und -umgestaltung nach dem 29. Februar ist eine Kontrolle durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich und das weitere Vorgehen mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen. Sofern mit den Abrissarbeiten vor dem 29. Februar begonnen worden ist, kann durch eine fortlaufende, unterbrechungsfreie Abrisstätigkeit auf dem Gelände eine Besetzung der Brutplätze wirksam vermieden werden.

Ein Teil der Gebäude ist unter Beachtung dieser Voraussetzungen im Februar 2024 bereits geräumt worden, um Missbrauch und Schäden durch unbefugte Nutzung der Gebäude zu unterbinden. Dies erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, die Gebäude wurden am 16.2.2024 von einem Artenschutzsachverständigen kontrolliert.

Ein weiteres hohes Tötungsrisiko droht Vögeln von großen Glasfassaden, welche entweder durch die Vögel nicht als Hindernis erkannt werden oder durch Spiegelung der Umgebung den Tieren eine andere Umgebung vorgaukeln. Wirksame Maßnahmen sind zum einen architektonische Maßnahmen, wie das Vermeiden großer Fensterfronten oder Eckverglasungen. Zum anderen können großflächige Muster, die von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden, auf die Glasflächen aufgebracht oder davor installiert werden (siehe hierzu beispielsweise RÖSSLER et al. 2022).

Nummer 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung und eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Sofern mit den Abrissarbeiten vor dem 29. Februar begonnen worden ist, kann durch eine

fortlaufende, unterbrechungsfreie Abrisstätigkeit auf dem Gelände eine Besetzung der Brutplätze wirksam vermieden werden.

Sollte der Abbruch- und Baubeginn zu Beginn oder während der Brutzeit der Vögel liegen, so ist vor Arbeitsbeginn eine fachgutachterliche Begehung erforderlich, um brütende Vögel auszuschließen beziehungsweise das tatsächliche Brutvorkommen festzustellen. Sollten während der Brutzeit beginnende Nestbauaktivitäten im Einflussbereich der Bauarbeiten beobachtet werden, so sollen etwaige Niststätten frühzeitig und ohne Beeinträchtigung der Individuen verschlossen werden. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollten dennoch brütende Vögel festgestellt werden, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden.

Nummer 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden 3 Brutreviere des Hausrotschwanzes (sowie zwei ältere Nester) und mindestens 15 Brutreviere des Haussperlings festgestellt. Hinzu kommen weitere Quartiere von Höhlen- und Nischenbrütern (Star, Blau- und Kohlmeise, Grünspecht), welche ihre Quartiere im nahen Umfeld des Plangebietes haben. Die Arten nutzen ihre Niststätten wiederkehrend, diese stehen daher unter ganzjährigem Schutz. Da der Schutz der jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz in der Regel erfüllt. Falls Niststätten der oben genannten Arten in diesem Sinne beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz von dem Verbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Durch den Abriss der Gebäude werden die Quartiere zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Als Ausgleich sind insgesamt 56 Ersatzkästen (hiervon 46 für den Haussperling und 10 für den Hausrotschwanz) an Gebäuden anzubringen. Hinzu kommen 3 Ersatzquartiere für die Kohlmeise, welche am Baum- oder Gebäudebestand angebracht werden können. Ein Teil des Ausgleichs (4 Kästen für Hausrotschwanz, 16 Kästen für Haussperling, 2 Kästen für Kohlmeisen) wurde bereits als vorgezogene (temporäre) Ausgleichsmaßnahme ausgebracht (Vollzug am 15.3.2024). Hierfür wurde zum einen die Fassade des Garagengebäudes ganz im Süden genutzt, zum anderen wurde in relativer Nähe zum Garagengebäude Sperlingswände aufgestellt. Die beiden Meisenkästen wurden am umliegenden Baumbestand angebracht. Aufgrund der festgestellten Waschbärenpopulation wurden die Sperlingswände sowie die Meisenkästen mit einem Kletterschutz gesichert. Der derzeitige vorgezogene Ausgleich stellt (bis auf die Meisenkästen) nur eine temporäre Maßnahme dar, da das Garagengebäude ebenfalls abgerissen wird und die Sperlingswände im Bereich der öffentlichen Parkanlage aufgestellt wurden, welche nach Abschluss der Bauarbeiten von Spaziergängern frequentiert werden, die ein etwaiges

Brutgeschehen voraussichtlich stören würden. Es wird daher empfohlen, die Gebäude gestaffelt zu errichten und den notwendigen Ausgleich an den bereits errichteten Gebäuden anzubringen, um eine durchgehende Versorgung mit Lebensstätten sicherzustellen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen können zudem voraussichtlich einige weitere Quartiere zumindest temporär nicht von den jeweiligen Brutpaaren genutzt werden. Konkret wären hiervon zwei Niststätten der Blaumeise sowie je eine Niststätte der Kohlmeise und des Stars betroffen. Um die Brutreviere während der Bauzeit zu erhalten, sollten daher vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Nistkästen im Süden des Plangebietes ausgebracht werden.

Die weiteren nicht gebäudebezogenen Reviere können unter Beachtung der Bauzeitenregelung (siehe Kapitel B.2.5.1) erhalten werden, da der Eingriff räumlich und zeitlich stark begrenzt ist.

2.4.3 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Absatz 2 Nummer 13 Bundesnaturschutzgesetz), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nummer 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz Befreiung gewährt werden.

Aufgrund der Situation der Fledermäuse in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz lässt sich die Forderung ableiten, Fledermäuse bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsbereich wird von Fledermäusen (insbesondere Zwergfledermäuse) als Jagdhabitat genutzt. Hierbei werden allerdings vor allem die umgebenden grünen Strukturen, wie die Kleingartenanlagen und der Bereich um die Pfuhe, genutzt. Auf der gewerblich genutzten und bebauten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs war die Jagdaktivität deutlich geringer. Der Gebäudebestand weist teilweise Sommerquartierpotential auf, auch wenn im Zuge der Erfassungen keine Nutzung nachgewiesen werden konnte. Als Winterquartier sind die Gebäude gemäß Einschätzung des Artenschutzsachverständigen (KALLASCH 2023) sowie des Artenschutzsachverständigen, der einen Teil der Gebäude am 16.2.2024 zum Abriss freigegeben hat, allerdings nicht geeignet.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummern 1, 2, 3 Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund des besonderen Schutzes der Fledermäuse sind ihre, auch unbesetzten, Quartiere ganzjährig und langfristig geschützt. Die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummern 1, 2, 3 Bundesnaturschutzgesetz kann jedoch mit der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld verhindert werden.

Nummer 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung und gegebenenfalls eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Der Gebäudebestand weist keine Eignung als Winterquartier auf, der Abriss der Gebäude darf daher ausschließlich zwischen November und Ende Februar durchgeführt werden.

Der Gebäudebestand sollte unmittelbar vor Abriss trotzdem durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz kontrolliert werden. Sollten Tiere festgestellt werden, ist abzuwarten, bis das Quartier wieder verlassen wird.

Ein Teil der Gebäude ist unter Beachtung dieser Voraussetzungen im Februar 2024 bereits beräumt worden, um Missbrauch und Schäden durch unbefugte Nutzung der Gebäude zu unterbinden. Dies erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, die Gebäude wurden am 16.2.2024 von einem Artenschutzsachverständigen kontrolliert. Es wurden keine Tiere vorgefunden.

Nummer 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung und gegebenenfalls eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a Bundesnaturschutzgesetz sind Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Sofern die vorliegend geplanten Arbeiten bis in die Aktivitätsperiode der Fledermäuse andauern, wäre zu prüfen, ob die Beleuchtung nachts temporär abgeschaltet werden kann, um das Jagdverhalten der Fledermäuse in geringerem Ausmaß zu behindern.

Nummer 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Fledermäuse erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an potenziell geeigneten Sommerquartieren. Falls Quartiere dieser Art im Sinne des § 44 Satz 1 Nummer 5 Bundesnaturschutzgesetz beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 Absatz 7 Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatzquartiere vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen an Gebäuden beziehungsweise Bauwerken im weiteren Umfeld in ausreichender Anzahl (siehe weiter oben) erforderlich. Es steht zu beachten, dass solche Quartiere im Normalfall nicht sofort von den Tieren angenommen

werden. Es kann einige Jahre dauern, bis ein solches künstliches Quartier akzeptiert und genutzt wird. Die Ausbringung sollte daher so schnell wie möglich erfolgen. Zusätzlich sollten auch am neu zu bauenden Gebäudebestand Quartiere in ausreichender Zahl angebracht werden. Es empfiehlt sich hierbei, die Quartiere in die Fassade zu integrieren, um den ästhetischen Anspruch an die Fassade zu wahren.

Durch den Abriss der Gebäude werden diese potenziellen Habitatstrukturen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Als Ausgleich sind insgesamt 22 Ersatzquartiere unterschiedlicher Ausprägung an Gebäuden anzubringen. Da der innerhalb des Geltungsbereichs vorliegende Gebäudebestand restlos entfernt werden soll, kann der Verlust an Quartieren voraussichtlich nicht vorgezogen ausgeglichen werden. Dementsprechend ist, wie oben erwähnt, ein Ausnahmeantrag für die Beseitigung der potentiellen Quartiere zu stellen. Die auszugleichenden Quartiere sind in diesem Fall am neu zu errichtenden Gebäudebestand unterzubringen.

Eine Beeinträchtigung der Fläche als Jagdhabitat ist nicht zu erwarten, die Fläche wird sich im Gegenteil durch die geplante Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Baumpflanzungen sowie der Anlage von Dachbegrünungen auf den Neubauten deutlich verbessern.

2.4.4 Amphibien

Vorliegend wurde durch KALLASCH (2023) mit der Knoblauchkröte eine Amphibienart erfasst, die als Flora-Fauna-Habitat-Art streng geschützt ist (§ 7 Absatz 2 Nummer 14 Bundesnaturschutzgesetz), zwei weitere wurden durch die Stiftung Naturschutz erfasst und nachrichtlich übernommen. Alle weiteren erfassten Amphibienarten gelten gemäß Anhang 1 Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt (§ 7 Absatz 2 Nummer 13 Bundesnaturschutzgesetz). Aufgrund der Situation der Amphibien in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz lässt sich die Forderung ableiten, sämtliche Arten bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummern 1, 2, 3 Bundesnaturschutzgesetz

Eine Beeinträchtigung der vorgefundenen Arten kann durch die versehentliche Tötung von Individuen, die in das Vorhabengebiet wandern, während der Durchführung der Maßnahmen erfolgen. Da die Gewässer außerhalb des Geltungsbereichs liegen und auch die potentiellen Landlebensräume durch das Vorhaben nicht berührt werden, kann eine weitergehende Beeinträchtigung hier ausgeschlossen werden. Ein Verlust gegebenenfalls zwischen den beiden Pfuhen wandernder Arten kann durch Einhaltung einer Bauzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar oder durch den Verzicht der Erschließung der Baustelle über den nach Süden zur Waßmannsdorfer Chaussee verlaufenden Weg vermieden werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll der Weg ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen.

Nummer 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Um eine mögliche Tötung und Verletzung von Amphibien im Plangebiet zu vermeiden, sollte die Maßnahmenfläche im Süden durch einen Schutzzaun abgesichert werden, um ein mögliches Einwandern der Amphibien in den Vorhabenbereich zu verhindern. Der Zaun ist hierbei vor der Wanderungszeit der Tiere (normalerweise in März/April) aufzustellen. Ein entsprechender Schutzzaun ist am 12.7.2024 am östlichen und südlichen Rand der geplanten Bebauung gestellt worden.

Zudem sollte der Stichweg im Süden, welcher an den beiden Gewässern entlangführt, für die Dauer der Arbeiten nicht benutzt werden. Eine Erschließung der Bereiche im Norden ist über die Groß-Ziethener Chaussee im Norden problemlos möglich.

Nummer 2 (Störungsverbot) und Nummer 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): nicht erfüllt

Die vorliegend zu bearbeitenden Flächen sind großteils versiegelt und intensiv gewerblich genutzt. Sie stellen keinen essentiellen Lebensraum für Amphibien dar. Dessen Zerstörung hat somit keine erhebliche Auswirkung auf die lokale Population.

2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung****V 1 Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung oder Verletzung sind jegliche Abrissmaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Arten auszuführen beziehungsweise zu beginnen. Nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz liegt der Fortpflanzungszeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres. Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere Vogelarten (Amsel, Buntspecht, Elster, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz) nachgewiesen, die einen längeren Brutzeitraum (Februar - November) haben. Daher sollte der Beginn der anfallenden Arbeiten außerhalb dieser längeren artspezifischen Brutzeiträume liegen.

Am Gebäudebestand wurden keine konkreten Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen, er weist allerdings Habitatpotentiale auf. Zu entfernende Gebäudestrukturen sind vor Beginn der Beseitigung hinsichtlich eines möglichen Besatzes durch Vögel oder Fledermäuse zu überprüfen und frei zu geben. Sofern die Gebäudeabrissarbeiten erst innerhalb der Vegetationsperiode begonnen werden können, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 39 Absatz 5 Satz 2 Nummern 1-4 Bundesnaturschutzgesetz oder eine Befreiung nach § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Zur Überprüfung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung (siehe Maßnahme V 8) vorzusehen.

Im Zuge einer kontinuierlichen Versorgung mit Nistquartieren für Brutvögel sollte das Gebiet von Norden nach Süden entwickelt werden, so dass bereits Gebäude mit Quartieren fertiggestellt und verfügbar sind, wenn die temporären Ausgleichsquartiere im Süden entfernt werden müssen (siehe hierzu auch Maßnahme A 1).

V 2 Kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) - infolge der etwaigen baubedingten Vergrämung der Altvögel - ist der Baubeginn auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit der festgestellten Arten (siehe Maßnahme V 1) zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (etwa 14 Tage) aufrechtzuhalten. Durch die Ausbildung eines kontinuierlichen Störungsbandes vor und während der Brutzeit werden eine Revierbesetzung sowie Brutgeschehen unterbunden. Sollten im Nahbereich zum Baufeld brütende Vögel festgestellt werden, muss zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass mechanische Einwirkungen von Baufahrzeugen und Baukränen unterbleiben, sodass Zerstörungen von Eiern / Gelegen sowie Verletzungen und Tötungen von Jungtieren im Nest ausgeschlossen werden. Diese besonderen Vorsorgemaßnahmen sind damit begründet, dass das Tötungsverbot in § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz individuen- und nicht populationsbezogen ist. Zur Überprüfung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung (siehe Maßnahme V 8) vorzusehen.

V 3 Schutz und Erhalt des Baumbestands

Die auf der Fläche im Norden vorhandenen sowie eventuell weitere zu erhaltende Gehölze sind während der Abrissarbeiten durch Zäune beziehungsweise Stammmanschetten zu schützen, um Stammverletzungen oder ähnliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Der Baumschutz sollte hierbei einen Bereich umfassen, der dem Kronenbereich + 1,50 m entspricht, um eine Verdichtung im Bereich des durchwurzelterten Raumes zu vermeiden.

V 4 Schutz von Vogelniststätten und Fledermausquartieren in Bäumen, Gehölzstrukturen und Gebäuden

Die bestehenden Gehölze im Plangebiet sind im Rahmen der hier geplanten Maßnahmen zu erhalten. Jeglicher Gebäuderückbau und -abriss ist im Plangebiet außerhalb der Fortpflanzungsperiode, das heißt nicht zwischen dem 1. März und 31. September zu beginnen. Vor Abriss sind die Gebäude auf aktuelle Nistaktivität von Höhlen- und Nischenbrütern und das Vorkommen von Fledermausquartieren durch einen Artenschutzsachverständigen zu prüfen und ordnungsgemäß freizugeben. Im Rahmen der faunistischen Kartierungen gelang zwar kein konkreter Nachweis von Fledermausquartieren, die Gebäude haben trotzdem ein entsprechendes Habitatpotential.

Sofern noch funktionstüchtige Quartierkästen am abzureißenden Gebäudebestand festgestellt werden, sind diese nach Möglichkeit an umliegenden Gebäuden anzubringen. Dies kann als

Erhalt des jeweiligen Quartiers gewertet werden. Laut KALLASCH (2023) finden sich mindestens ein Nistkasten für Brutvögel sowie ein Quartierkasten für Fledermäuse innerhalb des Gebäudebestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-102.

Vögel: Im Falle einer Vogelbrut ist das Ende der Brut und Jungenaufzucht abzuwarten. Die Niststätten einiger Arten im Gebiet sind zudem ganzjährig geschützt (siehe Kapitel B.2.1.2). Sollte das Verlegen der Maßnahmen auf das Ende der Fortpflanzungszeit nicht möglich sein, ist das Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, da ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht auszuschließen ist. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Niststätten ist grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Fledermäuse: Bei Auffinden einer aktuellen Besiedelung ist der Quartierwechsel der Fledermäuse abzuwarten. Insbesondere bei Wochenstuben (Fortpflanzungsstätte) ist die Entfernung nicht gestattet, solange sich Fledermäuse in den genannten Quartieren aufhalten. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet.

V 5 Schutzzaun für Amphibien

Um ein Einwandern der in den südlich der Flächen liegenden Pfuhle lebenden Amphibien in das Vorhabengebiet zu verhindern, sind vor deren Wanderbewegungen (witterungsbedingt normalerweise in März oder April) Schutzzäune aufzustellen. Diese sind regelmäßig zu kontrollieren und schadhafte Stellen umgehend auszubessern, um die Schutzfunktion aufrecht zu erhalten. Zur Überprüfung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung (siehe Maßnahme V 7) vorzusehen.

V 6 Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß Gesetzesentwurf zur Novellierung des § 41a Bundesnaturschutzgesetz sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Wirkungsbereich der Beleuchtung sollte außerhalb von potentiellen Quartieren liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an, irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Generell gilt für den Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

- nur in dem Zeitraum und nur dort, wo es notwendig ist
- nur in der erforderlichen Intensität: gelbe und warmweiße Lichtfarben von Lampen mit geringem UV-Anteil im Spektrum locken weniger Insekten an

- bei Anstrahlungen, Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt
- horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich (Reduzierung der Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung auf Insekten)
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden
- Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60°C

Leuchten sollten als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700 Kelvin liegen, um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird, Leuchten > IP54 (International Protection Kennung klassifiziert unterschiedliche Schutzarten; hier: Spritzwassergeschützt und staubdicht) zu wählen, da diese keine Falle für Insekten darstellen.

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das Notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt, so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Diese Maßnahme gilt nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern ist auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

V 7 Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

Zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen folgende Aspekte zu beachten:

- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind zu vermeiden mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (siehe unten) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (siehe unten) zu unterbrechen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen siehe unten). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich.
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m² oder 75 % Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.

- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.
- Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch hochwirksame Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:
 - Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
 - Waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,
 - Markierungen müssen in der Regel opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle).
 - Werte gelten bei guten Kontrasten (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
 - Gegen Reflexionen müssen Markierungen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden

(siehe auch RÖSSLER et al. 2022).

V 8 Umweltbaubegleitung (UBB) - Schwerpunkt Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung, aber auch zum Ausgleich sind durch eine fachkundige Person zu begleiten. Diese soll durch regelmäßige Begehungen der Baustelle sicherstellen, dass während der Bauarbeiten keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen der vorkommenden Tiere und Pflanzen zu besorgen sind. Hierbei werden zudem die Schutzmaßnahmen (Maßnahmen V3 - V5) überprüft. Des Weiteren werden im Vorfeld der baulichen Aktivitäten die erforderlichen Maßnahmen (Baubeginn, kontinuierliche Fortsetzung, Ausleuchtung, Beachtung der geschützten Bereiche) angesprochen und erläutert.

