

Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-52ba

(„Dörferblick-Gärtnereien“)

für die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie einen Abschnitt des Gockelwegs zwischen der
Wendekurve und der östlichen Grenze des Grundstücks Gockelweg 14
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	7
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne.....	7
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	7
2.4.3	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.7	Altlasten.....	8
2.8	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP).....	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	11
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
3.8	Planfeststellungen	12
3.9	Sonstiges.....	12
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	UMWELTBERICHT	17
1.	Einleitung.....	17
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	17
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	19
1.2.1	Fachgesetze und Verordnungen.....	19
1.2.2	Übergeordnete Fachpläne	21
1.2.3	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	24
2.1.1	Schutzgut Mensch	24
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	25
2.1.3	Schutzgut Boden	29
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	30
2.1.5	Schutzgut Luft/Klima.....	31
2.1.6	Schutzgut Landschaft	31
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.1.8	Bestehende Wechselwirkungen.....	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	32
2.2.1	Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....	32
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	36
2.2.3	Schutzgut Boden	37
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	38
2.2.5	Schutzgut Luft / Klima.....	38
2.2.6	Schutzgut Landschaft	38
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39

2.2.8	Wechselwirkungen.....	39
2.3	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	39
2.3.2	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	40
2.3.3	Belange des besonderen Artenschutzes.....	41
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
3.	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	44
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	45
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	47
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	47
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	48
3.	Begründung der Festsetzungen.....	48
3.1	Art der baulichen Nutzung	48
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	50
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Hausformen	52
3.4	Verkehrsflächen.....	53
3.5	Grünfestsetzungen	54
3.6	Sonstige Festsetzungen	55
3.7	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	55
3.8	Vertragliche Regelungen	55
4.	Abwägung von Stellungnahmen	56
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	56
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	57
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	58
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	58
4.5	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	74
4.6	Beteiligung der Öffentlichkeit	84
4.7	Abwägung einer weiteren Stellungnahme.....	93
5.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	101
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	104
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	104
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	104
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	104
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	104
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	104
4.	Weitere Auswirkungen.....	104
V.	VERFAHREN	105
1.	Mitteilung Planungsabsicht	105
2.	Aufstellungsbeschluss	105
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Bausetzbuch.....	105
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Bausetzbuch.....	106
5.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Bausetzbuch	106
6.	Teilung des Geltungsbereichs / erneute Mitteilung der Planungsabsicht.....	106
7.	Aufstellungsbeschluss	106
8.	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.....	106
9.	Teilung des Geltungsbereichs / erneute Mitteilung der Planungsabsicht.....	107
10.	Aufstellungsbeschluss	107

11.	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.....	107
12.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	108
13.	Abwägungsbeschluss	108
14.	Anzeigeverfahren	108
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	109
VII.	ANLAGEN.....	110
	Textliche Festsetzungen.....	110
	Biotopkartierung	111

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Seit Anfang der 1990er Jahre gibt es Bestrebungen zur Entwicklung des Areals nahe dem Dörferblick als Wohnbaustandort. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Ortsteil Rudow eine hohe Nachfrage nach privaten Wohnbaugrundstücken besteht, die im Bestand nicht befriedigt werden kann. Darüber hinaus sind die ursprünglich am Dörferblick ansässigen Gartenbaubetriebe heute wirtschaftlich kaum noch profitabel. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Gartenbau haben sich mittlerweile dahingehend entwickelt, dass die Betriebe zur Wahrung ihrer Konkurrenzfähigkeit immer größere Flächen bewirtschaften müssen. Dies ist im Umfeld des Dörferblicks mittlerweile kaum noch möglich, sodass die Fortführung der gartenbaulichen Nutzung in Zukunft fragwürdig ist. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass unter anderem aus diesen Gründen die betriebliche Nachfolge heutzutage oftmals nicht gesichert ist. Einige Betriebe wurden aufgegeben, andere haben ergänzende gewerbliche Nutzungen in ihre Gartenbaubetriebe integriert, so dass das Gelände zunehmend einen städtebaulich ungeordneten Eindruck annimmt und bodenrechtlichen Spannungen ausgesetzt ist.

Lange Zeit war unklar, ob die Flächen im Plangebiet und dessen Umfeld zu Wohnzwecken genutzt werden können, da von dem angrenzenden Dörferblick Ausgasungen auftraten. Beim Dörferblick handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie. Sie wurde zunächst in der Nachkriegszeit als Trümmerberg angelegt; später wurde auch Hausmüll abgelagert. In den 1970er Jahren wurde die Anlage stillgelegt und in ein Naherholungsgebiet umgewandelt. Nachdem 2008 festgestellt wurde, dass durch die Ausgasungen keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht, wurde die Umnutzung der in der Nähe liegenden Flächen forciert. Im Jahre 2013 wurde östlich des vorliegenden Plangebiets der Bebauungsplan 8-53 festgesetzt, der eine damalige Ackerbrache überplante. 2015 wurde nördlich der Bebauungsplan 8-52a festgesetzt, der ehemalige Gärtnerflächen entlang der Pfauenkehre überplante.

Für die noch gärtnerisch genutzten Grundstücke im westlichen Teil des Gockelwegs wurden die Entwicklungsabsichten seit Ende 2016 durch einen privaten Entwicklungsträger forciert, der mehrere Grundstücke innerhalb des Plangebiets aufgekauft hat. Dieser Verkauf wirkte sich positiv auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aus, da dies den Abstimmungsbedarf mit den Grundstückseigentümern reduzierte. Da der private Entwicklungsträger jedoch nicht alle gärtnerisch genutzten Grundstücke entlang des Gockelwegs erwerben konnte, musste der Geltungsbereich des damals im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 8-52b geteilt werden. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan 8-52ba beinhaltet nur noch Flächen, die sich im Eigentum des Entwicklungsträgers befinden. Neben den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 zählt hierzu auch der westliche Abschnitt des Gockelwegs, der aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung für den Verkehr zur Zeit vom Land Berlin an den privaten Entwicklungsträger verkauft wird. Der dann entwidmete Gockelweg kann dann abschnittsweise als Privatstraße ausgebaut werden, entsprechend der Entwicklung der Anliegergrundstücke.

Die Nutzung des Plangebietes 8-52ba als Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll. Das Gebiet liegt in einem Teil von Berlin, der im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche W4 dargestellt ist. Diese Gebiete sind vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen. Wohnbauvorhaben sind nach dem geltenden Planungsrecht (Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch) jedoch nicht genehmigungsfähig. Daher ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um die städtebauliche Situation zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln im Ortsteil Rudow, ungefähr 2 km südwestlich von Alt-Rudow. Die Grenze zum Bundesland Brandenburg (Gemeinde Schönefeld, Landkreis Dahme-Spreewald) ist nur ca. 100 m in westlicher bzw. südlicher Richtung entfernt. Im Norden wird das Plangebiet von Grundstücken begrenzt, die über die Pfauenkehre erschlossen werden und zur Zeit mit Wohngebäuden bebaut werden. In östlicher Richtung schließen Wohngebiete entlang des Rhodeländerwegs und entlang des östlichen Abschnitts des Gockelwegs an.

Entlang des Gockelwegs, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, liegen zahlreiche Grundstücke, die unterschiedlich genutzt werden. Teilweise findet noch eine gartenbauliche Nutzung statt. Andere Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden nicht mehr gartenbauliche bewirtschaftet. Zum Teil werden sonstige gewerbliche Tätigkeiten praktiziert. Auf jedem Grundstück ist eine Wohnung vorhanden, die von den Besitzern der Gartenbaubetriebe als Betriebswohnung errichtet wurde. Die gegenwärtig ausgeübte Nutzung der Grundstücke kann der Abbildung im Kapitel II.2.4 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (S. 44) entnommen werden.

Im Zusammenhang mit der „Insellage“ des damaligen West-Berlins ist das nahe der Landesgrenze zu Brandenburg liegende Bebauungsplangebiet vor dem Fall der Mauer weitestgehend von Wohnbebauung freigehalten worden und wurde zumeist gärtnerisch genutzt. Bei zwischenzeitlich errichteten Wohngebäuden handelte es sich um Betriebswohnungen. Mit dem Fall der Mauer hat sich die räumlich-funktionale Zuordnung des Plangebietes jedoch verschoben. Da gärtnerische Nutzungen nun im angrenzenden Bundesland Brandenburg aufgrund besserer Flächenverfügbarkeit wirtschaftlich sinnvoller zu bewerkstelligen sind, haben die gartenbaulichen Nutzungen im Plangebiet zunehmend an Bedeutung verloren.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Realnutzung, Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ungefähr 2,5 ha, davon entfallen ungefähr 0,4 ha auf die Verkehrsfläche Gockelweg.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
Gockelweg Nummer 14 und 17.

Eigentumsverhältnisse

Der Gockelweg befindet sich gegenwärtig im Eigentum Berlins. Es ist vorgesehen, dass diese Verkehrsfläche an den privaten Entwicklungsträger verkauft wird. Näheres zu diesem Verkauf kann dem Kapitel III.3.4 „Verkehrsflächen“ (Seite 53) entnommen werden.

Die Grundstücke Nummer 14 und 17 befinden sich in Privateigentum. Der Käufer des Gockelwegs verfügt über die beiden Grundstücke.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Nummer 17 ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut und wird noch für den Erwerbsgartenbau genutzt bzw. ist verpachtet. Das Grundstück Nummer 14 wird gartenbaulich für den privaten Bedarf genutzt, der ehemalige Betrieb wird seit den 1990er Jahren nicht mehr fortgeführt. Die Grundstücke werden durch Gebäude (zum Beispiel Betriebswohnungen) sowie befestigte und unbefestigte Lager-, Kompost- und Abstellflächen ergänzt. Die Wohnhäuser mit ihren Garagen und Gärten liegen dabei direkt am Gockelweg an.

Der Gockelweg ist durch die Fahrbahn bzw. einen Gehweg versiegelt. Nicht versiegelte Seitenstreifen sind durch parkende Fahrzeuge stark verdichtet.

Der Geltungsbereich ist ungefähr zu 54 % versiegelt. Die Versiegelung setzt sich sowohl aus hochbaulichen Anlagen sowie verschiedenen tiefbaulichen Anlagen (Zufahrten, Wege, Stellplätze, Verkehrsfläche „Gockelweg“) zusammen.

Eine nähere Beschreibung der Örtlichkeit kann dem Umweltbericht (Kapitel II.2.1 „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands“) entnommen werden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es keine festgesetzten Bebauungspläne. Da das Gebiet aufgrund des fehlenden städtebaulichen Gewichts nicht als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden kann, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben vor Festsetzung des Bebauungsplans nach den Vorschriften des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Die bauliche Nutzung des Außenbereichs ist im Wesentlichen bestimmten privilegierten und begünstigten Vorhaben, die im Baugesetzbuch abschließend genannt werden, vorbehalten. Die bisher vorhandenen Gartenbaubetriebe zählen zu diesen Nutzungen.

2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist für den Geltungsbereich „Nichtbaugelände“ aus. Die Überleitung von Nichtbaugeländen des Baunutzungsplanes war gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) nicht möglich, da diese Ausweisung gemäß § 9 BBauG (1960) nicht vorgesehen war. Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes muss deshalb vor Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 35 Baugesetzbuch erfolgen (siehe auch voriges Kapitel I 2.4.1).

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

2.5 Verkehrserschließung

Eine direkte Anbindung des Geltungsbereichs an das S- und U-Bahnnetz besteht nicht. Gegenwärtig stellt die Buslinie 271, Haltestelle Kapaunenstraße, eine Verbindung zu dem nächstgelegenen U-Bahnhof (Rudow, Linie U 7) her. Die Entfernung der Haltestelle zu den Grundstücken im Plangebiet beträgt Luftlinie ungefähr 250 m.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind über den Gockelweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Gockelweg ist als Sackgasse angelegt. Die Wendekurve am westlichen Ende ist als Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Dimensionierung entspricht dem Bild 59 der Richtlinie für den Ausbau von Stadtstraßen (RASt 06).

2.6 Technische Infrastruktur

Im Gockelweg sind Strom- und Wasserversorgungsleitungen sowie Gasleitungen vorhanden.

Eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Der nächstgelegene Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist außerhalb des Plangebiets möglich. Die im dortigen Abschnitt des Gockelwegs verlegte Schmutzwasserkanalisation liegt nahe der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

In den Jahren 2013/2014 wurde der außerhalb des Plangebiets gelegene Abschnitt des Gockelwegs umgestaltet. Ursprünglich traf der Gockelweg auf den Rhodeländerweg. Mit der Umbaumaßnahme wurde der Verlauf so verändert, dass er nun stattdessen auf die Waßmannsdorfer Chaussee trifft. Bei dieser Umgestaltung wurden auch Wasserver- und Entsorgungsleitungen verlegt, die gegebenenfalls in das Bebauungsplangebiet 8-52b verlängert werden können.

2.7 Altlasten

Der komplette Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. In einer Auswertung historischer Kartenwerke und Luftbilder, die bis 1928 zurückreichte, konnten für das Plangebiet und die Umgebung keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube festgestellt werden. Die Fläche befindet sich in der Zuständigkeit des Umweltamtes des Bezirks.

An den Geltungsbereich südlich angrenzend befindet sich der Dörferblick. Diese heute als Grünfläche genutzte Geländeerhebung ist aus einer Hausmüllablagerungsstätte (Deponie) sowie aus Kriegstrümmern entstanden. Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 257 geführt. Zuständig ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Bis zum heutigen Zeitpunkt kommt es zu Gasbildungen; ein Austritt der Methangase konnte jedoch durch die Abdeckung mit einer bindigen, mineralischen Schicht unterbunden werden. Die Situation wird fortlaufend durch die zuständige Senatsverwaltung beobachtet. Auf Grund der Vorbelastung ist am Dörferblick auch ein Grundwassermonitoring erforderlich. Von 1982 bis 1992 wurden die Deponiegase zur Warmwasseraufbereitung durch die angrenzenden Gartenbaubetriebe genutzt. Die Leitungen wurden nicht zurückgebaut, so dass nicht auszuschließen ist, dass punktuell Gasaustritte auf den Grundstücken erfolgen. Die Lage und Beschaffenheit der Leitungen ist nicht bekannt.

Auch gegenwärtig finden am Dörferblick Sanierungs- beziehungsweise Beobachtungsmaßnahmen statt. Zuletzt wurden dem Verursacher der Verunreinigungen, den Berliner Stadtreinigungsbetrieben, durch die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 05.11.2012 Sanierungsuntersuchungen angeordnet. Hierbei handelte es sich um Untersuchungen bezüglich Methangas und der Qualität des Grundwassers. Im Jahr 2014 wurde eine Sicherungsmaßnahme mittels eines Methangasoxidationsfensters ausgeführt. Auch gegenwärtig - Stand 2018 - finden Überwachungen von Bodenluft und Grundwasser statt.

Zur Überwachung der Umwelt werden im Umfeld Messstellen betrieben. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle sowie die nächstgelegene Bodenluftmessstelle befinden sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück Gockelweg Nummer 19.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets für erwerbsgärtnerische Nutzungen können lokale Verunreinigungen durch Pflanzenschutz- und Beizmittel nicht ausgeschlossen werden. Es ist ebenfalls vorstellbar, dass im Zuge der gärtnerischen Nutzungen auch Tankbehälter im Untergrund angelegt wurden, die ggf. noch ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz kam in einem Schreiben vom 06.02.2018 zu dem Ergebnis, dass von Deponieabgasen keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht, sofern ein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird. Nähere Informationen zum Thema Altlasten können dem Umweltbericht (Kapitel II.2.1.3 „Schutzgut Boden“, Seite 29) entnommen werden.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln empfiehlt mit Schreiben vom 23.02.2018, dass Untersuchungen bezüglich lokaler Verunreinigungen vor Baubeginn im Zuge von Baugrunduntersuchungen erfolgen sollten. Diese Untersuchungen sind erfolgt. Eine Untersuchung der stra/lab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH vom 26. und vom 27. Juni 2018 hat ergeben, dass auf den Baugrundstücken keine Überschreitungen der umweltrelevanten Parameter gemäß Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegen.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmalensembles, Bau- und Gartendenkmäler sowie keine bekannten Bodendenkmäler.

Naturdenkmale sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31.03.2009) stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 überwiegend als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar. Für westliche Randbereiche des Plangebiets (Grenzbereich zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg) werden keine Festlegungen getroffen. Diese Flächen sind weder Bestandteil des „Gestaltungsraums Siedlung“, noch Teil des „Freiraumverbunds“.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS vom 30.05.2006) stellt das Plangebiet als Teil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ (92 m ü. NHN) dar. Die Bauhöhenbeschränkung (Ziel Z 3) entspricht im Plangebiet einer Höhe von ungefähr 50 m über der Geländeoberkante. Das Plangebiet ist Bestandteil des „engeren Wirkbereiches“ (Grundsatz G 10) des Flughafens Berlin-Schönefeld. In dem „engeren Wirkbereich“ soll den erwarteten Entwicklungsimpulsen infolge des Flughafenbaus durch eine angebotsorientierte Flächenbereitstellung Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ (Ziel Z 5), in der keine Wohnnutzungen und/oder lärmschutzbedürftige Nutzungen geplant werden dürfen.

Aus den Aussagen des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 vom 15.12.2007) leitet sich für das Plangebiet die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und der Vorrang der Innenentwicklung (Grundsatz § 5 Absatz 2) sowie die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung (Grundsatz § 6 Absatz 3) ab. Der Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Nachnutzung von bisher gartenbaulich genutzten Flächen berücksichtigt. Die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche beachtet.

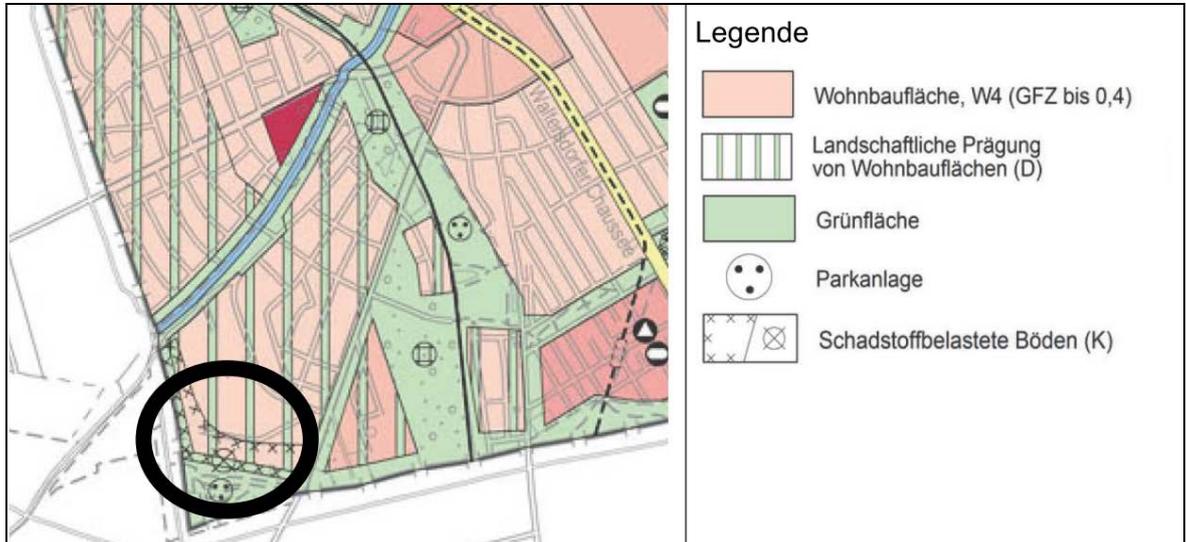
Der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan trifft keine Aussagen bezüglich der Raumordnung für den Geltungsbereich.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. An der Befragung zur Evaluierung konnten die Landkreise, Städte und Gemeinden sowie die Berliner Bezirke teilnehmen. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt werden. Im aktuellen Entwurf vom 19.12.2017 wird das Plangebiet als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung dargestellt. Es liegt außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung.

Gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.10.2018 ließ sich zum damaligen Planungsstand keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP in der Fassung der letzten Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 11.12.2018 (Abl. 2019 S. 8) stellt den Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Der südliche Randbereich wird als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden im südlichen Randbereich schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

Der Flächennutzungsplan der benachbarten Gemeinde Schönefeld in der Fassung der ersten Änderung vom 02.11.2011 stellt entlang der Landesgrenze einen Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar, an der sich eine Fläche für die Landwirtschaft anschließt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die Aussagen des Landschaftsprogramms können dem Umweltbericht (Kapitel II 1.2.2 „Übergeordnete Fachpläne“, S. 21) entnommen werden.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

StEP Verkehr

Die östlich benachbarte Waßmannsdorfer Chaussee wird im Bestand 2016 als „Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung)“ dargestellt. Dies wird in den Planungen für 2025 beibehalten.

StEP Klima

Der StEP Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des StEP Klima das Plangebiet und die nähere Umgebung noch unbebaut waren, ist dieser Bereich noch als „übrige Grün- und Freifläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist aus heutiger Sicht veraltet.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum

In dem 2009 veröffentlichten Planwerk Südostraum wird der nördliche Teil des Plangebiets als Baufläche und der südliche Teil als öffentliche Parkanlage dargestellt.

Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Gegenwärtig liegt die Lärminderungsplanung mit Stand Mai 2008 vor.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist beispielsweise der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (zum Beispiel Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (zum Beispiel Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Auch die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans vom 16.12.2014 trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Folgende allgemeinen Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen unter anderem keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).
Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt beziehungsweise erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Der Luftreinhalteplan wird derzeit aktualisiert. Über die künftigen Inhalte der Neufassung (Luftreinhalteplan 2018 – 2025) kann gegenwärtig noch nichts gesagt werden.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des im April 2016 fertiggestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Neukölln. Der nächstgelegene zentralörtliche Bereich ist das Ortsteilzentrum Alt-Rudow, das ungefähr 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich grenzt der Bebauungsplan 8-53 (festgesetzt am 30.04.2013) an den Geltungsbereich an. Entlang des Rhodeländerwegs befindet sich der Bebauungsplan XIV-207b (Aufstellungsbeschluss am 22.07.1998) im Verfahren. Nördlich grenzt der Bebauungsplan 8-52a (festgesetzt am 23.09.2015) an den Geltungsbereich an. Die Grundstücke im westlichen Abschnitt des Gockelwegs, welche nicht im Plangebiet des Bebauungsplans 8-52ba

liegen, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb (Aufstellungsbeschluss am 12.06.2018).

3.8 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-52ba befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

3.9 Sonstiges

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Planungsrechtlich relevante Baulasten und Grunddienstbarkeiten liegen nicht vor.