2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

A 1 Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen und Gebäuden

Durch den Abriss der Gebäude beziehungsweise Schuppen im Plangebiet gehen fünf Niststätten des Hausrotschwanzes sowie mindestens 12 Niststätten des Haussperlings verloren. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitaten und Revieren sind im Zuge der Bebauung daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Begrünung sowie Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Es sollte auf gebietsheimische, insektenfreundliche Arten zurückgegriffen werden.
- Erhalt von Bäumen
- für die Beseitigung der Brutstätten: Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 3 an geeigneter Stelle, sodass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer

erreichbar sind. Die Niststätten sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Insgesamt sind an geeigneten Gebäuden anzubringen:

- 15 Nischenbrüterkästen für den Hausrotschwanz
- 23 Mauerseglerkästen für den Haussperling (Mauerseglerkästen werden von Mauerseglern und Haussperlingen gleichermaßen genutzt, somit können gleichzeitig Quartiermöglichkeiten für die im Plangebiet gesichteten Mauersegler bereitgestellt werden),
- Für den Verlust einer Kohlmeisen-Niststätte sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen anzubringen (Ausgleich 1 : 2):
 - 2 Meisenkästen (Fluglochdurchmesser 32 mm)

Eine Hälfte der Ausgleichsmaßnahmen ist als CEF-Maßnahme (englisch: continuous ecological functionality) bereits vor Baubeginn am bestehenden Gebäude- und Baumbestand auszugleichen, um einem vollständigen Revierverlust vorzubeugen. Für den vorgezogenen Ausgleich aufgrund der Abrissarbeiten wurde ein Anbringungskonzept erstellt. Es ist geplant, das südlichste Garagengebäude zu erhalten, bis die ersten Gebäude im Norden errichtet worden sind. Hier wurden im Frühjahr 2024 (Vollzug am 15.3.2024) insgesamt elf Einzelkästen für Haussperlinge und ein Nischenbrüterkasten für den Hausrotschwanz angebracht. Sechs weitere Kästen (5x Haussperling, 1x Hausrotschwanz) wurden an einer extra installierten Sperlingswand südlich der Garage angebracht. Zwei Meisenkästen wurden am umliegenden Baumbestand angebracht. Nach Anmerkungen durch HIMMEL (2024) wurden im Winter 2024/25 vier weitere Hausrotschwanzkästen im Gebiet verteilt ausgebracht (je einer am Sushirestaurant im Norden, an einer Einzelwand südlich des Restaurants, an einer Einzelwand im Süden des Plangebietes nahe des Waßmannsdorfer Straße sowie an einer bestehenden Wand am Kleinen Rohrpfuhl). Die Quartierwände sowie die beiden Bäume wurden mit einem Kletterschutz versehen, um die im Umfeld vorkommenden Waschbären von Nestplünderungen abzuhalten. Die Neubebauung der Fläche sollte von Norden nach Süden erfolgen, so dass bereits permanente Quartiere an den Neubauten vorhanden sind, wenn das Garagengebäude im Süden abgerissen wird. So soll eine kontinuierliche Versorgung mit Quartieren sichergestellt werden.

Um eine Erhaltung der Brutreviere, die während der Baumaßnahmen temporär wahrscheinlich nicht nutzbar sein werden, zu gewährleisten, sind zudem vorgezogen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anbringung am Baumbestand im Süden des Plangebietes (Ausgleich 1 : 1):
 - 2 Quartiere für Blaumeise (Fluglochdurchmesser 28 mm)
 - 1 Quartier für Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm)
 - 1 Quartier für Star (Fluglochdurchmesser 45 mm)

Die artgerechten Niststätten sind im Plangebiet anzubringen. Die Nisthilfen sind nach Möglichkeit Richtung Süd-Osten auszurichten. Dies bietet einen ausreichenden Witterungsschutz (Wind, Regen, Sonne). Die Anbringung sollte in mindestens 2,50 Meter Höhe erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen.

Bei Hinzuziehung eines Artenschutz-Sachverständigen während der Planungsphase der Neubauten kann die jeweils sinnvollste Variante an Ausgleichsquartieren abhängig von der baulichen Beschaffenheit der Gebäude ermittelt und umgesetzt werden (Anbringungsvariante, Kastentyp).

Da derzeit nicht die Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen vorgesehen ist, ist kein permanenter Ersatz einer solchen Fortpflanzungs- und Ruhestätte für baumbrütende Vogelarten erforderlich. Sofern im Rahmen der weiteren Planung und Durchführung doch entsprechende Bäume gefällt werden, sind analog entsprechende Ausgleichsmaßnahmen am zu erhaltenden Baumbestand in der Umgebung anzubringen.

A 2 Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden

Im Rahmen der Kartierungen wurden keine konkreten Quartiernachweise erbracht, dennoch besteht teilweise Quartierpotential im vorhandenen Gebäudebestand. Als Kompensation für dieses durch den Abriss wegfallende Quartierpotential sind insgesamt 22 Ersatzquartiere aufzuhängen (siehe KALLASCH 2023). Die Hälfte des auszugleichenden potentiellen Quartierverlustes durch den Abriss der Gebäude im Norden (insgesamt 11 Quartiere) sollte nach Möglichkeit bereits vorgezogen ausgeglichen werden. Fledermäuse nehmen erfahrungsgemäß neue Quartiere nicht sofort an, teilweise kann es einige Jahre dauern, bis sie akzeptiert werden. Daher macht eine temporäre Maßnahme (wie im Falle der Brutvögel) keinen Sinn, da die Kästen im Zweifel vor deren Annahme schon wieder entfernt werden müssen. Dementsprechend muss hier ein Ausnahmeantrag gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz für die Entfernung der potentiellen Quartiere gestellt werden.

Die auszugleichenden Quartiere sind an den neu zu errichtenden Gebäuden unterzubringen. KALLASCH (2023) empfiehlt, insgesamt 11 Wochenstuben- und 11 Ganzjahresquartiere anzubringen. Die Fledermauskästen können in die Fassade integriert oder auch am Außenmauerwerk angebracht werden. Vorzugsweise werden die Kästen in unterschiedliche Himmelsrichtungen angebracht, die Nordseite ist zu meiden beziehungsweise mit weniger Kästen zu versehen.

Bei Hinzuziehung eines Artenschutz-Sachverständigen während der Planungsphase der Neubauten kann die jeweils sinnvollste Variante an Ausgleichsquartieren abhängig von der baulichen Beschaffenheit der Gebäude ermittelt und umgesetzt werden (Anbringungsvariante, Kastentyp). Im weiteren Planungsverlauf ist die Erstellung eines Anbringungskonzeptes für 22 Fledermausquartiere geplant.

A 3 Begrünung des Plangebiets

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets werden begrünt. Für die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen wurde ein Freiflächenplan erstellt, an dem sich orientiert werden soll. Neben der Anlage von Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Bei der Gestaltung sollten im Sinne des Animal Aided Designs (AAD) vordringlich die Arten Hausrotschwanz und Haussperling berücksichtigt werden, da für diese Arten Brutreviere im Rahmen der Umsetzung der Planung verlorengehen. Haussperlinge bevorzugen dichte Hecken im Nahbereich ihrer Brutquartiere. Sie ernähren sich vorwiegend von Sämereien und Körnern, die Jungen werden mit Insekten und Larven gefüttert. Der Hausrotschwanz bevorzugt offene, vegetationsarme Flächen für die Nahrungssuche. Er ernährt sich hauptsächlich von Insekten oder Spinnen.

Das Freianlagenkonzept sieht am östlichen Rand eine durchgehende Heckenpflanzung (geplante Arten: Himbeere, Holunder, Rose, Haselnuss, Kornelkirsche) vor, die von Haussperlingen voraussichtlich gerne genutzt werden wird und zudem ein Nahrungsangebot an Beeren und Nüssen bereitstellt. Zudem sollen Bereiche mit Blühwiesen in den (voraussichtlich regelmäßig gemähten) Rasenflächen entstehen, welche als Nahrungshabitat für Insekten dienen, sowie auch Sämereien für den Haussperling bereitstellen können. Es ist auf eine entsprechende gebietsheimische Saatgutmischung zu achten.

40 % der Dachflächen sind mit einer einfach-intensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 15 cm) zu versehen, was eine gute Wärmeisolation darstellt, so dass im Winter Heizkosten gespart werden können. Zudem wirkt sich die Maßnahme durch Verdunstungskühle positiv auf das lokale Klima aus.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten sollte unterbleiben, da diese sich im Sommer stark aufheizen und zudem einen flächendeckenden Bewuchs unterbinden, was die Kühlungseffekte durch Verdunstung von Vegetation verringert.

2.5.3 Eingriffsbeurteilung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 Baugesetzbuch oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf vom Bezirk oder vom Land Berlin bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nach dem Berliner Leitfadens bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023) für die Schutzgüter/Wertträger Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschafts- und Stadtbild sowie Erholung. Die in § 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch ebenfalls enthaltenen Schutzgüter Fläche und biologische Vielfalt werden in der Bilanzierung der Schutzgüter Boden beziehungsweise Pflanzen und Tiere mit berücksichtigt. Das Verfahren basiert auf einem nutzwertanalytischen Ansatz, ergänzt um funktionale Aspekte. Datengrundlage stellen der Umweltatlas Berlin (Geoportal Berlin), das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm sowie eigene Erhebungen und vorliegende Fachgutachten dar.

Das Plangebiet war bislang planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch einzuordnen. Dementsprechend ist eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Vergleich zur Bestandsnutzung zu beurteilen, ob ein Eingriff vorliegt.

Die Bewertung des Zustands vor dem Eingriff und die Gegenüberstellung mit der Bewertung nach dem Eingriff entsprechen dem Prinzip des Wertgleichungsverfahrens. Durch den Vergleich von Vor-Eingriffszustand und Nach-Eingriffszustand können die Wertzunahme, Abnahme und Konsistenz festgestellt werden. Die ermittelte Wertdifferenz drückt im Eingriffsfall den auszugleichenden Wertverlust aus, der der Wertsteigerung durch mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüberzustellen ist. Die Gesamtbewertung erfolgt über ein Verrechnen der Wertdifferenzen der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds, jeweils getrennt. Nach dem Verwaltungsgerichtsbeschluss VG 24 L 63.15 ist eine Verrechnung von Wertdifferenzen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten mit den Wertdifferenzen des Landschaftsbilds und der Erholung nur möglich, wenn dabei eine funktionale

Gleichwertigkeit gewährleistet wird. Die betroffenen Funktionen des Naturhaushalts sind am Eingriffsort in gleichwertiger Weise zu ersetzen.

Die Werteinstufung wurde für jeden Wertträger mit der Fläche vor und nach dem Eingriff multipliziert. Die bei der Bewertung des Vor-Eingriffszustands ermittelten Wertpunkte wurden von den Wertpunkten für den Nach-Eingriffszustand abgezogen. Ergibt sich ein negativer Wert, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wenigstens eine Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand um die ermittelten negativen Wertpunkte bringen (vergleiche Verfahren zur Bewertung von Eingriffen im Land Berlin).

2.5.3.1 Bestand

Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das Gebiet liegt laut der FIS-Broker-Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ zum überwiegenden Teil in einem Bereich von Böden mit einer geringen Schutzwürdigkeit. Die angrenzende Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ weist dagegen die höchste Schutzwürdigkeit auf, ein Teil dieser liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist versiegelt und weist keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Böden der Kleingartenanlage	0,8	Böden mit einer hohen Bedeutung für die „Archivfunktion der Naturgeschichte“	Sehr hoch	18	14,5
Unversiegelte Bereiche (Baumreihe, Grünzug im Süden)	1,4	Böden mit mittlerer Bedeutung für die „Puffer- und Filterfunktion des Bodens“	gering	2	2,8
Teilversiegelte Wege und Parkplätze	1,5	Aufgrund des Austausches der natürlichen Bodenhorizonte und des hohen Versiegelungsgrades stehen nur eingeschränkt natürliche Bodenfunktionen zu Verfügung	gering	1	1,5

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
versiegelte Flächen (Straßen, Garagen, Gewerbeflächen)	16,2	Vollständige Versiegelung, keine natürlichen Bodenfunktionen	nicht vorhanden	0	0,0
Summe	20,0				18,8
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 13: Bilanzierung des Wertträgers Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Naturnähe des Wasserhaushalts

Der Wasserhaushalt eines Gebietes wird durch die Gleichung: Niederschlag = Verdunstung + Abfluss (Versickerung und Oberflächenabfluss) beschrieben. Entscheidend für das Verhalten in Bezug auf die Komponenten des Wasserhaushalts sind die Oberflächen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Die unversiegelten Bereiche sowie die vorhandenen Gehölzbestände tragen zu einer Naturnähe des Wasserhaushalts bei. Die versiegelten Bereiche behindern allerdings eine flächige Versickerung, insbesondere im Bereich der Straßen im Geltungsbereich.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Baumreihe im Norden, Gebüschbestände im Süden	1,4	Gehölzbestandene Bereiche	Sehr hoch	10	14,0
Kleingärten mit Rasen und Einzelbäumen	0,8	Gärten, Wiesen, Kulturland mit natürlichem Wasserhaushalt, intensive Begrünung über versiegelten Flächen (Dächer,	hoch	8	6,4

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
		Tiefgaragen) mit Retentionsfunktion			
Teilversiegelte Wege und Parkplätze	1,5	wasser- und luftdurchlässige Beläge (zum Beispiel Rasengittersteine, Schotterasen, Sickersteine, Pflaster mit Sickerfugen, Kies), vegetationsfreier Boden, Flächen mit Drainagen	mittel	4	6,1
versiegelte Flächen (Straßen, Garagen, Gewerbeflächen)	16,2	Dächer mit Ziegeln, Dachpappe unter anderem, Asphalt, fugenloser Beton	nicht vorhanden	0	0,0
Summe	20,0				26,5
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 14: Bilanzierung des Wertträgers Naturnähe des Wasserhaushalts

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die versiegelten Flächen abseits der Straßenflächen einschließlich der teilversiegelten und unbefestigten Wege lassen das aufkommende Niederschlagswasser vor Ort beziehungsweise in angrenzende Bereiche versickern. Für diese Bereiche (insgesamt rund 13.640 m²) können dementsprechend Zuschläge in Höhe von 2 Punkten für verdunstungsfördernde Maßnahmen (hier insbesondere Flächenversickerung) angerechnet werden, was einem Zuschlag von **27,3 Punkten** entspricht.

Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Die „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“ wird über den Anteil befestigter Flächen, die an die Kanalisation angeschlossen sind, bewertet.

Da das Plangebiet, mit Ausnahme der Straßen, vollständig nicht an die Kanalisation angeschlossen ist und die Fläche der Straßen etwa 12,8 % der Gesamtfläche ausmachen, welche in ein Gewässer zweiter Ordnung (Rudower Fließ) entwässern, ist die Gewässerbelastung hoch. Entsprechend wird für die gesamte Fläche ein Wert von 2 Wertpunkten angesetzt.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	20,0	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche 10 bis 30 % (Entwässerung in Gewässer zweiter Ordnung)	hoch	2	39,9
Summe	20,0				39,9

Tabelle 15: Bilanzierung des Wertträgers Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Luftaustausch

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kaltluftleitbahn, die vorhandenen Kaltluftvolumenströme liegen nachts überwiegend bei 80 - 90 Kubikmeter pro Sekunde. Vorliegend wird in Siedlungsbereiche und Grünflächen unterschieden, eine weitere Unterteilung ist aufgrund des recht gleichmäßigen Volumenstroms nicht notwendig.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Grünflächen im Süden, Gehölzbestand an Rhodeländerweg	1,3	Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom (> 60 bis 90 Kubikmeter pro Sekunde)	hoch	8	10,5
Gewerbegebiet, Straßenflächen	18,6	Siedlungsraum im Kaltlufteinwirkungsbereich beziehungsweise Flächen mit einem mittleren und hohen Kaltluftvolumenstrom	mittel	4	74,5

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
		(> 60 Kubikmeter pro Sekunde)			
Summe	20,0				85,1
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 16: Bilanzierung des Wertträgers Luftaustausch

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Porosität

Im Bestand sind keine gezielten Maßnahmen zur Erhöhung der Porosität erkennbar, die Bebauung ist sehr dicht und intensiv. Ein Zuschlag für Porosität kann daher nicht gewährt werden.

Stadtklimatische Funktion

Die stadtklimatische Funktion wird anhand der durch die Bestandsstrukturen hervorgerufenen thermischen Belastungssituation bewertet. Die Strukturen ergeben sich aus der durchgeführten Biotopkartierung.

Der überwiegende Teil ist versiegelt beziehungsweise weist keine Vegetation auf (beispielsweise teilversiegelter Weg im Süden), diese Bereiche tragen entsprechend nicht zur klimatischen Entlastung des Gebiets bei. Vorliegend leisten nur die beiden gehölzbestandenen Bereiche sowie der im Geltungsbereich vorhandene Teil der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ einen kleinen Beitrag zur klimatischen Entlastung des Gebiets.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Baumreihe an Rhodeländerweg	1,0	klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Gehölze > 2 Meter)	sehr hoch	10	9,7
Strauchbestände im Süden der Fläche	0,4	Klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gehölze 1 bis 2 Meter)	hoch	8	3,5

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Kleingartenanlage	0,8	klimatechisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Gehölze < 1,0 Meter, Wiesen, Ruderalvegetation, Rasen, Dachbegrünungen > 15 Zentimeter Substratstärke)	mittel	6	4,8
Vegetationslose und versiegelte Flächen	17,7	klimatechisch belastend wirkende Strukturen (alle vegetationsfreien Flächen, wie Dächer, Asphalt, Beton, Fassaden, Pflasterflächen)	nicht vorhanden	0	0,0
Summe	20,0				18,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 17: Bilanzierung des Wertträgers Stadtklimatische Funktion

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Überschirmung durch Bäume / Fassadenbegrünung

Es sind insgesamt 40 Einzelbäume sowie 25 Bäume innerhalb des Gehölzbestandes am Rhodeländerweg auf der Fläche vorhanden. Bei einer angenommenen Überschirmung von etwa 25 m² pro Baum entspricht das einem Anteil von etwa 8 % an der Gesamtfläche und damit weniger als den minimalen 10 % für den Zuschlag. Entsprechend wird hier kein Zuschlag vergeben.

Eine Fassadenbegrünung an den Bestandsgebäuden ist nicht vorhanden.

Biotope

Das Plangebiet kann zu einem überwiegenden Anteil den Biotoptypen „Garagenanlagen“ (Biotopcode 12644), „versiegelter Weg“ (Biotopcode 12654), „Parkplätze“ (Biotopcodes 12642/3) und „Gewerbe“ (Biotopcode 12310) zugeordnet werden (siehe auch Biotop- und Baumkarte im Anhang D.3). Es liegt mit insgesamt etwa 85 % ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Un- beziehungsweise teilversiegelte Bereiche finden sich entlang des Rhodeländerwegs (Baumreihe, Biotopcode 07142511), im östlichen Teil der Kleingartenlage „Ewige Heimat“ (Biotopcode 10150) und im südlichen Bereich des Plangebiets (Biotopcodes 07102, 12652). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz wurden nicht vorgefunden.

Biotopcode	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [in m²]	Biotopwert (inklusive Risikowert)	Wertpunkte gesamt (Flächengröße in 1.000 m² x Biotopwert)
07102	Laubgebüsche frischer Standorte	437	17	7,4
07142511	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände, überwiegend heimische Gehölze	966	26	25,1
10150	Kleingärten	806	19	15,3
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	2.567	0	0,0
1261221	Straße mit Asphalt- oder Betondecken, mit regelmäßigem Baumbestand	2.590	0	0,0
12642	Parkplatz teilversiegelt	638	0	0,0
12643	Parkplatz, versiegelt	1488	0	0,0
12644	Garagenanlagen	7508	0	0,0
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	878	0	0,0
12654	versiegelter Weg	2081	0	0,0
Summe		19.959		47,9
(§): geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 28 Naturschutzgesetz Berlin Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 18: Bilanzierung des Wertträgers Biototypen

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Bäume

Bei Grün- und Freiflächen werden die Bäume über den Flächenansatz bewertet und nicht gesondert als solitäre Einzelbäume. Ein Teil der vorhandenen Bäume (insgesamt 25 Stück) wird über die beiden Biototypen 07102 und 07142511 abgehandelt, die verbleibenden 40 Bäume werden als Sonstige Einzelbäume bilanziert. Hieraus ergibt sich ein Wertpunktestand von **136,2** Wertpunkten.

Biotopverbund

Im Landschaftsprogramm (Karte Biotop- und Artenschutz) wird die Umgebung des Geltungsbereichs als Sonstige Eignungsfläche für den Biotopverbund dargestellt. Sie gilt zudem als Kernhabitatsfläche für die Zielarten Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*). Beide Arten haben Habitatnachweise aus den beiden Rohrpfuhlen südlich des Geltungsbereichs. Laut aktuellen Erfassungen ist der Erhaltungszustand allerdings schlecht.