Wohnbaupotenzialstudie

Vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung der Errichtung neuer Wohnungen im Land Berlin hat der Bezirk Neukölln seine Wohnbaupotenziale ermittelt und bewertet. Hierdurch erhält die Verwaltung eine wichtige Grundlage, mit deren Hilfe strategische Entscheidungen zur kurz-, mittel- und langfristigen planerischen Steuerung vorgenommen werden können. In der Wohnbaupotenzialstudie aus dem Jahr 2013 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil der Fläche „Ru 14“. Diese Fläche umfasst neben dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auch den Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-52ba, 8-52bb und 8-53. Insgesamt sollen innerhalb dieser Fläche ungefähr 260 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, welche ungefähr 830 Einwohner beherbergen werden. Bezüglich der zeitlichen Priorisierung wird die Fläche so eingestuft, dass eine kurzfristige Realisierung der Bebauung möglich ist.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird in Bezug auf Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt:

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, mithin Voraussetzung beziehungsweise Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte. 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.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Plangebiet, dessen Erschließung künftig über eine Privatstraße erfolgen soll. Zu diesem Zwecke wird der westliche Abschnitt des Gockelwegs an einen privaten Entwicklungsträger verkauft. Hierdurch wird das Land Berlin, das gegenwärtig Eigentümer des Gockelwegs ist, künftig von Kosten bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets entlastet.

Durch die technische Erschließung der Baugrundstücke (Strom, Wasser, etc.) entstehen dem Land Berlin keine Kosten. Die bestehenden Baulichkeiten entlang des Gockelwegs sind bereits durch verschiedene technische Medien erschlossen. Der gegebenenfalls erfor-

derliche Ausbau beziehungsweise die Ertüchtigung dieser Leitungsnetze muss von den privaten Anrainern mit dem jeweiligen Leitungsträger abgestimmt werden. Dem Land Berlin entstehen keine Kosten.

Der Bebauungsplan setzt im gegenwärtigen Entwurfsstand eine Geschossfläche von ungefähr 6.755 m² fest. Im individuellen Wohnungsbau wird je Wohneinheit von einer durchschnittlichen Geschossfläche von 150 m² ausgegangen. Pro Wohneinheit werden 3 Bewohner veranschlagt. Rechnerisch können daher im Plangebiet circa 45 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht 135 Einwohnern. Aus diesen Bewohnerzahlen resultiert ein rechnerischer Bedarf von ungefähr 6 Kitaplätzen und ungefähr 8 Grundschulplätzen.

Bezüglich der Kapazität der Kindergärten im Umfeld wurde vom zuständigen Jugendamt mit Schreiben vom 05.04.2018 mitgeteilt, dass keine freien Platzkapazitäten zur Verfügung stehen. Der Umgang mit diesem Defizit wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Zu den Schulplätzen hat das Schul- und Sportamt mit Schreiben vom 28.05.2018 mitgeteilt, dass der Mehrbedarf über bestehende Grundschulen gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern und fördert somit gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Mietpreis- und Belegungsbindungen beim individuellen Wohnungsbau werden aus städtebaulichen Gründen nicht verlangt.

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat am 11.06.2018 die „Grundzustimmung“ unterschrieben. Hiermit hat er sich bereit erklärt, dass den Verhandlungen städtebaulicher Verträge das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zu Grunde gelegt wird.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre gibt es Bestrebungen, das Areal am Dörferblick als Wohnbaustandort zu entwickeln. Die gegenwärtig dort vorhandenen Gartenbaubetriebe sind wirtschaftlich kaum noch tragfähig, so dass eine Fortführung dieser Nutzung in Zukunft fragwürdig ist, da vor allem die betriebliche Nachfolge oftmals nicht gesichert ist. Diese Entwicklung ist vor Ort auch wahrnehmbar: Die meisten Betriebe wurden bereits aufgegeben, andere haben weitere gewerbliche Nutzungen in die Betriebsgebäude und –flächen integriert, so dass das Gelände zunehmend einen städtebaulich ungeordneten Eindruck annimmt. Sofern gärtnerische Nutzungen weiter betrieben werden, haben die Betriebe oftmals im direkt angrenzenden Land Brandenburg zusätzliche Anbauflächen erworben.

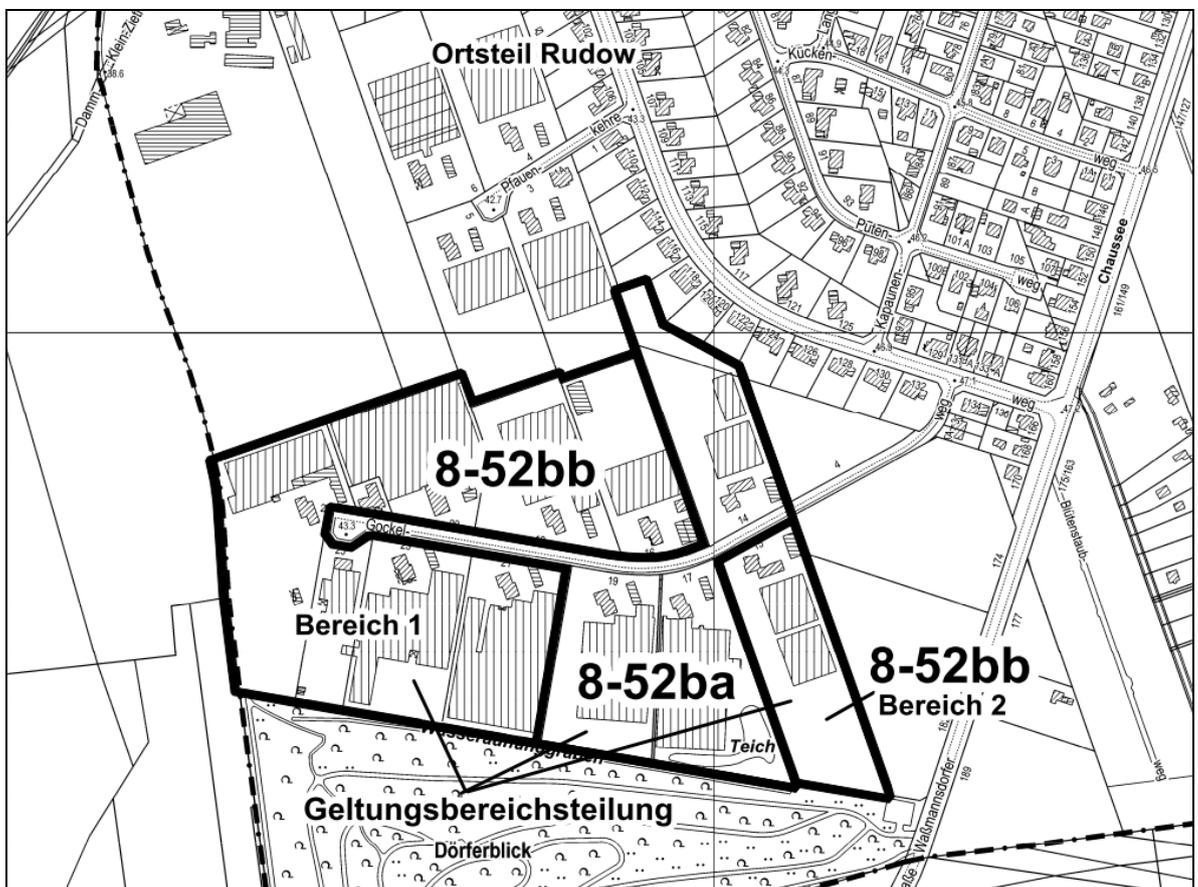
Lange Zeit war unklar, ob die im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu Wohnzwecken genutzt werden können, da der angrenzende Dörferblick bis in die 1970er Jahre als Mülldeponie für Hausmüll genutzt wurde und hier Ausgasungen auftraten. Nachdem 2008 festgestellt wurde, dass durch die Ausgasungen keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht (siehe Schreiben SenGUV, 12.08.2008), wurde die Umnutzung der ehemaligen Gärtnerieflächen forciert. Hierzu wurde gegen Ende 2009 dem Bezirksamt Neukölln durch eine Gemeinschaft mehrerer Grundstückseigentümer eine städtebauliche Entwurfsplanung vorgelegt, die eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Wohnhäusern vorsah. Da die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der örtlichen Grundstückseigentümer mit den städtebaulichen beziehungsweise wohnungspolitischen Vorstellungen des Bezirks Neukölln übereinstimmten, wurde seitens des Bezirksamts Neukölln am 06. Juli 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 8-52 „Dörferblick-Gärtnerieien“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52 stand damals in einem engen räumlichen, zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan 8-53, dessen Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 06. Juli 2010 gefasst wurde. Der Bebauungsplan 8-53 wurde mittlerweile festgesetzt. Beide Bebauungspläne sollen durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entlang des Gockelwegs und der Pfauenkehre die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers sichern, dass neben privaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b wurden die Entwicklungsabsichten seit Ende 2016 durch einen privaten Entwicklungsträger forciert, der mehrere Grundstücke innerhalb des Plangebiets aufgekauft hat. Dieser Verkauf wirkte sich positiv auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aus, da dies den Abstimmungsbedarf mit den Grundstückseigentümern reduziert.

Der private Entwicklungsträger plant auch den Erwerb des im Geltungsbereich gelegenen Abschnitts des Gockelwegs. Diese Straße wird derzeit vom Land Berlin verkauft, da sie zur öffentlichen Erschließung nicht mehr erforderlich ist. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH vermarktet die Fläche daher. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung aller Anlieger soll künftig über Baulasten beziehungsweise Miteigentumsanteile gewährleistet werden. Gegenwärtig sind der Verkauf der Flächen sowie der Eigentumsübergang an den privaten Entwicklungsträger noch nicht abgeschlossen.

Mit dem geplanten Verkauf des westlichen Abschnitts des Gockelwegs an einen Privaten kann die Erschließung des Plangebiets 8-52b dauerhaft gesichert werden, ohne dass der öffentlichen Hand zusätzliche Kosten entstehen. Dies wirkte sich positiv auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aus.



Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb (Ausschnitt ohne Maßstab)

Da der private Entwicklungsträger jedoch nicht alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b erwerben konnte, war aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur eine erneute Teilung des Geltungsbereichs erforderlich. Im bisherigen Geltungsbereich gibt es zu viele unterschiedliche Grundstückseigentümer, welche naturgemäß zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Grundstücke weiterentwickeln möchten. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (z. B. Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Der zeitgleiche Abschluss städtebaulicher Verträge mit allen Eigentümern im Geltungsbereich ist daher im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b werden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umge-

wandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst. Die Grundstücke, bei denen zunächst keine Veränderungen zu erwarten sind, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba beinhaltet zudem den westlichen Abschnitt des Gockelwegs.

Die städtebaulichen Zielstellungen blieben in den vergangenen Jahren im Wesentlichen unverändert: Es ist weiterhin vorgesehen, dass die künftige Bebauung entlang des Gockelwegs maximal zwei Vollgeschosse aufweist und aus freistehenden Gebäuden besteht. Die Erschließung erfolgt über private Stichstraßen. Gegenüber der freien Landschaft in Brandenburg beziehungsweise dem Dörferblick werden private Grünflächen festgesetzt, damit ein sanfter Übergang zur künftig zulässigen Bebauung möglich ist.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet werden.

Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist von den Übergangsvorschriften nach § 245 c Absatz 1 Baugesetzbuch Gebrauch zu machen. In Bezug auf den Umweltbericht bedeutet dies, dass sich die Gliederung des Umweltberichts nach der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung geltenden Fassung des Baugesetzbuchs richtet.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Standort

Der ungefähr 2,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba liegt im Ortsteil Rudow des Bezirks Neukölln, ungefähr 1,5 km südlich des Ortsteilkerns Alt-Rudow. Das Areal umfasst das Grundstück Gockelweg 14 nördlich des Gockelwegs und das Grundstück Gockelweg 17 südlich an den Gockelwegs. Beide Grundstücke sind mit Gewächshäusern, Lagerplätzen und Betriebswohnungen bebaut. Ferner ist der an das Plangebiet angrenzende und der westlich davon liegende Teil des Gockelwegs Bestandteil des Geltungsbereichs.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde in der Vergangenheit die gartenbauliche Nutzung auf den Grundstücken teilweise aufgegeben. Auf dem Grundstück Gockelweg 14 werden die Flächen mittlerweile nur noch privat genutzt.

Die Grenze zum Bundesland Brandenburg (Gemeinde Schönefeld, Landkreis Dahme-Spreewald) ist nur ca. 100 m in westlicher bzw. südlicher Richtung entfernt. Im Norden wird das Plangebiet von Grundstücken begrenzt, die über die Pfauenkehre erschlossen werden und zur Zeit mit Wohngebäuden bebaut werden. In östlicher Richtung schließen Wohngebiete entlang des Rhodeländerwegs und entlang des östlichen Abschnitts des Gockelwegs an.

Entlang des Gockelwegs, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, liegen zahlreiche Grundstücke, die unterschiedlich genutzt werden. Teilweise findet noch eine gartenbauliche Nutzung statt. Andere Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden nicht mehr gartenbaulich bewirtschaftet. Zum Teil werden sonstige gewerbliche Tätigkeiten praktiziert. Auf jedem Grundstück ist eine Wohnung vorhanden, die von den Besitzern der Gartenbaubetriebe als Betriebswohnung errichtet wurde. In weiterer Entfernung schließen sich nördlich die über die Pfauenkehre erschlossenen Grundstücke des am 23.09.2015 festgesetzten Bebauungsplans 8-52a an, der eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf den vorher überwiegend durch Erwerbsgartenbau genutzten Flächen zulässt. Nordöstlich schließt sich entlang des Rhodeländerwegs ein überwiegend eingeschossig bebautes Wohngebiet an, dessen künftige Nutzung durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-207b geregelt werden soll. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine auf der Grundlage des am 30.04.2013 festgesetzten Bebauungsplans 8-53 eine neu entstandene Wohnsiedlung, die vorwiegend durch zweigeschossige freistehende Gebäude geprägt ist. Südlich grenzt das Plangebiet an die Grünanlage Dörferblick an. Der Dörferblick ist als Trümmerberg entstanden und wurde dann als Mülldeponie genutzt, bevor er zur Grünanlage entwickelt wurde.

Das Plangebiet ist über den Gockelweg an das Straßennetz angebunden. Die Trassenführung des Gockelwegs wurde im Zuge der Errichtung der östlich angrenzenden Wohnsied-

lung dahingehend verändert, dass dieser mittlerweile nicht mehr an den Rhodeländerweg, sondern an die Waßmannsdorfer Straße angebunden ist.

Ziele und Inhalte

Der Bebauungsplan 8-52ba ist Teil des als Bebauungsplan 8-52b aufgestellten Geltungsbereichs, der nach Beschluss des Bezirksamts geteilt wurde, um den Fortgang der Planung für diejenigen Grundstücke zu ermöglichen, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können. Vorrangiges Ziel des geteilten Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebiets in attraktiver Stadtrandlage bei gleichzeitiger Sicherung des Übergangsbereichs zum Schönefelder Landschaftsraum und zu der südlich angrenzenden Erholungsfläche „Dörferblick“. Dem entsprechend wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Grenze zum Dörferblick ist eine private Grünfläche geplant, die den Übergang zwischen künftiger Bebauung und der freien Landschaft beziehungsweise dem Dörferblick darstellen soll.

Die bauliche Dichte des geplanten Allgemeinen Wohngebiets soll die Entwicklung eines locker bebauten Wohnquartiers ermöglichen, dass sich in den Maßstab der Umgebung einfügt. Es werden daher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Der Gockelweg bleibt in seiner Dimensionierung erhalten. Die Erschließung der künftigen, teilweise sehr tiefen Baugrundstücke soll unter Errichtung privater Stichstraßen erfolgen. Diese privaten Wohnwege werden in Ihrer Lage nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Um eine zweckmäßige Grundstücksnutzung zu ermöglichen wird textlich festgesetzt, dass für Anlagen i. S. des § 19 Absatz 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden darf.

Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan soll folgende Flächeninanspruchnahmen ermöglichen (Zahlen gerundet):

Fläche	Größe	Zulässiger Versiegelungsgrad einschließlich festgesetzter Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung	Versiegelung
WA (nördlich Gockelweg), Grundflächenzahl 0,2	9.980 m ²	40 %	3.990 m ²
WA (südlich Gockelweg), Grundflächenzahl 0,2	6.910 m ²	40 %	2.760 m ²
Privates Gartenland	4.220 m ²	-	-
Verkehrsfläche Gockelweg	3.790 m ²	100 %	3.790 m ²
-	24.900 m²	-	10.540 m²

Von den geplanten Flächeninanspruchnahmen sind überwiegend Gartenbaugrundstücke mit großflächigen Gewächshäusern betroffen sowie eine im Bestand versiegelte Verkehrsfläche. Lediglich die nördliche Teilfläche des Grundstücks Gockelweg 14 ist im Bestand nicht versiegelt; diese Teilfläche wird für gartenbauliche Produktion genutzt. Im Bestand sind auf Grundlage der aktualisierten Biotoptypenkartierung 2017 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba (ohne Verkehrsfläche Gockelweg) ungefähr 9.590 m² durch Gewächshäuser, Wohngebäude, Garagen, Verkehrsflächen und sonstige befestigte Betriebsflächen versiegelt.

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

1.2.1 Fachgesetze und Verordnungen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und **Berliner Naturschutzgesetz** (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140):

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende beziehungsweise abweichende Regelungen treffen können, ist das NatSchG Bln zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus wird im Verfahren anhand der Angaben im Umweltbericht geprüft, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des besonderen Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 04.01.1982 (GVBl. S 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55)):

Alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, sind geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Da der Bebauungsplan nicht die genaue Lage künftiger Gebäude vorgibt, können im Umweltbericht keine Aussagen über Anzahl und Zeitpunkt gegebenenfalls erforderlicher Baumfällungen erfolgen. Der gegebenenfalls erforderliche Baumersatz kann daher nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden; stattdessen werden die Bestimmungen der BaumSchVO im Rahmen der Einholung von Fällgenehmigungen angewandt.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und **Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes** (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juli 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209):

Das BBodSchG in Verbindung mit dem Bln BodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV vom 12. 07.1999 (BGBl. 9 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) schaffen die Voraussetzungen für einen Bodenschutz und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen.

Im Bodenschutzgesetz – wie auch im Baugesetzbuch – wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits stark anthropogen überformten und versiegelten Gebietes, die geplante Schaffung von privaten Grünflächen und der geplanten Sicherung einer niedrigen Baudichte, deren Versiegelungsgrad unterhalb des bestehenden Versiegelungsgrads liegt, finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans müssen nach oben genannten Gesetzen schädliche Bodenverunreinigungen – sofern vorhanden – beseitigt werden. Die Einhaltung der umweltrelevanten Parameter und Vorsorgewerte gemäß BBodSchV wurde durch Probebohrungen vom Juni 2018 auf den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 überprüft.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) und **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, S. 248, 2007 S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02. Februar 2018 (GVBl. S. 160):

Mit Hilfe des WHG sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das BWG konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626):

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern nur schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden tags mit 55 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) angegeben.

Die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm** (TA Lärm, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeht. Dies ist für den Bebauungsplan relevant, da noch betriebliche Nutzungen im Plangebiet stattfinden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden tags mit 55 dB(A) und nachts mit 40 dB(A) angegeben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt.

Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie:

Gemäß § 248 Baugesetzbuch sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind darüber hinaus folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532))
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), geändert durch Gesetz vom 26.10.2017 (GVBl. S. 548)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018 (GVBl. S. 144)

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.

Regelungen zur Energieerzeugung sollen im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sogenannte „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will.

Ziel der EnEV sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

1.2.2 Übergeordnete Fachpläne

Lärminderungsplanung Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008 sowie Lärmaktionsplan 2013 - 2018, beschlossen von Senat von Berlin am 06. Januar 2015:

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen durch die Lärminderungsplanung vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge - die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist unter anderem der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen. Hiernach sind Flächen (zum Beispiel Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (zum Beispiel Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314):

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) dient der integrativen Umweltvorsorge. Nachfolgend werden die für das Plangebiet formulierten Ziele und Maßnahmenvorschläge des LaPro aufgelistet und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, dargestellt.

Im Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ist das Plangebiet als Fläche für „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ dargestellt mit dem Zusatz, dass bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan die Maßnahmen für die neue Nutzung gelten und die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Naturhaushalts zu prüfen sind. Für die geplante Nutzung „Wohnen“ sind daher mit Ausnahme der im FNP im Süden des Bebauungsplangebiets dargestellten Grünfläche die Anforderungen an Siedlungsgebiete zu beachten:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet mit einer Begrenzung der zulässigen Überbauung einschließlich Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen innerhalb des geplanten Siedlungsgebiets zu erwarten. Durch die Festsetzung von privatem Gartenland entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs werden klimawirksame Grün- und Freiflächen gesichert und mit den umgebenden Freiflächen vernetzt. Der Darstellung einer Grünfläche im Süden des Plangebiets wird durch die Festsetzung privaten Gartenlandes entsprochen.

Gemäß Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ handelt es sich bei dem Plangebiet um einen siedlungsgeprägten Raum, der als Obstbaumsiedlungsbereich gekennzeichnet ist. Die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (zum Beispiel Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen, Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (zum Beispiel Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Entwicklung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergang zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (zum Beispiel konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein hoher Grünflächenanteil sichergestellt. Der Übergang zum Landschaftsraum wird insbesondere durch die Festsetzung eines Grünstreifens für private Gartennutzung planungsrechtlich gesichert. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Stellplätze durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, so dass sich die künftig zulässige Bebauung gegenüber dem Gockelweg und den privaten Grünflächen abstuft und die Randbereiche nur von untergeordneten baulichen Anlagen geprägt werden. Entlang des Gockelwegs soll dies insbesondere dazu beitragen, dass sich hier eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone herausbilden kann, die nicht durch parkende Kraftfahrzeuge geprägt ist.

Die „Zielartenverbreitungskarte“ als Grundlage zur Darstellung des Biotopverbundsystems im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ enthält keine Darstellung für das Bebauungsplangebiet.

Im Programmplan „Erholung- und Freiraumnutzung“ ist der überwiegende Teil des Plangebiets als „Sonstige Freifläche“, der westliche Bereich ist als Grünfläche / Parkanlage dargestellt. Die „Sonstige Freifläche“ ist als Bestandteil einer Fläche mit „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan mit Anforderung an Wohngebiete sowie sonstige Siedlungsgebiete“ gekennzeichnet. Als Anforderungen werden genannt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu beachten.

Für die Bewohner des künftigen Siedlungsgebiets sind wohnungs- und siedlungsnahes Grünflächen im Umfeld vorhanden (zum Beispiel Dörferblick, Rudower Fließ) und das geplante private Gartenland lässt eine vielfältige private Erholungsnutzung zu. An das Bebauungsplangebiet grenzt südlich das Erholungsgebiet Dörferblick an, in dem ein Fußweg in geringem Abstand parallel zur Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Dieser ist mit Wegen sowohl innerhalb des Dörferblicks als auch mit Wegen verbunden, die in den umgebenden Landschaftsraum der angrenzenden Gemeinden führen. Der befahrbare „Berliner Mauerweg“, der im Abschnitt zwischen Schönefeld und Rudow abweichend vom ehemaligen Mauerstreifen verläuft, führt von der Rudower Straße weiter über die Waßmannsdorfer Straße und den Rhodeländerweg zum Klein-Ziethener Weg; das Plangebiet ist somit über den Gockelweg an diesen Radweg angebunden. Im Plangebiet wird daher auf eine weitere öffentliche Wegeverbindung verzichtet.

Im Programmplan „Landschaftsbild“ ist das gesamte Plangebiet in den Obstbaumsiedlungsbereich (Siedlungsgeprägte Räume) eingestuft, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen angestrebt werden:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (zum Beispiel Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen)
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutzpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünflächenanteils im Übergang zu Landschaftsräumen

Durch die Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbauten Flächen, Begrenzung auf zwei Vollgeschosse, Festsetzung von privatem Gartenland als Übergang zum Landschaftsraum sowie Festsetzung von Baugrenzen wird den Anforderungen des Programmplans weit möglichst Rechnung getragen.

Der Programmplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“, der die Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin darstellt, enthält keine Darstellung für das Bebauungsplangebiet.

1.2.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Wenn Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1, insbesondere der Nummern 18.1 bis 18.9 zum Gegenstand haben, muss gemäß § 17 Absatz 1 UVPG im Rahmen der Umweltprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich einer Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Von der Vorprüfung des Einzelfalls kann gemäß § 3c UVPG abgesehen werden, wenn die Umweltprüfung den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG entspricht.

Die Prüfung der geplanten Festsetzungen ergab, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets einem „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“ (Nummer 18.7) gleichzusetzen ist. Eine UVP wäre erforderlich, wenn die geplante Grundfläche im Sinne

des § 19 Absatz 2 BauNVO mehr als 100.000 m² beträgt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine zulässige Grundfläche von ungefähr 3.380 m² vor und liegt somit deutlich unter dem prüfrelevanten Wert. Für Anlagen nach Nummer 18.7 muss daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist ebenfalls nicht erforderlich, da der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² vorsieht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Mit Belästigungen durch den **Verkehr** ist gegenwärtig nicht zu rechnen. Die nahe gelegene Waßmannsdorfer Chaussee und der nahe gelegene Rhodeländerweg nehmen keine relevanten Verkehrsmengen auf. Von diesen Straßen gehen insofern keine relevanten Immissionen aus. Im Rahmen der Erstellung der strategischen Lärmkartierung „Straßenverkehr 2017“ wurden diese Straßen daher auch nicht kartiert. Auch der Gockelweg, der aufgrund seiner Ausprägung als Sackgasse nicht von Durchgangsverkehr frequentiert wird, wurde aufgrund seiner geringen Bedeutung nicht im Rahmen der Erstellung der strategischen Lärmkarte kartiert.

Die nächsten schalltechnisch relevanten Straßen, die im Rahmen der strategischen Lärmkartierung betrachtet wurden, sind die Groß-Ziethener Chaussee und die Waltersdorfer Chaussee. Aufgrund der großen Entfernung dieser Straßen zum Plangebiet 8-52ba (mindestens 1 km) sind Schallemissionen dieser Straßen im Plangebiet nicht wirksam.

Durch **gewerbliche Tätigkeiten** von den noch in Betrieb befindlichen Gartenbaubetrieben entstehen Schallemissionen. Die schalltechnisch relevanten Emissionen gehen von den Grundstücken Gockelweg Nummer 20 und Nummer 25 aus. Sie werden auf beiden Grundstücken durch den Betrieb von stationärer Gebäudetechnik verursacht (zum Beispiel Kühlaggregate). Auf dem Grundstück Nummer 25 finden darüber hinaus Anlieferungsvorgänge statt, die zum Teil nachts durchgeführt werden.

Eine schalltechnische Untersuchung vom Januar 2018 ergab, dass die Schallemissionen bei nächtlichen Anliefervorgängen (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) sowie Schallemissionen durch stationäre Gebäudetechnik nicht im Plangebiet des Bebauungsplans 8-52ba wirksam werden.

Das Plangebiet ist nicht von **Fluglärm** durch den Flughafen Schönefeld beziehungsweise BER betroffen. Es ist nicht Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ gemäß des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung LEP FS, in der Wohnnutzungen und / oder lärmschutzbedürftige Nutzungen nicht geplant werden dürfen. Es liegt auch nicht innerhalb eines Lärmschutzbereichs gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Ebenso ist festzustellen, dass sich das Plangebiet parallel zu den sich in ungefähr 3 bis 4 km Luftlinie Entfernung befindlichen Start- und Landebahnen befindet, so dass ein direktes Überfliegen bei Start und Landevorgängen nicht stattfinden kann.

Im Zusammenhang mit Fluglärm ist auf eine **Helikopterroute** hinzuweisen, die nahe des westlichen Teils des Plangebiets verläuft. Aus der Strategischen Lärmkarte zum Flughafen BER (Verkehr 2023) geht hervor, dass durch die Helikopterroute die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Tage und bei Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können. Der Pegel L-DEN beträgt bis zu 60 dB(A), der nächtliche Pegel L-N bis zu 55 dB(A). Diese Werte liegen innerhalb des Pegelbereichs, der in einem Mischgebiet zulässig wäre. Gesunde Wohnverhältnisse werden insofern nicht beeinträchtigt.

Lärm durch **Sport- und Freizeitanlagen** ist nicht erwarten, da im Umfeld keine entsprechenden Anlagen vorhanden sind.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Reihe von **gewerblichen Nutzungen im Land Brandenburg**. Hierzu zählen unter anderem das Klärwerk in der Gemarkung Waßmannsdorf, eine Recyclinganlage nördlich des Klärwerks und Betriebe im Gewerbegebiet Schönefeld (Hans-Grade-Allee). Von diesen Nutzungen können bei Tage und in der Nacht Schallemissionen ausgehen.

Der Abstand dieser Nutzungen zum Plangebiet beträgt im Falle der Recyclinganlage 0,5 km, im Falle der anderen Anlagen 1,2 km und mehr. Aufgrund dieser Entfernung und aufgrund des Dörferblicks, der durch seine Höhe auch als Abschirmung fungiert, kann eine nennenswerte schalltechnische Beeinflussung des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

Altlasten

Der komplette Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. In einer Auswertung historischer Kartenwerke und Luftbilder, die bis 1928 datierten, konnten für das Plangebiet und die Umgebung keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube festgestellt werden. Bodenuntersuchungen, die im Zuge von Bauungen auf angrenzenden Flächen (Pfauenkehre; Bebauungsplan 8-52a) im November 2014 erstellt wurden, zeigten ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba, Gockelweg 14 und 17, wurde darüber hinaus durch Probebohrungen der stra/lab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH im Juni 2018 überprüft, ob die umweltrelevanten Parameter Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Nach den Ergebnissen der Untersuchung wurden bei keiner der Proben die der Verordnung entsprechenden Vorsorgewerte überschritten. Negative Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sind demnach nicht zu erwarten.

Grünanlagen / Erholung

Im Geltungsbereich sind keine Spiel- und Sportplätze sowie gewidmete Grünanlagen vorhanden. Die nächstgelegene Grünanlage ist die direkt südlich angrenzende gewidmete Grünanlage Dörferblick (Anlagen Nummer 418), eine wohnungsnaher Grünanlage mit einer Fläche von ungefähr 8,2 ha.

Im Umfeld des Geltungsbereichs liegt in nördlicher Richtung, ungefähr 0,5 km entfernt, die gewidmete Naherholungsanlage „Rudower Fließ“.

Der nächstgelegene Spielplatz ist der gewidmete Spielplatz „Pirnaer Straße“, der sich in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ungefähr 1,3 km befindet. In Richtung Osten sind in ungefähr 1,2 km Entfernung im Umfeld der Rose-Oehmichen-Schule gewidmete Jugendfreizeitanlagen vorhanden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete im Land Berlin (Naturdenkmale „Lolopfuhr“ und „Rohrpfuhr“) sind mindestens 1 km entfernt. In Brandenburg befinden sich die nächsten Schutzgebiete zwischen Selchow und Glasow (Glasowbach, ungefähr 5 km entfernt) und südöstlich von Waltersdorf (Flutgrabenaue, ungefähr 7 km entfernt).

Biotopebestand (Lebensräume für Tiere und Pflanzen)

Datengrundlagen, Erfassungs- und Bewertungsmethode

Nachdem der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-52 am 06.07.2010 gefasst war, wurde in der darauf folgenden Vegetationsperiode eine Biotopkartierung des Geltungsbereichs zur Beurteilung der betroffenen Belange des Naturschutzes mit einer ersten Einschätzung der Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt. Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans 8-52 in die Bebauungspläne 8-52a und 8-52b und des längeren Zeitraums bis zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren 8-52b wurden am 12. und 17. Juni 2017 erneut Begehungen des Geltungsbereichs und dessen unmittelbarer Umgebung zur Aktualisierung der Bestandsdaten durchgeführt. Hierbei wurden nicht mehr alle Grundstücke betreten, sondern die Begehung erfolgte stichprobenartig und mit dem Schwerpunkt auf Flächen, auf denen anhand von Luftbildern oder der Einsicht von benachbarten Flächen wesentliche Veränderungen festgestellt wurden. Auf dem Grundstück Gockelweg 17 war 2017 erstmalig eine Begehung im Rahmen der Kartierung möglich, so dass die bis dahin vorläufige Biotopabgrenzung und Bewertung eines künstlichen Kleingewässers konkretisiert werden konnte. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden auch nach der weiteren Teilung des Bebauungsplans 8-52b für den vorliegenden Bebauungsplan 8-52ba herangezogen. Die zeichnerische Darstellung, die den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52 umfasst, kann den Anlagen der Begründung entnommen werden. Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen umfasst nur die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba liegenden Flächen.

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der zum Zeitpunkt der Kartierungen vorgefundenen kennzeichnenden Pflanzenarten. Soweit erforderlich, wurden Bestimmungsbücher für einzelne Arten herangezogen. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage des Umweltatlas, des LaPro und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt.

Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit beziehungsweise Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt. Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Biotopbeschreibung und Bewertung

02153 Teiche und kleine Staugewässer, überwiegend bis vollständig verbaut, beziehungsweise technisches Becken (STT)

Als technisches Kleingewässer wurde ein Regenwasserauffangbecken am südlichen Rand des Grundstücks Gockelweg 17 erfasst, das den von Gewächshäusern abfließenden Niederschlag zurückhält, der als Gießwasser für den früheren Gärtnereibetrieb genutzt wurde und aktuell nur noch privat als Gießwasser oder Fischteich genutzt wird. Das Becken fällt steil ab und ist bis über den Rand hinaus vollständig mit Teichfolie ausgekleidet. Natürliche Uferzonen sind nicht vorhanden. Wasserstand und -qualität variieren je nach Stärke und Häufigkeit der Niederschläge beziehungsweise künstlicher Regulierung und Nutzung. Da kein weiterer Zufluss und vorhanden ist, wird sich ohne künstlichen Zufluss nach dem Abriss der weitgehend ungenutzten und nicht mehr instand gehaltenen Gewächshausanlagen kaum noch Niederschlag in dem Becken sammeln, so lange die Folienabdichtung intakt ist. Als einzige an Gewässer gebundene Pflanzenart ist die Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*), teilweise flächendeckend, vorhanden. Das Gewässer ist aufgrund überwiegend steil abfallender, mit Teichfolie ausgekleideter Wände und fehlender Ufer- sowie Gewässervegetation und vorhandenen Fressfeinden (Zuchtfische, Hausgänse) derzeit nicht als Amphibien-Laichgewässer geeignet. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gewässers ist gering.

03329 Sonstige Grasfluren (RXGX)

Es handelt sich hier um eine extensiv gepflegte Abstandsfläche auf bodenfrischem Standort, auf der nur wenige ruderale Kräuter vorkommen, ansonsten Gräser dominieren. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche ist gering.

051421 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, typische Ausprägung (GSMR)

Der Biotoptyp umfasst Flächen frischer, nährstoffreicher Standorte zwischen Gewächshäusern und anderen intensiv genutzten Flächen, die von ausdauernden Stauden geprägt sind, zum Beispiel Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Lauch-Hederich (*Alliaria petiolata*), Wiesen-Kerbel (*Antriscus sylvestris*), Gundelrebe (*Glechoma hederacea*), Schöllkraut (*Cheledonium majus*) und andere. Der Biotoptyp wird mit mittel bewertet.

0710212 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, jüngere Bestände (<10 Jahre) und Neupflanzungen (BLMHJ)

Die jüngeren Laubgebüsche sind wenig struktureich ausgeprägt. Der Biotoptyp wird daher nur mit mittel bewertet.

07321 Mehrstufige Gehölzbestände, überwiegend nicht heimischer Arten, alt (BMFA)

Eine Fläche dieses Biotyps befindet sich vor allem am südlichen Rand des künstlichen Kleingewässers mit überwiegend gepflanzten nicht heimischen Nadelgehölzen. Im Spontanbewuchs der Bodenschicht sind Dominanzbestände des als Neophyt geltenden Kleinen Springkrauts (*Impatiens parviflora*) vorhanden. Mit Ausnahme einzelner älterer Bäume ist der Bestand insgesamt nur von mittlerer Bedeutung. Eine weitere Fläche des Biotyps mit diversen Laub- und Nadelgehölzen und ebenfalls überwiegend mittlerer Bedeutung erstreckt sich zwischen zwei Grundstücken im mittleren Teil des Plangebiets vom Gockelweg bis an die südliche Grenze des Plangebiets. Wie bei Einzelbäumen und Baumgruppen sind die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung (siehe Kapitel II 1.2.1, S. 19) zu beachten.

07150 Solitärbäume und kleine oder einschichtige Baumgruppen (BE)

In der Biotypenkartierung 2011 wurde der Baumbestand nur ungefähr durch Symbole dargestellt und nicht im Detail bewertet. Da die vorliegenden Plangrundlagen keine Informationen über Standorte und Stammdurchmesser beinhalten und die ggf. notwendige Regelung des Baumersatzes zeitnah vor einer jeweiligen Realisierung der Planung auf einzelnen Baugrundstücken erfolgen soll, wurde diese schematische Darstellung in die fortgeschriebene Biotypenkarte übernommen. Nach gegenwärtiger Einschätzung fällt ein Großteil der Bäume unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (siehe Kapitel II 1.2.1, S. 19). Das Plangebiet wurde 1950 noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, so dass anzunehmen ist, dass die ältesten Bäume in den 1950er Jahren mit Entstehung der Gärtnereien gepflanzt wurden. Sie sind wertvolle Kleinstrukturen des Siedlungsrandes.

101112 Ziergarten (PGEZ)

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine an die mittlerweile weitgehend ungenutzten Gewächshäuser angrenzende Fläche als privater Garten genutzt. Er wurde als Biotoptyp gesondert erfasst, da er nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den privat genutzten Gärten der Wohnbebauung steht, die unter dem Biotoptyp OSRZ erfasst sind. Die Fläche ist durch diverse gärtnerische Nutzung sowie Rasenflächen und Ziergehölze geprägt. Anhand der Artenzusammensetzung und Ausprägung wird die Fläche mit gering bewertet.

11252 Gartenbau unter Glas (ALG), 11251 Gartenbau im Freiland (ALF) und 11250x sonstige, mit dem Gartenbau in Verbindung stehende Flächen (ALs)

Die mit Gewächshäusern überbauten Flächen werden zum Teil noch für den Erwerbsgartenbau genutzt, teilweise werden sie nicht mehr betrieben beziehungsweise nur noch für den privaten Bedarf genutzt. Unabhängig von ihrer derzeitigen Nutzung wurden die dem Gartenbau zugehörigen Gebäude, die keine naturschutzfachliche Bedeutung haben, in der Biotypenkarte als Gartenbau unter Glas (ALG) dargestellt. Flächen, auf denen noch Freilandgartenbau betrieben wurde, sind als solche mit dem Kürzel ALF dargestellt und mit gering bewertet worden. Unter dem zusätzlichen Kürzel „ALs“ wurden Flächen gesondert dargestellt, die sich von den Produktionsflächen unterscheiden und keinem Biotoptyp zu-

geordnet werden können, aber im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gartenbau stehen, wie unbefestigte Lager-, Kompost- und Abstellflächen. Gartenbauflächen unter Glas sind für wild lebende Pflanzen und Tiere praktisch bedeutungslos. Im Freilandgartenbau sind die Flächen für wenige Arten noch besiedelbar, zum Beispiel an ruderalisierten Rändern, ansonsten aber überwiegen die anthropogenen Beeinträchtigungen.

12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ)

Die Wohnhäuser der Siedlung mit Garagen und Gärten liegen jeweils an den Erschließungsstraßen und sind den Gartenbauflächen vorgelagert. Die Hausgärten weisen überwiegend wertvollen Baumbestand auf, der im Fall von erforderlichen Fällungen gesondert auf der Grundlage der Baumschutzverordnung zu bewerten ist. Die übrigen unversiegelten Freiflächen sind von geringer Bedeutung.

12612 Straße mit Asphaltdecke (OVSB)

12750 Sonstige versiegelte Flächen (OAS)

Vom Gockelweg (OVSB) zweigen überwiegend versiegelte Zufahrten und Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen ab, die keine beziehungsweise sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben.

Fauna

Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen bieten Nistmöglichkeiten für Vogelarten, die allgemein im Stadtgebiet beziehungsweise am Siedlungsrand verbreitet sind. Es handelt sich dabei um frei brütende Vogelarten, die ihre Brutplätze jährlich wechseln.

In den noch betriebenen oder brach liegenden Gewächshäusern wurden bei keiner Begehung Anhaltspunkte für deren Nutzung als Brutplätze gefunden. Vorkommen von Nischen- und Höhlenbrütern (zum Beispiel Star, Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz) können jedoch in älteren Bäumen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung, ob ortsfeste und somit ganzjährig geschützte Niststätten betroffen sind, ist vor anstehenden Baumfällungen oder Bautätigkeiten sinnvoll und aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig.

Die im Plangebiet vorkommenden Staudenfluren sind insbesondere für die Insektenfauna von Bedeutung. Die Hausgärten sind aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung insgesamt von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; sie können jedoch je nach Nutzungsgrad, Gestaltung und Pflege, insbesondere in Verbindung mit heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen, einen Beitrag für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen leisten.

Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (oder Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist anhand der vorgefundenen Lebensräume und Habitatstrukturen überwiegend gering. Von mittlerer Bedeutung für die biologische Vielfalt sind die Staudenfluren und Laubgebüsche. Die übrigen Bereiche sind von deutlich geringerer Bedeutung für die Artenvielfalt.

Seltene und besonders oder streng geschützte Arten

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Eine planungsbedingte Gefährdungssituation für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist ebenfalls anhand der vorgefundenen Nutzung und Biotopstrukturen nicht zu erkennen.

Ein künstlich angelegtes Regenrückhaltebecken ist aufgrund überwiegend steil abfallender, mit Teichfolie ausgekleideter Wände und fehlender Ufer- sowie Gewässervegetation und vorhandenen Fressfeinden (Zuchtfische, Hausgänse) derzeit nicht als Amphibien-Laichgewässer geeignet.

Da keine explizite planungsbedingte Gefährdungssituation für besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten ist, wurde auf spezielle Untersuchungen einzelner Arten oder Artengruppen verzichtet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die im Geltungsbereich vorkommenden Bodengesellschaften sind Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina auf Aufschüttungs- beziehungsweise Abtragungsfläche.

Aufgrund der starken anthropogenen Beeinträchtigung durch Versiegelung und Nutzung durch den Gartenbau genießen die Böden im Plangebiet eine geringe Schutzbedürftigkeit. Aus bodenschutzfachlicher Sicht gelten lediglich die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, die Archivfunktion für die Naturschicht und die Regelungsfunktion für das Wasser werden als gering bewertet. Die Puffer- und Filterfunktionen haben eine mittlere Wertigkeit.

Das Gelände im Plangebiet und in der Umgebung wirkt – mit Ausnahme des angrenzenden Dörferblicks – relativ eben. Im Geltungsbereich treten Geländehöhen um 43,3 m ü. NHN (Wendekehre Gockelweg) auf. In Richtung Norden fällt das Gelände leicht ab (Wendemöglichkeit Pfauenkehre; 42,7 m ü. NHN). In Richtung Osten steigt das Gelände auf ungefähr 47,1 m ü. NHN (ehemalige Kreuzung Gockelweg / Rhodeländerweg) an. Der benachbarte Dörferblick weist eine Höhe von ungefähr 84,3 m ü. NHN (ungefähr 41 m über Gelände) auf.

Vorbelastung durch Altlasten

Der Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen sind Teil der Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung einer Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube innerhalb der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. Aus einer Recherche historischer Karten und Luftbilder konnten für das Plangebiet und dessen Umfeld keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube festgestellt werden. Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba liegenden Grundstücken Gockelweg 14 und 17 wurden im Juni 2018 Probebohrungen durch die stra/lab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH zur Beurteilung der Bodenbelastung durchgeführt, mit dem Ergebnis dass die Vorsorgewerte der umweltrelevanten Parameter gemäß Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende ehemalige Bauschutt- und Hausmülldeponie Dörferblick wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 257 geführt. Neben der Ablagerung von Kriegstrümmern wurde die Fläche von 1958 – 1971 als Mülldeponie genutzt. Bis zum heutigen Zeitpunkt kommt es zu Gasbildungen. Ein Austritt der Methangase konnte jedoch durch die Abdeckung mit einer bindigen, mineralischen Schicht unterbunden werden.

Zur Überwachung der Umwelt werden im Plangebiet Messstellen betrieben. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, zwischen den Gewächshäusern und dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Dörferblick befinden sich Grundwassermessstellen sowie Messstellen zur Prüfung der Bodenluft. Bereits im Schreiben des Umweltamtes des Bezirks Neukölln vom 20.09.2010 wurde allerdings davon ausgegangen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Entwicklung einer Wohnbaufläche geeignet sind. Auch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz kam in einem Schreiben vom 06.02.2018 zu dem Ergebnis, dass von Deponieabgasen keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht, sofern ein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird.

Die Situation wird fortlaufend durch die zuständige Senatsverwaltung beobachtet. Auch gegenwärtig finden am Dörferblick Sanierungs- bzw. Beobachtungsmaßnahmen statt. Zuletzt wurden der Verursacherin der Verunreinigungen (BSR) durch die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 05.11.2012 Sanierungsuntersuchungen (Untersuchungen bezüglich Methangas und der Qualität des Grundwassers) angeordnet. Im Jahr 2014 wurde eine Sicherungsmaßnahme mittels eines Methangasoxidationsfensters ausgeführt.