Die Fläche südlich der dichten Bebauung, welche durch die Grünfläche um die beiden Rohrpfuhle führt, kann dementsprechend als Biotopverbundfläche angesehen werden, ebenso wie die Kleingartenanlage. Die restlichen Bereiche sind überwiegend versiegelt und damit für die Tiere unattraktiv.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Kleingartenanlage, Flächen südlich der Bebauung	2,1	Fläche dient gemäß Landschaftsprogramm 2016 zur Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion	sehr hoch	10	21,2
Summe	2,1				21,2
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 19: Bilanzierung des Wertträgers Biotopverbund

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Qualität des Landschafts- und Stadtbilds

Bei der Qualität des Landschafts- / Stadtbilds ist je nach der Charakteristik, räumlichen Struktur, der Ausstattung und der Gestaltung des Plangebiets die Erfassung eher anhand des Anteils der landschaftstypischen und/oder gestalterischen Elemente oder anhand der quartierstypischen Freiraumstrukturen vorzunehmen. Zusätzlich sind jeweils störende Elemente zu bewerten. Die Bewertung bezieht sich dabei in der Regel auf das gesamte Plangebiet, da beim Landschafts- und Stadtbild der räumliche Gesamteindruck entscheidend ist.

Der Großteil des Geltungsbereichs wird von Gewerbebebauung und Garagenkomplexen eingenommen. Die Grünflächen im Süden sind teilweise gepflegt, aber nicht öffentlich zugänglich. Der Grünflächenanteil liegt bei etwa 12 %. Insgesamt stellt die Bebauung des Geltungsbereichs in Bezug auf das Umfeld (vornehmlich Kleingärten und Einfamilienhaussiedlungen) ein störendes Element dar.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	20,0	Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen / Grünflächen mindestens 10 % und Vorhandensein von den Gesamteindruck dominierenden störenden Elementen	gering	2	39,9
Summe	20,0				39,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 20: Bilanzierung des Wertträgers Qualität des Landschafts- und Stadtbilds

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Prägende oder identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Demnach können hier keine Zuschläge erteilt werden.

Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Eine Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung ist gering. Die Kleingartenanlage sowie die Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs sind nicht öffentlich zugänglich, aber von außen erlebbar. Durch die Einzäunung ist die Fläche nicht nutzbar, beziehungsweise nur für einen kleinen Personenkreis zugänglich. Die Baumreihe am Rhodeländerweg ist frei zugänglich, allerdings ist die Erholungsfunktion aufgrund der Lage an der Straße sowie fehlender Verweilmöglichkeiten stark eingeschränkt. Diese bindet an die Grünanlage des Rudower Fließes im Norden an. Der Grüne Hauptweg Nummer 15 (Teltower Dörferweg) verläuft entlang des Rhodeländerwegs.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Freiflächen im Süden sowie am Rhodeländerweg	3,1	nicht öffentlich zugängliche, aber erlebbare Grün- und Freiflächen (zum Beispiel eingezäunte Flächen)	gering	2	6,2

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
		Grün- und Freiflächen mit einer Mindestflächengröße von 1 bis 3 Hektar mit stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und einer geringen Aufenthaltsqualität			
Summe	3,1				6,2
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 21: Bilanzierung des Wertträgers Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere

Die umgebende Wohnbebauung liegt in einem Bereich der Dringlichkeitsstufe IV. Entsprechend wird kein Zuschlag vergeben.

Zuschlag für die Freiheit der Freiräume von akustischen Belastungen

Die Freiflächen im Süden sind nicht öffentlich zugänglich, die Baumreihe im Norden liegt direkt am Rhodeländerweg. Daher wird kein Zuschlag vergeben.

2.5.3.2 Planung

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) wird der vorliegende Bebauungsplan (Stand 26.1.2026) zu Grunde gelegt.

Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden teilweise überbaut und werden nahezu vollständig einer neuen Nutzung zugeführt. Die in den Geltungsbereich hineinreichenden Straßenflächen bleiben erhalten.

Im Zuge der Planung kann effektiv 4.710 m² an Boden entsiegelt werden. Durch die geplanten Tiefgaragen können Bereiche zudem lediglich unterbaut sein, aufgrund der festgesetzten Substratdicke von mindestens 80 Zentimeter können hier zumindest eingeschränkt die Bodenfunktionen erhalten werden. Da der Anteil an begrünten unterbauten Flächen allerdings nicht konkret geregelt ist, wird nachfolgend von einer vollständigen Versiegelung der unterbauten Flächen ausgegangen. Die Kleingartenanlage kann als solche erhalten werden, diese Fläche wird

damit ihre hohe Wertigkeit behalten. Der Parkplatz wird ebenfalls erhalten und behält seine Bewertung aus der Bestandsbilanzierung bei. Etwa die Hälfte der öffentlichen Parkanlage im Süden wird voraussichtlich aus Wegeflächen bestehen, welche ebenfalls als vollständig versiegelt betrachtet werden. In der Grünverbindung am Rhodeländerweg muss eine Fläche von etwa 70 m² für die Einfahrt zur Tiefgarage und Zuwegung zum allgemeinen Wohngebiet versiegelt werden. Für die weiteren Freiflächen im Wohngebiet muss davon ausgegangen werden, dass hier ein großflächiger Bodenaustausch notwendig wird, dementsprechend kann hier nur eine geringe Wertigkeit vergeben werden. Selbiges gilt zudem für die geplante öffentliche Parkanlage im Süden des Geltungsbereichs. Diese wird voraussichtlich nur wenig verändert, wies allerdings auch im Bestand nur eine geringe Wertigkeit auf.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Erhalt der Kleingartenanlage	0,7	Böden mit einer hohen Bedeutung für die „Archivfunktion für die Naturgeschichte	Sehr hoch	18	13,1
sonstige unversiegelte Böden	6,2	Böden ohne schützenswerte Bodenfunktionen	gering	2	12,4
Erhalt Parkplatz Kleingartenanlage	0,5	Böden ohne schützenswerte Bodenfunktionen (teilweise versiegelt)	gering	1	0,5
Versiegelte Fläche (Wohnhäuser, Nebenanlagen, Wege, Straßenland)	12,5	Fläche ist vollständig versiegelt	Nicht vorhanden	0	0,0
Summe	20,0				26,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 22: Bilanzierung des Wertträgers Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Naturnähe des Wasserhaushalts

Da durch die Planung nicht sichergestellt werden kann, dass die Baumreihe am Rhodeländerweg und der Gebüschbestand im Süden des Geltungsbereichs so erhalten werden, können vorliegend keine gehölzbestandenen Flächen berücksichtigt werden.

Trotzdem wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünverbindung sowie der Parkanlage und die geplante Begrünung nicht überbaubarer Flächen im allgemeinen Wohngebiet ein weitaus höherer Anteil an unversiegelter Fläche zur Verfügung stehen, die entsprechende Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen können. Hinzu kommen die Bereiche der Dachbegrünung, die zumindest in Teilen Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen können.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Ausgewiesene Grünanlagen, Kleingartenanlage	6,9	Gärten, Wiesen, Kulturland, Begrünung über versiegelten Flächen (Dächer, Tiefgaragen) mit Retentionsfunktion	hoch	8	55,4
Nicht überbaubare, zu begrünende Flächen im Geltungsbereich, Begrünung Tiefgarage und Dächer (> 15 Zentimeter)	2,2	Begrünung auf Dächern und Tiefgaragen > 15 Zentimeter	mittel bis hoch	6	13,0
Teilversiegelter Parkplatz Kleingartenanlage	0,5	wasser- und luftdurchlässige Beläge, vegetationsfreier Boden	mittel	4	2,1
Sämtliche vollständig versiegelten Flächen (Straßen, Gebäude ohne Dachbegrünung)	10,4	Versiegelte Flächen	nicht vorhanden	0	0
Summe	20,0				70,4
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 23: Bilanzierung des Wertträgers Naturnähe des Wasserhaushalts

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser im allgemeinen Wohngebiet soll in einer Unterflurrigole unterhalb der zentralen Wegeverbindung versickert werden. Als Zwischenspeicher ist zudem ein unterirdisches Regenrückhaltebecken geplant, welches das Wasser gedrosselt in die Rigole abgibt. Entsprechende Maßgaben hierzu werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Auf den nicht versiegelten Flächen kann das Wasser vor Ort versickern.

Dementsprechend ist für die versiegelten Flächen im allgemeinen Wohngebiet, die Parkplatzflächen der Kleingartenanlage sowie die Wegeflächen in der öffentlichen Parkanlage und der öffentlichen Grünverbindung (insgesamt 10.491 m²) ein Zuschlag für versickerungsfördernde Maßnahmen zu vergeben, wodurch **21,0 Wertpunkte** generiert werden können.

Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Da das Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert werden soll, trägt das anfallende Niederschlagswasser im allgemeinen Wohngebiet nicht zur Gewässerbelastung bei. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin über die Kanalisation entwässert. In den Grünflächen kann das Wasser direkt vor Ort versickern.

Damit bleibt der Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Flächen bei etwa 12,8 %, welche weiterhin in ein Gewässer zweiter Ordnung (Rudower Fließ) entwässern. Entsprechend bleibt die Belastung hoch, für die gesamte Fläche wird ein Wert von 2 Wertpunkten angesetzt.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	20,0	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche 10 bis 30 % (Entwässerung in Gewässer zweiter Ordnung)	hoch	2	39,9
Summe	20,0				39,9

Tabelle 24: Bilanzierung des Wertträgers Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Luftaustausch

Durch die Planung wird der Kaltluftvolumenstrom durch die neu zu errichtenden Baukörper beeinflusst werden. Der Volumenstrom bleibt für die Grünflächen hoch. Durch die Anordnung der

Gebäude entlang der zentralen Wegeverbindung kann die aktuell vorhandene Kaltluftleitbahn erhalten werden. LOHMEYER (2024) haben gezeigt, dass die Gebäudeanordnung für den Kaltluftvolumenstrom irrelevant ist, allerdings wird durch die, im Vergleich zum Bestand höheren, Gebäude der Volumenstrom abgeschwächt. Daher wird vorliegend von einem mittleren Volumenstrom innerhalb des Wohngebiets ausgegangen.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Ausgewiesene Grünflächen im Süden und Nordwesten	4,1	Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom (> 60 bis 90 Kubikmeter pro Sekunde)	hoch	8	33,0
Wohngebiet, Straßen	15,8	Siedlungsraum im Kaltlufteinwirkungsbereich beziehungsweise Flächen mit einem mittleren und hohen Kaltluftvolumenstrom (> 60 Kubikmeter pro Sekunde)	mittel	4	63,4
Summe	20,0				96,3
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 25: Bilanzierung des Wertträgers Luftaustausch

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Porosität

Die Anordnung der Baufenster im Bebauungsplan berücksichtigt die Strömungsrichtung der Kaltluftvolumenströme, so dass die Kaltluft aus den südlich der Waßmannsdorfer Chaussee liegenden Grünflächen nach Norden zum Rudower Fließ strömen kann. Diese Porosität ist in der Bilanzierung der Planung zum Wertträger Luftaustausch bereits berücksichtigt, zudem steht die geplante Bebauung sowie die geplanten Baumpflanzungen relativ dicht, so dass hier kein weiterer Zuschlag gewährt wird.

Zuschlag für Verbesserung des Luftaustauschs durch Gebäudeabriss

Der Zuschlag kann für Bestandsgebäude vergeben werden, wenn diese abgerissen werden und die Bereiche in Kompensationsmaßnahmen umgewandelt werden.

Da vorliegend nicht klar ist, in welchen Bereichen außerhalb der ausgewiesenen Baufenster Nebenanlagen errichtet werden sollen, kann keine klare Abgrenzung der Flächen der abzureißenden Gebäude erfolgen. Zudem wurde durch Strömungsmodellierung nachgewiesen, dass sich die Strömungsverhältnisse durch die Planung nicht signifikant verändern werden. Dementsprechend wird vorliegend kein Zuschlag vergeben.

Stadtklimatische Funktion

Durch die Planung können die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen nicht garantiert erhalten werden. Der Anteil an begrünter Fläche erhöht sich dennoch erheblich und liegt bei etwa 46 %. Hierzu gehören neben den zu begrünenden Freiflächen auch die begrünten Dachflächen.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Grünflächen, Dachbegrünung	9,1	klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Gehölze < 1,0 Meter, Wiesen, Ruderalvegetation, Rasen, Dachbegrünungen >15 Zentimeter Substratstärke)	mittel	6	54,5
vegetationsfreie und versiegelte Flächen	10,9	klimatisch belastend wirkende Strukturen	nicht vorhanden	0	0
Summe	20,0				54,5
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 26: Bilanzierung des Wertträgers Stadtklimatische Funktionen

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für Überschirmung durch Bäume / Fassadenbegrünung

Durch die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Wohngebiet sowie die Straßenbäume wird nach Vollendung der Planung voraussichtlich eine Fläche von etwa 9,5 % überschattet. Somit kann hier kein Zuschlag vergeben werden.

Zuschlag für Verbesserung der stadtklimatischen Funktion durch Hochbauabriss

Durch die Planung werden Garagengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 8 Metern abgerissen. Ein Teil der Flächen wird anschließend mit Wohngebäuden bebaut, der Rest wird gärtnerisch angelegt und begrünt. Da vorliegend nicht klar ist, in welchen Bereichen außerhalb

der ausgewiesenen Baufenster Nebenanlagen errichtet werden sollen, kann keine klare Abgrenzung der Flächen der abzureißenden Gebäude erfolgen. Entsprechend wird hier kein Zuschlag vergeben.

Biotope

An Bestandsbiotopen wird lediglich ein Großteil der Kleingartenanlage mit davor liegendem Parkplatz definitiv erhalten. Die Baumreihe am Rhodeländerweg sowie die Grünflächen im Süden des Geltungsbereichs werden zwar als Grünflächen festgesetzt, allerdings wird die Ausgestaltung dieser nicht weiter spezifiziert. Dementsprechend ist nicht sicher, dass die Biotope in der aktuellen Ausprägung erhalten werden. Daher werden sie nur allgemein als Grünanlage bilanziert. Durch die geplante grüne Wegeverbindung von Nord nach Süd werden zudem die umliegenden Grünanlagen miteinander verbunden, so dass ein durchgehendes Grünes Band von etwa 27 Hektar Größe (bestehend aus den Grünanlagen Meskengraben im Süden, Rohrpfuhl und der vorliegende Geltungsbereich und der Grünanlagen am Rudower Fließ sowie an der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahntrasse (NME) im Norden) entsteht. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird vollständig verändert. Ein Anteil von insgesamt 4.199 m² wird als nicht überbaubare Fläche gärtnerisch angelegt und begrünt. Hier werden zudem Baumpflanzungen vorgesehen. Auf 40 % der Dachflächen wird zudem eine einfach-intensive Dachbegrünung angelegt. Durch die gleichzeitige Errichtung von Solarmodulen auf den Dachflächen kann hier nur ein Wert von 3 Punkten vergeben werden. Bei allen Anpflanzungen sollen gebietsheimische Arten mit hohem ökologischem Wert verwendet werden.

Biotopcode	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [in m ²]	Biotopwert (bei Erhalt mit Risikowert)	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Biotopwert/1.000)
05160	Gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen mit Zierrasen	4.199	3	12,6
101012	weitere Grünanlagen (Bestandteil eines übergeordneten Grünanlagenverbundes von etwa 27 Hektar Größe)	1.993	7	14,0
10150	Kleingärten (Erhalt)	731	19	13,9
12270	Gebäude ohne Dachbegrünung (Stadt villenbebauung)	3.234	0	0,0
126xx	Nebenanlagen (versiegelte Bereiche)	4.581	0	0,0
1261221	Straße mit Asphalt- oder Betondecken, mit regelmäßigem Baumbestand	2.545	0	0,0
12642	Parkplatz, teilversiegelt (Erhalt)	520	0	0

Biotopcode	Biotoptyp	Größe im Geltungsbereich [in m ²]	Biotopwert (bei Erhalt mit Risikowert)	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Biotopwert/1.000)
12911	Gebäude mit Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 15 Zentimeter)	2.156	3	6,5
Summe		19.959		46,9
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 27: Bilanzierung des Wertträgers Biotope

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Bäume

Vorliegend wird davon ausgegangen, dass die 22 Straßenbäume am Rhodeländerweg durch die Planung unangetastet bleiben. Insgesamt sind 17 Bäume von einer Fällung bedroht, als Ausgleich müssen insgesamt 23 Bäume neu gepflanzt werden (siehe hierzu auch die Baumliste im Anhang D.5).

Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 10 ist pro angefangener 250 m² Fläche des allgemeinen Wohngebiets ein Baum zu pflanzen. Somit wird vorliegend von einem Baumbestand von mindestens 54 Bäumen im Wohngebiet ausgegangen, 50 Bäume davon sollen neu gepflanzt werden. Das Freiraumkonzept geht von einem wesentlich höheren Anteil aus, dieser kann jedoch im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung noch angepasst und verändert werden. Für die zu erhaltenden Bäume wird der ermittelte Biotopwert angesetzt, für die Neupflanzungen der Minimalwert von 0,5 Wertpunkten. Hieraus ergeben sich insgesamt **120,0 Wertpunkte**.

Biotopverbund

Durch die Planung werden die Bereiche im Norden, die durch die dichte Bebauung bislang eine Barriere für viele Arten bildeten, für eine potentielle Wanderung und Ausbreitung zugänglich gemacht. Hierdurch kann der nicht durch Gebäude und Straßen eingenommene Bereich als Biotopverbundzone angesehen werden. Innerhalb des Wohngebiets ist die Verbundfunktion allerdings aufgrund der Nutzung durch Spaziergänger und ähnliche anthropogene Einflüsse nur eingeschränkt vorhanden.

Die unversiegelten Grünflächen im Süden (1.605 m²) können damit ihre besondere Funktion als Kernverbundfläche aufrecht erhalten (10 Punkte), die geplanten Grün- und Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet (7.906 m²) sowie die öffentliche Grünverbindung am Rhodeländerweg, der Parkplatz an der Kleingartenanlage und die Wege innerhalb der Parkanlage im Süden (2.513 m²) können als ergänzende Verbundflächen (4 Punkte) mit berücksichtigt werden. Somit ergeben sich insgesamt **57,8 Wertpunkte**.

Qualität des Landschafts- und Stadtbilds

Durch die Planung wird das Quartier der umgebenden Wohnbebauung angepasst. Durch die Ausweisung von Baufenstern für die einzelnen Gebäude werden ansprechende Freiflächen geschaffen, zudem wird hierdurch eine zentrale Wegeverbindung erzeugt, die das Wohngebiet mit den umliegenden bereits vorhandenen Grünflächen verbindet. Eine öffentliche Durchgängigkeit und Erreichbarkeit der Grünflächen wird durch ein öffentliches Wegerecht im allgemeinen Wohngebiet sichergestellt, welches die Parkflächen am Rudower Fließ nördlich der Groß-Ziethener Chaussee mit der öffentlichen Parkanlage im Süden des Geltungsbereichs verbindet. Hierdurch werden zudem die beiden Rohrpfuhe südlich des Geltungsbereichs zugänglich gemacht.

Die Grün- und Freiflächen im Gebiet machen mit 12.024 m² einen Anteil von 60 % des Geltungsbereichs aus.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
gesamter Geltungsbereich	20,0	Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen / Grünflächen > 50 %, wahrnehmbare, aber den Gesamteindruck nicht dominierende störende Elemente, die quartierstypische Charakteristik wird nicht beeinträchtigt	mittel bis hoch	6	119,8
Summe	20,0				119,8
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 28: Bilanzierung des Wertträgers Qualität des Landschafts- und Stadtbilds

Gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen und Zuschlag für die Beseitigung bestehender Gebäude

Durch die Anlage eines zentralen Wegs von Nord nach Süd wird eine Sichtbeziehung innerhalb des Quartiers sowie zu den nördlich und südlich angrenzenden Grünanlagen geschaffen. Dies war bislang durch die dichte Bebauung der Garagenkomplexe nicht möglich. Dementsprechend

wird hier ein Zuschlag für die Herstellung identitätsstiftender Sichtbeziehungen vergeben, was **20 Wertpunkten** entspricht.

Zuschlag für verbesserte Qualität des Landschaftsbilds durch Hochbauabriss

Durch die Planung werden Garagengebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 8 Metern abgerissen. Ein Teil hiervon wird anschließend mit Wohngebäuden bebaut, der Rest wird gärtnerisch angelegt und begrünt. Da vorliegend nicht klar ist, in welchen Bereichen außerhalb der ausgewiesenen Baufenster Nebenanlagen errichtet werden sollen, kann keine klare Abgrenzung der Flächen der abzureißenden Gebäude erfolgen. Entsprechend wird hier kein Zuschlag vergeben.

Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Die nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebiets sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Der durch das allgemeine Wohngebiet verlaufende Weg wird mit einem Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit belegt. Zudem wird der westlich des Wohngebiets liegende Bereich als öffentliche Grünverbindung sowie der Bereich südlich des Wohngebiets als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Diese Bereiche werden zukünftig der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Hiermit werden auch die beiden Rohrpfähle erlebbar gemacht, welche bislang nur von der Waßmannsdorfer Chaussee aus gesehen werden konnten. Die zu erhaltende Kleingartenanlage wird hierbei nicht berücksichtigt, da die Parzellen nicht öffentlich zugänglich sind.

Der Geltungsbereich liegt zudem innerhalb des äußeren Parkrings der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption gemäß Landschaftsprogramm. Hier ist ein Erhalt und Ausbau von Grün- und Parkanlagen anzustreben. Mit der Planung wird dieser Vorgabe entsprochen, der Geltungsbereich stellt zukünftig ein Bindeglied zwischen den umliegenden Parkanlagen im Norden um das Rudower Fließ und im Süden um den Meskengraben dar.

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Grünanlagen bis 50 Hektar, intensiv gepflegt beziehungsweise genutzt und Ziergärten (gärtnerisch anzulegende Flächen)	10,8	Grün- und Freiflächen mit einer Mindestgröße von 3 bis 5 Hektar, mit einer hohen Aufenthaltsqualität	hoch	8	86,2

Ausprägung	Fläche [in 1.000 m ²]	Kriterium	Einstufung	Punkte	Wertpunkte gesamt (Flächengröße x Punktwert)
Summe	10,8				86,2
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen und Wertpunkte (gesamt) können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte (gesamt) ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 29: Bilanzierung des Wertträgers Bedeutung der Grünflächen für die Erholung

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2023).

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere

Die Wohnquartiere im Umfeld des Geltungsbereichs liegen in einem Raum der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Dementsprechend besteht keine Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen, daher wird kein Zuschlag vergeben.

Zuschlag für äußere Erschließung und Verbindungen zwischen Freiräumen

Die Planung stellt eine Verbindung zwischen bereits vorhandenen Grünanlagen nördlich und südlich des Geltungsbereichs her. Zusätzlich schließt der Geltungsbereich an den Grünen Hauptweg Nummer 15 (Teltower Dörferweg) an. Dieser verläuft momentan am Rhodeländerweg entlang zur Kleingartenanlage „Ewige Heimat“. Zukünftig könnten Spaziergänger alternativ den Weg durch das allgemeine Wohngebiet und die südlich angrenzende öffentliche Parkanlage nehmen. Hierdurch können Spaziergänger sowie Anwohner die beiden Rohrpfähle erleben. Nutz- und erlebbar ist demzufolge eine Fläche von etwa 10.773 m².

Unter diesen Aspekten wird ein Zuschlag von 2 Punkten vergeben, was insgesamt **21,5 Wertpunkten** entspricht.

Zuschlag für die Freiheit der Freiräume von akustischen Belastungen

Ein Teil der Grün- und Freiflächen liegt in einem Bereich mit weniger als 55 Dezibel beim Gesamtlärmindex (L_{DEN}). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (HOFFMANN LEICHTER 2025) wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs durch den Verkehrslärm der Groß-Ziethener Chaussee beeinträchtigt. Berücksichtigt werden können demnach 10.185 m² der Freiflächen (südlich gelegene öffentliche Parkanlage, Großteil der Freiflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Grünverbindung).

Dies entspricht bei 2 Wertpunkten je 1.000 m² einem Zuschlag von **20,4 Punkten**.

2.5.3.3 Vergleich Bestand und Planung

Nachfolgend werden die Punkte der einzelnen Wertträger für Bestand und Planung gegenübergestellt, um die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter aufzuzeigen.

Schutzgut/Wertträger	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
1. Naturhaushalt			
Boden			
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	18,8	26,0	+ 7,2
Wasser			
Naturnähe des Wasserhaushaltes	26,5	70,4	+ 43,9
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	27,3	21,0	- 6,3
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	39,9	39,9	0,0
Luft			
Luftaustausch	85,1	96,3	+ 11,2
Zuschlag Porosität	---	---	---
Zuschlag Verbesserung des Luftaustausches durch Gebäudeabriss	Nur Planfall	---	---
Klima			
Stadtklimatische Funktion	18,0	54,5	+ 36,5
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	0,0	0,0	+ 0,0
Zuschlag Hochbauabriss	Nur Planfall	---	---
Pflanzen und Tiere			
Biotopwertung	47,9	46,9	- 1,0
Bäume	136,2	120,0	- 16,2
Biotopverbund	21,2	57,8	+ 36,6
Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes	Nur Planfall	---	---
2. Landschaftsbild			
Landschafts- und Stadtbild			
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	39,9	119,8	+ 79,9
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	---	20,0	+ 20,0

Schutzgut/Wertträger	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
Zuschlag Beseitigung bestehender Gebäude	Nur Planfall	---	---
Grünflächen			
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	6,2	86,2	+ 80,0
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	---	---	---
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	Nur Planfall	21,5	+ 21,5
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	---	20,4	+ 20,4

Zusammenfassend ergeben sich folgende Gesamtpunkte:

	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
1. Naturhaushalt	421,0	532,9	+ 111,9
2. Landschaftsbild	46,1	267,8	+ 221,7

Es zeigt sich, dass sich im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand sowohl das Landschaftsbild als auch der Naturhaushalt in der Bewertung verbessern werden. Damit entsteht kein Bedarf für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

2.5.4 Ausgleichsentscheidungen

Durch den geplanten Eingriff kommt es zum Verlust von insgesamt 17 geschützten Bäumen sowie zu einem Verlust von großteils geringwertigen Biotopen im Plangebiet. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Ausweisung konkreter Grünanlagen, Baufensterausweisung, Begrünung nicht überbaubarer Fläche, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) führen zu einer Reduzierung der Belastung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, wodurch es nicht zu einem Bilanzierungsdefizit in Naturhaushalt oder Landschaftsbild kommt. Dementsprechend sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umfeld des Geltungsbereichs ergeben sich keine weiteren Potentiale für die dringend benötigte Wohnbebauung. Die Bereiche sind entweder bereits bebaut (Wohngebiete, Schule, Nahversorger) oder werden durch gewidmete Grünanlagen eingenommen, welche durch die Lage im äußeren Parkring der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption einen besonderen Stellenwert genießen. Aus dem Bestand heraus kann die Wohnbebauung gemäß § 35 Baugesetzbuch nicht ohne weiteres entwickelt werden, auch wenn sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird. Es handelt sich um die Nachnutzung bereits stark versiegelter gewerblicher Flächen, so dass im Sinne einer Flächenregulierung eine optimale Fläche in Anspruch genommen wird.

2.7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen

Über das generelle Lebensrisiko in einem Wohngebiet hinausgehende Gefährdungen sind vorliegend nicht zu befürchten. Durch die Planung als autoarmes Quartier wird das Risiko eines Verkehrsunfalls innerhalb des Wohnquartiers minimiert. Durch die zentrale Wegeverbindung können sämtliche Wohngebäude durch Rettungsfahrzeuge gut erreicht werden.

Für die Niederschlagsbewirtschaftung wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt. Ein Überflutungsnachweis für die sichere Bewirtschaftung von Starkregenereignissen steht allerdings noch aus. Die Gutachter stellen hier auf das nachgelagerte Bauantragsverfahren ab.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist im Plangebiet nicht mit dem Umgang gesundheits- beziehungsweise umweltgefährdender Stoffe zu rechnen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage zur Betrachtung der Schutzgüter und für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen auch die vorliegenden Daten aus dem Umweltatlas. Detaillierte Betrachtungen erfolgten durch Kartierungen und Untersuchungen zu Fauna, Biotopen, Bäumen, Verkehr, Lärm, Niederschlagswasser, Luftaustausch und Boden die in Untersuchungsberichten mündeten. Auf dieser Grundlage wurde die Eingriffsbilanzierung gemäß dem aktuellen Leitfaden (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt 2023) erstellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

Die angewandten Verfahren sind zudem im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und gegebenenfalls auf Kenntnislücken hingewiesen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt den zuständigen Stellen. Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belangen hinausgehen, ist derzeit nicht erkennbar.

Im Zuge der Maßnahmenumsetzung sind insbesondere im Bereich der geplanten Spielplätze, Grünanlagen und den Wohnaußenbereichen die entsprechenden Vorsorgewerte hinsichtlich von Schadstoffen im Boden einzuhalten.

Die Umsetzung und das Monitoring etwaiger artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grundlage der entsprechenden Genehmigungen durchzuführen.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der (Einzel-) Bauvorhaben im Plangebiet.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-102 soll dringend benötigter Wohnraum auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche ermöglicht werden. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 2 Hektar.

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird von drei Straßen begrenzt, im Norden von der Groß-Ziethener Chaussee, im Westen durch den Rhodeländerweg und im Süden durch die Waßmannsdorfer Chaussee. Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde 2024 ein Schallgutachten erstellt. Momentan ist das Plangebiet im südlichen Teil größtenteils durch einen Lärmpegel von etwa 50-55 Dezibel geprägt. An der nördlichen Grenze, der Groß-Ziethener Chaussee, steigt der Lärmpegel aufgrund des Verkehrslärms auf bis zu 65-70 Dezibel. Durch die derzeitige Gewerbenutzung ist in geringem Maße eine Belästigung durch Lärm und Staub- oder Geruchsentwicklung des nahen Umfelds zu erwarten.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch einen hohen Anteil an Grünanlagen geprägt, zudem liegen Parzellen der Kleingartenanlage „Ewige Heimat“ beidseits des Geltungsbereichs. Das

Gebiet liegt innerhalb des äußeren Parkrings der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms Berlin. Des Weiteren führt der Grüne Hauptweg Nummer 15 (Teltower Dörferweg) von Norden kommend am Rhodeländerweg entlang durch den Geltungsbereich und wird anschließend durch die Kleingartenanlage nach Süden zur Waßmannsdorfer Straße am südlichen Ende des Geltungsbereichs geführt.

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind eingeschränkt erlebnisfähig. Die Baumreihe am Rhodeländerweg wird durch ihre Lage an der Straße beeinträchtigt, die Grünflächen um die beiden Rohrpfuhle im Süden ist nicht öffentlich zugänglich, so dass diese nur von außen eingesehen werden können.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen im Jahr 2023 wurden insgesamt 24 Brutvogelarten, 3 Fledermausarten und 2 Amphibienarten erfasst (zudem wurden weitere vier Arten aus früheren Erfassungen der Koordinierungsstelle Fauna mit berücksichtigt). Des Weiteren wurde eine große Population von Waschbären im südlichen Bereich um die beiden Rohrpfuhle festgestellt.

Das Plangebiet bietet Gebäudebrütern ein gutes Habitatpotential, auch eine Nutzung der Gebäude durch Zwergfledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Als Nahrungshabitat wird vorwiegend der Bereich um die beiden Rohrpfuhle im Süden genutzt. Für die Amphibien stellt die Bebauung im Norden keinen geeigneten Landlebensraum dar. Durch die hohe Waschbärenpopulation sind die in den beiden Rohrpfuhlen vorkommenden Amphibienarten zudem wahrscheinlich stark dezimiert worden.

Schutzgut Pflanzen

Der Norden des Geltungsbereichs wird durch Gewerbebetriebe und Garagenanlagen eingenommen, welche zum überwiegenden Teil vollständig versiegelt sind. Der Geltungsbereich wird zudem durch asphaltierte Straßen im Norden, Nordwesten und Süden begrenzt.

Unversiegelte Bereiche finden sich nur im Nordwesten am Rhodeländerweg (Baumreihe), im Westen (Kleingartenanlage) und südlich der Bebauung (Laubgebüsch). Geschützte Biotope wurden nicht festgestellt, finden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der beiden Rohrpfuhle.

Auf der Fläche finden sich insgesamt 48 Bäume von 14 verschiedenen Arten die gemäß der Baumschutzverordnung Berlin als geschützt gelten. Ein großer Teil besteht aus heimischen Arten wie Hainbuche, Linde oder Birke. Es finden sich allerdings auch nicht heimische, teilweise invasive Spezies wie Götterbaum, Robinie oder Eschenahorn auf der Fläche.

Schutzgut biologische Vielfalt

Die im Rahmen der faunistischen Erfassungen vorgefundenen Arten weisen eine gewisse Diversität auf, so wurden beispielsweise zwei streng geschützte Brutvogelarten (Grünspecht und Eisvogel) im Geltungsbereich festgestellt. Allerdings beschränkt sich die Aktivität zum überwiegenden Teil auf

die Grünflächen im Süden, die bebauten Bereiche im Norden sind nur als Niststätte für Gebäudebrüter attraktiv. Insgesamt hat der Geltungsbereich daher nur eine geringe Attraktivität.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß FFH-Richtlinie sowie außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Im Süden, unmittelbar angrenzend an das Gebiet, liegt das Naturdenkmal „Rohrpfuhle“ (ND-07), welches aus dem Kleinen und dem Großen Rohrpfuhl besteht.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist zu rund 85 % versiegelt. Der Großteil davon wird von der Gewerbe- und Garagenbebauung im Norden sowie den Straßenflächen eingenommen. Unversiegelt und entsprechend begrünt sind nur einige wenige Bereiche im Nordwesten, Westen und Süden.

Schutzgut Boden

Die vorhandenen Böden weisen überwiegend eine geringe Wertigkeit auf. Ausnahme hiervon bildet der Bereich der Kleingartenanlage, welcher eine hohe Wertigkeit aufweist.

Im Jahr 2018 wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, die eine stark anthropogen geprägte Überformung der natürlichen Böden mit Aufschüttungen von 0,3 bis 1,4 Meter festgestellt haben. Darunter liegen Schichten aus Geschiebelehm und -mergel, tieferliegende Schichten bestehen aus Sand. Für die Aufschüttungsböden wurden Schadstoffbelastungen unterschiedlicher Intensität, vor allem mit polyzyklischen aromatischen Kohlenstoffen, festgestellt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden grenzen der Kleine und der Große Rohrpfuhl an den Geltungsbereich an. Beide Gewässer sind über den in diesem Bereich verrohrten Meskengraben von Osten nach Westen miteinander verbunden.

Das Grundwasser liegt bei etwa 3,8 Meter bis 7,1 Meter unterhalb der Geländeoberkante. Es liegt gespannt vor. Bei Durchbrüchen des Grundwasserstauers im Rahmen der Bodenuntersuchungen stieg das Grundwasser bis auf 3,1 Meter beziehungsweise 4,2 Meter an. Entsprechend ist das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen relativ gut geschützt, sofern die Deckschicht nicht durchbrochen wird.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Schutzgut Klima und Luft

Die verkehrsbedingte Luftbelastung stellt den Großteil der relevanten Emissionen. Die Belastung mit Luftschadstoffen von den angrenzenden Straßen wird insgesamt als gering eingestuft.

Die umliegenden Grün- und Freiflächen sind durch ihre Klimafunktion von sehr hoher Bedeutung und werden mit der höchsten Schutzwürdigkeit eingestuft. Der Geltungsbereich liegt zudem in einer Kaltluftleitbahn, welche kühle Luft aus den südlich liegenden Grünflächen um den Meskengraben nach Norden transportiert. Der Kaltluftvolumenstrom ist dementsprechend hoch, er beträgt überwiegend 80 – 90 Kubikmeter pro Sekunde.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Erlebniswirksamkeit des Gebiets ist als gering zu bewerten. Die Gewerbe- und Garagenanlagen im Norden sind nur teilweise öffentlich zugänglich, zudem bieten sie keinen großen ästhetischen Wert. Die Grünflächen im Süden um die beiden Rohrpfuhle sind nicht öffentlich zugänglich und können nur von der Waßmannsdorfer Chaussee aus eingesehen werden. Durch die Gewerbenutzung sticht der nördliche Bereich negativ aus der Umgebung, die von Grünflächen, Kleingartenanlagen und Wohnbebauung geprägt ist, heraus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich weder Baudenkmale noch Bodendenkmale oder Gartendenkmale. Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes befinden sich zwei archäologische Fundstellen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Die Groß-Ziethener Chaussee weist hohe Schallpegel auf und stellt damit für die geplanten Wohnhäuser im Norden eine Belastung dar. Hier werden dementsprechend bauliche Anpassungen wie beispielsweise Schallschutzfenster notwendig. Nach Süden hin weist das Quartier dagegen Schallpegel unter 50 Dezibel auf und ist damit für eine ruhige Naherholung gut geeignet.

Das Gebiet soll als autoarmes Quartier entwickelt werden, die Autos der Anwohner werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Hierdurch wird die Schadstoffbelastung im Gebiet reduziert, zudem kann das Unfallrisiko minimiert werden. Durch die Ausweisung eines Wegerechts durch das allgemeine Wohngebiet zugunsten der Öffentlichkeit können die vorhandenen Grün- und Parkanlagen innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches auch durch Nicht-Anwohner für die Naherholung genutzt und erlebt werden. Durch die Herstellung einer Durchgängigkeit zur Waßmannsdorfer Chaussee werden zudem die beiden Rohrpfuhle besser erlebbar gemacht und eine großräumige Grünverbindung hergestellt.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die Niststätten der Gebäudebrüter sowie das vorhandene Quartierpotential für Fledermäuse vollständig wegfallen, da die bestehenden

Gebäude abgerissen werden. Die umliegenden Grünflächen werden nicht verändert und stehen als Nahrungshabitat weiterhin zur Verfügung. Die Rohrpfuhe können dementsprechend weiterhin von Amphibien genutzt werden.

Durch die Planung wird sich der Grünflächenanteil im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs signifikant erhöhen. Hierdurch wird der Bereich zum einen als Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse qualifiziert (vor allem, wenn entsprechende Insektennährgehölze verwendet werden), zum anderen kann der Bereich zukünftig auch von den Amphibien als Landlebensraum genutzt werden.

Als Ausgleich für die verloren gehenden Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen sind entsprechende Ersatzquartiere am neu zu errichtenden Gebäude- sowie am Baumbestand anzubringen.

Um eine kontinuierliche Funktion des Geltungsbereichs als Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten, wurden zudem bereits vorgezogen Ersatznistkästen für die verloren gehenden Quartiere aufgehängt. Hierfür wurden sechs Nistkästen für Hausrotschwanz, zwei Nistkästen für Kohlmeise und 16 Einzelkästen für Haussperlinge im Süden der Bebauung angebracht. Für die Fledermauskästen ist ein vorgezogener Ausgleich nicht möglich, da diese nur temporär angebracht werden könnten und nicht dauerhaft zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist hier ein Ausnahmeantrag zu stellen.

Schutzgut Pflanzen

Durch die Planung werden zum einen die bisherigen Grünflächen (Baumreihe am Rhodeländerweg, Kleingartenanlage, Bereich südlich der Bebauung) als solche festgesetzt, zum anderen wird auch innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ein Anteil von etwa 32 % nicht versiegelt und dementsprechend gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Zusätzlich werden 40 % der Dachflächen mit einer einfach-intensiven Dachbegrünung ausgestattet. Es wird die Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen empfohlen.

Nach aktuellem Stand müssen voraussichtlich 17 Bäume gefällt werden. Als Ausgleich hierfür sind insgesamt 23 Bäume neu zu pflanzen. Durch die textliche Festsetzung Nummer 10 wird eine Anzahl von 54 Bäumen im Wohngebiet festgesetzt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die 22 Bäume entlang des Rhodeländerwegs erhalten werden. Für die ausgewiesenen Grünflächen im Süden werden keine näheren Anforderungen gestellt, insofern kann ein Erhalt des hier vorhandenen Baumbestands nicht sichergestellt werden (auch wenn er sehr wahrscheinlich ist). Entsprechend sind mindestens 66 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch die Anbringung einer ausreichenden Zahl an Ersatzquartieren wird das Quartierpotential für Gebäudebrüter und Fledermäuse im Gebiet erhalten. Der höhere begrünte Anteil sowie die

geplante Dachbegrünung sorgen für eine höhere Insektenvielfalt und damit eine reichhaltigere Nahrungsgrundlage.

Durch die geplante Durchgrünung des Geltungsbereichs können zudem die umliegenden Grünanlagen weitergehend miteinander verbunden werden und so den Biotopverbund stärken. Die vorhandenen Straßen, insbesondere die Groß-Ziethener Chaussee, stellen allerdings weiterhin ein großes Wanderhindernis für bodengebundene Tiere wie Amphibien dar.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der südliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt und entsprechend gestaltet, eine Beeinträchtigung der beiden Rohrpfuhe ist hierdurch nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich auf rund 63 % verringern. Die Stellplätze werden zudem unterirdisch in zwei Tiefgaragen bereitgestellt, durch die aufliegende Deckschicht von mindestens 80 Zentimetern Boden können hier weitere Vegetationsflächen geschaffen werden, die anderweitig für die Anlage entsprechender Stellplätze notwendig wären.