Vorhandene Bodenversiegelung

Mitte 2017 waren auf den Grundstücken Gockelweg 14 und Gockelweg 17 9.590 m² versiegelt. Hierbei entfallen ca. 7.145 m² auf hochbauliche Anlagen auf den Grundstücken (Gewächshäuser, Betriebswohnungen, Schuppen) und ca. 2.445 m² auf sonstige versiegelte Flächen (z. B. Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Erschließungsflächen). Die Verkehrsfläche des Gockelwegs umfasst ungefähr 3.790 m² weitgehend versiegelte beziehungsweise verdichtete Flächen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines **Wasserschutzgebiets**. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Johannisthal) ist ungefähr 3 km entfernt. Auf Brandenburger Seite befindet sich das nächste Wasserschutzgebiet bei Eichwalde, ungefähr 10 km vom Plangebiet entfernt.

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme eines Regenrückhaltebeckens auf dem Grundstück Nummer 17 im südlichen Teil des Plangebiets nicht vorhanden. Bei dem Becken handelt es sich im wasserrechtlichen Sinn nicht um ein Gewässer erster oder zweiter Ordnung.

Das nächste offene Fließgewässer, das Rudower Fließ, eine eiszeitliche Schmelzwasser Rinne sowie ein Gewässer zweiter Ordnung, verläuft als Bach in einer Entfernung von ungefähr 0,5 km nordwestlich des Plangebiets. Das nächste stehende Gewässer, der Kalte Grund Pfuhl, liegt ungefähr 0,5 km östlich des Plangebiets. Der Pfuhl ist wasserrechtlich ebenfalls als Gewässer zweiter Ordnung zu betrachten.

Das **Grundwasser** verläuft in einem Bereich von ungefähr 36 bis 37 m. ü. NHN. Dies entspricht etwa 6 bis 7 m unter der Geländeoberkante.

Die Böden verfügen über eine äußerst hohe **Wasserdurchlässigkeit** (Kf-Wert) und ein geringes Filtervermögen. Der Kf-Wert für den Ober- und Unterboden [cm/d] wird mit 427 angegeben. Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen ist im Geltungsbereich mit 375 mm/a (langjähriger Mittelwert) sehr hoch.

In der Nähe des Plangebiets liegen **ehemalige Rieselfelder**. In Brandenburg wurde entlang der Landesgrenze, nördlich vom Rudower Fließ, ein Rieselfeld betrieben, das vor 1990 stillgelegt wurde. Südlich des Plangebiets lag jenseits des Dörferblicks ein Rieselfeld, das vor 1960 stillgelegt wurde.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebietes**. In Berlin liegen die nächsten Überschwemmungsgebiete am Müggelsee, ungefähr 10 km vom Plangebiet entfernt. In Brandenburg liegen die nächstgelegenen Gebiete bei Zeuthen, ungefähr 11 km vom Plangebiet entfernt.

Nähere Informationen zu **Altlasten** (Eintragung im Bodenbelastungskataster) können dem vorigen Kapitel entnommen werden. Die seit den 1990er Jahren durchgeführten Grundwasseruntersuchungen haben gemäß einem Schreiben der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 12.10.2008 für die erfassten Grundwasserbereiche zwar Beeinflussungen und Belastungen festgestellt, die aber nicht eindeutig der benachbarten Deponie Dörferblick oder den früher betriebenen Rieselfeldern zugeordnet werden konnten. Die Belastungen der Grundwasseranalysen ließen kein zusammenhängendes Schadbild erkennen, das einer Grundsanierung bedarf. Ein weitergehendes Grundwassermonitoring ist jedoch erforderlich. Dies wurde letztmalig durch die zuständige Behörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) bis 2026 gegenüber dem Verursa-

cher (Berliner Stadtreinigungsbetriebe) angeordnet (siehe Stellungnahme SenUVK vom 23.10.2018).

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba im Juni 2018 durchgeführten Probebohrungen der stra/Lab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH wurde keine Überschreitung der Vorsorgewerte der umweltrelevanten Parameter gemäß Bodenschutz- und Altlastenverordnung festgestellt, so dass sich aus den Ergebnissen dieser orientierenden Bodenuntersuchung auf den geplanten Flächen der allgemeinen Wohngebiete keine Anhaltspunkte für eine altlastenbedingte Grundwassergefährdung ergeben haben.

2.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Im Gemarkungsbereich Waßmannsdorf (Bundesland Brandenburg), in einer Entfernung von ungefähr 1,3 km Luftlinie südwestlich des Plangebiets, befindet sich eines der **Hauptklärwerke von Berlin** mit einer täglichen Reinigungskapazität von 230.000 m³.

Die Geruchsausbreitung des Klärwerks ist im Rahmen der Aufstellung der 2006er Fassung des Flächennutzungsplan Berlin für die Gemeinde Schönefeld durch ein Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) untersucht worden. Im Erläuterungsbericht des FNP wurden die in dem Gutachten ermittelten Prognosewerte für den Endausbau zugrunde gelegt und als „Abstandsflächen für Wohnen und Gewerbe“ dargestellt. Da die Abstandsflächen nicht in das Land Berlin hineinreichen, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba keine Beeinträchtigung durch Klärwerksgerüche auftritt.

Im Klärwerk Waßmannsdorf werden des Öfteren Umbauten vorgenommen. So wurde beispielsweise 2013/2014 der geruchsintensive Prozess der Schlamm Trocknung stillgelegt. Von 2017-2022 sind Erweiterungen vorgesehen. Die Kapazitäten sollen mit einem Mischwasserspeicher, zusätzlichen Reinigungslinien, einer Prozesswasserbehandlungsanlage und einer Schlammbehandlungsanlage ergänzt werden. Zudem sind eine vierte Reinigungsstufe und eine Anlage zur Klärschlammverbrennung vorgesehen. Im Rahmen der dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass nahe gelegene bebaute Bereiche nicht durch Gerüche oder Lärm betroffen werden.

Für das eigentliche Plangebiet liegen keine Daten bezüglich der **Belastung der Luft mit Schadstoffen** vor. Die nahe gelegene Waßmannsdorfer Chaussee wird allerdings von den Berechnungen des Umweltatlasses erfasst. Die für 2015 und 2020 errechneten Prognosen des Jahresmittels zeigen beim Stickstoffdioxid (NO₂) Werte von maximal 15 µg/m³. Beim Feinstaub PM 2,5 werden maximal 15 µg/m³ erwartet, beim Feinstaub PM 10 maximal 22 µg/m³. Die jeweiligen Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht erreicht.

Bezüglich des **Klimas** wird das Plangebiet dem Flächentyp „Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung“ zugeordnet. Es zählt zum Siedlungsraum, die thermische Situation wird als ungünstig bewertet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist als siedlungsgeprägter Raum vor allem durch Flächen und Anlagen des Gartenbaus geprägt. Entlang des Gockelwegs sind in privat genutzten Gärten gestalterisch wertvolle Elemente insbesondere aufgrund des Baumbestandes vorhanden, im übrigen Plangebiet ist die Bedeutung der Landschaftsbildfunktionen gering. Wesentliche Blickbeziehungen, im Sommer eingeschränkt durch die Belaubung der Bäume, bestehen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Hügel des Dörferblicks.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Nähe des Plangebiets, überwiegend auf Flächen innerhalb des Landes Brandenburg, verläuft der „**Berliner Mauerweg**“, der als Radroute eine Länge von rund 160 Kilometer hat und der den Verlauf der ehemaligen DDR-Grenzanlagen zu West-Berlin kennzeichnet. Er

bietet an zahlreichen Stationen die Möglichkeit für Informationen über die Teilung Deutschlands und der Stadt Berlin sowie über den Bau und Fall der Mauer. Der Verlauf des Weges entspricht in den meisten Abschnitten dem ehemaligen Zollweg (West-Berlin) oder dem so genannten Kolonnenweg, den die DDR-Grenztruppen für ihre Kontrollfahrten angelegt hatten. Im Abschnitt zwischen Schönefeld und Rudow verläuft die Radroute leicht abweichend vom ehemaligen Mauerstreifen. Er führt von der Rudower Chaussee (auf Brandenburger Seite) über die Waßmannsdorfer Chaussee und den Rhodeländerweg zum Klein-Ziethener Weg das Plangebiet ist somit über den Gockelweg an diesen Radweg angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine **Denkmalensembles, Bau-, und Gartendenkmäler** sowie bekannte **Bodendenkmäler**. Auch in der näheren Umgebung sind weder in Berlin noch in Brandenburg Denkmäler vorhanden.

2.1.8 Bestehende Wechselwirkungen

Bis zum heutigen Zeitpunkt kommt es zu Gasbildungen aus der bis 1971 betriebenen Bauschutt- und Hausmülldeponie Dörferblick, die überwacht werden müssen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, zwischen den Gewächshäusern und dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Dörferblick befinden sich Grundwassermessstellen sowie Messstellen zur Prüfung der Bodenluft, die weiterhin zugänglich sein müssen. Potenzielle Ausgasungen können beispielsweise über den Wirkungspfad Boden – Luft die Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen/Tiere berühren. Aufgrund der Überwachung kann durch geeignete Maßnahmen auf einen möglichen Gasaustritt reagiert werden.

Weitere entscheidungserhebliche ökosystemare Wechselwirkungen (zum Beispiel Biotopkomplexe, Landschaftstypen) oder Wechselwirkungen zwischen sonstigen oben genannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schallimmissionen Verkehr innerhalb der Plangebiete 8-52ba und 8-52bb

Da der vorliegenden Bebauungsplan 8-52ba lediglich die beiden Grundstücke Gockelweg 14 und 17 umfasst, wird wegen der miteinander verbundenen Wirkräume bei der Betrachtung des Verkehrslärms der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 8-52bb mit einbezogen.

Aufgrund der künftig zulässigen Wohnbebauung im westlichen Abschnitt des Gockelwegs wird davon ausgegangen, dass Verkehrsbewegungen durch PKW zunehmen werden. Gewerblicher Lieferverkehr (zum Beispiel Anlieferung Gärtnereien) wird abnehmen. In der Summe wird davon ausgegangen, dass sich die Fahrbewegungen erhöhen werden.

Für eine grobe Abschätzung der sich künftig ergebenden Verkehrsstärken in den Plangebieten 8-52ba und 8-52bb wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Abgeleitet aus den in den Bebauungsplänen 8-52ba und 8-52bb geplanten Nutzungsmaßen (GRZ 0,2 / 2 Vollgeschosse) ergibt sich für beide Bebauungspläne eine Geschossfläche von ungefähr 34.645 m². Etwa 6.755 m² Geschossfläche entstehen im Plangebiet 8-52ba, ungefähr 27.880 m² Geschossfläche im Plangebiet 8-52b. In beiden Plangebieten können insgesamt ungefähr 230 Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der Stadtrandlage der Plangebiete wird davon ausgegangen, dass jede WE über mindestens einen PKW verfügen wird. Der Anteil Zweitwagen wird so eingeschätzt, dass 30% der WE über einen Zweitwagen verfügen. Für jeden PKW wird davon ausgegangen, dass mit ihm pro Tag 3,0 Fahrten zurückgelegt werden. Diese Annahmen wurden auch im

Rahmen des Aufstellungsverfahrens des westlich angrenzenden Bebauungsplans 8-53 verwendet; die Annahmen sämtlicher Bebauungspläne entlang des Gockelwegs bezüglich der künftigen Verkehrsstärken sind also aufeinander abgestimmt. Insgesamt werden in den Plangebieten 8-52ba und 8-52bb somit voraussichtlich täglich ungefähr 900 Fahrten erwartet.

Gemäß informativer Prüfung nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN 18005, Anhang A werden am Gockelweg entlang der Baugrenze die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB) überschritten; es treten ungefähr 59 dB(A) auf. Im Abstand von ungefähr 15 m zur Baugrenze werden die Orientierungswerte eingehalten.

Nachts werden am Gockelweg die Orientierungswerte der DIN 18005 (45 dB) in einem Abstand vom 15 m zum Emittenten eingehalten. An der Baugrenze nahe der Fahrbahn beträgt die Schallbelastung ungefähr 48 dB.

Bei den oben genannten Schätzwerten wird davon ausgegangen, dass auf dem Gockelweg Tempo 30 gilt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in straßennahen Teilflächen überschritten werden. Die Überschreitungen beeinträchtigen jedoch keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da sie innerhalb der Orientierungswerte, die für ein Mischgebiet vorgesehen sind, liegen. Da auch Mischgebiete dem Wohnen dienen, ergeben sich keine negativen Beeinflussungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zudem ist es möglich, die Einhaltung der nächtlichen Immissionswerte, die gemäß DIN 18005 als Orientierung für Allgemeine Wohngebiete dienen, im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe zu erreichen. Eine Beeinträchtigung des nächtlichen Schlafs bei teilgeöffnetem Fenster kann zum Beispiel durch eine entsprechende Planung des Grundrisses der Wohnhäuser ermöglicht werden, indem die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite geplant werden.

Schallimmissionen Verkehr außerhalb der Plangebiete 8-52ba und 8-52bb

Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb wirkt sich in schalltechnischer Hinsicht auch außerhalb des Plangebiets, im östlich angrenzenden Teil des Gockelwegs aus.

Dem Grunde nach wurde die geplante Mehrbelastung des östlichen Abschnitts des Gockelwegs bereits im Aufstellungsverfahren des benachbarten Bebauungsplans 8-53 betrachtet. Seinerzeit (2012) ging man davon aus, dass in den jetzigen Plangebieten 8-52ba und 8-52bb insgesamt 150 Wohneinheiten entstehen. An der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet 8-53 ging man von einem Schallpegel am Tage von 57 dB(A) und in der Nacht von 47 dB(A) aus.

Zwischenzeitlich hat sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten im Plangebiet 8-52b erhöht; ist von 230 Wohneinheiten auszugehen, was einem Zuwachs von ca. 50 % entspricht. Bei einer Steigerung der Verkehrsmenge um 50 % erhöhen sich die Pegel um ca. 1,8 dB(A). Diese Pegelerhöhung führt im Plangebiet 8-53 zu keinen relevanten Änderungen der schalltechnischen Situation: Die dortigen Pegel bewegen sich im straßennahen Bereich weiterhin oberhalb der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebiets und unterhalb der Orientierungswerte eines Mischgebiets.

Schallimmissionen Gewerbe

Im Rahmen eines Schallgutachtens vom Januar 2018, erstellt durch ISU Plan, wurde festgestellt, dass vom Betrieb der Gärtnereien auf den Grundstücken Gockelweg 20 und 25 Schallemissionen ausgehen, die jedoch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 8-52ba aufgrund der Entfernung nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Belästigungen während der Bauphase durch Schall

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Gebäudeabriss und Neubaumaßnahmen nötig. Während der Bau- und Abrissphasen kann es zu Belästigungen

durch Schall kommen. Zur Minderung des Lärms sind zahlreiche Vorschriften, insbesondere das Bundes-Immissionsschutzgesetz und das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, erlassen worden. Speziellere auf den Baulärm bezogene Regelungen enthalten die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm).

Auch wenn eine Baustelle ohne Lärm durch Maschinen, Geräte und handwerkliche Verrichtungen kaum vorstellbar ist, gehört es zu den Pflichten des Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das Land Berlin hat im Dezember 2018 eine Baulärmbroschüre erstellt, in der die maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften erläutert werden.

Da der Bebauungsplan keine Regelungen bezüglich der zeitlichen Steuerung von Bauvorhaben enthält, ist die Thematik des Baulärms in den nachgeordneten Zulassungsverfahren abzuarbeiten.

Bei den abzureißenden Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Gewächshäuser. Der Abriss dieser Gebäude wird als nicht besonders komplex und zeitaufwändig angesehen. Belästigungen durch Abrisse sollten daher nicht sehr zeitintensiv sein.

Die Gebäude im Plangebiet dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen; es darf sich zudem nur um Einzel- und Doppelhäuser handeln. Solche Neubauten lassen sich vergleichsweise einfach erstellen; Belästigungen im Rahmen der Bautätigkeit sollten daher nicht sehr zeitintensiv sein.

Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur und infolge der nochmaligen Teilung des Bebauungsplangebiets am Gockelweg ist nicht davon auszugehen, dass das gesamte Plangebiet zusammenhängend baulich entwickelt wird. Es wird vermutet, dass sich die Baumaßnahmen immer nur auf einzelne Grundstücke konzentrieren werden. Bezüglich der Schallbelästigungen während der Bauphasen bedeutet dies, dass sich die Bebauung des Plangebiets über mehrere Jahre hinziehen kann.

Altlasten

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz kam in einem Schreiben vom 12.10.2008 zu dem Ergebnis, dass von Deponieabgasen der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke ausgeht, sofern ein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird. Es ist vorgesehen, dass Baugrenzen entlang des Dörferblicks einen Abstand von 50 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Hierdurch wird der geforderte Sicherheitsabstand eingehalten.

Zur Erfüllung der deponiebezogenen, bodenschutzrechtlichen Nachsorgepflichten für die ehemaligen Müllverbringungsstandorte der Berliner Stadtreinigungsbetriebe besteht eine Vereinbarung zwischen den Berliner Stadtreinigungsbetrieben und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Bewertung und nachsorgenden Sicherung, Sanierung oder Überwachung von Ablagerungsstandorten, zu denen der Dörferblick gehört. Zuletzt wurde 2014 eine Sicherungsmaßnahme in Form eines Methangasoxidationsfensters ausgeführt. Von einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Festsetzung von privatem Gartenland angrenzend an den Dörferblick ist daher nicht auszugehen. Im Bebauungsplan wird entlang der Grundstücksgrenze zum Dörferblick gemäß textlicher Festsetzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden eingeräumt.

Bezüglich des Altlastenverdachts, der auf einer möglichen Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube beruht, erbrachte eine Recherche von Kartenwerken und Luftbildern, die bis 1928 zurückreichte, keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube sowie auf daraus resultierende Verfüllungen. Gleichwohl konnte der bestehende Altlastenverdacht aber auch nicht komplett ausgeräumt werden. Das Umweltamt wies darauf hin, dass mögliche schädliche Ablagerungen vorhanden sein könnten und dann fachgerecht zu sanieren oder zu entsorgen sind. Deshalb sind im Juni 2018 auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba liegenden Grundstücken Gockelweg 14 und Gockelweg 17 Probebohrungen durch-

geführt worden. Bei den untersuchten Proben sind die umweltrelevanten Vorsorgewerte gemäß Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht überschritten worden.

Unabhängig vom Bebauungsplan gelten unter anderem folgende altlastenbezogenen Vorschriften:

Gemäß § 4 Absatz 3 BBodSchG sind unter anderem Grundstückseigentümer beziehungsweise der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG), insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die oben genannten Vorschriften wird hinreichend gesichert, dass kontaminierter Boden beziehungsweise Bauaushub auch ohne gesonderte Festsetzungen oder Regelungen im Bebauungsplan fachgerecht entsorgt werden muss.

Bevölkerung

Für die Bevölkerung in der Umgebung ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Das Plangebiet war vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans als Außenbereich zu bewerten; in den unter anderem Gartenbaubetriebe zulässig waren. Von diesen Betrieben – wie auch von der künftig zulässigen Wohnbebauung – geht ein gewisses schalltechnisches Störungspotenzial aus, das sich voraussichtlich in der Summe nicht erhöhen wird.

Im Außenbereich sind auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, von denen eine gewisse Geruchsbelästigung ausgehen konnte (zum Beispiel durch Tierhaltung). Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich die potenzielle Belästigung durch Gerüche reduzieren.

Grünanlagen / Erholung

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs trägt dazu bei, dass das Erholungsbedürfnis der Bewohner nennenswert zu befriedigen. Bei Aufgabe der vorhandenen Gartenbaubetriebe entsteht nördlich des Dörferblicks ein durch Gärten geprägter Bereich, der als Pufferzone zwischen dem Dörferblick und der künftigen, kleinteiligen Bebauung fungiert.

Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung erhöht sich die Zahl der Erholungssuchenden potentiell innerhalb der benachbarten Naherholungsanlage Dörferblick sowie weiterer im Umfeld vorhandener Anlagen entsprechend der Anzahl der Bewohner. Die Zahl der Erholungssuchenden wird sich voraussichtlich auf die verschiedenen Naherholungsmöglichkeiten verteilen, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung infolge des Nutzungsdrucks auszugehen ist, zumal die geplanten Wohngebiete aufgrund der geringen geplanten Nutzungsmaße einen hohen Anteil nicht bebaubarer Flächen aufweisen, die gärtnerisch anzulegen sind und als privater Freiraum nutzbar werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Schallimmissionen

In Bezug auf den **Verkehr** und auf **gewerbliche Tätigkeiten** ist von zwei Szenarien auszugehen: Bei Fortbestand der gärtnerischen Nutzungen wird der Verkehr auf dem Gockelweg gegenüber der jetzigen Situation unverändert bleiben. Auch betriebliche Schallemissionen bleiben unverändert.

Sollten aufgrund der sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einzelne Betriebe aufgegeben werden beziehungsweise brach fallen – wie beispielsweise auf dem angrenzenden Grundstück Gockelweg Nummer 15 – wird sich die Schallentwicklung durch Verkehr und durch Gewerbebetriebe in entsprechendem Umfang reduzieren.

Fluglärm, Lärm durch **Sport- und Freizeitanlagen** sowie Lärm durch **gewerbliche Nutzungen im Land Brandenburg** werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinflusst.

Altlasten

Die Nichtdurchführung der Planung entspricht dem Erhalt des Status quo bezüglich der Kontrolle von Altlasten.

Grünanlagen / Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine private Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt. Es könnte sich keine öffentlich-rechtlich gesicherte Pufferzone zwischen dem Dörferblick und dem Plangebiet bilden.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung führt zu einer Umstrukturierung des Plangebiets und damit zu einer Veränderung der vorhandenen Lebensräume beziehungsweise Habitate von Tieren. Geschützte oder besonders hochwertige Biotoptypen sind davon nicht betroffen

Durch die Festsetzung von privatem Gartenland auf einer Fläche von 4.220 m² und die Festsetzung der Baugrenzen des Wohngebiets entsteht ein insgesamt 50 m breiter Streifen (einschließlich eines 5 m breiten Streifens für Geh-, Fahr und Leitungsrechte für Umweltbehörden), der von den künftigen privaten Nutzern gärtnerisch angelegt wird. Hierdurch entsteht zum einen eine Pufferzone zwischen dem naturschutzfachlich hochwertigen Teil des angrenzenden Dörferblicks und den künftigen Wohngrundstücken, die für verschiedene Arten als Lebensräume und Teilhabitate nutzbar sein werden. Als Pufferzone wirkt sich dieser Streifen, der auf den angrenzenden Grundstücken des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 8-52bb fortgesetzt werden soll, gleichzeitig begünstigend auf die ökologischen Funktionen des angrenzenden Dörferblicks aus. Darüber hinaus werden im Vergleich zum Bestand aufgrund der geringeren Überbaubarkeit zusätzliche gärtnerisch zu gestaltende Flächen hergestellt, die für Pflanzen- und Tierarten der Siedlungsräume nutzbar sind. Gleichzeitig soll dieser geplante Streifen eine Biotopverbundfunktion zwischen den extensiv genutzten Flächen entlang der Stadtgrenze erfüllen.

Der hochwertige Baumbestand bleibt durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung weiterhin geschützt. Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen ist nach den Bestimmungen der Verordnung Ersatz zu leisten.

Durch die Festsetzung „Privates Gartenland“ am südlichen Rand des Geltungsbereichs kann ein Eingriff durch den Bebauungsplan in das dort vorhandene Kleingewässer zunächst vermieden werden. Nach Abriss der Gewächshäuser wird dieses zwar nicht mehr vom dort abfließenden Niederschlag gespeist, kann aber prinzipiell erhalten werden. Soll im Zuge einer Umgestaltung der Freiflächen dennoch die Aufgabe des Gewässers erfolgen, bleiben eventuell ansässige Lebewesen durch die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung) geschützt. Demnach ist die Beeinträchtigung und Zerstörung der Lebensstätten wild lebender Tiere sowie deren Störung, Fangen oder Töten verboten. Können Eingriffe nicht vermieden werden, so hat der Verursacher dies zu begründen und muss im Genehmigungsfall für Ausgleich oder Ersatz sorgen.

Zu den Biotopen mit mittlerer bis hoher Bedeutung, die voraussichtlich verloren gehen werden, gehören:

- Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, typische Ausprägung (mittel) 1.686m²
- Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, jüngere Bestände (mittel) 358 m²

- mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (mittel - hoch) 598 m²

Bei den übrigen unversiegelten Flächen handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Bedeutung, vor allem um Flächen des Freilandgartenbaus und privat genutzte Gartenflächen (insgesamt ca. 8.878 m²). Die Summe der Vegetationsflächen auf den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 umfasst somit im Bestand 11.520 m².

Aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes sind in den Allgemeinen Wohngebieten, die 16.899 m² umfassen, ca. 10.130 m² als nicht überbaubare Flächen gärtnerisch zu gestalten. Hinzu kommen 4.220 m² privates Gartenland im südlichen Teil des Plangebiets.

Die Artenvielfalt in privat genutzten Gartenflächen hängt stark von der Struktur, Bepflanzung und Pflege der Gärten ab. Durch unterschiedliche Gestaltung und Bepflanzung privater Gärten können sich jedoch eher strukturreichere Freiflächen mit einem breiteren Artenspektrum entwickeln im Vergleich zu Freiland-Gartenbauflächen, bei denen die wirtschaftliche Nutzung durch saisonabhängige Monokulturen im Vordergrund steht und mit denen in der Regel ein hoher Einsatz von Mineraldünger und Bioziden verbunden ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Nichtdurchführung der Planung schwer abzuschätzen. Es wäre einerseits denkbar, dass die Nutzung durch Gartenbaubetriebe weiter abnimmt und die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen weiter brach fallen und sich durch Sukzession weiter entwickeln; die Naturnähe würde steigen. Andererseits könnten die gartenbaulichen Nutzungen wieder aufgenommen beziehungsweise intensiviert werden und zwischenzeitlich brachgefallene Teilflächen der Grundstücke für gartenbauliche Zwecke wieder aktiviert werden. Hierdurch würden Lebensräume für Tiere und Pflanzen weiterhin stark anthropogen beeinflusst oder dezimiert werden.

2.2.3 Schutzgut Boden

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Künftig beträgt die zulässige Überbaubarkeit einschließlich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten 40 %; es können bis zu 6.750 m² in den Baugebieten versiegelt werden. Hierbei entfallen 50 % auf Gebäude und 50 % auf ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Terrassen. Der Gockelweg bleibt unverändert mit ungefähr 3.790 m² versiegelt. Verglichen mit der vorhandenen Bodenversiegelung von ungefähr 9.590 m² ergibt sich eine Reduzierung der Versiegelung von ungefähr 2.840 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba.

Die entsiegelten Flächen werden nach Realisierung der Planung als Standort für Vegetation, für Bodenlebewesen, zur Regulierung des Wasserhaushalts und als Filter und Puffer zusätzlich dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Es ergeben sich insofern positive Wechselwirkungen mit den biotischen und abiotischen Schutzgütern.

Altlasten

Im Bebauungsplan wird entlang der Grundstücksgrenze zum Dörferblick gemäß textlicher Festsetzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden eingeräumt, damit die deponiebezogenen Nachsorgepflichten aus der ehemaligen Deponie erfüllt werden können, die den Wirkungspfad Boden - Luft betreffen.

Bezüglich des Altlastenverdachts, der auf einer möglichen Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube beruht, erbrachte eine Recherche von Kartenwerken und Luftbildern, die bis 1928 zurückreichte, keine Hinweise für den Betrieb einer Kiesgrube sowie auf daraus resultierende Verfüllungen. Außerdem bestand der Verdacht, dass Schadstoffe aus dem Betrieb des gewerbsmäßigen Gartenbaus in den Boden gelangt sein könnten. Probebohrungen im Juni 2018 auf Grundstücken Gockelweg 14 und Gockelweg 17 ergaben jedoch keine Überschreitung der umweltrelevanten Vorsorgewerte gemäß Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bei der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch weiterhin die geltenden Best-

immungen beim Umgang mit möglicherweise kontaminierten Böden zu beachten. Potentielle Schadstoffverfrachtungen, beispielsweise durch den Wiedereinbau von Aushub, werden somit vermieden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die vorherrschenden Bodengesellschaften sowie auf die Altlasten aus.

Die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung bei Nichtdurchführung der Planung sind schwer abzuschätzen. Es wäre einerseits denkbar, dass die Nutzung durch Gartenbaubetriebe weiter abnimmt und die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen weiter brach fallen und sich sukzessiv natürlich weiter entwickeln. Insbesondere die glasbedeckten Gewächshäuser könnten aufgrund von Verfalls- und Witterungsprozessen beziehungsweise Vandalismus in sich zusammenfallen, was faktisch einer Reduzierung der Bodenversiegelung gleichkäme.

Andererseits könnten die gartenbaulichen Nutzungen wieder aufgenommen beziehungsweise intensiviert werden und zwischenzeitlich brachgefallene Teilflächen der Grundstücke für gartenbauliche Zwecke wieder aktiviert werden. Im Falle der Errichtung neuer Gewächshäuser könnte die Bodenversiegelung steigen. Es wäre aber auch denkbar, dass die Gewächshäuser durch Felder, Wiesen und Äcker ersetzt werden. In diesem Fall würde die Fortführung der gartenbaulichen Nutzungen mit einer Entsiegelung einhergehen.

Die Nichtdurchführung der Planung würde bezüglich der Bodenversiegelung bedeuten, dass aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum an anderer Stelle Flächen für die Errichtung von Wohnungen bereitgehalten werden müssten.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Verringerung der Versiegelung (siehe voriges Kapitel Schutzgut Boden) vermindert sich der Abfluss von Regenwasser in den Vorfluter und die Grundwasseranreicherung wird erhöht.

Der Verdacht auf Schadstoffbelastungen im Boden, die insbesondere durch Baumaßnahmen in das Grundwasser verfrachtet werden könnten, wurde durch eine erkundende Bodenuntersuchung weitgehend ausgeräumt. Für weitere Maßnahmen wird ebenfalls auf das Kapitel Boden verwiesen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die einzelnen Aspekte des Schutzgutes Wasser aus.

2.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Netto-Entsiegelung (siehe voriges Kapitel Schutzgut Boden) führt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation entsprechend der zusätzlichen klimawirksamen Vegetationsstrukturen.

Wesentliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten, da sich einerseits betrieblich bedingte Emissionen verringern, andererseits aber eine moderate Erhöhung verkehrsbedingter und häusliche Emissionen zu erwarten ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die einzelnen Aspekte der Schutzgüter Luft / Klima aus.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Als zu sichernde Merkmale der Landschaft gelten Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft. Die Eignung städtischer Freiräume für die natur- und landschaftsgebundene Erholung schließt dabei auch kulturell überformte Natur sowie anthropogene Elemente ein.

Bei Realisierung der Planung wird das Ortsbild neu gestaltet. Am südlichen Rand entsteht eine private Grünfläche, die den Übergang zwischen künftiger Bebauung und der freien Landschaft beziehungsweise der Grünfläche Dörferblick bildet. Darüber hinaus muss die künftig zulässige Bebauung der offenen Bauweise entsprechen. Dies bedeutet, dass die Gebäudelänge auf maximal 50 m begrenzt ist. Im Vergleich zu den deutlich größeren Gewächshäusern muss sich die künftige Bebauung deutlich kleinteiliger präsentieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades sowie aufgrund der vorgesehenen privaten Grünfläche einen hohen privaten Freiflächenanteil.

Durch Rückbau von Gewächshäusern und Reduzierung der Entsiegelung zugunsten von Gartenflächen werden Landschaftsbildbeeinträchtigungen beseitigt und die Strukturvielfalt wird erhöht.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich gegenüber dem Status quo keine Veränderung ergeben. Das Landschaftsbild würde weiterhin von gärtnerisch genutzten Anlagen (Gewächshäuser etc.) dominiert werden.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung können nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die einzelnen Aspekte der Schutzgüter aus.

2.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern infolge der Planung zu erkennen.

2.3 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Regelungen im Bebauungsplan

Zur Vermeidung verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffimmissionen werden im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um künftige Lärmbelastungen zu minimieren.

Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche begrenzt. Dadurch ist die künftige Bodenversiegelung geringer als im Bestand.

Zur Anpassung an die Siedlungsstruktur der Umgebung sollen gemäß Festsetzung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Dadurch werden Randbereiche von baulichen Beeinträchtigungen frei gehalten.

Zu beachtende Regelungen in den weiteren Planungsphasen und bei der Realisierung

- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß Punkt II 2.3.3 (siehe S. 41)
- Einschlägige Normen und Standards zum Schutz von Boden, Grundwasser, Pflanzenbeständen bei der Baudurchführung

2.3.2 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Zur Bewertung des Eingriffs werden die vorhandenen Biotopflächen als Ist-Zustand den zu erwartenden Biotoptypen (Zielbiotope nach Realisierung der Planung) in folgender Tabelle gegenübergestellt. Dabei werden die Biotoptypen nach Anlage 8 des Berliner Leitfadens zur Eingriffsregelung (aktualisierte Fassung vom Mai 2013) bewertet. Hierbei ist für den Vor-Eingriffs-Zustand der Biotoptypen der Situationswert maßgeblich, für den Nach-Eingriffszustand nur der Grundwert. Damit wird auch dem sogenannten Time Lag Rechnung getragen, der jeweils zwischen Beginn der Baumaßnahmen bis zur Wirksamkeit der neu anzulegenden Grünflächen entsteht. Als vorher nicht vorhandener Wertträger geht für den Nach-Eingriffs-Zustand gemäß Bewertungsrahmen die Bedeutung des Privaten Gartenlandes für den Biotopverbund beziehungsweise den Lagewert in die Bilanzierung ein.

Biotopbestand Biotopcode, Kürzel	Fläche (m²)	Wertpunkte	Ist-Zustand WP/1.000 m²	Planung WP/1.000 m²
02153, STT	960	1	1,0	
03329, RXGX	145	9	1,3	
051421, GSMR	1.686	24	40,5	
07311, BMFA	598	27	16,1	
0710212, BLMHJ	358	6	2,1	
101112, PGEZ	1.390	5	7,0	
11251, ALF	4.478	3	13,4	
11250x, Als	179	1	0,2	
OSRZ (gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Zierrasen)	1.727	2	3,5	
Versiegelte und überbaute Flächen (OVSB, OAS, OSRZ, ALG)	8.878	0	0	
Summe Bestand	24.900		85,0	
Planung:				
Priv. Gartenland (Nutz- und Ziergärten)	4.220	5		21,1
Sonstige nicht überbaubare Flächen, Mittelwert aus Wertpunkten für Nutz- und Ziergärten (5), Zierrasen artenreich (3) WP, Zierrasen artenarm (1), Trittrasen (2), gärtnerisch gestaltete Freiflächen (2), mehrschichtige Gehölzbestände, heimische Arten (7), mehrsch. Gehölzbestände nicht heimische Arten (5)	10.140	3,57		36,2
Versiegelte/überbaute Flächen a) Allgemeine Wohngebiete b) Verkehrsfläche Gockelweg	6.750 3.790	0		0
Zwischensumme Biotopwert (Grundwert) nach der Planung				57,3
Zusätzlich Lagewert / Wertung des Biotopverbundes für Priv. Gartenland	(4.220)	10		42,3
Summe Planung	24.900			99,6

Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans einen Eingriff darstellen, der ausgeglichen werden soll, ist ein Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin zu berücksichtigen: Das VG Berlin hat im Beschluss vom 24.09.2015 (VG 24 L 63.15 - Wannseebahngraben) erklärt, dass eine Kompensation von Eingriffen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur möglich sei, solange eine funktionelle Gleichwertigkeit gegeben sei. Die Möglichkeit zum flexiblen Umgang mit der Kompensation ist damit begrenzt. Insbesondere kann eine Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt durch Aufwertung des Landschaftsbildes nur noch sehr eingeschränkt erfolgen.

Der Einzelbaumbestand wird nicht berücksichtigt, weil ein Ersatz für gegebenenfalls nicht vermeidbare Baumfällungen zeitnah im Rahmen der Baumschutzverordnung geregelt werden soll.

Der naturschutzrechtliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere, der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu beurteilen ist, wird nach obiger Tabelle hinsichtlich des Umfangs deutlich ausgeglichen. Die wesentlichen Biotopfunktionen werden, soweit sie nicht erhalten werden, ebenfalls ausgeglichen.

Bei Realisierung der Planung ergibt sich aus dem zulässigen Nutzungsmaß eine Netto-Entsiegelung von ungefähr 2.840 m² Boden, der nach allmählicher Regeneration seine Funktionen für den Naturhaushalt wieder übernehmen kann. Damit in Verbindung steht auch eine Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimafunktionen. Auf eine rechnerische Gegenüberstellung der Wertträger für diese Naturhaushaltsfunktionen anhand von Wertpunkten kann deshalb verzichtet werden.

Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und darüber hinaus deutlich aufgewertet. Für dieses Schutzgut kann ebenfalls auf den rechnerischen Nachweis verzichtet werden.

Weitere Festsetzungen zum Ausgleich sind aufgrund der dargelegten, bereits in der Planung enthaltenen Verbesserungen des Zustands von Natur und Landschaft nicht erforderlich.

2.3.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Um einen Vollzug des Bebauungsplans zu ermöglichen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG Absatz 1 zu beachten. Zu den gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13b BNatSchG besonders geschützten Arten, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören:

- Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 93/43/EWG) aufgeführt sind,
- Europäische Vogelarten und
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind (eine entsprechende Rechtsverordnung liegt noch nicht vor)

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten und Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung sind zudem streng geschützt.

Bei einer Betroffenheit besonders und / oder streng geschützter Arten ist zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung von den Zugriffsverboten gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG vorliegen:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, liegt ein Verstoß gegen die Verbote einer

- „Entnahme aus der Natur, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten“ (Zugriffsverbote Nummer 3) oder der Tatbestand
- „wild lebenden Tiere 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“

nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dies gilt für alle

- Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und für
- europäische Vogelarten sowie für
- Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen (zum Beispiel national besonders geschützte Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung), liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ebenfalls kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor.

Zur Sicherstellung der Belange ist eine Biotoptypenkartierung erstellt worden (Erhebung 2010, Aktualisierung 2017 – siehe auch Punkt 2.1.2 des Umweltberichts). Daraus ergibt sich für die Lage und Biotopausstattung im Plangebiet folgende Situation:

- Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.
- Verbotverletzungen hinsichtlich europäischer Vogelarten können bei der Umsetzung der Planung vermieden werden.
- Im Rahmen der Biotopkartierung wurde auch auf potenziell geeignete Habitate für gemeinschaftlich geschützte Tierarten (FFH-IV-Arten) geachtet, insbesondere der Gruppen Fledermäuse, Totholz bewohnende Käfer, Reptilien, Amphibien, und Säugtiere. Die vorgefundene Situation und Einschätzung der Relevanz für das Plangebiet wird nachfolgend kurz dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur wenige Altbäume mit potenziellen Bruthöhlen vorhanden. Sofern potenzielle Brutbäume von geplanten Bauflächen betroffen sind, werden die Verbote des besonderen Artenschutzes berührt. Da die Fällung von Altbäumen nur mit einer Fällgenehmigung nach BaumSchVO möglich ist, können die Belange des Artenschutzes im Zuge der Erteilung der Fällgenehmigung Berücksichtigung finden.

Aufgrund unterschiedlicher Baustruktur und Nutzungsintensität können Fledermausquartiere oder Niststätten von Vogelarten (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter) in oder an Gebäuden und bei älter werdenden Bäumen mit Höhlenbildung nicht ausgeschlossen werden. Bei der Besichtigung der zugänglichen Gebäudefassaden, Gewächshäuser und des Baumbestandes ergaben sich jedoch keine konkreten Anhaltspunkte. Aufgrund des Alters und Zustands der Bäume, der Bausubstanz und der Nutzung der Gebäude wird die Eignung derzeit gering eingeschätzt. Da sich die Realisierung der künftig zulässigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, ist in den weiteren Planungsphasen, im Rahmen von Baugenehmigungen und bei der Realisierung von Bauvorhaben auf mögliche Nist- und Brutstätten zu achten. Durch entsprechende Auflagen kann bei Bedarf Ersatz geschaffen werden, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vorgezogene Maßnahmen oder sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Für den Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden, da die Art durchfeuchtete, sonnenexponierte, kränkelnde oder absterbende alte Stämme von Eichen (manchmal auch Buchen oder Ulmen) bevorzugt.

Auf Potenziale zur Großhöhlenbildung und damit die potenzielle Eignung als Brutraum für den Eremit (*Osmoderma eremita*) haben sich keine konkreten Hinweise ergeben. Bei Fällanträgen für alte Laubbäume sollte jedoch eine entsprechende Begutachtung durchgeführt werden. Sollte dann eine Besiedlung durch den Eremit festgestellt werden, könnte durch Auflagen, beispielsweise zum Zeitpunkt der Fällung und zum Verbringen des abgesägten Holzes in den Bereich anderer potenziell geeigneter Altbäume darauf reagiert werden. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Für Amphibien sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Als einziges stehendes Kleingewässer ist ein Regenwasserauffangbecken vorhanden. Dem Gewässer kann auch aufgrund steil abfallender, mit Teichfolie ausgekleideter Wände, fehlender Ufer- sowie Gewässervegetation und des Vorhandenseins von Fressfeinden (Zuchtfische) keine Eignung als Amphibien-Laichgewässer beigemessen werden.

Aufgrund der Biotop- und Habitatausstattung der Flächen ist nicht von einer Eignung bestimmter Flächen für Reptilien wie die Zauneidechse oder Schlingnatter auszugehen, da insbesondere trocken-warm geprägte Flächen mit Verbindung mit geeigneten Stellen für Verstecke, ungestörte Thermoregulation, Eiablage usw. fehlen.

Die im Gebiet vorkommenden wild lebenden weiteren Säugetierarten (nicht Fledermäuse) sind nicht an Biotopflächen des Plangebiets gebunden. Insoweit eine Besiedlung des Plangebiets beispielsweise durch Kleinsäuger gegeben ist, wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Aufgrund der Mobilität dieser Tiere können Verbots- tatbestände erforderlichenfalls durch Bauzeitenregelungen oder Vergrämung vermieden werden. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen, die im Norden und im Osten angrenzen. Diese werden durch festgesetzte beziehungsweise im Verfahren befindliche Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Aufgrund dieser Nachbarschaft sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-52ba keine Nutzungsarten festgesetzt werden, die sich negativ auf die umgebenden Wohnnutzungen auswirken. In der räumlichen Nähe dieser Nutzungen sollen keine Baugebiete festgesetzt werden, von denen nennenswerte Emissionen ausgehen können. Daher wurde die Planung von gewerblich oder industriell dominierten Nutzungen verworfen. Die Ergänzung und Arrondierung der angrenzenden Wohnungen wurde als sinnvolle Nachnutzung des Plangebiets eingeschätzt, da sich solchen Nutzungen konfliktfrei in die Umgebung einfügen.

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets nimmt der Geltungsbereich innerhalb Berlins keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Festsetzung von Baugebieten, die der Aufnahme zentraler Einrichtungen dienen und Besucher aus einem größeren Einzugsgebiet anziehen (zum Beispiel Kerngebiet), wurde daher ebenfalls verworfen.

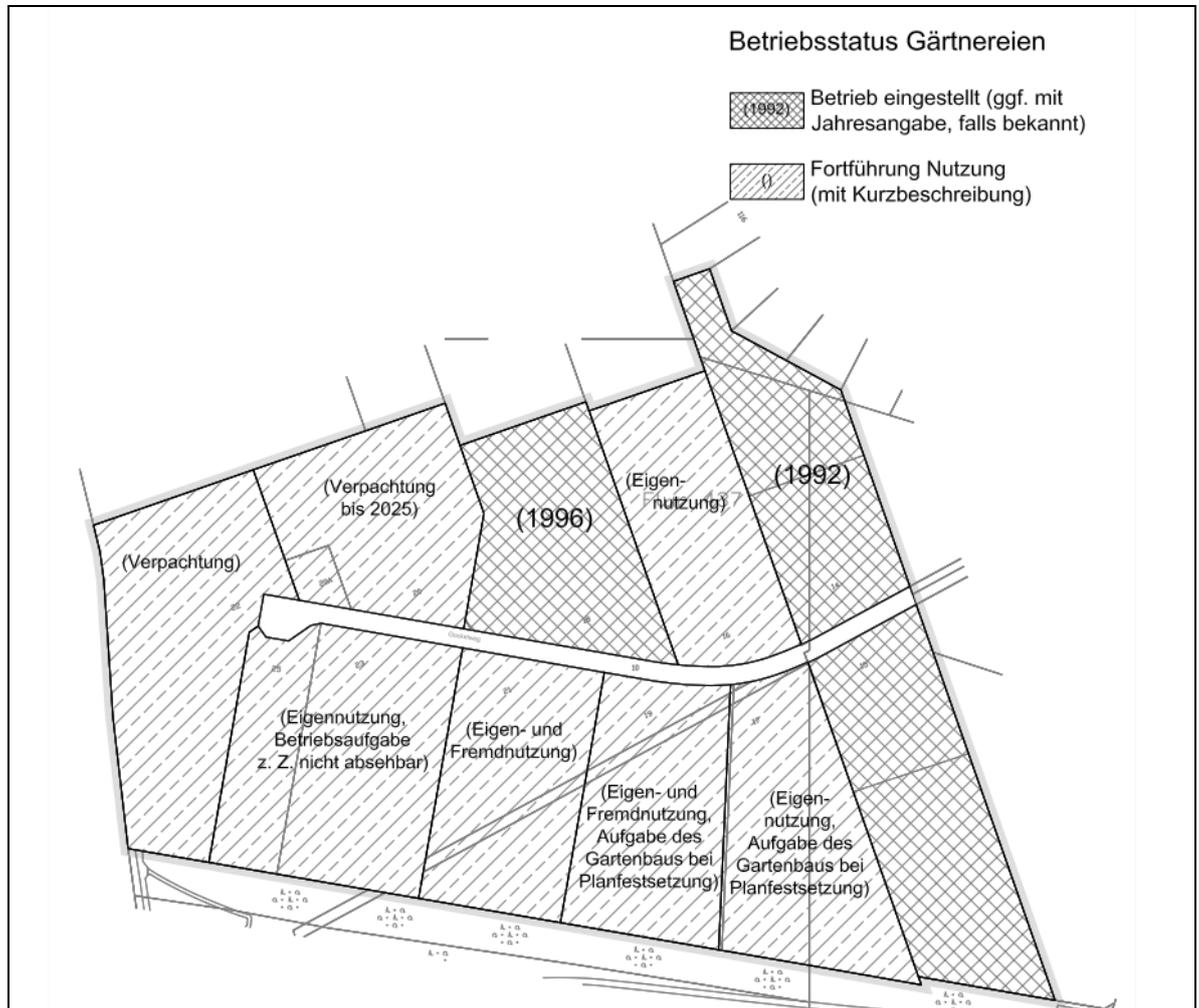
Bei der Wahl einer künftigen Nutzungsart, die das Wohnen ermöglicht, wurden Mischgebiete oder Dorfgebiete nicht berücksichtigt, da in diesen Baugebieten auch gewerbliche beziehungsweise landwirtschaftliche Nutzungen eine signifikante Rolle spielen müssen. Hierdurch könnten sich Konflikte zu festgesetzten und im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ergeben.