Temporär werden zudem weitere Flächen als Baueinrichtungs- und Lagerflächen im Rahmen der anstehenden Bauarbeiten benötigt. Diese sollten nach Möglichkeit auf bereits versiegelten Flächen hergestellt werden.

Schutzgut Boden

Durch die Planung kann effektiv Boden entsiegelt werden, welcher damit seine natürlichen Funktionen wieder wahrnehmen kann. Aufgrund der festgestellten Belastungen des Bodens ist, zumindest in Teilbereichen, zudem ein Bodenaustausch wahrscheinlich. Hierdurch würde sich die bisherige Belastung des Bodens weiter verringern.

Schutzgut Wasser

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, die beiden angrenzenden Rohrpfuhe werden dementsprechend nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Da das Grundwasser von einer dichten Deckschicht abgeschirmt wird, ist es vor äußeren Einflüssen recht gut geschützt. Es ist darauf zu achten, dass durch die Bauarbeiten die Deckschicht nicht in dem Maße beschädigt wird, dass ein Grundwasserdurchbruch verursacht wird. Kellergeschosse sowie die geplanten Tiefgaragen sind entsprechend wasserfest abzudichten.

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Wohngebiets anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch gesammelt und anschließend in einer Unterflurrigole versickert. Entsprechende Maßgaben hierzu werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Mindestens in diesem Bereich ist ein Bodenaustausch erforderlich. Durch das potentielle Auftreten von Schichtenwasser wäre ein Bodenaustausch auch in weiteren Bereichen empfehlenswert.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planung berücksichtigt die vorhandene Kaltluftleitbahn und räumt dieser einen Strömungskorridor in Form des zentral durch das Wohngebiet verlaufenden Wegs ein. Aufgrund des höheren Vegetationsanteils, der geplanten Baumpflanzungen sowie der Dachbegrünung verbessert sich die thermische Situation im Quartier deutlich.

Die Bäume leisten zudem einen wichtigen Beitrag bei der Schadstofffilterung und damit der Reinhaltung der Luft. Unterstützend hierzu ist das Wohnquartier autoarm gestaltet, die Parkplätze für die Anwohner befinden sich unterirdisch in zwei Tiefgaragen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die Planung wird sich das Gebiet zukünftig besser in die umgebende Landschaft einfügen. Durch die geplante Wegeverbindung wird eine Anbindung an die umgebenden Grünanlagen hergestellt, durch die eine Alternativroute für den Grünen Hauptweg Nummer 15 angeboten werden kann. Des Weiteren werden hierdurch die südlich liegenden Rohrpfuhe und die umgebenden Grünflächen besser erlebbar gemacht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Bebauung werden voraussichtlich keine Bau- sowie Bodendenkmale berührt. Geplante Bodeneingriffe sind trotzdem mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Eingriffsbeurteilung

Durch die Planung wird der versiegelte Anteil deutlich reduziert, was in einer höheren Wertigkeit für die Schutzgüter des Naturhaushalts resultiert. Auch das Ortsbild wird positiv verändert. Insofern besteht kein weitergehendes Ausgleichserfordernis durch die Planung.

Insgesamt verbessern sich durch die Planung sämtliche Schutzgutbewertungen.

5 Referenzliste der verwendeten Quellen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 226)

Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122), das zuletzt durch das Gesetz vom 18.03.2026 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141) geändert worden ist

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), das zuletzt durch Artikel 7 Nummer 2 des Gesetzes vom 11.12.2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 590, 626) geändert worden ist

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) in der Neufassung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt Seite 1314)

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 140), zuletzt mehrfach geändert sowie § 38a neu eingefügt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 614, 617)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 87) geändert worden ist

DIN 18005 Lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8.8.2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 1728), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 191)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Bundesgesetzblatt I Seite 306) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1274; 2021 I Seite 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 183) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünAnlG) vom 24. November 1997 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 612), zuletzt geändert durch Artikel 7 Nummer 4 des Gesetzes vom 11.12.2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 590, 626)

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 406), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2026 (Gesetz- und Verordnungsblatt 2026, Seite 488, 491)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nummer 26/1998 Seite 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 8.6.2017 B5) geändert worden ist

Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchVO vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 2334) geändert worden ist

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchVO) vom 2. August 2010 (Bundesgesetzblatt I Seite 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 1328) geändert worden ist

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 614, 619) geändert worden ist

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Januar 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 84)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 357), das zuletzt durch Artikel 7 Nummer 7 des Gesetzes vom 11.12.2025 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 590, 626) geändert worden ist

Literatur

BA NEUKÖLLN - Bezirksamt Neukölln (2023): Bezirksamtsvorlage Nummer 99/23N - zur Beschlussfassung - für die Sitzung am 15.8.2023, online unter <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/ausschussunterlagen/2023/september/>

GEO MODENBACH (2018): Bericht über die Baugrundverhältnisse, Projekt: 12355 Berlin, Groß-Ziethener Chaussee 43 / Rhodeländer Weg, ehemals Bahnhof Rudow, Stand Dezember 2018

GRUND&BODEN consulting (2023): Bericht zur Bodenbeprobung auf vier Teilflächen des Grundstückes Groß-Ziethener Chaussee 43 in 12355 Berlin, Stand November 2023

HOFFMANN LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT (2025): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nummer 8-102 »Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow« in Berlin-Rudow, Stand Juli 2025

INGENIEURBÜRO RICHTER (2025): Regenentwässerungskonzept für den Bebauungsplanentwurf 8-102 („Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow“) in 12355 Berlin, Stand Februar 2025

KALLASCH, C. (2023): Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 8-102 „Am Rohrpfuhl“ in Berlin-Rudow - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse, Stand Juni 2023

LOHMEYER GmbH (2024): B-Plan 8-102 „Am Rohrpfuhl“ Berlin - Weiterführende Betrachtung der Strömungsverhältnisse in Strahlungs Nächten, Stand Januar 2024

SZSP – Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2024): Abrisskonzept zum Bebauungsplan Nummer 8-102 „Am Rohrpfuhl“ im Bezirk Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow

SZSP – Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Brutvögel im Rahmen des Gebäudeabrisses an der Groß-Ziethener Chaussee 43 in Berlin-Neukölln, Ortsteil Rudow, Stand 22.2.2024

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE HIMMEL (2024): Artenschutzkonzept und Prüfung der Artenschutzmaßnahmen im Projekt „Am Rohrpfuhl“, Stand 13.11.2024

BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Herausgeber) 2020: Rote Liste der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 170 (2): Säugetiere.

DRV – Deutscher Rat für Vogelschutz (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – in: Berichte zum Vogelschutz 57

KÜHNEL, K.-D., SCHARON, J., KITZMANN, B. & SCHONERT, B. (2017): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) von Berlin. In: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Herausgeber): Rote Listen der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere von Berlin

RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

SENMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, online unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/kompensation-von-eingriffen/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

SENMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2024): Entsiegelungspotentiale in Berlin, online unter

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/vorsorgender-bodenschutz-nichtstofflich/entsiegelungspotenziale/>

WITT, K. & K. STEIOF (2013): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 3. Fassung, 15.11.2013.

- In: BERLINER ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT E.V. (Herausgeber): Berliner ornithologischer Bericht Band 23: 1 - 23. Berlin.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nummer 226)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seiten 692, 696)

D ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 53,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 60 %,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 % und
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %überschritten werden.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.3 um bis zu 40 % und
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 50 %
- überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen insgesamt jedoch höchstens

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um bis zu 90 %,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 um bis zu 65 % und
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 um bis zu 40 %
- überschritten werden.

5. Für die baulichen Anlagen entlang des Rhodeländerwegs sowie entlang der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlage kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen und Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dabei dürfen Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel und Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
7. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ ist die mit A gekennzeichnete Fläche in einer Breite von maximal 6,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebiets zu belasten.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist die mit B gekennzeichnete Fläche zwischen der Groß-Ziethener Chaussee und der Grünfläche „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ in einer Breite von mindestens 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Gewässerunterhaltung des Meskengrabens zuständigen Umweltbehörden sowie zugunsten der für die Unterhaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ zuständigen Behörde zu belasten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 ist die mit C gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche darf nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind mindestens 40 % der Dachflächen einfach-intensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelnbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Regelungen des § 8 Absatz 1 Satz 2 der Bauordnung für Berlin zur Dachbegrünung bleiben von der Festsetzung unberührt.
12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind die Dachflächen von lediglich unterbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen

sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der lediglich unterbauten Fläche muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf den mit E, F, G, H, J, K, L und M gekennzeichneten überbaubaren Flächen

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf den folgend aufgeführten Flächen sind keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu den folgenden Linien ausgerichtet sind:

- auf der Fläche M zu den Linien a-b oder b-c;

diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

2 Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Innerhalb der Grünflächen „öffentliche Grünverbindung“ und „Private Dauerkleingärten“ verlaufen zwei Regenwasserkanäle DN 1500 von übergeordneter Bedeutung. Die Anlagen sowie der dazugehörige Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) dürfen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nummer 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 1.12.2025 empfohlen.

3 Pflanzliste

Stand: 1.12.2025

Hinweis: Die Pflanzliste wurde auf Grundlage der Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkunft“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stand Februar 2013, erstellt.

Bäume

Deutscher Name

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Schwarzerle
 Purpur-Erle
 Hängebirke
 Hainbuche (geeignet für Tiefgarage)
 Kornelkirsche (geeignet für Tiefgarage)
 Baumhasel
 Rot-Buche
 Gemeine Esche
 Gleditschie
 Echte Walnuss
 Blasenesehe
 Europäischer Wildapfel (geeignet für Tiefgarage)
 Waldkiefer
 Schwarz-Pappel
 Vogelkirsche (geeignet für Tiefgarage)
 Schattenmorelle (geeignet für Tiefgarage)
 Gewöhnliche Traubenkirsche
 Pflaume (geeignet für Tiefgarage)
 Birne (geeignet für Tiefgarage)
 Wildbirne (geeignet für Tiefgarage)
 Trauben-Eiche
 Stiel-Eiche
 Zerr-Eiche
 Sal-Weide
 Silber-Weide
 Fahlweide
 Mehlbeere
 Eberesche

Botanischer Name

Acer campestre
 Acer platanoides
 Alnus glutinosa
 Alnus spaetii
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Cornus mas
 Corylus colurna
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Gleditsia triacanthos
 Juglans regia
 Koelreuteria paniculata
 Malus sylvestris

 Pinus sylvestris
 Populus nigra
 Prunus avium
 Prunus cerasus
 Prunus padus
 Prunus domestica
 Pyrus domestica
 Pyrus pyraster
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Quercus cerris
 Salix caprea
 Salix alba
 Salix x rubens
 Sorbus aria
 Sorbus aucuparia

Deutscher Name

Winter-Linde
 Berg-Ulme
 Flatter-Ulme
 Feld-Ulme

Botanischer Name

Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Sträucher**Deutscher Name**

Roter Hartriegel
 Gemeiner Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Zweigriffeliger Weißdorn
 Besen-Ginster
 Gemeines Pfaffenhütchen
 Schlehdorn
 Purgier-Kreuzdorn
 Hunds-Rose
 Himbeere
 Purpur-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Gewöhnlicher Schneeball

Botanischer Name

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Euonymus europaea
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rubus idaeus
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Dachbegrünung**Kräuter****Deutscher Name**

Berglauch
 Schnittlauch
 Katzenpfötchen
 Färber-Kamille
 Quendelblättriges Sandkraut
 Glattes Brillenschötchen
 Acker Hornkraut
 Rundblättrige Glockenblume
 Rauhe Nelke
 Reiherschnabel
 Hungerblümchen

Botanischer Name

Allium montanum
Allium schoenoprasum
Antennaria dioica
Anthemis tinctoria
Arenaria serpyllifolia
Biscutella laevigata
Cerastium arvense
Campanula rotundifolia
Dianthus armeria
Erodium cicutarium
Erophila verna

Deutscher Name

Zypressen-Wolfsmilch
 Kleines Mädesüß
 Walderdbeere
 Ruprechtskraut
 Echte Kugelblume
 Sonnenröschen
 Kleines Habichtskraut
 Berg-Sandglöckchen
 Sandmohn
 Felsennelke
 Silber-Fingerkraut
 Große Braunelle
 Gewöhnliche Kuhschelle
 Scharfer Mauerpfeffer
 Weißer Mauerpfeffer
 Felsen-Fetthenne
 Milder Mauerpfeffer
 Kaukasus-Fetthenne
 Leimkraut
 Thymiane
 Hasen-Klee
 Großer Ehrenpreis

Botanischer Name

Euphorbia cyparissias
 Filipendula vulgaris
 Fragaria vesca
 Geranium robertianum
 Globularia punctata
 Helianthemum
 Hieracium pilosella
 Jasione montana
 Papaver argemone
 Petrorhagia saxifraga
 Potentilla argentea
 Prunella grandiflora
 Pulsatilla vulgaris
 Sedum acre
 Sedum album
 Sedum rupestre
 Sedum sexangulare
 Sedum spurium
 Silene spec.
 Thymus spec
 Trifolium arvense
 Veronica teucrium

Gräser**Deutscher Name**

Rot-Straußgras
 Moskitogras
 Zittergras
 Blaugrüne Segge
 Zwerg-Segge
 Silbergras
 Draht-Schmiele
 Rauhlatt-Schwingel
 Schwingel
 Feld-Hainsimse
 Plathalm-Rispengras

Botanischer Name

Agrostis capillaris
 Bouteloua gracilis
 Briza media
 Carex flacca
 Carex humilis
 Corynephorus canescens
 Deschampsia flexuosa
 Festuca brevipila
 Festuca spec.
 Luzula campestris
 Poa compressa

Wiesen-Mischung**Deutscher Name**

Artengruppe Rot-Schwingel
 Berg-Sandglöckchen
 Bunte Kronwicke
 Chinaschilf
 Echtes Labkraut
 Fettwiesen-Margerite
 Gewöhnliche Grasnelke
 Gewöhnliche Hainsimse
 Gewöhnliche Schafgarbe
 Gewöhnlicher Hornklee
 Gewöhnliches Ferkelkraut
 Gewöhnliches Ruchgras
 Hain-Salbei
 Hasenklee
 Heide-Nelke
 Herbst-Löwenzahn
 Kleine Pimpinelle
 Mazedonische Witwenblume
 Milder Mauerpfeffer
 Wilde Möhre
 Rasen-Schmieie
 Raublatt-Schwingel
 Rauer Löwenzahn
 Reiherschnabel
 Rot-Klee
 Rot-Straußgras
 Rundblättrige Glockenblume
 Sand-Strohblume
 Sand-Thymian
 Scharfer Mauerpfeffer
 Silber-Fingerkraut
 Spitz-Wegerich
 Weißes Labkraut
 Wiesen-Bocksbart
 Wiesen-Flockenblume
 Wiesen-Glockenblume
 Wiesen-Kerbel

Botanischer Name

Festuca rubra agg.
 Jasione montana
 Securigera varia
 Miscanthus sinensis
 Galium verum
 Leucanthemum ircutianum
 Armeria elongata
 Luzula campestris
 Achillea millefolium
 Lotus corniculatus
 Hypochaeris radicata
 Anthoxanthum odoratum
 Salvia nemorosa
 Trifolium arvense
 Dianthus deltoides
 Leontodon autumnalis
 Peucedanum oreoselinum
 Knautia macedonica
 Sedum sexangulare
 Daucus carota
 Deschampsia cespitosa
 Festuca brevipila
 Leontodon hispidus
 Erodium cicutarium
 Trifolium pratense
 Agrostis capillaris
 Campanula rotundifolia
 Helichrysum arenarium
 Thymus serpyllum
 Sedum acre
 Potentilla argentea
 Plantago lanceolata
 Galium album
 Tragopogon pratensis
 Centaurea jacea
 Campanula patula
 Anthriscus sylvestris

Deutscher Name

Wiesen-Pippau

Wiesen-Platterbse

Wiesen-Witwenblume

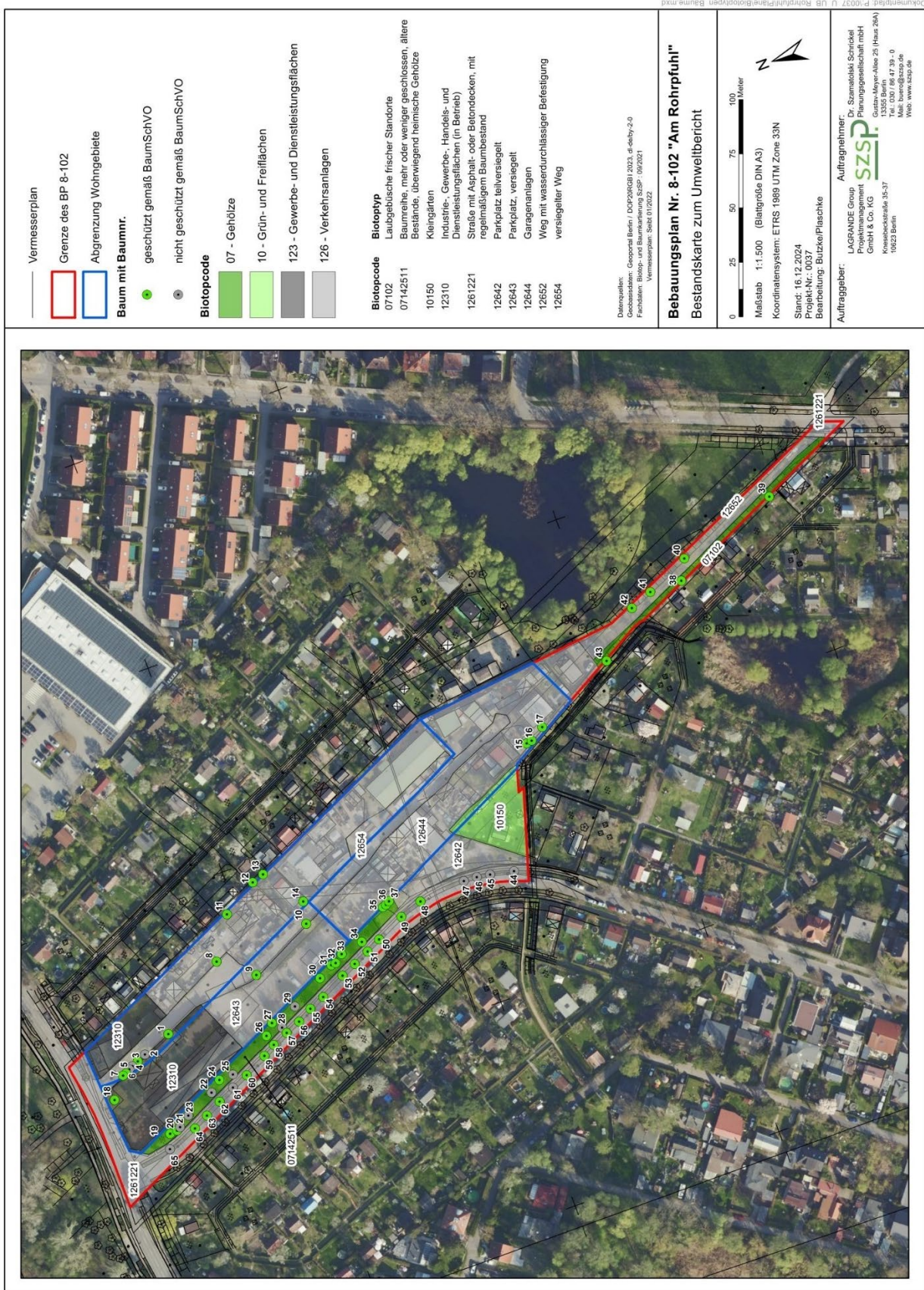
Botanischer Name

Crepis biennis

Lathyrus pratensis

Knautia arvensis

4 Biotope und Baumbestand im Plangebiet



5 Baumbestand im Plangebiet

Baumliste

Kartierung vom 13.09.2021

Bebauungsplan 8-102
Ehemaliger NME-Bahnhof RudowDr. Szamatolski Schrickel
Planungsgesellschaft

Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	Beschreibung	Vitalität	StU [cm] gesamt	geschützt nach BaumSchVO	Biotopwert	Fällung	Ausgleich
1	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		3	101	§	0,6	x	1
2	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		2	57		0,5	x	
3	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	155	§	0,9	x	2
4	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		2	60		0,5	x	
5	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		2	46		0,5	x	
6	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		2	239	§	1,4	x	3
7	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	117	§	0,7	x	1
8	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		1	138	§	2,5	x	2
9	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		2	81	§	0,5	x	1
10	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		2	111	§	0,7	x	1
11	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		1	140	§	2,5	x	2
12	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>		0	140		0,8	x	
13	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		2	150	§	2,7	x	2
14	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		1	80		0,5	x	
15	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		1	118	§	2,1		
16	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		1	118	§	2,1		
17	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		1	139	§	2,5		
18	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		1	250	§	1,5		
19	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		0	118	§	Gehölzbestand		
20	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	mehrstämmig (60,41)	0	101	§	Gehölzbestand		
21	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		0	78		Gehölzbestand		
22	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		0	74		Gehölzbestand		
23	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		0	74		Gehölzbestand		
24	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	mehrstämmig (50,44)	0	94	§	Gehölzbestand		
25	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		0	67		Gehölzbestand		
26	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	mehrstämmig (140,118,97)	1	355	§	Gehölzbestand		
27	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		1	83		Gehölzbestand		
28	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		1	57		Gehölzbestand		
29	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		1	67		Gehölzbestand		
30	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	mehrstämmig (57,57,69)	1	183	§	Gehölzbestand		
31	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		1	84	§	Gehölzbestand		
32	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	mehrstämmig (66,57,19,24)	1	166	§	Gehölzbestand		
33	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		0	99	§	Gehölzbestand		
34	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>		1	87	§	Gehölzbestand		
35	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	mehrstämmig (94,96)	1	190	§	Gehölzbestand	x	2
36	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	mehrstämmig (127,25,23)	1	175	§	Gehölzbestand	x	1
37	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	mehrstämmig (166,79,62)	1	307	§	Gehölzbestand	x	5
38	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	unsicher	0	150	§	Gehölzbestand		
39	Walnuss	<i>Juglans regia</i>		1	110	§	Gehölzbestand		
40	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	mehrstämmig (25,25,25)	2	235	§	Gehölzbestand		
41	Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>		1	90	§	Gehölzbestand		
42	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>		1	95	§	Gehölzbestand		
43	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>		0	140	§	Gehölzbestand		
44	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	45		0,8		
45	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	73		1,3		
46	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	69		1,2		
47	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	76		1,4		
48	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	91	§	1,6		
49	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	82	§	1,5		
50	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	81	§	1,5		
51	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	83	§	1,5		
52	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	84	§	1,5		
53	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	92	§	1,7		
54	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	118	§	2,1		
55	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	90	§	1,6		
56	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	115	§	2,1		
57	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	86	§	1,5		
58	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	104	§	1,9		
59	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	105	§	1,9		
60	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	85	§	1,5		
61	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		0	78		1,4		
62	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	104	§	1,9		
63	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	104	§	1,9		
64	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	114	§	2,1		
65	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		1	76		1,4		

von Fällung bedroht
notwendiger Ausgleich17 Bäume
23 Bäume

Stand 06.08.2024

6 Lage der Regenwasserkanäle von übergeordneter Bedeutung

(Rudower Ableiter des Klärwerks Waßmannsdorf und Vorflutkanal Waßmannsdorf-Klein Ziethen)

Die dargestellte Karte ist ein Ausschnitt aus den von den Berliner Wasserbetrieben mit Schreiben vom 24.5.2022 übermittelten Bestandsplänen zur Entwässerung – sie dient nur der Information und gilt nicht als Zustimmung / Abstimmung im Sinne des Berliner Straßengesetzes. Die Regenwasserkanäle sind dabei in blau dargestellt.



7



Bebauungsplan 8-102 "Ehemaliger NME-Bahnhof Rudow"
Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Stand: 28.4.2026

Für den Bebauungsplanentwurf 8-102 für die ehemalige Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zwischen Groß-Ziethener Chaussee und Waßmannsdorfer Chaussee, eine Teilfläche des Grundstücks Rhodeländerweg 1 und die Grünanlage entlang des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 16. Februar 2026 bis einschließlich 18. März 2026 statt. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte auf der Internetseite <https://be.beteiligung.diplanung.de/verfahren/8-102> sowie auf dem zentralen Landesportal unter <https://mein.berlin.de/projekte>.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Helene-Nathan-Bibliothek, Karl-Marx-Str. 66 (in den Neukölln Arcaden), 12043 Berlin zur Verfügung gestellt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nummer 7 vom 13. Februar 2026 auf Seite 436.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Februar 2026 gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch über die Veröffentlichung informiert.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden seitens der Öffentlichkeit sechs Stellungnahmen eingereicht. Darüber hinaus sind sieben Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die gemeinsam mit den im Rahmen der parallel durchgeführten erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen werden.

Die sechs eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
Nr: 1 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1006	Betr.: Bebauungsplanverfahren 8-102 Schaut mensch sich die Trasse der NME auf dem Stadtplan an, ist eine ziemlich direkte Verbindung zwischen BER/Rudow und dem Bereich S+U-Tempelhof (nähe Südkreuz) erkennbar. Die Trasse könnte dereinst eine Alternative zur U7-Verlängerung gemäß ggw. Nahverkehrsplanung darstellen und mit dazu dienen, die teilw. sehr verkorkste Nahverkehrsanbindung des BER zu verbessern - ich verweise nur auf die seltsame doppelte Richtungsänderung der S-Bahn, bis sie unter das Flughafengebäude gelangt, die fehlende Verbindung Waßmannsdorf - Dresdner Bahn, die die kürzeste Fahrstrecke vom BER via Südkreuz zum Hbf. und weiter ermöglichen würde, und die gewöhnungsbedürftige Führung des Flughafenexpresses. Die gewidmeten Bahnanlagen der NME sollten keinesfalls ohne Not verbaut werden. Für das drängende Wohnungs(bau)problem dürfte es nicht nötig sein, dauerhaft (potentielle) Schieneninfrastruktur zu beseitigen. Denkmalwert ist das vorhandene Bahnhofsgebäude allemal! Es ließe sich ja u.U. auch in (geänderte) Pläne integrieren bzw. sogar positiv bewerben ("Hier entstehen hochwertige Wohneinheiten nur 10 Bahnminuten vom Flughafen entfernt - Bahnhof schon vorhanden!") ... ;-) Ob ggf. auf der NME ein eher S-Bahn-artiger Verkehr organisiert werden kann, oder eine Art (Schnell-)Straßenbahn oder etwas anderes, wäre künftig zu untersuchen. Es erstaunt immer wieder, wie rasch in Berlin Eisenbahninfrastruktur verschwinden kann, ohne daß eine weitere Nutzungsmöglichkeit durch andere Formen des Schienenverkehrs überhaupt erwogen, diskutiert und untersucht wird. Die Erfahrung zeigt hier doch recht eindeutig, daß niemals wiederkommt,	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung, ob für eine Eisenbahnstrecke noch ein Verkehrsbedürfnis besteht, erfolgt nicht im Rahmen der Bebauungsplanung. Vielmehr erfolgt diese im Rahmen des Verfahrens zur Freistellung einer Eisenbahnverkehrsfläche von Bahnbetriebszwecken. So wurde das Verkehrsbedürfnis für den Eisenbahnzweck der ehemaligen Bahnflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (unter anderem im Geltungsbereich) im Rahmen des im Jahr 2021 durchgeführten Freistellungsverfahrens geprüft. Im Zuge des Freistellungsverfahrens wurden Eisenbahnverkehrsunternehmen, die zuständigen Träger der Landesplanung und Regionalplanung sowie die betroffenen Gemeinden beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Einwendungen gegen die Freistellung von Bahnbetriebszwecken geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund wurde im Ergebnis des Freistellungsverfahrens festgestellt, dass für die betroffenen Flächen aus Sicht der Planfeststellungsbehörde kein Verkehrsbedürfnis für den Eisenbahnbetriebszweck mehr besteht und langfristig eine Nutzung dieser Flächen im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen der ehemaligen Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wurden nach Durchführung des Freistellungsverfahrens mit Bescheid vom 14.10.2021 gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan unter anderem die Berliner Verkehrsbetriebe und die für die Verkehrsbelange zuständigen Stellen der

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	was einmal weg ist. Gerade beim umweltfreundlichen schienengebundenen Verkehr verbaut sich die Stadt leider viele Zukunftschancen.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt beteiligt. Diese haben in ihren Stellungnahmen keine grundsätzlichen Bedenken zur Entwicklung des Plangebiets geäußert. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Veranlassung für eine erneute Prüfung gesehen. Zum Denkmalwert und zum Erhalt des Bahnhofsgebäudes siehe Abwägung zur Äußerung Nummer 3.
Nr: 2 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1005	Sehr geehrte Damen und Herren, nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den B-Plan selbst wäre insofern nichts auszusetzen, da dieser auf einer bis dato versiegelten Fläche realisiert werden soll. Leider zeigt sich, dass die größten Schwierigkeiten im Vorfeld auftreten – bei der Baufeldfreimachung. Denn obwohl noch keine Planreife erreicht wurde, wurde die Fläche überwiegend beräumt und bereits entsiegelt, wie aus aktuellen Luftbildern zu erkennen ist. Leider wurde der im Luftbild erkennbare Amphibienschutzzaun gegen die Einwanderung von Tieren in die Bauflächen lt. Unterlagen erst NACH Beginn der Beräumung aufgestellt. Dies wurde erst im Juli 2024 festgestellt, so dass die Möglichkeit bestand, dass einwandernde Tiere zu Schaden kommen. Somit ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eingetreten ist. Hinzu kommt, dass der Zaun nach unserer Einschätzung nicht ausreichend weit genug reicht, da dieser gerade mal den südlichen Teil der B-Plan-Fläche umzäunt, jedoch die Möglichkeit von Einwanderungen aus den östlich gelegenen Kleingärten nicht einschränkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planreife ist für eine Baufeldfreimachung nicht erforderlich, ein Abriss ist bauordnungsrechtlich auch jetzt bereits statthaft. Die Ausführungen haben keine Relevanz für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Einwanderung von Amphibien ist aufgrund des fehlenden Schutzzaunes nicht vollständig auszuschließen, aber unwahrscheinlich. Zum einen wurden durch den Gutachter Kallasch während der Amphibienerfassungen in der Wanderzeit keine entsprechenden Wanderbewegungen festgestellt, zum anderen war das Gebiet vor Abriss stark versiegelt und damit für Amphibien unattraktiv.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Die Schwierigkeiten und unsere daraus resultierende Kritik beziehen sich allein auf die vorliegenden Gutachten bzgl. Fauna sowie auf die dazu erstellten Konzepte. Wenn darin bereits Unzulänglichkeiten auftreten, ziehen diese sich soweit durch, dass es zu Konflikten bei der Umsetzung von Maßnahmen und Arbeiten kommt, wie unsere folgenden Ausführungen zeigen. Grundsätzlich fehlt eine Kartierung der „Baum- und Gebäudestrukturen“, welche üblicherweise im Winter durchgeführt wird. Die Begehungen zu Fledermäusen fanden lt. Gutachten im Jahr 2022 statt. Das kann in keinem Fall, den vor Abriss aktuellen Besatz widerspiegeln. Zwar wurden kurz vor dem Abriss der ersten Gebäude, diese auf aktuellen Besatz geprüft – lt. Begründung am 16.02.2024 – aber es ist nicht klar, wie detailliert und wie kurzfristig diese Prüfung war. Ein Protokoll der Prüfung liegt den	Im Umweltbericht wurde eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme formuliert, wonach Schutzzäune vor den Wanderbewegungen der Tiere im März/April zu stellen sind. Im Städtebaulichen Vertrag erfolgt eine Regelung, wonach - bei Realisierung des Vorhabens - zum Schutz von Amphibien ein Amphibienschutzzaun für das Vorhabengebiet aufzustellen, zu kontrollieren und gegebenenfalls auszubessern ist. Zur Überprüfung der Maßnahme ist eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Baumhöhlen wurden im Rahmen der faunistischen Kartierungen durch den Gutachter Kallasch mit erfasst. Hierbei wurde festgestellt, dass keine Bäume mit erkennbaren Höhlen auf der Planfläche vorhanden sind. Bezüglich der Gebäude wurde eine Abschätzung des Quartierpotentials vorgenommen. Am 16.2.2024 fand zudem eine weitere Begehung statt, bei der der Gebäudebestand noch einmal auf Niststätten oder potentielle Fledermausquartiere untersucht wurde. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung, dass der Abriss allein auf dem Gutachten vom Juni 2023 basierte, das auch die Begehungen im Jahr 2022 umfasst, ist nicht korrekt. Im Protokoll vom 16.2.2024 wurde festgestellt, dass die Gebäude kein

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Unterlagen nicht bei. Der Abriss der ersten Gebäude erfolgte lt. Begründung Ende Februar 2024. Das zeigen auch Luftbilder aus dieser Zeit. Wenn jedoch unklar war, ob sich in den Gebäuden ggf. tatsächlich Tiere aufhielten, war diese kurzfristige Kontrolle gemäß aktueller Rechtsprechung zu spät. Wir verweisen auf das Urteil 2 B 177/24 des OVG Saarland vom 30.01.2025, RN 208 ff. <i>„Insbesondere wird die Verwirklichung des Zerstörungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht durch die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen ausgeschlossen.“ – „Der Rückgriff... auf die in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgesehene Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, um dadurch den Eintritt des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Sinne der Freistellungsregelung zu verhindern, geht mangels Einhaltung der diesbezüglichen Voraussetzungen fehl.“ – „Die Festsetzung der CEF-Maßnahmen muss ... so erfolgen, dass die Vornahme und Verwirklichung der CEF-Maßnahmen bereits im Zuge des Bebauungsplans dauerhaft sichergestellt ist.“ – „Wird die Anzahl der benötigten Fledermauskästen erst im Zuge der Rodung ... bestimmt, ist nicht sichergestellt, dass die durch das Vorhaben beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhefunktionen der geschützten Tierart bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs in gleichartiger Weise erfüllt sind.“ – „Denn die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsmaßnahme sieht keinerlei Vorlauf- und Gewöhnungszeiten betreffend die Ersatzlebensstätten vor.“</i> Da der Abriss jedoch auf den Ergebnissen des Gutachtens vom Juni 2023 beruhte, muss zu Gunsten der Ausführenden angenommen werden, dass kein Verdacht auf Besatz bestand. Jedoch ist das Gutachten zu hinterfragen.	Habitatpotential als Winterquartier für Fledermäuse aufweisen, da sie keine ausreichende Isolierung aufwiesen und dementsprechend über den Winter eine Frostfreiheit nicht gewährleistet ist. Während der Untersuchung wurden zudem keine Kotspuren oder Fraßreste gefunden. Es wird ausgeführt, dass alle abzureißenden Gebäude untersucht wurden (sofern dies aus Sicherheitsgründen möglich war). Problematisch war vorliegend, dass die jeweiligen Pächter/Mieter der Fläche die Gebäude teilweise eigenmächtig zurückbauten. Bezüglich der ungenügenden Artenschutzmaßnahmen wurde am 10.7.2024 bereits eine Anhörung gemäß § 28 VerwVerfG durchgeführt. Im Rahmen dessen hat das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln Anordnungen getroffen. Ergänzend sei hier noch erwähnt, dass dieser Sachverhalt nicht das Bebauungsplanverfahren betrifft, sondern im Zusammenhang mit der Ausführung relevant ist. Der weiterführende Abriss durch den Flächeneigentümer fand vor allem aus Gründen der akuten Gefahrenabwehr statt. In den inzwischen verlassenen Gebäuden hatten sich teilweise Obdachlose niedergelassen. Durch die von ihnen errichteten, unzureichend geschützten Feuerstellen an beziehungsweise teilweise auch in den Gebäuden bestand eine erhöhte Brandgefahr. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Thematik nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführung betrifft.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Unklar ist, ob dem Kartierer/Gutachter voller Zugang zur Fläche gewährt wurde. Wenn dies nicht der Fall war, erklärt sich, warum die Basis all dessen sehr allgemein gehalten wurde. Es wurden nur 4 statt der in Berlin üblichen 6 Begehungen zu Fledermäusen durchgeführt. Zudem fehlen im Gutachten von Juni 2023 die Uhrzeiten sowie genaue Wetterdaten pro Begehung. Solche Angaben sind jedoch wichtig, da es bereits ein Urteil gab, in dem das Fehlen solcher Angaben neben anderen Gründen zur außer Kraftsetzung eines B-Plans geführt hat (s. VGH Hessen Urteil 3 C 1465/16.N vom 15.12.2021). Des Weiteren wurden lediglich während „Ausflug-“, aber nicht während „Einflugzeiten“ kartiert. Somit ist nicht klar, ob tatsächlich alle Quartiere erfasst werden konnten. Es wurden lediglich Sichtbeobachtungen und Detektor-Messungen eingesetzt. Unklar ist, ob die Gebäude jemals detailliert untersucht wurden. Da Zwergfledermäuse jedoch div. Spalten, Risse, etc. nutzen, kann ein Besatz auch von kleinen Häusern, Garagen oder Hütten nicht vollständig ausgeschlossen werden, wenn diese nicht ausreichend kontrolliert wurden. <u>Wir empfehlen für die Zukunft, die Auflage zur Verwendung bzw. den Einsatz einer Wärmebildkamera, um Quartiere besser orten zu können.</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine viermalige Begehung entspricht dem zum Zeitpunkt der Erfassungen üblichen Standard und war mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Darüber hinaus richtet sich der Kartieraufwand jeweils nach den speziellen Gegebenheiten vor Ort. Vorliegend wurde eine großteils versiegelte Fläche mit Kleingewerbebebauung ohne hohes Potential als Nahrungshabitat untersucht. In der Umgebung finden sich dagegen deutlich attraktivere Bereiche mit den umliegenden Kleingartenanlagen oder den Parkflächen nördlich und südlich der Fläche. Die Uhrzeiten und Wetterdaten werden vom Gutachter nicht konkret benannt, allerdings wird ausgeführt, dass die Untersuchungen „bei günstigen Untersuchungsbedingungen, das heißt bei vergleichsweise milden Temperaturen, wenig Wind und keinem Niederschlag, [...] in der frühen Dämmerung (ca. ½ h vor Sonnenuntergang) [...] an potentiellen Quartierstandorten“ begonnen wurden. Aus der Internetseite Time and Date (https://www.timeanddate.de/) können folgende Wetterdaten für Rudow ausgelesen werden: 28.04.2022: Sonnenuntergang 20:26, Temperatur 14°C, kein Niederschlag, Wind 9 km/h 03.05.2022: Sonnenuntergang 20:35, Temperatur 15°C, kein Niederschlag, Wind 13 km/h