Eine Festsetzung des Plangebiets als reines Wohngebiet wurde verworfen, da in diesem Baugebiet die Errichtung für Wohnfolgenutzungen (zum Beispiel kleinere Läden, Anlagen für soziale Zwecke) nur eingeschränkt möglich ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des Ortsteils Rudow wird es als sinnvoll eingeschätzt, wenn die Möglichkeit zur Errichtung solcher Einrichtungen planungsrechtlich nicht unnötig erschwert wird.

Aufgrund der umgebenden Bau- und Freiraumstrukturen (Wohnsiedlungen, Grünfläche Dörferblick, landwirtschaftliche Fläche in Brandenburg) kann dauerhaft damit gerechnet werden, dass sich in der Umgebung keine Nutzungen ansiedeln werden, die die festgesetzten Wohnnutzungen im Plangebiet stören: Für keinen dieser Bereiche sind Umnutzungspläne im Gespräch, welche die Wohnentwicklung im Plangebiet stören können.

Bei der geplanten Festsetzung eines Baugebiets, das im Wesentlichen dem Wohnen dienen soll, mussten auch die entlang des Gockelwegs vorhandenen Grundstücke berücksichtigt werden, auf denen noch zum Teil gartenbauliche Nutzungen stattfinden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass in schalltechnischer Hinsicht lediglich die

Gartenbaubetriebe Gockelweg Nummer 20 und Nummer 25 relevant sind. Die beiden Grundstücke, die nahe der Wendekurve liegen, weisen einen hinreichenden Abstand zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bringt für die Grundstücke Gockelweg Nummer 20 und 25 keine Einschränkungen mit sich.



Quelle: Beschreibungen der jeweiligen Eigentümer 2012 und 2017, grafisch aufbereitet

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung wurden die im Schallgutachten angegebenen Verfahren und Rechenprogramme verwendet.

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden bereits 2011 Begehungen im Geltungsbereich und daran angrenzend durchgeführt, soweit eine Zugänglichkeit zu den Grundstücken möglich war. Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans 8-52 und des längeren Zeitraums bis zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren 8-52b wurden im Juni 2017 erneut Begehungen des Geltungsbereichs und dessen unmittelbarer Umgebung zur Aktualisierung der Bestandsdaten durchgeführt. Dabei wurden die Ergebnisse der Begehungen auch durch Einsichtnahme von angrenzenden Flächen und durch Auswertung von Referenzflächen mit Hilfe von Luftbildern ergänzt, da nicht alle Grundstücke zugänglich waren.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die weiterhin erforderliche Bewertung und nachsorgende Sicherung, Sanierung oder Überwachung des angrenzenden ehemaligen Müllstandorts Dörferblick erfolgt auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen den Berliner Stadtreinigungsbetrieben und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Hierfür wird im Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenze zum Dörferblick ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden eingeräumt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der dem Bebauungsplan 8-52ba vorausgegangene Bebauungsplanentwurf wurde in die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb geteilt, weil ein zeitgleiches Verhandeln mit allen Eigentümern zur Fortsetzung des Verfahrens nicht möglich war. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst neben den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 auch den an die Grundstücke angrenzenden und westlich davon liegenden Abschnitt des Gockelwegs.

Durch den Bebauungsplan soll die künftige Bebauung und Nutzung an dem Standort geregelt werden. Geplant ist ein an die Umgebung angepasstes Wohngebiet zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Nach den Festsetzungen ist eine Bebauung von 20 % der insgesamt 16.890 m² umfassenden Wohngebietsflächen für Wohngebäude und eine zusätzliche Überbauung für Erschließungsflächen und Nebenanlagen bis zu insgesamt 40 % zulässig. Im südlichen Teil des Plangebiets, der an das Naherholungsgebiet Dörferblick angrenzt, ist die Festsetzung einer 4.220 m² großen Fläche als privates Gartenland geplant. Die Breite dieser Fläche ergibt zusammen mit der nicht bebaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebiets einen ca. 50 m breiten Treifen, der von Bebauung frei gehalten wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (Baugesetzbuch) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im vorliegenden Umweltbericht dargestellt und nachfolgend zusammengefasst.

Derzeitiger Umweltzustand

Das ungefähr 2,5 ha umfassende Gebiet des Bebauungsplans 8-52ba „Dörferblick-Gärtnerreien“ wurde bisher überwiegend durch Gartenbaubetriebe genutzt und ist mit Gewächshäusern, Lagerplätzen und Betriebswohnungen bebaut. Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Bedingungen wurde die Nutzung durch den Gartenbau an dem Standort bereits überwiegend aufgegeben.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass betriebsbedingt Lärmbelastungen von den Grundstücken Gockelweg 20 und Gockelweg 25 ausgehen. Diese sind gegenwärtig nicht mit einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit verbunden, weil in entsprechender Reichweite keine Wohnungen oder andere lärmempfindliche Nutzungen vorhanden sind.

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster des Senats von Berlin verzeichnet, weil aufgrund einer früheren Verfüllung einer vermuteten ehemaligen Kiesgrube mit unbekanntem Material in nicht bekannter Lage die Möglichkeit besteht, dass sich Schadstoffe im Boden befinden. Eine gewisse Schadstoffbelastung wurde auch durch den früheren Erwerbsgartenbau nicht ausgeschlossen. Bei Probebohrungen im Juni 2018 wurde jedoch keine Überschreitung der maßgeblichen Schadstoffwerte festgestellt.

Wegen der möglichen Bodenbelastungen durch den angrenzenden Standort der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick, die nach der Ablagerung von Kriegstrümmern und Hausmüll bis 1971 zur Müllentsorgung genutzt wurde, wurden von der zuständigen Senatsverwaltung Untersuchungen angeordnet. Dabei wurden in der Vergangenheit Belastungen nachgewiesen, die auch gegenwärtig weiter überwacht werden müssen. Die Entwicklung einer Wohnbebauung durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist jedoch möglich; von den gegebenenfalls im benachbarten Dörferblick noch vorhandenen Stoffen im Boden gehen keine Gesundheitsgefährdungen aus.

Zur Bewertung des Bestands der Tier- und Pflanzenwelt wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Der überwiegende Teil des Gebiets ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nur gering bedeutend für Tiere und Pflanzen. Dazu gehören die privat intensiv genutzten Gärten, Freilandgartenbau, Grasfluren sowie ein Regenrückhaltebecken. Es gibt jedoch auch strukturreichere Biotopflächen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, z. B. Staudenfluren und Gehölzbestände sowie wertvolle Bäume vor allem im Bereich der Betriebswohnungen. Eine mittlere Bedeutung als Lebensräume für Pflanzen und Tiere haben Staudenfluren, Wiesen und Säume.

Mit Ausnahme des o. g. Regenrückhaltebeckens sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Grundwassernahe Standorte sind ebenfalls nicht betroffen. Die Grünflächen des Plangebiets haben eine positive klimatische Wirkung als Kaltluftlieferungsgebiet. Die Schadstoffbelastung der Luft ist gering.

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Aussichtspunktes Dörferblick und kann von dort gut überschaut werden. Das Plangebiet selbst hat derzeit keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung. Der Gockelweg ist über die Waßmannsdorfer Chaussee an den „Berliner Mauerweg“ angebunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nach Ergebnissen des Schallgutachtens werden für die künftigen Bewohner keine Lärmbelastungen auftreten. Zwar entstehen auf den Grundstücken Gockelweg 20 und 25 weiterhin Lärmemissionen, diese wirken sich jedoch nicht mehr auf das Plangebiet aus.

Unter Berücksichtigung des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zur ehemaligen Deponie gehen von dieser keine Gesundheitsgefährdungen für die Bewohner aus. Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe führen jedoch weitere Überwachungsmaßnahmen durch, weil der Dörferblick als Erholungsfläche genutzt wird und in der Vergangenheit nach außen dringende Methangase festgestellt wurden. Um die Überwachungsmöglichkeit sicherzustellen, wird im Bebauungsplan entlang des Dörferblicks ein Wegerecht festgesetzt.

Der Altlastenverdacht im Plangebiet hat sich bei den durchgeführten Probebohrungen nicht bestätigt, so dass keine Gefährdung für die künftigen Bewohner durch Bodenkontakt oder über die Bodenluft zu erwarten ist. Für die Verbringung von Bodenaushub gelten weitergehende Bestimmungen.

Die Flächeninanspruchnahmen führen nicht zu verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, weil nach dem Abriss der großflächigen Gewächshäuser und Umsetzung der Planung unterschiedliche Biotopflächen in größerem Umfang zur Verfügung stehen werden als bisher. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima / Luft wird sich im Vergleich zum Bestand verbessern.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dann durchgehend einen Übergang zum Erholungsgebiet Dörferblick und zum freien Landschaftsraum westlich des Plangebiets bildet. Das Landschaftsbild kann dadurch standortgerecht neu gestaltet und aufgewertet werden.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan regelt die Umwandlung von zwei bislang überwiegend gartenbaulich genutzten Grundstücken in Wohngrundstücke. Dazu muss neben der Sicherung der Erschließung auch die Regelung der Nachbarschaft zu der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick erfolgen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird zur Entwicklung eines künftigen Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am südlichen Rande wird eine private Grünfläche festgesetzt, die einen wahrnehmbaren Übergang zwischen künftiger Bebauung und der freien Landschaft beziehungsweise der Grünfläche Dörferblick herausbilden soll.

Der Gockelweg bleibt in seiner gegenwärtigen Dimensionierung erhalten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der Gockelweg durch das Land Berlin (hier: Berliner Immobilien Management GmbH) an einen Privaten veräußert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden den künftigen planungsrechtlichen Status dieser Straße als private Verkehrsfläche ab.

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke soll durch private Stichstraßen und Erschließungswege erfolgen. Diese räumlich untergeordneten Flächen werden gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung in Lage und Dimensionierung nicht näher festgesetzt.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	24.900 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA (nördlich des Gockelwegs)	9.980 m ² <i>davon 8.530 m² innerhalb der Baugrenzen</i> <i>1.995 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO (Grundflächenzahl 0,2)</i> <i>3.990 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4)</i>
Allgemeines Wohngebiet WA (südlich des Gockelwegs)	6.910 m ² <i>davon 5.555 m² innerhalb der Baugrenzen</i> <i>1.380 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO (Grundflächenzahl 0,2)</i> <i>2.760 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO (Grundflächenzahl 0,4)</i>
Private Grünfläche	4.220 m ²
Private Verkehrsfläche	3.790 m ²

(alle Werte gerundet)

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine lockere Bebauung sichern. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Um den Charakter einer

lockeren Bebauung zu sichern wird zusätzlich festgesetzt, dass nur Einzel und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser) sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 3 m zum Gockelweg ein, damit sich gegenüber dem Straßenraum eine Vorgartenzone herausbilden kann. Gegenüber der privaten Grünfläche soll ein Abstand von 7 m eingehalten werden, damit zwischen Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum ein sanfter Übergang entstehen kann.

Entlang der Grenze zur ehemaligen Mülldeponie Dörferblick wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, damit die zuständigen Umweltbehörden Zugang zu den dortigen Messstellen haben.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 4 dargestellt; diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Die Vorgabe des Flächennutzungsplans, dass die Geschossflächenzahl in einem W 4 maximal 0,4 betragen soll, wird im Bebauungsplan aufgegriffen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte landschaftliche Prägung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,2 berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt am südlichen Rand der Wohnbaufläche eine Grünfläche dar. Diese Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche berücksichtigt.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche (Gockelweg) ist ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableitbar: Aufgrund des großen Maßstabs des Flächennutzungsplans werden untergeordnete Verkehrsflächen - wie beispielsweise der Gockelweg - nicht gesondert dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche südlich des Gockelwegs als schadstoffbelasteten Boden. Die Kennzeichnung leitet sich aus einem Eintrag im Bodenbelastungskataster ab. Da eine konkrete Belastung mit Schadstoffen nicht ermittelt werden konnte, steht die Kennzeichnung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Wege. Nähere Informationen zu den möglichen Bodenkontaminationen können dem Umweltbericht (Kapitel II 2.1.3 „Schutzgut Boden“ Seite 29) entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen beabsichtigt. Mit dieser Planung werden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Behörde hat zuletzt mit Schreiben vom 28.05.2018 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung ist in besonderer Weise zur Befriedigung der Nachfrage nach privaten Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Rudow geeignet.

Durch die Ausprägung der örtlichen Erschließung und den daraus resultierenden niedrigen Emissionen durch Verkehrslärm eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise als Wohnstandort: Der Gockelweg ist als Sackgasse angelegt. Innerhalb des Geltungsbereichs kann

daher kein Durchgangsverkehr stattfinden. Auch Schleichverkehr (Verlagerung von Kfz-Verkehr von Hauptverkehrsstraßen auf Nebenstraßen) kann aufgrund der Sackgasse im Plangebiet nicht erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde geprüft, ob sich die Betriebsfortführung von einzelnen gartenbaulichen Nutzungen im Umfeld negativ auf die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auswirken könnte. Die Prüfung kann dem Umweltbericht (Kapitel II II.2.2.1 „Schutzgut Mensch“, Unterkapitel „Schallimmissionen Gewerbe“) entnommen werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets in der Nähe zu den vorhandenen Gartenbaubetrieben möglich ist. Die gewerblichen Lärmquellen sind weit genug vom Plangebiet entfernt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten.

Der gesamte Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen gehören zur Altlastenverdachtsfläche Nummer 1082 des Bodenbelastungskatasters. Diese Eintragung steht der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht entgegen; aus dem bestehenden Altlastenverdacht resultieren keine Gefährdungen für Mensch und Umwelt. Dies wurde zuletzt durch eine Bodenuntersuchung der str/lab Baustoff- und Straßenprüfung GmbH vom Juni 2018 bestätigt. Nähere Informationen zu diesem Thema können dem Umweltbericht (Kapitel II 2.1.3 „Schutzgut Boden“ Seite 29) entnommen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass unabhängig vom Bebauungsplan unter anderem folgende altlastenbezogenen Vorschriften gelten:

Gemäß § 4 Absatz 3 BBodSchG sind unter anderem Grundstückseigentümer beziehungsweise der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG), insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Sollten auf Grundstücken schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese zu beseitigen.

Bei der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch außerhalb des Geltungsbereichs erhebliche schalltechnische Belastungen durch Kraftfahrzeuge verursacht. Es ist davon auszugehen, dass künftige Verkehrsbewegungen im Wesentlichen durch PKW von Nutzern und Besuchern des Plangebiets verursacht werden. Diese verursachen allenfalls untergeordnete Schallemissionen, welche die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Nahe dem Gockelweg treten zwar Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet auf, da die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm jedoch gewahrt. Näheres kann dem Umweltbericht (Kapitel II II.2.2.1 „Schutzgut Mensch“, Unterkapitel „Schallimmissionen Verkehr“) entnommen werden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Da in einem Allgemeinen Wohngebiet auch in untergeordnetem Umfang gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel Gartenbaubetriebe) zulässig sind, ist stets mit einem gewissen Anteil von gewerblich bedingtem Lärm zu rechnen. Um diese potenziellen Lärmbelästigungen so weit wie möglich reduzieren zu können, sollen Gartenbaubetriebe gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein (**textliche Festsetzung Nummer 1**).

Auf dem Grundstück Gockelweg Nummer 14 ist der Gartenbaubetrieb bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden; die Gewächshäuser wurden bereits zum Teil abgerissen. Die Fläche wird lediglich für den Eigenbedarf bewirtschaftet.

Der Eigentümer des Grundstücks Gockelweg Nummer 17 hat mitgeteilt, dass die gärtnerische Nutzung nach Festsetzung des Bebauungsplans eingestellt wird; der geplante Ausschluss von Gartenbaubetrieben bringt für den Eigentümer daher keine Nachteile mit sich.

Durch den geplanten Ausschluss von Gartenbaubetrieben können neue mögliche Nutzungskonflikte im Vorfeld ausgeschlossen werden. Das WA wird durch die geplante Festsetzung außerdem dem Planungsrecht der Umgebung (Bebauungspläne 8-52a, 8-53, XIV-207a und Entwurf XIV-207 b – ebenfalls WA mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben) angepasst.

Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets als vorwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet bleibt auch bei dem vorgesehenen Ausschluss von Gartenbaubetrieben erhalten.

Ausschluss von Tankstellen

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie nicht mit der Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes vereinbar sind.

Die Integration von wirtschaftlich tragfähigen Tankstellen in Wohngebiete ist aufgrund des großen Flächenbedarfs und des hohen Störpotenzials (An- und Abfahrtsverkehr, Belieferung mit Kraftstoffen) kaum möglich. Darüber hinaus würde die Ansiedlung von Tankstellen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebiets sowie in angrenzenden Wohnbereichen führen und die Wohnruhe stören. Aufgrund der Ausprägung des Gockelwegs als Sackgasse weist das Plangebiet zudem für Tankstellenbetreiber keine wirtschaftlich attraktive Lage auf. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich im Umfeld des Flughafens Schönefeld (ungefähr 2 km Entfernung), in Schönefeld nahe der Landesgrenze (Thiekesiedlung, ungefähr 2 km vom Plangebiet entfernt) sowie im Umfeld der Gropiusstadt (ungefähr 3,0 km Entfernung); der geplante Ausschluss von Tankstellen wirkt sich nicht negativ auf die Versorgung des Geltungsbereichs mit Kraftstoffen aus. Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets als vorwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet bleibt auch bei dem vorgesehenen Ausschluss von Tankstellen gewahrt (**textliche Festsetzung Nummer 1**).

Bedarf an sozialer Infrastruktur

Abgeleitet aus den zulässigen Nutzungsmaßen – im Plangebiet kann eine Geschossfläche von ungefähr 6.755 m² realisiert werden – können im Plangebiet ungefähr 45 Wohneinheiten entstehen. Im Wesentlichen wird individueller Wohnungsbau entstehen, es wird daher von durchschnittlich 150 m² Geschossfläche je Wohneinheit und drei Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Es ergeben sich somit ungefähr 135 künftige Einwohner. Im direkt angrenzenden Bebauungsplan 8-53 wurde im Jahr 2013 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Gegenwärtig ist die Fläche noch unbebaut, in einem Interessenbekundungsverfahren ist der zukünftige Betreiber aber bereits bestimmt worden, so dass perspektivisch der im vorliegenden Bebauungsplan 8-52ba generierte Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur im direkten Umfeld gedeckt werden kann.

Gegenwärtig verfügen die vorhandenen Kindertagesstätten im Einzugsbereich über keine Platzkapazitäten. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird daher geregelt, dass der Begünstigte der Planung einen finanziellen Beitrag leistet, der zum Bau der geplanten Einrichtung verwendet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die künftige bauliche Dichte des geplanten Allgemeinen Wohngebiets soll die Entwicklung eines locker bebauten Wohnquartiers ermöglichen, dass sich in den Maßstab der Umgebung einfügt. Es wird daher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten 0,4 festgesetzt. Es sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Die Nutzungsmaße wurden aus dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung abgeleitet und stehen in Einklang mit den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne 8-53 und 8-52a. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Dörferblicks eine einheitliche bauliche Dichte zu Grunde liegt.

Die für die Metropole Berlin recht niedrigen baulichen Nutzungsmaße leiten sich auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, der hier eine Wohnbaufläche W 4 darstellt. Dies entspricht der Wohnbauflächendarstellung mit der niedrigsten Dichte, hiernach soll im Umfeld der Grünanlage Dörferblick Wohnbebauung mit landschaftlicher Prägung entstehen. Durch die geplanten Nutzungsmaße ist gesichert, dass auf den künftigen Baugrundstücken ein hinreichender Flächenanteil nicht mit Hauptanlagen überbaut werden kann. Dieser Flächenanteil steht künftig damit unter anderem für Begrünungen und Bepflanzungen zur Verfügung.

Durch die geplante Regelung der Geschossigkeit ist ausgeschlossen, dass bauliche Anlagen eine Höhe erreichen, welche den Flugbetrieb des in der Nähe gelegenen Flughafens Schönefeld beziehungsweise Berlin-Brandenburg-International beeinträchtigen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung unterschritten. Hier werden für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenze genannt.

Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 fallen die gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für beispielsweise Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze entsprechend gering aus. Ohne weitere Festsetzungen durch den Bebauungsplan wäre eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die genannten Anlagen von 50 % der Grundflächenzahl – hier 0,1 – zulässig, was einer Gesamtversiegelung von 0,3 – also 30 % des Baugrundstücks – entspräche. Bei einer zulässigen Gesamtversiegelung von 30 % wäre es nicht möglich, dass die teilweise sehr tiefen Baugrundstücke sehr ausreichend mit Kfz-Zufahrten erschlossen werden könnten.

Im Bebauungsplan werden – dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend – weder Grundstückszuschnitte, noch die interne Grundstückerschließung der bis zu 200 m tiefen Grundstücke vorgegeben. Bei Annahme von Grundstücksgrößen zwischen 500 und 600 m² und einer angenommenen Breite eines Stichweges von 4 m, wie sie bei den Neubauvorhaben im Umfeld (zum Beispiel in den Geltungsbereichen 8-53, XIX-274aa) üblich sind, ist eine gesicherte Erschließung innerhalb der gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung möglichen Überschreitung daher nicht darstellbar. Aus diesem Grund wird zur Ermöglichung einer zweckmäßigen Grundstücksnutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, dass für Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nummer 2**).