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Weitere Aussagen bzgl. Fledermäuse im Gutachten sind nicht einwandfrei. So stimmt folgende Aussage z. B. nicht: <i>„Die Anlage von Gründächern kann den Verlust von Jagdlebensräumen vermeiden ...“</i> Eine Vermeidung bedingt, dass solche „Lebensräume“ erst gar nicht verloren gehen. Dies ist bei einer Kompensation des Verlusts NACH Fertigstellung von Gebäuden jedoch nicht der Fall.	08.06.2022: Sonnenuntergang 21:25, Temperatur 20°C, kein Niederschlag, Wind 11 km/h 08.08.2022: Sonnenuntergang 20:45, Temperatur 24°C, einzelne Schauer, Wind 11 km/h Zwergfledermäuse gelten als hochmobil und können alle paar Tage das Quartier wechseln. Quartiersnachweise bei Ein- wie Ausflugsbeobachtungen sind damit eher Zufall. Aus diesem Grund erfolgte durch den Kartierer auch eine Abschätzung des Quartierpotentials. Konkrete Nachweise von Quartieren gelingen oftmals erst im Rahmen von Gebäudeuntersuchungen im Zuge der artenschutzrechtlichen Freigabe zum Abriss. Der noch nicht durch die Nutzer entfernte Gebäudebestand wurde am 16.2.2024 auf das Vorhandensein von Niststätten oder Tieren hin untersucht. Hierbei wurden keine Nachweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse erbracht, eine Nutzung als Winterquartier wurde ausgeschlossen. Der Hinweis ist nachvollziehbar. Für das Bebauungsplanverfahren entscheidend sind allerdings die Ausführungen im Umweltbericht. Hier wird zutreffenderweise dargelegt, dass sich die Fläche als Jagdhabitat „durch die geplante Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Baumpflanzungen sowie der Anlage von Dachbegrünungen auf den Neubauten deutlich verbessern“ wird. Insoweit besteht kein Erfordernis, die Formulierung im Kartierbericht anzupassen.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Auch die folgende Aussage ist nicht einwandfrei: <i>„Der Einbau von Fledermausverstecken in Neubauten kann den Verlust von Versteckmöglichkeiten kompensieren ...“</i> Da es sich bei Fledermäusen um streng geschützte Tiere handelt, darf der Ausgleich nicht erst NACH dem Verlust erfolgen. Somit trifft die o. g. Aussage NUR dann zu, wenn der ‚Einbau‘ VOR Verlust von Versteckmöglichkeiten umgesetzt wird. Da dies in der näheren Umgebung jedoch nicht erfolgt ist und auf der Eingriffsfläche erst NACH Errichtung der neuen Gebäude erfolgen wird, stimmt diese Aussage nur bedingt. Wenn kein Ausgleich VORAB erfolgen kann, hätte es einer Genehmigung auf Befreiung bedurft. Ein solches Genehmigungsverfahren wäre in Berlin jedoch beteiligungspflichtig. Uns liegt allerdings keine entsprechende Beteiligung vor. Somit müssen wir davon ausgehen, dass mit dem Abriss der Gebäude der Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wurde. Unklar ist, auf welcher Basis der Vorschlag für 22 Nistkästen für Fledermäuse (s. S. 35) entstanden ist? Leider werden <u>Beispiele zur Anbringung von Fledermauskästen in Fassaden gezeigt, die auf Dauer nicht erhaltbar sind</u>, weil sie direkt über bzw. neben Fenstern oder Balkonen eingebaut wurden (<u>s. Abb. 27, 28</u>). Solche Quartiere, wenn sie angenommen werden, stören irgendwann die menschlichen Bewohner durch Kot oder Geräusche, so dass sie meist schnell wieder verschlossen werden, wenn sich die Anwohner beschweren. Daher lehnen wir diese Anbringungsweise ab und fordern, dass Fledermauskästen grundsätzlich nicht direkt neben oder über Türen, Fenstern, Terrassen bzw. Balkonen angebracht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Begehung am 16.2.2024 wurden keine Nachweise auf eine frühere Besiedelung der Gebäude erbracht. Da keine Fledermausquartiere innerhalb des Gebäudebestands nachgewiesen werden konnten, ist auch keine vorherige Kompensation erforderlich. Das (bislang nicht genutzte) potentielle Habitatangebot wird durch die geplanten Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes damit sogar aufgewertet. Die Einschätzung des Ausgleichspotentials von 22 Quartieren beruht auf der fachgutachterlichen Einschätzung des Kartierers. Im Artenschutzkonzept wird bezüglich der Anbringung der Ersatzquartiere für Fledermäuse explizit darauf hingewiesen, dass zum einen ein entsprechendes Anbringungskonzept mit der konkreten Verortung der jeweiligen Quartiere an den Hausfassaden erstellt werden soll, zum anderen soll dies nach Möglichkeit durch einen Artenschutzsachverständigen begleitet werden. Im städtebaulichen Vertrag wird hierzu eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person zur Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. Die hier angebrachten Anmerkungen und Hinweise zur Lage und Anbringung der Ersatzquartiere werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Im Gutachten vom Juni 2023 gibt es des Weiteren widersprüchliche Angaben, was die Begehungstermine bzgl. Brutvogelarten angeht. Es heißt darin, dass am 23.3., 14.4., 28.4., 3.5., 11.5., 24.5. und 5.6. Begehungen zu Brutvögeln stattfanden. Am 3.5. und 8.6. lagen diese in den Abendstunden für Nachtgreifvögel. Jedoch wird der 8.6. bei den Brutvögeln nicht mit aufgezählt, steht aber in der Terminkette der Fledermäuse. Dafür steht bei den Begehungsterminen zu Fledermäusen der 28.4., welcher sich auch bei den Brutvögeln wiederfindet. <u>Welche Angaben stimmen?</u> Zudem weisen wir darauf hin, dass gemäß SÜDBECK et al. 2005/2025 eine parallele Erfassung verschiedener Tiergruppen eine Fehlerquelle sein kann. Da auch bei den Brutvögeln die Angaben zu den Uhrzeiten, etc. zu den einzelnen Begehungen fehlen, müssen wir davon ausgehen, dass sich mind. die nächtlichen Erfassungen an den o. g. Tagen überschneiden und somit fehlerbehaftet sind. D. h. die Ergebnisse an diesen Tagen sind zu hinterfragen. Trotz Begehungen wurden die Brutplätze an den Gebäuden anscheinend nicht genau verortet. So heißt es bspw. lediglich: <i>„Von der Blaumeise brüteten vier Paare im Untersuchungsbereich. Blaumeisen nisten in Baumhöhlen und Vogelkästen. Die Art ist auch im Siedlungsbereich regelmäßig zu beobachten und brütet häufig in Park- und Kleingartenanlagen.“</i> oder <i>„Mindestens 15 Paare des Haussperlings brüteten an Bestandsgebäuden im Wirkraum des Bebauungsplans. Die Zahl der Brutpaare war nicht sicher zu ermitteln... Brutplätze befinden sich vor allem an Nischen von Gebäuden.“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 28.4. sowie am 3.5. fanden Kartierungen zu beiden Artengruppen statt, was weder unüblich noch fehlerhaft ist Die Ablenkung, die laut Südbeck et al. (2005) zu Einschränkungen führen kann, bezieht sich vor allem auf kartierferne Aktivitäten wie ein Mitführen von Hunden, Unterhaltung mit Begleitern oder auch die (visuelle) Bestimmung von Pflanzen. Da sowohl Fledermäuse als auch Brutvögel primär über Lautäußerungen und sekundär über visuelle Hinweise erfasst werden, ist eine parallele Erfassung hier nicht zwingend mit einer Beeinträchtigung verbunden. Der Kartierer Kallasch kann eine langjährige Erfahrung in der Erfassung von Fledermäusen wie Brutvögeln vorweisen und damit situativ einschätzen, ob im konkreten Fall eine parallele Erfassung zu Fehlern führen würde oder nicht. Zudem kann bei der Erfassung an einem gemeinsamen Termin der Fokus auch auf jeweils eine Artengruppe gelegt werden und die Kartierungen nacheinander durchgeführt werden. Somit liegt kein Widerspruch vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Brutvogelerfassung erfolgte, wie in Bebauungsplanverfahren üblich, als Revierkartierung. Eine Brutplatzsuche erfolgte lediglich anhand von konkreten Nachweisen. Das Anbringungskonzept der (temporären) Ersatzmaßnahmen sah vor, dass die Anbringung der Ersatzquartiere VOR dem Abriss stattfinden soll. Zum Abriss und zur Begehung der Gebäude siehe weiter oben.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Die Abb. 19 auf S. 20 ist so grob, dass nicht klar ist, ob die Markierungen die tatsächlichen Brutplätze sind oder ob es sich um sog. (virtuelle) Papierreviere handelt. Somit waren die tatsächlichen Brutplätze zum Abriss der Gebäude vermutlich unklar und es wurden ggf. geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Das würde dann den Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellen, wenn die Bauzeitenregelung eingehalten wurde. Leider wirken sich diese sehr allgemein gehaltenen Aussagen auf die Vorgehensweise vor Ort aus. Wenn nicht genau klar ist, wo sich welche Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Quartiere befinden, wird beim Abriss auch nicht speziell darauf geachtet. Unklar ist auch, ob die Abriss-Arbeiten durchgängig von einer ÖBB begleitet wurden. Des Weiteren werden im Gutachten 66 Nistkästen an Bäumen als Kompensation für Höhlenbrüter vorgeschlagen, die an den verbleibenden Bäumen auf der Eingriffsfläche bzw. deren Umgebung aufgehangen werden. Fraglich ist, ob es überhaupt so viele dafür nutzbare Bäume gibt oder ob sich die Niststätten dann „stapeln“? Im Zuge der Unterlagen wird dieser Vorschlag allerdings mit der Begründung, dass aktuell in den Baumbestand nicht eingegriffen wird und die Umsetzung des B-Plan sukzessiv erfolgt, weggewoben. Denn werden am Ende der Verlust von div. Baumhöhlen / Revieren bleiben. Denn der Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 Nr. 2 des BNatSchG wurde bei der Wegwägung vernachlässigt. Rückt das Bauvorhaben zu nah an Fortpflanzungs- und Ruhestätten heran, ist die Störung durch Bewegung, Licht, Erschütterung, Staubeintrag, etc. ggf. so erheblich, dass der Verbotstatbestand eintreten kann. Spätestens dann wird auch dieser Verlust kompensationspflichtig. Das sollte jedoch im Vorfeld vermieden werden. Ohne eine entsprechende Festlegungen, wie im Falle eines möglichen Verlusts an Brutrevieren in den Bäumen und Sträuchern aufgrund von Fällungen oder	Wie korrekt dargelegt wurde, handelt es sich bei den angegebenen 66 Nistkästen um den Maximalausgleich bei vollständigem Entfall aller im Rahmen der Kartierung innerhalb des Plangebietes festgestellten Reviere von Höhlen- und Nischenbrütern. Im Rahmen der Planung kann ein Großteil der Niststätten erhalten werden. Der Störungstatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz bezieht sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, nicht auf das einzelne Tier. Da es sich bei den im Plangebiet festgestellten Arten um häufige (Grünspecht mittelhäufig, Eisvogel war nur Nahrungsgast) Arten im Berliner Raum handelt, ist durch den geplanten temporären Eingriff nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten auszugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann das Gebiet zudem aus dem Umfeld erneut besiedelt werden, die Tiere werden zukünftig sogar bessere Lebensbedingungen durch den höheren Grünanteil auf der Fläche vorfinden.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	erheblichen Störungen verfahren werden muss, ist mit dem Eintritt dieser Verbotstatbestände zu rechnen und es kann zu Bauverzögerungen kommen. Leider müssen wir die Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Erfassung von Amphibien ebenfalls bemängeln. Im Gutachten vom Juni 2023 steht, dass die Fangeimer mit Prädatorenschutz versehen waren. Jedoch zeigen die Bilder leider etwas anderes. Der in Abb. 15, S. 13, sichtbare Deckel mit Schraube ist leider KEIN adäquater Prädatorenschutz, da diese Konstruktion von	Die betroffenen Brutvögel (Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Star) sind alle an ein Leben in der Stadt mit den einhergehenden Einschränkungen durch Lärm, Licht und visuelle Störreize (Fußgänger, Kfz-Verkehr, Straßenbeleuchtung und ähnliches) gewöhnt. Sie weisen zudem nur geringe Fluchtdistanzen (< 15 m) auf. Störungstatbestände, die über das übliche Maß innerhalb eines Wohngebietes hinausgehen, sind nach vollständiger Herrichtung des Plangebietes nicht zu erwarten. Für gegebenenfalls durch die Baumaßnahmen beeinträchtigte Quartiere werden temporäre Maßnahmen im Umweltbericht ergänzt. Beispielsweise können zusätzliche Kästen im Süden des Plangebiets angebracht werden. Auf Grundlage der Brutvogelkartierung durch Kallasch wären hiervon 2 Niststätten der Blaumeise sowie je eine Niststätte der Kohlmeise und des Stars betroffen. Eine weitere (verloren gehende) Niststätte der Kohlmeise wurde bereits vorgezogen im Süden des Gebietes kompensiert. Sofern eine Störung während der Brutperiode oder der Jungenaufzucht erfolgt und die Alttiere daraufhin ihr Nest verlassen, kann der Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG ausgelöst werden. Dies kann durch eine Bauzeitenregelung, wie sie im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung als Maßnahme vorgegeben wird, wirksam verhindert werden. Durch einen Baubeginn vor Beginn der Fortpflanzungsperiode wird eine Ansiedelung der Tiere während der Bauarbeiten so gelenkt, dass sie durch den Baubetrieb nicht gestört werden. Die Eimerfangmaßnahme war von der unteren Naturschutzbehörde angeordnet worden (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 06.05.2021). Da es sich um eine behördliche Anordnung handelte, wurde von der Rechtmäßigkeit der Maßnahme ausgegangen. Dies wurde in einer Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 10.4.2026 auch noch

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung				
	Prädatoren, wie Fuchs, Marder, Katzen und vor allem Waschbären, aber auch Krähen einfach umgangen bzw. beiseite gedrückt oder geschoben werden kann. Diese Fangeinrichtungen stellen somit ein erhöhtes Tötungs- bzw. Sterberisiko für gefangene Tiere dar, vor allem, wenn bereits „mehrfach Gruppen von Waschbären vor Ort gesichtet wurden“ (s. Gutachten vom Juni 2023, S. 39). Die Verwendung solcher Fangeinrichtungen ist separat genehmigungspflichtig. Eine separate Ausnahmegenehmigungen gemäß §44 BNatSchG für solche Fangeinrichtungen sind in Berlin beteiligungspflichtig. D. h. die Verbände hätten vor Genehmigung des Einsatzes beteiligt werden müssen. Uns lag/liegt jedoch keine entsprechende Beteiligung vor. Das erhöhte Tötungs- / Sterberisiko kann auch nicht durch eine tägliche Kontrolle verringert werden, zumal unklar ist, ob die Eimer lediglich 1x oder mehrmals täglich kontrolliert wurden. Jedoch senkt sich das o. g. Risiko auch bei mehrmaliger Kontrolle nicht, da nachtaktive Amphibien meist über Nacht mehrere Stunden in den Fangeinrichtungen verweilen müssen. Da den Unterlagen keine Protokolle der Kontrollen vorliegen, müssen wir davon ausgehen, dass die Kontrollen lediglich 1 x täglich stattfanden und ggf. gefangene Tiere dem erhöhten Tötungs- bzw. Sterberisiko ausgesetzt waren. Hinzu kommt, dass dadurch ggf. Erfassungszahlen verfälscht wurden, wenn die Tiere vor Kontrolle durch Prädatoren entnommen wurden. Des Weiteren stimmen die Ergebnisse in Tab.3, S. 24 nicht mit den Angaben im Text S. 23 + 26 überein. So gab es <table><tr><td>lt. Text S. 23, Pkt. 2.3</td><td>10 Teichfrösche,</td></tr><tr><td>lt. Tabelle 3, S. 24</td><td>13 Teichfrösche und</td></tr></table>	lt. Text S. 23, Pkt. 2.3	10 Teichfrösche,	lt. Tabelle 3, S. 24	13 Teichfrösche und	einmal entsprechend ausgeführt. Zudem wurde dargelegt, dass eine engmaschige Kontrolle seitens des Kartierers erfolgte sowie eine enge Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Eine Plünderung durch Prädatoren wäre aufgefallen, da in diesem Fall beispielsweise die Deckel beiseite geschoben worden wären. Entsprechende Anomalien wurden bei den Kontrollgängen nicht festgestellt, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende Plünderungen nicht stattgefunden haben. Hierfür spricht auch der über den Fangzeitraum verteilte Fangerfolg. Insbesondere Waschbären würden entsprechende Nahrungsangebote wiederholt aufsuchen und regelmäßig plündern, so sie Kenntnis davon haben und entsprechend an die Tiere kommen können. Die Genehmigungs- und Beteiligungspflicht bei der Verwendung von Fangeimern ist im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hierbei handelt es sich um Tippfehler. Korrekt sind die 10 Teichfrösche in der Auflistung auf Seite 23, bei den weiteren Angaben wurden vermutlich die drei ebenfalls gefangenen Knoblauchkröten mit dazugerechnet.
lt. Text S. 23, Pkt. 2.3	10 Teichfrösche,					
lt. Tabelle 3, S. 24	13 Teichfrösche und					

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	lt. Text S. 26 13 Teichfrösche. Was stimmt? Der Vorschlag, Regenwasser von den zukünftigen Dächern für die Speisung des Großen Rohrpfuhs zu verwenden, finden wir gut, ABER dieses Wasser darf nur gefiltert in den Rohrpfuhl eingeleitet werden, damit die empfindliche Amphibienhaut keinen Schaden nimmt. So müsste in das auf S. 39 angesprochene Aufwertungskonzept der Einbau eines Bodenretentionsfilters mit aufgenommen werden oder das Wasser über eine lebendige Bodenschicht versickert werden. Alternativ wäre der Nachweis darüber zu führen, dass die für den Neubau der Gebäude verwendeten Materialien ökologisch unbedenklich sind und somit das dort anfallende Wasser ohne Filter in den Großen Rohrpfuhl geleitet werden könnte. Wir lehnen das Gutachten vom Juni 2023 ab und prüfen weitere rechtliche Schritte. <u>Abriss-Konzept vom 02.02.2024:</u> Fraglich ist, warum den Unterlagen nur eine „Entwurfssfassung“ beiliegt (Wasserzeichen, s. 10, 12, 14, 16, 18, 20)? ☐ Gibt es eine Endversion? ☐ Wenn ja, warum liegt nicht die den Unterlagen bei? ☐ Inwiefern unterscheiden sich ggf. beide Exemplare? Leider beruht das Abriss-Konzept auf dem Gutachten vom Juni 2023, welches von uns bzgl. der Verortung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten stark kritisiert	Entsprechende Maßnahmen können im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der wasserbehördlichen Genehmigung beauftragt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht mit aufgenommen. Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um die Endversion. Bei dem betreffenden Wasserzeichen auf einzelnen Seiten handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Fehler. Hätte es sich um eine Entwurfssfassung gehandelt, wären die Wasserzeichen auf allen Seiten zu finden gewesen. Die Auffassung, dass die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu allgemein gehalten wurden, wird nicht geteilt. Es wurden konkrete Vorgaben gemacht, welche Schutzmaßnahmen im Vorfeld

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	wird. Somit zieht sich die im o. g. Gutachten festgestellte Ungenauigkeit und Verallgemeinerung weiter durch. Hier bestätigt sich, was wir oben bereits ausgeführt haben (s. S. 11 im Konzept). Für den Abriss der Gebäude hätte eine separate Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der Fortpflanzungsstätten der Gebäudebrüter inkl. der Beteiligung der Verbände beantragt werden müssen, da keine vorgezogenen, dauerhaft gesicherten Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können/konnten. Das Ausnahmeverfahren wurde nicht durchgeführt, obwohl einige Gebäude lt. Luftbild und Unterlagen bereits abgerissen wurden. Somit liegt hier die Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 für mind. 9 Fortpflanzungsstätten vor. BILD: Karte der Brutvogelerfassung + Luftbild aus dem GeoPortal Auch in diesem Konzept sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen eher allgemein gehalten. <u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Brutvögel im Rahmen des Gebäudeabrisses vom 22.02.2024</u> Auch dieses Konzept beruht auf dem o. g. Gutachten. Leider stimmen die hier genannten Zahlen bzgl. der Kompensation von Fortpflanzungsstätten an Gebäuden nicht mit denen im Abriss-Konzept und im Gutachten überein. Im Abriss-Konzept heißt es, dass die verloren gehenden Fortpflanzungsstätten (Fst) für Vögel im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden sollen. Lt. unserer Prüfung stellen sich die Zahlen wie folgt dar:	durchzuführen sind und welche Quartiere wie auszubringen sind. Eine konkrete Verortung muss vor Ort mit einem Artenschutzsachverständigen besprochen werden, beziehungsweise sind dafür die Fassadenpläne der neu zu errichtenden Gebäude notwendig. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Detailtiefe nicht möglich. Für die vorgezogen ausgebrachten Quartiere existiert ein separates Gutachten, welches konkrete Angaben zu den Ausbringungsorten macht. Da im Zuge der Vorbereitung des Abrisses Anzeichen für Niststätten gefunden wurden, die im Rahmen der Erfassungen durch den Gutachter Kallasch nicht erkennbar waren, wurde durch Herrn Himmel ein weiteres Gutachten (Stand November 2024) erstellt, in dem der Ausgleichsbedarf noch einmal zusammengetragen wurde, die bereits erfolgten CEF-Maßnahmen geprüft und gegebenenfalls Ergänzungen veranlasst wurden. Die hier getätigten Angaben wichen von den im Februar erstellten Konzepten ab, da hier weitere Informationen zur Verfügung standen (beispielsweise bezüglich Hausrotschwanznestern), welche entsprechend mit in den Begründungstext des Umweltberichtes eingeflossen sind.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Verlust Fst Konzept lt. Gutachten v. 06.2023 lt. Abriss- lt. A+E-Maßnahmen Haussperlinge 10/15 Stück 10 Stück 10 Stück Hausrotschwanz 3 Stück 3 Stück 3 Stück Kohlmeise 3 Baumhöhlen 3 Höhlen 1 Brutplatz am Gebäude Anzahl Ersatzkästen lt. Gutachten lt. Abriss- Konzept lt. A+E-Maßnahmen für v. 06.2023 Haussperlinge 46 Stück 46 Stück (im Text, S. 11) bzw. 16 Stück (vorgezogen) 23 Stück (AM 1 zu 50% vorgezogen) Hausrotschwanz 10 Stück 10 Stück (zu 50% vorgezogen) 2 Stück (vorgezogen) Kohlmeise / 2 Stück (vorgezogen) / Lt. Begründung zum B-Plan wurden wiederum 16 Kästen für Haussperlinge, 4 für Hausrotschwanz und 2 für Kohlmeisen am 15.03.2024 ausgebracht. Demzufolge weichen die Zahlen voneinander ab.	Ausgebracht wurden bislang insgesamt 16 Kästen für Haussperlinge (davon 5 an der Sperlingswand und 11 an der Garage im Süden), 2 Nistkästen für Kohlmeisen an Bäumen sowie insgesamt 6 Ersatzquartiere für Hausrotschwänze (jeweils eins an Garage, Sperlingswand, Sushirestaurant im Norden, Einzelwand südlich des Restaurants, Einzelwand im Süden des Plangebietes nahe der Waßmannsdorfer Chaussee und bestehender Wand am Kleinen Rohrpfehl). Nachfolgend wird für die einzelnen Arten die Anzahl an insgesamt erfassten Quartieren dargestellt: Hausrotschwanz Erfasste Quartiere: 3 + 2 Verloren gehende Quartiere: 3 + 2 Notwendiger Ausgleich: 10 gemäß Kallasch, insgesamt 15 Haussperling Erfasste Quartiere: etwa 15 Verloren gehende Quartiere: 12 Notwendiger Ausgleich: 46 Kohlmeise Erfasste Quartiere: 3 Verloren gehende Quartiere: 1 Notwendiger Ausgleich: 3

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Welche Zahlen stimmen? Wie viele Kästen werden, wann und wo angebracht? Hinzu kommt, dass die Anbringung der Kästen NICHT vorgezogen umgesetzt wurde, da in der Begründung steht, dass ein Teil der Gebäude bereits im Februar 2024 beräumt wurden. D. h. auch bzgl. dessen ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eingetreten ist, wofür es eine separate Ausnahmegenehmigung bedurft hätte. Die Ersatzkästen sollen an Gebäuden der Umgebung angebracht werden ODER an Holz-Gestellen/Sperlings-Wände. Holzgestelle lehnen wir grundsätzlich ab, da diese durch Prädatoren bekletterbar sind. Die auf S. 7 beschriebene Sperlingswand enthält noch nicht einmal die Forderung des Schutzes dieser gegen Prädatoren. Vor allem entspricht die Anbringung an Holzgestellen/Sperlingswänden NICHT den Anforderungen von CEF-Maßnahmen, da CEF-Maßnahmen DAUERHAFT anzubringen und zu sichern sind. Ein Holzgestell bedingt, dass dieses irgendwann umgestellt oder beseitigt wird, womit erneut in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingegriffen wird, was wiederum einer Ausnahmegenehmigung bedürfte. Der „Abbau“ wird im A-+E-Konzept sogar vorgegeben – s. S. 9: <i>„... ist zu berücksichtigen, dass die Sperlingswand sowie die weiteren Ersatznistkästen erst abgebaut werden dürfen, wenn die Baumaßnahmen auf der Fläche vollständig abgeschlossen sind,“</i> Warum werden solche Maßnahmen zugelassen und anerkannt, wenn sie nicht den Anforderungen von CEF-Maßnahmen entsprechen?	CEF bedeutet die Gewährleistung einer kontinuierlichen ökologischen Funktion. Die Brutzeit der Haussperlinge beginnt Ende März, die von Hausrotschwanz und Kohlmeise etwa Mitte März. Da eine Ausbringung bis zum Beginn der neuen Fortpflanzungsperiode erfolgt ist (15.3.2024), kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die Reviere erhalten werden konnten, da vor Beginn der Fortpflanzungszeit die entsprechenden Quartiere zur Verfügung standen. Zur konkreten Anbringung der Kästen wurde ein Anbringungskonzept (Stand 6.3.2024) erstellt, welches aufgrund der hohen Waschbärenpopulation einen Kletterschutz für die Sperlingswände sowie auch die am Baumbestand auszubringenden Nistkästen vorsieht und auch so umgesetzt wurde (Gutachten von Herrn Himmel vom 13.11.2024, Abbildungen 7 und 8). Sowohl das Gutachten vom 22.2.2024 als auch das Anbringungskonzept wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der temporäre Ausgleich ist aus dem Grund erfolgt, dass die langfristigen Quartiere am neu zu errichtenden Gebäudebestand untergebracht werden sollen. Wenn die Quartiere an anderer Stelle permanent installiert werden würden, wäre das neu errichtete Wohnquartier als Fortpflanzungsstätte nur sehr eingeschränkt durch die Tiere nutzbar. Die Errichtung eines Sperlingsturmes innerhalb des Plangebietes würde entweder zu nah an den Baugebieten liegen und damit während der Bauzeit nicht nutzbar sein oder er müsste innerhalb des schmalen Bandes der öffentlichen Parkanlage untergebracht werden, wodurch er zu nah an den frequentierten Wegen und Spielplätzen stehen würde, was ebenfalls zu Störungen führen kann. Außerhalb des Plangebietes wäre eine Installation nur im Bereich des großen Rohrpfuhls möglich. Aufgrund der

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Es wird in Kauf genommen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht nur durch den Verlust der angestammten Brutplätze, sondern auch noch durch die mangelhafte Ausführung und mangelnde Sicherung der Ersatzmaßnahmen sowie dem wiederholten Eingriff und Veränderung des Standortes geschädigt wird. Warum ist es nicht möglich, gleich eine dauerhafte Lösung in Form eines Sperlingshauses/-turms zu finden, der auch dauerhaft an dem Ort der Aufstellung erhalten bleiben kann? Zeit wäre aufgrund der noch nicht erreichten Planreife auf jeden Fall gegeben gewesen. <u>Artenschutzkonzept im Projekt „Am Rohrpfehl“ vom 13.11.2024</u> Dieses Konzept zeigt, dass wir mit unseren oben ausgeführten Anmerkungen richtig liegen und im Jahr 2023 Konflikte eingetreten sind. ☐ Kein Amphibienschutzzaun zur Verhinderung von Einwanderungen von Tieren zum Abrissbeginn ☐ Mehr Fortpflanzungsstätten als bei der Kartierung festgestellt ☐ Keine Sicherheit, ob bereits umgesetzte A+-E-Maßnahmen Kriterien erfüllen bzw. mind. bis zum Ende der Bauzeit halten ☐ Abriss war im zentralen Bereich bereits umgesetzt (Beginn lt. Luftbilder 2023/24) ☐ Tiefe der Kontrolle vorab unklar	Ausweisung als Naturdenkmal und verschiedenen geschützten Biotopen in seinem Uferbereich wäre hier eine Installation , wenn überhaupt, nur sehr schwer möglich. Zu den vorgebrachten Punkten ist zusammenfassend festzustellen: Die Umsetzung der Planung einschließlich erforderlicher Zulassungen ist Gegenstand von Zulassungen, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind. Hinweise zu Mängeln bei der Umsetzung der Planung sind daher nicht Gegenstand dieser Abwägung. Der Amphibienschutzzaun wurde am 12.7.2025 aufgestellt. Zu dieser Zeit befanden sich die Tiere höchstwahrscheinlich in ihren Sommerlebensräumen im Bereich der Rohrpfehle oder der angrenzenden Kleingartenanlagen. Ein Einwandern in den abgerissenen Bereich kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aber sehr unwahrscheinlich, da es hier keine Deckungsmöglichkeiten und ein sehr eingeschränktes Nahrungsangebot gibt. Die Wanderung der Amphibien in ihre Winterquartiere beginnt normalerweise im Oktober. Zu diesem Zeitpunkt stand der Zaun bereits. Die umgesetzten A+E-Maßnahmen wurden im Rahmen des zitierten Gutachtens geprüft (siehe Kapitel 4) und als potenziell funktionsfähig eingestuft. Zudem wurde hervorgehoben, dass die Standorte so gewählt

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	☐ Großflächige Bodenentsiegelungen umgesetzt / Rohbodenflächen entstanden – Möglichkeit für Amphibien sich dort einzugraben ☐ Schutz gegen Raubsäuger an den Sperlingswänden fehlte Die diesbezüglich regulatorisch ergriffenen Maßnahmen gingen anscheinend nicht über die o. g. Maßnahmen hinaus. Somit ist weiterhin unklar, welche Maßnahmen in welchem Umfang umgesetzt wurden. <u>Daher fragen wir:</u> Wurde gegen die Verursacher der Konflikte bzw. der eingetretenen Verbotstatbestände ein OWI-Verfahren eingeleitet? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht? Klar ist, dass die ergriffenen Maßnahmen nicht den Anforderungen von CEF-Maßnahmen entsprechen und somit als solche nicht anerkannt werden können. Demzufolge hätte eine separate Ausnahmegenehmigung beantragt und das Verfahren unter Beteiligung der Verbände durchgeführt werden müssen. Dies ist nicht erfolgt. Daher müssen wir unsererseits prüfen, ob und wenn ja, welche rechtlichen Schritte wir ggf. unternehmen. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Prüfung unserer Stellungnahme gemäß §3 (2) BauGB zumindest zeitgleich zur Bekanntgabe des Beschlusses des Bebauungsplans mit.	wurden, dass sie nicht durch baubedingte Störungen beeinträchtigt werden. Warum Besorgnis geäußert wird, dass die Maßnahmen nicht bis zum Ende der Bauzeit halten, ist nicht ersichtlich. Dass ein Schutz vor Raubsäufern an den Sperlingswänden fehlt, ist nicht korrekt. Im vorliegenden Gutachten von Herrn Himmel ist auf Seite 10 eine entsprechende Vorrichtung an der Sperlingswand eindeutig zu erkennen. Auch die beiden Meisen-Nistkästen sind auf diese Weise geschützt worden. Es wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln ein Ordnungswidrigkeitsverfahren bezüglich der Entfernung der Lebensstätten eingeleitet (Schreiben vom 2.7.2024). Dieses Verfahren ist allerdings unabhängig vom Bebauungsplan zu behandeln, ein Abriss ist bauordnungsrechtlich auch aktuell bereits statthaft. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Festsetzung des Bebauungsplans mitgeteilt.
Nr: 3 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1004	Auf dem Gelände steht das alte Bahnhofsgebäude vom Bahnhof Rudow der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, das im Jahr 1900 errichtet wurde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen. Diesem Ziel wird eine hohe Priorität eingeräumt. Dabei ist es wohnungs- und

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Äußerlich wirkt es intakt, man kann es sicherlich erhalten. In einem Plan der beteiligten Architekten aus dem Jahr 2020 gibt es die Planungsvariante, das Gebäude zu erhalten und in die Siedlung zu integrieren. Das Bahnhofsgebäude ist eines der letzten Zeugnisse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn in Berlin, da die Gebäude der benachbarten Bahnhöfe Schönefeld, Buckow, Britz und Hermannstraße nicht mehr existieren. Gleichzeitig ist es der letzte erhaltene Bahnhof der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn im dörflichen Stil, der noch existiert. Dieses Gebäude gehört zur Geschichte des Bezirks Neukölln, und: es symbolisiert den Wandel von Rudow von einem Dorf zu einem Stadtteil einer Großstadt. Der kleine Bahnhof steht für die erste Verbindung von Rudow zur Stadt Berlin; vorher war die Strecke nur mit Pferdewagen zu bewältigen. Durch den Bahnanschluss, vor allem durch die Möglichkeit der Beförderung von Gütern, rückte man näher an Berlin heran und alle Arten von Handel wurden leichter. Die schlichte Gestaltung des kleinen Bahnhofsgebäudes erinnert daran, wie dörflich Rudow um 1900 noch war. Das Gebäude wirkt ästhetisch und kann ein Begegnungspunkt und Mittelpunkt der neuen Siedlung sein. Hier kann ein Café oder ein kleiner Laden einziehen. Es gibt der Siedlung ein unverwechselbares Gesicht. Umgekehrt ist es doch grotesk, eine Siedlung "am ehemaligen Kleinbahnhof" zu errichten und es ist kein Kleinbahnhof mehr sichtbar. In den letzten Jahren entstehen viele neue Siedlungen, die ähnlich aussehen.	stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale effektiv zu nutzen, indem in gut erschlossenen Lagen, die zudem durch eine bauliche Vornutzung geprägt sind, die Voraussetzungen für die Errichtung von verdichtetem Wohnungsbau geschaffen werden. Der Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes steht mit diesem Ziel in Konflikt. So befindet sich das Gebäude im Norden des Geltungsbereichs im mittleren Bereich des vergleichsweise schmalen Grundstücks. Der Erhalt des Gebäudes würde die Bebaubarkeit des allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Bereich erheblich einschränken – dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Hupterschließung des Grundstücks aufgrund der fehlenden Anbindungsmöglichkeiten des geplanten allgemeinen Wohngebiets an den Rhodeländerweg von der Groß-Ziethener Chaussee aus erfolgen muss. Gleichzeitig wurden weder von Seiten des Landesdenkmalamts noch von der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 in Bezug auf den Abriss des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Bedenken geäußert. Vielmehr hat das Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 24.03.2026 festgestellt, dass der Erhalt und eine behutsame Integration des Gebäudes in die Neubauplanung zwar wünschenswert wäre, dem Landesdenkmalamt Berlin jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand und im berlinweiten Vergleich keine Hinweise vorliegen, dass die Kriterien für ein Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Berlin erfüllt werden könnten. Ergänzend wird in dem Schreiben Folgendes ausgeführt: <i>„Das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Rudow ist zwar überliefert, aber im heutigen Bestand fehlen der ehemals zugehörige Bahnsteig, die</i>

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
	Markante, individuelle Gebäude verschwinden immer mehr, unser Stadtbild wird immer eintöniger. Dabei übersehen wir, dass beispielsweise ein altes Bahnhofsgebäude ein Teil unserer eigenen Identität ist. Um jedes derartige Gebäude, das verschwindet, ist es sehr schade. So bitte ich Sie, den Bebauungsplan so zu ändern, dass dieses vermutlich einzigartige - Gebäude dauerhaft erhalten werden kann.	<i>Gleisanlagen der o.g. Eisenbahnstrecke in diesem Bereich und das Nebengebäude. Dadurch ist der für die Entstehung und die Geschichte des Empfangsgebäudes so wichtige historische und funktionale Eisenbahnkontext vor Ort kaum mehr ablesbar. Das Empfangsgebäude allein - ohne den Eisenbahnbezug - würde nach heutigem Kenntnisstand schwerlich eine Aussagekraft entfalten können, die diese regionale Eisenbahnstrecke und ihren Baubestand repräsentieren könnte.“</i> Ungeachtet der fehlenden Denkmalwürdigkeit sind keine hinreichenden städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine mit dem Erhalt des Bahnhofsgebäudes verbundene Umplanung rechtfertigen würden. Für einen angemessenen Umgang mit dem Gebäude wäre hierbei nicht nur eine Veränderung der erforderlichen Erschließung und der Lage der Gebäude sowie eine Reduzierung der Gebäudemasse erforderlich. Der Gebäudezustand und die eingeschränkte Nutzbarkeit des Bahnhofsgebäudes - auf Grund der geringen Größe und eingeschränkten Belichtung vorrangig als Nebenanlage geeignet - schränken hierbei eine wirtschaftlich tragfähige Lösung erheblich ein. Um das Gebäude sichtbar zu machen, wäre auch eine städtebauliche Lösung erforderlich, die durch Höhenreduzierungen und Blickbeziehungen weitere wesentliche Auswirkungen auf das geplante Neubauvorhaben und den Umfang der zu realisierenden Wohnungen hätte. Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als der Wunsch nach Erhalt des Gebäudes.

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
Nr: 4 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1003	In meinen Augen skandalös, dass der Erhalt des ehemaligen NME-Bahnhofsgebäudes im geplanten Bebauungsplan nicht vorgesehen ist! Auch wenn das Gebäude derzeit nicht nachrichtlich in der Denkmalliste geführt wird sehe ich hier Denkmaleigenschaften und Erhaltungswürdigkeit in jedem Fall gegeben. Die geplante Bebauung wirkt zudem sehr dicht, eine Auflockerung durch weitere Grünflächen nicht nur in den Randbereichen (und eben den Erhalt des NME-Gebäudes) wäre mehr als Wünschenswert!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Denkmalwert und zum Erhalt des Bahnhofsgebäudes siehe Abwägung zur Äußerung Nummer 3. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. In Bezug auf die Anmerkung, dass die geplante Bebauung sehr dicht wirke, ist zu beachten, dass im Bebauungsplan tatsächlich die Festsetzung einer im Vergleich zu den umliegenden Einzelhausgrundstücken höheren Dichte und einer höheren zulässigen Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgesehen ist. Auf diese Weise sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Geschosswohnungsbauten und damit verbunden zur Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden, um so einen nennenswerten Beitrag für den Berliner Wohnungsmarkt zu leisten. Gleichzeitig trägt die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten auf bereits derzeit überwiegend versiegelten Flächen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zum Klimaschutz bei. Vor dem Hintergrund der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumssituation soll auch auf eine planungsrechtliche Sicherung von weiteren öffentlichen Grünflächen und die daraus resultierende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebiets verzichtet werden. Den Belangen der Ortsbildpflege sowie dem Ziel der Durchgrünung des Wohngebiets wird jedoch durch die geplanten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur maximal zulässigen Grundfläche, durch

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
		die Grünfestsetzungen (Mindestbegrünung der Grundstücke, Begrünung der Tiefgaragen) sowie durch den weitestgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die Umsetzung des geplanten Freiraumkonzepts in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen und unter Berücksichtigung des Ziels, die Wohnnutzung zu stärken, wird die geplante Umnutzung der Fläche sowie die Anhebung der Dichte und die damit verbundene Fortentwicklung des Ortsteils als verträglich angesehen.
Nr: 5 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1002	Es ist schade, dass das ehemalige Bahnhofsgebäude in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist und abgerissen werden soll. Das Bahnhofsgebäude ist eins der letzten verbleibenden der NME auf Berliner Stadtgebiet. Sicherlich gäbe es Möglichkeiten, das Häuschen in die Bebauung zu integrieren (Caffee, Kiosk o.Ä.).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Denkmalwert und zum Erhalt des Bahnhofsgebäudes siehe Abwägung zur Äußerung Nummer 3.
Nr: 6 Öffentlichkeit: Privatperson ID: 1001	Nach der Planung sind 160 Wohneinheiten vorgesehen, aber nur 95 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen. Aus meiner Sicht ist die Zahl der Stellplätze zu niedrig, da heute viele ein Fahrzeug besitzen, manche Haushalte sogar über 2 Pkw verfügen. Im Umfeld Großziethener Ch. gibt es keine Parkmöglichkeiten, im Rhodeländer Weg sind diese oftmals schon belegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentümerin beabsichtigt zur Unterbringung des aus dem Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs die Errichtung von Tiefgaragen. Dieser Planung entsprechend ist im Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung von Tiefgaragen vorgesehen. Da es im Land Berlin jedoch keine allgemeine Stellplatzverpflichtung gibt, ist eine Festlegung einer Stellplatzzahl im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, obliegt vielmehr der Grundstückseigentümerin. In Zusammenhang mit der geplanten Zahl der Stellplätze ist zudem zu beachten, dass die Fahrzeugausstattung pro Haushalt im Bezirk Neukölln gemäß Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV

Einreichende	Stellungnahme	Auswertung
		2023“ in Berlin (Neukölln) Tabelle 2.1 – Haushaltsstruktur und Fahrzeugausstattung durchschnittlich bei 0,54 Fahrzeugen pro Haushalt liegt. Zwar ist davon auszugehen, dass diese Zahl in den eher am Stadtrand gelegenen Bereichen höher liegt als in den zentralen Lagen des Bezirks. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass es grundsätzlich Ziel des Landes Berlin ist, auch in den Außenbezirken den individuellen Personenkraftanteil deutlich zugunsten einer Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und des Radverkehrs zu reduzieren. So ist gemäß Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 die Quote für Kraftfahrzeug-Stellplätze pro Wohnung in der Regel auf unter 0,5 anzusetzen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vorhandenen Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets und der U-Bahnhof Rudow befindet sich in einer Entfernung von circa 500 m), wird auch die konzeptionell vorgesehene Zahl der Tiefgaragenstellplätze als ausreichend betrachtet.

Fazit / Weiteres Verfahren

Die Auswertung der im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan 8-102 wird redaktionell angepasst beziehungsweise ergänzt.