Diese Festsetzung ist städtebaulich geboten, um die Ziele des Bebauungsplans – eine aufgelockerte Bebauung mit möglichst niedriger Versiegelungsdichte – am besten umzusetzen.

Als Alternative zu der textlichen Festsetzung Nummer 2 würde sich auch die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl anbieten, die unter Zugrundelegung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl von 50% gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung – ebenfalls eine Bodenversiegelung von 0,4 ermöglichen würde. Hierbei wäre allerdings ein höherer Anteil baulicher Hauptanlagen zulässig, was dem planerisch gewünschten aufgelockerten Charakter der künftigen Siedlung zuwiderläuft.

Auch von der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen als Alternative zur textlichen Festsetzung Nummer 2, wurde Abstand genommen. Zum einen nimmt durch solche Festsetzungen in der Regel die zulässige Bodenversiegelung eher zu, da diese festgesetzten Anlagen

in der Regel entsprechend der Vorgaben technischer Regelwerke zu dimensionieren sind und sich die Erschließung nicht mehr an der noch nicht bekannten tatsächlich gewählten Parzellierung orientieren kann. Zum anderen ist die im Plangebiet vorhandene heterogene Eigentümerstruktur zu berücksichtigen, welche eine grundstücksübergreifende, zusammenhängende interne Erschließung mehrerer Grundstücke deutlich erschwert.

Durch die gewählte textliche Festsetzung Nummer 2 kann sowohl eine gemeinsame als auch eine eigenständige Feinerschließung gewährleistet werden, ohne dass Verkehrsflächen einseitig zu Lasten einzelner Eigentümer gehen. Ferner wird vermieden, dass Eigentümer in der Entwicklung ihrer Feinerschließung auf ihren Grundstücken von anderen abhängig sind.

Im Ergebnis ist die Festsetzung somit ein Kompromiss zwischen den Belangen der Eigentümer, den planerischen Zielsetzungen und dem Bodenschutz.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Hausformen

Der zukünftige Charakter und das bauliche Erscheinungsbild des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sollen insbesondere durch eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geprägt sein. Hierdurch wird die umgebende Siedlungsstruktur des Ortsteils Rudow aufgenommen. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ein Einzelhaus ist ein allseits freistehendes Gebäude, das die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhält. Es darf mehrere Nutzungseinheiten enthalten. Ein Doppelhaus wird durch zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken gebildet, die durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grenze zu einer Einheit werden. Hausgruppen (mindestens drei Gebäude, die an der Brandwand aneinander gebaut sind) sollen nicht in die zulässigen Haustypen aufgenommen werden, da das Plangebiet durch solche Gebäudetypen den Charakter einer baulich verdichtet wirkenden „Reihenhaussiedlung“ bekommen könnte, was dem Planungsziel der aufgelockerten Bebauung widerspricht. Da sich solche Strukturen nicht aus der Umgebung, insbesondere nicht aus der benachbarten Bebauung entlang des Rhodeländerwegs ableiten lassen, ist ein solches Erscheinungsbild aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Bei der geplanten Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern handelt es sich um eine Unterform der offenen Bauweise. Es gelten daher auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan die üblichen Vorgaben der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung, beispielsweise die Begrenzung der Länge der Hausformen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Baunutzungsverordnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen lassen einen großzügigen Spielraum für die Anordnung der Baukörper. Daher werden großräumige, flächenmäßige Ausweisungen gewählt, innerhalb derer bauliche Anlagen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Die Baugrenzen halten zum Gockelweg einen Abstand von 3,0 m ein, damit sich entlang des Straßenraums eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone herausbilden kann. Auch zu den Grenzen des Geltungsbereichs halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m ein, damit sich hier auch ein gärtnerisch gestalteter Bereich herausbilden kann.

Zur privaten Grünfläche wird in Richtung des Dörferblicks ein Abstand von 7,0 m eingehalten, damit sich ein sanfter Übergang zwischen Baugrundstücken und der Grünfläche Dörferblick beziehungsweise der freien Landschaft einstellen kann. Hierdurch soll die landschaftliche Prägung, die das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans künftig aufweisen soll, betont werden. Außerdem wird einer Forderung der zuständigen Umweltbehörden nachgekommen, die einen Schutzabstand zum Dörferblick gefordert hatte (siehe hierzu Kapitel I 2.7 „Altlasten“, Seite 8).

Im Plangebiet überschreiten einige bestehende gewerblich genutzte bauliche Anlagen die geplanten Baugrenzen. Da es sich bei diesen baulichen Anlagen um rechtmäßig errichtete

Anlagen handelt, verfügen sie gemäß Artikel 14 Grundgesetz über Bestandsschutz. Ein Abriss oder ein Teilabriss dieser Anlagen aufgrund der geplanten Festsetzungen ist somit nicht erforderlich. Insofern bringt die geplante Festsetzung der Baugrenze an dieser Stelle auch keine unmittelbaren wirtschaftlichen Nachteile für die jeweiligen Grundeigentümer mit sich. Vom Bestandsschutz sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gedeckt. Qualitative und quantitative wesentliche Änderungen sowie die Neuerrichtung sind jedoch nicht möglich. Sollten die Gebäude wesentlich verändert werden, müssen sie entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgebaut werden. Da das Plangebiet zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll, wird für künftige wesentliche Veränderungen der gewerblich genutzten Gebäude kein Bedarf gesehen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise Garagen und Stellplätze ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nummer 3**). Der Ausschluss betrifft Flächen, deren Abstand zur Straße weniger als 3 m beträgt. Außerdem sind Flächen betroffen, deren Abstand zum privaten Gartenland weniger als 7 m beträgt.

Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass sich die künftig zulässige Bebauung gegenüber dem Gockelweg und der privaten Grünfläche dahingehend abstuft, dass die genannten Randbereiche nur von untergeordneten baulichen Anlagen geprägt werden. Entlang dem Gockelweg soll dies insbesondere dazu beitragen, dass sich hier eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone herausbilden kann, die nicht durch parkende Kraftfahrzeuge geprägt ist.

Bezüglich der verwendeten Begrifflichkeiten in der textlichen Festsetzung ist darauf hinzuweisen, dass es sich gemäß § 2 Absatz 7 Bauordnung Berlin bei Garagen nicht nur um „Gebäude zum Abstellen von Kraftfahrzeugen“, sondern auch um „Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen“ handelt. Damit werden auch Carports von der textlichen Festsetzung erfasst.

3.4 Verkehrsflächen

Der Gockelweg wird in seiner heutigen Dimensionierung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Wendemöglichkeit am westlichen Ende des Gockelwegs ist so dimensioniert, dass innerhalb der Fläche ein Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug Platz findet. Zugrunde gelegt wurde dabei ein Wendehammer gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006), Bild 59 oben.

Im Laufe des Planverfahrens ist davon auszugehen, dass sich die Eigentumsverhältnisse am Gockelweg verändern. Zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Da der Gockelweg aufgrund dessen Sackgassen-Charakters nur im Zusammenhang mit Fahrten zu den Anrainern benutzt wird, ist eine öffentliche Widmung nicht zwingend erforderlich. Aus diesem Grund wird der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Gockelwegs zur Zeit durch das Land Berlin (vertreten durch die Berliner Immobilien Management GmbH) verkauft. Im Zusammenhang mit dem Verkauf ist auch die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Anlieger zu klären. Es wird gegenwärtig vom Plangeber davon ausgegangen, dass diesbezüglich Baulasten eingetragen beziehungsweise Miteigentumsanteile an weitere Anlieger veräußert werden.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-52ba liegende Abschnitt des Gockelwegs wird daher als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Die mit dem Verkauf an einen Privaten verbundene Einziehung gemäß § 4 Absatz 1 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) auf Grund der untergeordneten Verkehrsbedeutung dieses Stichweges erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt durch Errichtung privater Stichstraßen. Diese Flächen werden in Lage und Dimensionierung nicht näher festgesetzt, da dies unter Maßgabe der erhöhten Grundflächenzahl städtebaulich nicht erforderlich ist (siehe auch **textliche Festsetzung Nummer 2**, Kapitel III 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“).

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche, zu der unter anderem die Anordnung von Stellplätzen, Gehwegen, Straßenbäumen, Entwässerungsanlagen sowie Beschilderungen zählt, ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt dem Eigentümer, der – gegebenenfalls unter Einbeziehung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde – abschließende Regelungen treffen kann. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich (**textliche Festsetzung Nummer 4**).

Da der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Abschnitt des Gockelwegs weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, müssen der öffentliche und der private Teil des Gockelwegs gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch durch eine Straßenbegrenzungslinie voneinander abgegrenzt werden. Da die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs und die Straßenbegrenzungslinie deckungsgleich übereinander verlaufen, ist eine zeichnerische Festsetzung an dieser Stelle nicht möglich. Die Abgrenzung wird daher durch eine textliche Festsetzung vorgenommen (**textliche Festsetzung Nummer 5**).

3.5 Grünfestsetzungen

Privates Gartenland

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, nahe des Dörferblicks, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 Baugesetzbuch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll das in der Nähe des Dörferblicks gelegene Grundstück einen deutlich landschaftlichen Charakter erhalten. Diese geplante Festsetzung leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, der hier ebenfalls eine Grünfläche darstellt.

Aus der Festsetzung als Grünfläche ergibt sich, dass dieser Bereich künftig von baulichen Hauptanlagen (zum Beispiel Gebäuden) und sonstigen größeren Bodenversiegelungen freigehalten wird, wodurch ein für jedermann wahrnehmbarer Übergang zwischen der freien Landschaft und dem Geltungsbereich entsteht.

Die geplante Festsetzung als private Fläche ist erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücksteile gegenwärtig in Privatbesitz befinden und auch perspektivisch als Teil von privaten Wohngrundstücken verbleiben sollen und somit der Benutzung der künftigen Wohnbaugrundstücke dienen. Ein öffentliches Erfordernis zur Sicherung eines für die Allgemeinheit zugänglichen Grünzugs an dieser Stelle besteht nicht: Durch den angrenzenden Dörferblick ist in direkter Nachbarschaft eine gewidmete öffentliche Grünfläche vorhanden, die keiner weiteren flächenmäßigen Ergänzung bedarf.

Die geplante Zweckbestimmung als „Gartenland“ soll vielfältige gärtnerische Nutzungen ermöglichen. Denkbar ist es, dass das Gartenland sowohl als Nutzgarten, als auch als Ziergarten mit dem jeweiligen baulichen Zubehör (zum Beispiel Wege und Einfriedungen) gestaltet werden kann. Auch die Errichtung bzw. der Erhalt von Wasserbecken ist zulässig. Ein auf dem Grundstück Gockelweg Nummer 17 gelegenes Regenrückhaltebecken kann daher erhalten bleiben.

Bei einer Verwendung als Nutzgarten ist gemäß einer Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 22.02.2018 zu berücksichtigen, dass zuvor Bodenuntersuchungen des Oberbodens nach der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen sind. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zu übergeben.

Durch die unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Regelungen der Bauordnung für Berlin (hier: § 8 Absatz 1 Bauordnung Berlin) ist sichergestellt, dass auch außerhalb der privaten Grünfläche eine Begrünung beziehungsweise Bepflanzung der nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen angelegt werden muss. Dies führt in Kombination mit der geplanten Festsetzung einer privaten Grünfläche zu einer deutlichen Eingrünung des Plangebiets.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Entlang der Geltungsbereichsgrenze entlang des Dörferblicks soll künftig ein Wartungsweg innerhalb des geplanten privaten Gartenlandes angelegt werden, der zur Unterhaltung von Messstellen dient, die westlich des Geltungsbereichs liegen. Die Messstellen dienen der Prüfung von Bodenluft; es wird erkundet, ob von der ehemaligen Mülldeponie Dörferblick noch Gase austreten. Die Zuständigkeit über die ehemalige Hausmülldeponie liegt bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Schreiben vom 23.10.2018, Sen-UVK). Gegenwärtig werden die Messstellen vor Ort von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben genutzt, die gelegentlich Proben entnehmen. Die Messungen finden in unregelmäßigen Abständen statt.

Auch das Land Berlin betreibt westlich des Geltungsbereichs Grundwassermessstellen, deren Zugänglichkeit ebenfalls durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Da der Unterhalt der Messstellen nur die gelegentliche Nutzung der festgesetzten Rechte erforderlich macht, bleibt der private Nutzen der Grünfläche, innerhalb derer das geplante Geh- und Fahrrecht verläuft, bewahrt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist insofern nicht erforderlich.

Aus diesem Grund wird am südlichen Rand des Plangebiets gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Umweltbehörden in einer Breite von zumeist 5 m festgesetzt (**textliche Festsetzung Nummer 6**). Aufgrund des unregelmäßigen Verlaufs von Grundstücksgrenzen muss die Regelbreite von 5 m am südöstlichen Rand des Plangebiets erhöht werden.

Die geplante Festsetzung des oben genannten Geh- und Fahrrechts greift eine Festsetzung im östlich benachbarten Bebauungsplan 8-53 auf, der ebenfalls eine 5,0 m breite Fläche für einen Wartungsweg vorsieht. Über die Fortsetzung des Geh- und Fahrrechts im Bebauungsplan 8-53 ist auch der Anschluss des Wartungswegs an die Waßmannsdorfer Chaussee gesichert.

Sollte vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem Rahmen Gebrauch gemacht werden, dass an einem künstlich angelegten Regenrückhaltebecken nahe einem Gewächshaus unvermeidbare bauliche Änderungen vorgenommen werden, ist gemäß einer Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 30.10.2018 rechtzeitig vorher eine Amphibienkartierung durchzuführen. Diese hat der guten fachlichen Praxis zu entsprechen. Nur so können Verstöße gegen § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Auf diese Weise verfügen alle angrenzenden Grundstücke auch nach dem Verkauf des Gockelwegs über eine Erschließung, die dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist. Für die zuständigen Unternehmensträger wird ein Leitungsrecht festgesetzt, damit ist auch die Erschließung der angrenzenden Grundstücke durch technische Medien gesichert (**textliche Festsetzung Nummer 7**).

3.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen, Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

3.8 Vertragliche Regelungen

Gockelweg

Es ist vorstellbar, dass im Zuge des Verkaufs des Gockelwegs an einen Privaten vertragliche Regelungen getroffen werden, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind. Das Kapitel „Vertragliche Regelungen“ wird bei Erforderlichkeit im weiteren Verfahren konkretisiert.

Grundzustimmung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen Wohnbaupotenziale, die vor Festsetzung des Bebauungsplans nicht bestanden haben. Aus diesem Grund wird mit dem Begünstigten der Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der bezüglich der sozialen Infrastruktur nach den Vorgaben des „Berliner Modells“ geschlossen wird. In diesem Zusammenhang hat der Begünstigte der Planung am 11.06.2018 die sogenannte „Grundzustimmung“ abgegeben, in der er seine Bereitschaft zu einem entsprechenden Vertrag bekundet hat. Zur Umsetzung der darin festgelegten Grundsätze hatte der Projektträger bereits im Vorfeld einen Vertrag mit Berlin geschlossen, in dem er sich zur Übernahme sämtlicher für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Planungs- und Gutachterkosten verpflichtet hat. Auf Grundlage dieses Vertrags und der Grundzustimmung hat der Bezirk Neukölln von Berlin durch Beschluss vom 12.06.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-52ba eingeleitet.

Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Projektträger zur Finanzierung des durch sein Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen. Insgesamt werden sechs Plätze finanziert. Die Plätze werden im Zuge der Neuerrichtung eines Standortes auf dem nahe gelegenen Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 192 realisiert.

Der Projektträger stellt zudem sicher, dass zukünftig die private Verkehrsfläche des Gockelwegs von allen Eigentümern, die an dem zu entwidmenden Abschnitt des Gockelwegs anliegen, als Erschließung im Sinne von § 30 Baugesetzbuch und § 4 Absatz 1 BauO Bln genutzt werden kann.

4. Abwägung von Stellungnahmen

Die in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 aufgeführten Inhalte beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 in die Bebauungspläne 8-52a und b geteilt.

Das Kapitel 4.4 bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b.

Der Bebauungsplan 8-52b wurde 2018 in die Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb geteilt. Die Inhalte nach Kapitel 4.4 beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 8-52ba.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse mit Anzeige in der Berliner Morgenpost vom 29.10.2010 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/-bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 – 6 sowie Gockelweg 14 – 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, fand in der Zeit vom 01. November 2010 bis einschließlich 12. November 2010 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweiter Informationstafeln mit folgenden Angaben dargelegt:

- Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52,
- Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans 8-52,
- Städtebauliche Entwurfsplanung sowie
- Angaben über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Planung gingen drei schriftliche Äußerungen ein. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise auf im Betrieb befindliche Gärtnereibetriebe,

- Hinweise zur künftigen Straßenbreite des Gockelwegs sowie zur künftigen Straßenraumgestaltung,
- Hinweise zu künftig zulässigen Haustypen (Reihenhäuser, Stadtvillen) und
- Hinweise zu Blickbeziehungen zur freien Landschaft.

Zur Untersuchung der noch in Betrieb befindlichen Gärtnereibetriebe sollen im weiteren Verfahren gutachterliche Untersuchungen (zum Beispiel Schallgutachten) veranlasst werden, mit denen die Verträglichkeit der vorhandenen und der geplanten Nutzungen abschließend geklärt werden soll. Durch das Schallgutachten wurde festgestellt, dass von den Gärtnereibetrieben Gockelweg 20 und 25 schalltechnische Störungen ausgehen können, diese aber durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.

Die künftige Straßenbreite des Gockelwegs – 15 m zum damaligen Entwurfsstand – soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierbei sind insbesondere die geplanten Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-53 zu berücksichtigen, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls der Gockelweg verläuft. Im Ergebnis der Prüfung wurde die Breite der Verkehrsfläche zunächst auf 12 m reduziert.

Die geplanten zulässigen Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser) sollen nicht um Hausgruppen ergänzt werden, da das Plangebiet durch Hausgruppen den Charakter einer verdichtet wirkenden „Reihenhaussiedlung“ bekommen könnten.

Blickbeziehungen zur freien Landschaft werden aufgrund der geplanten lockeren Bebauung auch künftig möglich sein.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans 8-52 ist weiterhin die Entwicklung des Gebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit lockerer Bebauung durch Einzelbeziehungsweise Doppelhäuser, das zur Herausbildung eines landschaftlich geprägten Übergangs gegenüber dem angrenzenden Dörferblick sowie dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Land Brandenburg durch private Grünflächen ergänzt wird.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 – 6 sowie Gockelweg 14 – 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde mit Schreiben vom 01. November 2010 und Fristsetzung bis 01. Dezember 2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-52 wurden 24 schriftliche Stellungnahmen von 23 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur künftigen Straßenbreite des Gockelwegs,
- Hinweise zur benachbarten ehemaligen Mülldeponie Dörferblick (Altlasten, Zugänglichkeit von Messstellen) sowie
- Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.

Die künftige Straßenbreite des Gockelwegs soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierbei sind insbesondere die geplanten Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-53 zu berücksichtigen, da in dessen Geltungsbereich ebenfalls der Gockelweg verläuft. Zur Abschöpfung der erwarteten Bodenpreisssteigerungen soll die Finanzierung des Ausbaus über die privaten Anrainer erfolgen. Öffentliche Mittel sind hierfür nicht erforderlich.

Die Zugänglichkeit von Messstellen im Bereich am Dörferblick soll durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dauerhaft gesichert werden. Die am Dörferblick aufgrund der ehemaligen Deponienutzung vorhandenen Altlasten stehen der Entwicklung von angrenzenden Wohnnutzungen nicht im Wege. Die Konzentration vorhandener Stoffe im Boden beziehungsweise im Wasser ist nicht zu einer Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse geeignet. Darüber hinaus soll eine zwischen der künftigen Bebauung und dem Dörferblick geplante Grünfläche unter anderem einen zusätzlichen Sicherheitsabstand zwischen der ehemaligen Deponie und der künftigen Bebauung ermöglichen.

Gegenwärtig sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im südlichen Teil des Plangebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der FNP wird jedoch gegenwärtig in diesem Bereich geändert. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus dem FNP entwickelbar.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 wurde mit E-Mail vom 2. Dezember 2013 und Fristsetzung bis 6. Januar 2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Es wurden 36 Stellen angeschrieben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 25 schriftliche Stellungnahmen von 24 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 12 Stellen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung der Gärtnereibetriebe am Gockelweg,
- Hinweise zu Baumfällungen und Gebäudeabrissen,
- Hinweise zur Eintragung des Geltungsbereiches im Bodenbelastungskataster sowie
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung in Bezug auf die Verlegung des Gockelwegs.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Im Ergebnis einer Überprüfung der Planungsziele auf Grund einer Stellungnahme des Fachbereichs Tiefbau zum geplanten Erschließungsvertrag erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele. Im Ergebnis ist eine Festsetzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52b gelegenen Abschnitts des Gockelwegs als Private Verkehrsfläche vorgesehen.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52b wurde mit E-Mail vom 17. Januar 2018 und mit Fristsetzung eines Monats die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Dabei wurden folgende 39 Stellen angeschrieben. Zur Information wurde auch das Landeskriminalamt angeschrieben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden schriftliche Stellungnahmen von 27 Stellen eingereicht. Kein Rücklauf erfolgte von 13 Stellen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung der Gärtnereibetriebe am Gockelweg,
- Hinweise auf eine Helikopterflugroute, die das Plangebiet überquert,
- Hinweise auf die bisher noch nicht geklärte Altlasten-Situation,
- Hinweise bezüglich der Versickerung von Regenwasser,
- Hinweis auf fehlende öffentliche Spielplätze im Plangebiet,

- Hinweise auf ein potenzielles Vorkommen von Amphibien in einem Regenrückhaltebecken,
- Hinweis auf ein Defizit bezüglich der Versorgung mit Kindergartenplätzen sowie
- Hinweis auf fehlende Vereinbarungen gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch hat dazu geführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b geteilt wird. Im bisherigen Geltungsbereich werden künftig die Planverfahren 8-52ba und 8-52bb fortgeführt.

Die Teilung des Geltungsbereichs 8-52b ist aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur erforderlich: Im bisherigen Geltungsbereich gibt es viele unterschiedliche Grundstückseigentümer, welche naturgemäß zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Grundstücke weiterentwickeln möchten. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (z. B. Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Der zeitgleiche Abschluss städtebaulicher Verträge mit allen Eigentümern im Geltungsbereich ist daher im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b werden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst. Die Grundstücke, bei denen zunächst keine Veränderungen zu erwarten sind, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52bb zusammengefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba beinhaltet zudem den westlichen Abschnitt des Gockelwegs.

Im weiteren Verfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägung kann den folgenden Ausführungen entnommen werden.

Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat, 23.02.2018

1. Immissionsschutz

zu II 2.2.1 – Seite 34 ff „Schallimmissionen Gewerbe“ und
zu III 3.6 – Seite 59 ff „Immissionsschutz“

In der schalltechnischen Untersuchung (Hema GmbH, Januar 2018) wird für die Prognoserechnungen unterstellt, dass die temperaturgeregelten Kühlaggregate auf den Grundstücken Gockelweg 20 und Gockelweg 25 lediglich 15 Minuten pro Stunde in Betrieb sind. Sollte bei hohen Außentemperaturen tatsächlich jedoch ein durchgängiger Betrieb der Kühlaggregate erforderlich sein, könnten die resultierenden Schallimmissionen auf den benachbarten Grundstücken höher ausfallen, als es in der Prognose dargestellt wird. In Folge wären die in o.g. Abschnitten der Begründung beschriebenen Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte u.U. als nicht ausreichend zu betrachten. Unter welchen Bedingungen dieser Fall auftreten kann, ist der schalltechnischen Untersuchung nicht zu entnehmen – es wird dort jedoch mit Verweis auf einen Vollastbetrieb der Kühlaggregate deren Einhausung empfohlen, d.h. ein durchgängiger Betrieb wird zumindest für möglich gehalten. Es wird empfohlen, diesbezüglich Rücksprache mit dem Gutachter zu halten und die Planungsabsichten erforderlichenfalls anzupassen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt

Zum Betrieb der Kühlaggregate fand eine Abstimmung mit dem Schallgutachter statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung ist keine Änderung des Plans erforderlich.

Im Nachtzeitraum ist ein durchgängiger Betrieb der Kühlaggregate nicht nötig, da nachts die Außentemperaturen naturgemäß niedriger als am Tage sind. Die bisherigen gutachterlichen Annahmen können insofern unverändert bleiben.

Unter der Voraussetzung, dass die Kühlaggregate tagsüber 15 Minuten je Stunde in Betrieb sind, tritt am Tage kein Immissionskonflikt auf: Dem Lageplan 3 des Gutachtens kann entnommen werden, dass das Aggregat auf dem Grundstück Gockelweg 20 an der nächstge-

legenen Baugrenze des Nachbargrundstücks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschreitet.

Der Betrieb des Kühlaggregats auf dem Grundstück Gockelweg 25 unterschreitet an der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Nachbargrundstück die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 5 dB(A).

Es wäre insofern möglich, dass von beiden Kühlaggregaten deutlich mehr Lärm ausgehen kann, ohne dass ein schalltechnischer Konflikt entsteht.

Ergänzende Berechnungen sind daher nicht erforderlich.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Betreiber der Aggregate dem Schallgutachter geringere Laufzeiten mitgeteilt haben. Die Einschätzung, dass die Anlagen 15 Minuten je Stunde laufen, stellt bereits einen Worst-Case-Ansatz dar, die Ergebnisse des Gutachtens liefern somit sichere Erkenntnisse.

2. Altlasten und Bodenschutz

In die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan 8-52b sind nachfolgende Ergänzungen und Hinweise, hinsichtlich der Altlasteneinschätzung und sich daraus ergebende Maßnahmen, einzufügen:

In der Begründung wird der Sachverhalt von möglichen Bodenbelastungen durch eine verfüllte Kiesgrube dahingehend aufgeführt, dass sich hierfür keine konkreten Anhaltspunkte ergeben haben. Eine Luftbildrecherche erbrachte keine diesbezüglichen Hinweise.

Allerdings besteht für den Planungsbereich darüber hinaus der Verdacht, dass es durch eine langjährige erwerbsgärtnerische Nutzung lokal zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Beizmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin kann das Vorhandensein ehemaliger Tankbehälter und damit einhergehender Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte bei den Abbrucharbeiten der ehemaligen Gärtnereien ein Gutachter auf mögliche Bodenverunreinigungen achten. Diese wären nach Abklärung des Schadensumfanges ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird daher empfohlen, die überbaubaren Flächen vor Baubeginn, angepasst an die bisherigen Nutzungen, auf Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen. Dies kann im Zuge von Baugrunduntersuchungen erfolgen. Das Bodenuntersuchungskonzept ist rechtzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Prüfung zu übergeben.

Ausgehend von diesem Altlastenverdacht ist die Formulierung unter Pkt. 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Seite 48, zweiter Absatz, entsprechend zu überarbeiten, da bislang keine Bodenuntersuchungen erfolgten.

Weitere Ergänzungen hinsichtlich sensibler Nutzungen: Aus planerischer Sicht wird eine Nutzung als privates Gartenland mit Nutzung als Nutzgarten oder Ziergarten in Teilen des Planungsbereiches in Aussicht gestellt. Dazu sind für diese Nutzungsbereiche zuvor Untersuchungen des Oberbodens nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zu übergeben. Gleiches trifft auf Bereiche zu, auf welchen eine konzentrierte Niederschlagsversickerung vorgesehen ist.

Abwägung: *Der Anregung wird gefolgt*

Die Begründung wird bezüglich der Hinweise zu den langjährigen gärtnerischen Nutzungen redaktionell fortgeschrieben.

Zudem wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Bodenuntersuchung erarbeitet. Der Gutachter kommt zu der Schlussfolgerung, dass keine umweltrelevanten Parameter gemäß BBodSchV überschritten werden.

Die Ergebnisse der im Juni 2018 durchgeführten Untersuchung wurden dem Umwelt- und Naturschutzamt zwischenzeitig zur Verfügung gestellt.

Im Zusammenhang mit der orientierenden Bodenuntersuchung ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird. Die orientierenden Bodenuntersuchungen wurden daher nur innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans 8-52ba (Grundstücke Gockelweg 14 und 17) durchgeführt. Die restlichen ehemaligen Gärtneregrundstücke können erst zu einem späteren Zeitraum unter-

sucht werden, da die dortigen Eigentümer keine kurzfristige Änderung ihrer Grundstücksnutzung beabsichtigen.

Die Teilung des Geltungsbereichs wird insbesondere im Hinblick auf die Durchführung der orientierenden Bodenuntersuchungen nötig: Zur Durchführung der Untersuchung ist es nötig, dass alle Eigentümer im Geltungsbereich ein Interesse an einer zeitnahen Realisierung der geplanten Baurechte haben. Andernfalls wäre die Finanzierung der Untersuchung nicht möglich.

3. Natur- und Artenschutz

Der Umweltbericht weist Mängel auf. Die Aussagen zum Schutzgut Tiere sind ungenügend. Es wurde aufgrund von nur zwei stichprobenartigen Begehungen im Juni 2017 auf eine eingehende Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen verzichtet. Gleichzeitig werden potentielle Lebensstätten im Baum- und Gehölzbestand sowie an der älteren Gebäudesubstanz erkannt. In der Betrachtung der Auswirkung auf das Schutzgut wird mit der Vermutung gearbeitet, dass der B-Plan aufgrund heterogener Eigentümerverhältnisse gestaffelt ausgeführt wird und somit Rückzugsmöglichkeiten gegeben seien. Angesichts der konzentrierten Umsetzung benachbarter B-Pläne wie der Pfauenkehre und dem Seeadlerweg ist diese These zweifelhaft. Hier müssen konkrete Daten als Diskussionsgrundlage vorlegt werden.

Abwägung:

Den Anregungen wird nicht gefolgt

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird:

Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche „Gockelweg“ enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt.

Die Aussage in der Begründung, dass aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur auf absehbare Zeit kein Bauherr sämtliche Grundstücke entlang des westlichen Abschnitts des Gockelwegs zusammenhängend entwickeln kann, ist auch unter diesen veränderten Rahmenbedingungen richtig.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Pfauenkehre“ ist anzumerken, dass die Grundstücke nahe der Pfauenkehre weitestgehend unverändert geblieben sind. Die nahe gelegene Andreas-Hermes Siedlung sowie Grundstücke entlang des Gockelwegs und des Rhodeländerwegs wurden nicht verändert.

Im Falle der Bebauung am Seeadlerweg blieben die angrenzenden Kleingärten in ihrem bisherigen Zustand.

Es waren insofern bei beiden Projekten ausreichend temporäre Rückzugsmöglichkeiten in direkter räumlicher Nähe vorhanden.

Bezüglich des Schutzguts „Tiere“ wurde das Plangebiet mehrfach begangen. Neben den beiden Begehungen 2017 fanden bereits im Juli und August 2011 Begehungen statt. Es liegt eine ausreichende Datengrundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans vor.

Bezüglich der Amphibien schließt der Umweltbericht die Eignung des Regenauffangbeckens aus. Dies wird mit der steilen Uferböschung begründet. Dem kann nicht zugestimmt werden. Beim Ortstermin vom 06.02.2018 vom südlichen Zaun aus wies der Uferbereich eine Vielzahl an Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Amphibien auf. Die Anwesenheit kann nicht ausgeschlossen werden. Der (Folien-)Teich ist direkt vom B-Plan betroffen. Durch die Widmung der Fläche D für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. als Private Gartenfläche muss mit dem Abriss des Teichs gerechnet werden. Um eine Verletzung des Tötungsverbots (§ 44 BNatSchG) hinreichend ausschließen zu können, ist hier eine Amphibienerfassung nötig

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt

Das Geh- und Fahrrecht wird dahingehend angepasst, dass die Breite im Umfeld des Regenrückhaltebeckens reduziert wird. Das Regenrückhaltebecken liegt dann, abgesehen von kleinen Uferteilen, nicht mehr innerhalb eines potenziellen Wegs.

Eine gesonderte Amphibienuntersuchung ist nicht erforderlich: Der Teich liegt zumeist innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“. Kleinere Teile des Teichs liegen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, hier jedoch außerhalb der Baugrenzen. Dies bedeutet keine artenschutzrechtlich relevante Änderung gegenüber der bisherigen Nutzung als Fläche für den Erwerbsgartenbau: Die Festsetzung des Bebauungsplans machen keinen Rückbau des Regenrückhaltebeckens erforderlich, ein planbedingter Eingriff findet nicht statt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen gegenüber den bestehenden Planungsrechten (Erwerbsgartenbau gemäß § 35 Baugesetzbuch) sogar zu einer Besserstellung des Gewässers: Die Gefahr einer potenziellen Überbauung durch baulichen Anlagen ist nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan leistet insofern einen nennenswerten Beitrag zum Schutze des Beckens.

Zudem fällt das Gewässer nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz und hat keinen Schilfbestand. Insofern wären auch bei einer potenziellen Beseitigung keine naturschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.

Bei den durchgeführten Begehungen wurden außerdem keine Amphibien festgestellt, weder sichtbar noch hörbar. Im Rahmen der Begehung wurde auch die Eigentümerin bzw. Bevollmächtigte, die dort wohnt, befragt. Auch diese hat sich negativ bezüglich eines eventuellen Amphibienvorkommens geäußert. Aufgrund der Nutzung des Gewässers für Zuchtfische und der steil abfallenden Folienwände ist es als Amphibienlaichgewässer nicht für geeignet befunden worden.

Die Lage und Beschaffenheit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist nicht hinreichend geklärt. Die Gleichzeitigkeit von einer (15 m breiten?) Zuwegung und der Nutzung des Privaten Gartenlands wird als nur schwer durchführbar angesehen (S. 61f). Es sind folgende Szenarien an beiden Enden des Spektrums denkbar: Entweder bleibt ein 15 m breiter Korridor gärtnerisch ungenutzt, fällt brach und wird so nur schwer befahrbar oder er wird vollständig genutzt, so dass die Umweltbehörden durch bestehende Beete fahren müssen. Weiterhin wird auf Seite 58 die Möglichkeit der Einfriedung im Privaten Gartenland gegeben. Wenn aber bis zur Grundstücksgrenze eingefriedet wird, gibt es kein Durchkommen für die Umweltbehörden. Den Anliegern von (derzeit) sieben Grundstücken fehlt somit Planungssicherheit für die gärtnerische Nutzung. Der Hinweis auf den B-Plan 8-52 verfängt nicht. Da die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Fall nur für ein Grund- bzw. Flurstück eingeräumt wurden und ein konkreter 5 m breiter Flurstreifen benannt wurde. Hier ist eine Klärung nötig. Sollte die Ausweisung einer weiteren Verkehrsfläche nötig sein, ist die Eingriffsbilanz dementsprechend zu ändern.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Beschaffenheit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes muss nicht näher definiert werden. Da die Strecke nur zu gelegentlichen Kontrollzwecken von den Umweltbehörden befahren werden muss, ist keine vollständige Versiegelung der Flächen erforderlich. Eine Änderung der Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die unregelmäßigen Fahrbewegungen machen keine Festsetzung einer Verkehrsfläche erforderlich; auch diesbezüglich muss der Bebauungsplan nicht geändert werden.

Details bezüglich der Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechts sind zwischen den zuständigen Umweltbehörden und den jeweiligen Grundstückseigentümern auszuhandeln. Ggf. sind Grundstückseigentümer gemäß § 41 Baugesetzbuch zu entschädigen.

Straßen- und Grünflächenamt, 08.02.2018

Der Fachbereich Grün- und Freiflächen erhält in letzter Zeit zunehmend Hinweise von jungen Familien aus dem dortigen Umfeld hinsichtlich mangelnder Spielmöglichkeiten.

Das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) von Berlin legt im § 4 den Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich mit einem Richtwert von 1 qm nutzbarer Fläche je Einwohner fest. In § 2 (Anwendungsbereich) ist geregelt worden, dass bei allen Wohnungsbauvorhaben ein öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplan berücksichtigt werden soll. Insofern ist bei jedem Bebauungsplan, der Wohnungsbau beinhaltet, zu prüfen, ob Grundstücksflächen für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes zur

Verfügung stehen und für diesen Zweck nutzbar sind, um die Erhöhung des Defizits an Spielplatzflächen zu vermeiden bzw. das vorhandene Defizit zu minimieren.

In diesem Sinne bitten wir zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52b auf der südöstlichen Fläche (ausgewiesen nach derzeitigem Stand als privates Gartenland), angrenzend an den geplanten KiTa-Standort an der Waßmannsdorfer Chaussee, ein Teilstück für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen werden kann. Aufgrund der zukünftigen Einwohnerzahl von ungefähr 690 sollte unter Berücksichtigung des notwendigen Rahmengrüns und der Zuwegung eine Gesamtfläche von ca. 1.000 qm für einen Spielplatz festgelegt werden.

Für die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes hat eine Anmeldung als Investitionsmaßnahme zu erfolgen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird:

Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche „Gockelweg“ enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt.

Die für einen Spielplatz vorgeschlagene Fläche befindet sich künftig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52bb. Die Prüfung der Eignung der vorgeschlagenen Fläche erfolgt in diesem Bebauungsplanverfahren.

SE Facility Management, 31.01.2018

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des B-Plans.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Schul- und Sportamt, SchulSportAL, 28.05.2018

Nach nochmaliger Abstimmung mit den Kolleginnen und Kollegen kann ich nunmehr mitteilen, dass die im Einzugsgebiet der Schliemann-Schule beabsichtigte Bebauung nach derzeitiger Kenntnis vertretbar ist. Sollte die Schülerzahl in diesem Bereich zu groß werden, wäre der Einschulungsbereich anzupassen, wobei die benachbarten Einzugsgebiete der Rose-Oehmichen- und Helmholtz-Schule nach derzeitigem Stand zusätzliche Kinder aufnehmen könnten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Begründung wird dahingehend redaktionell fortgeschrieben, dass die Versorgung der künftigen Bewohner mit Grundschulplätzen nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert ist.

Abt. Jugend und Gesundheit, Jugendhilfeplanung, Jug Plan 2, 05.04.2018

Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.

[Anlage: Formblatt „Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur Tagesbetreuung im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge lt. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“]

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b künftig geteilt wird:

Der Bebauungsplan 8-52ba, der die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie die Verkehrsfläche „Gockelweg“ enthält, wird prioritär bearbeitet. Für die restlichen Grundstücke im bisherigen Plangebiet 8-52b ist nicht davon auszugehen, dass eine kurzfristige Veränderung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt.

Die Teilung des Geltungsbereichs zieht u. a. Veränderungen in Bezug auf Auswirkungen auf die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur nach sich.

Der Eigentümer der Grundstücke Gockelweg 14 und 17 hat am 11.06.2018 die „Grundzustimmung“ gemäß dem Berliner Modell unterschrieben. In dieser Grundzustimmung hat sich der Eigentümer u. a. zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen verpflichtet, in denen u. a. eine Kostenbeteiligung zur Erweiterung der Kapazitäten von Kindertagesstätten geregelt wird.

BSR, Berliner Stadtreinigungsbetriebe, 08.02.2018

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Straßenreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr hinzuweisen. Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Technische Details zum Ausbaustandard der Straße, z. B. in Bezug auf Gesamtgewicht und Einzellasten, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Hinweis wird jedoch an den künftigen Eigentümer der Privatstraße weitergegeben.

Die erforderliche Mindestbreite kann innerhalb der geplanten Verkehrsfläche realisiert werden.

Zufahrten von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Der vorliegende Bebauungsplan 8-52b zeigt keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Wenn diese nicht am Ende des Gockelwegs hergestellt wird, werden zukünftige Mieter Ihre Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung Richtung Waßmannsdorfer Chaussee bereitstellen müssen. Der Bereitstellungsweg würde etwa 400 m betragen.

Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotter sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Die Oberfläche des Transportwegs sowie Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt

Eine Verbreiterung des vorhandenen Wendehammers am Ende des Gockelwegs wird nicht vorgenommen. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche würde einen Eingriff in das Privateigentum auslösen, der zu Entschädigungsansprüchen führt. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Gockelwegs im Straßennetz Berlin wäre die Erweiterung der Verkehrsfläche nicht angemessen.

Die Erweiterung des Wendehammers ist auch aus verkehrstechnischer Hinsicht nicht erforderlich: Die bestehende Dimensionierung des Wendehammers lässt einen Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu. Der geforderte Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m ist für Lastzüge und Gelenkbusse ausgerichtet. Eine solche Wendeanlage wäre für den Gockelweg vollkommen überdimensioniert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21, 14.02.2018

Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 9. Juni 2010 und vom 10. Dezember 2013 zu dem zu dieser Zeit noch ungeteilten Plangebiet 8-52.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die in den Stellungnahmen aus 2010 und 2013 mitgeteilt Lage innerhalb der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ wurde in der Planung berücksichtigt; diesbezüglich ist keine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Begründung wird dahingehend fortgeschrieben, dass die Ziele der Raumordnung der Planung auch weiterhin nicht entgegenstehen.

BWB Berliner Wasserbetriebe, PB-N/M/Pa, 07.02.2018

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an künftige Bauherren weitergegeben.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Im Gockelweg (private Verkehrsfläche) liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung, welche leitungsrechtlich zu sichern ist.

In der Anlage senden wir Ihnen die Zeichnungen 0498/18_195 und 0498/16_10. Hier ist der durch Leitungsrecht zu sichernde Geländestreifen eingetragen. Dieser Geländestreifen darf nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen.

Abwägung:

Den Anregungen wird nicht gefolgt

Bezüglich der bestehenden Trinkwasserleitung wird vorausgesetzt, dass diese bereits gegenwärtig im leitungsrechtlichen Sinne hinreichend gesichert ist. Weitere Sicherungsinstrumente sind nicht erforderlich.

Die in den Zeichnungen 0498/18_195 und 0498/16_10 mitgeteilten Leitungen liegen innerhalb einer Verkehrsfläche und sind somit hinreichend vor Überbauung geschützt. Weitere Sicherungsinstrumente sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen und nach Vorlage von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) vorgenommen werden. Für private Stichstraßen sind Trassen für Trinkwasserleitungen vorzusehen.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise müssen nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden, sondern auf Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

Die Trinkwasserleitung im Privatweg zwischen Pfauenkehre und Gockelweg wurde totgelegt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Begründung wird bezüglich der zwischenzeitlich totgelegten Leitung redaktionell fortgeschrieben.

Es ist keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb vollständig im Bebauungsplangebiet zur Versickerung zu bringen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation wird nach gegenwärtigem Kenntnissstand von den Eigentümern nicht angestrebt. Das Wasser der Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser, das auf dem Gockelweg anfällt, soll angrenzend versickert werden.

Im Gockelweg 1 bis 13, außerhalb des Bebauungsplangebietes, liegt ein Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird an künftige Bauherren weitergegeben.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise müssen nicht auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden, sondern auf Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren.

LAGetSi, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, 01.02.2018

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Kenntnisnahme

BVG, Bereich Fahrwege, 01.02.2018

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-52b werden die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB nicht berücksichtigt.

Die im Nahverkehrsplan des Landes Berlin vorgegebenen Erschließungsstandards sehen u. a. vor, dass eine Luftlinienentfernung von der Siedlungsfläche zur nächstgelegenen Haltestelle von maximal 400 m bei hoher Nutzungsdichte bzw. 500 m bei niedriger Nutzungsdichte für 96 % der Einwohnerinnen und Einwohner Berlin einzuhalten ist.

Im Geltungsbereich des B-Plans 8-52b liegen die Luftlinienentfernungen zu den bestehenden Angeboten des öffentlichen Verkehrs außerhalb dieser Erschließungsstandards. Auf Grund der örtlichen Voraussetzungen der Straßeninfrastruktur im Geltungsbereich müsste für eine potenzielle Bedienung mit Linienomnibussen der Gockelweg nach den Gestaltungsrichtlinien der RAST 06 Bild 24 sowie der Wendehammer nach RAST 06 Bild 61 ausgebaut werden.

Abwägung:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme ist bezüglich der Erschließungsstandards nicht nachvollziehbar: Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sind von der Haltestelle Kapaunenstraße weniger als 500 m Luftlinie entfernt. Sie liegen damit innerhalb des im Nahverkehrsplan formulierten Toleranzwertes. Lediglich Teile der geplanten privaten Grünfläche liegen außerhalb des 500 m-Radius.

Da sich die geplanten Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des 500 m-Radius befinden, muss der Gockelweg bzw. die Wendekurve auch nicht entsprechend der geforderten Standards ausgebaut werden. Die Breite des Gockelwegs kann ebenfalls unverändert bleiben.

Berliner Feuerwehr, 14.02.2018

Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.

Bei einer Neu-Planung/Bebauung ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen eines bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens zu den Themen: Löschwasserversorgung, -förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie zu dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz zu beteiligen.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Darstellung einer geeigneten Löschwasserversorgung sowie die Durchführung bauaufsichtlicher Stellungnahmeverfahren sind unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Industrie- und Handelskammer, 02.03.2018

Wir begrüßen das grundsätzliche Planungsziel einer Wohnbebauung am Standort „Dörferblick Gärtnereien“. Darüber hinaus halten wir jedoch an den aufgeführten Kritikpunkten in unserer Stellungnahme vom 20. Dezember 2013 des Bebauungsplans fest.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die 2013 benannten Kritikpunkte - im Wesentlichen Kritik an der Festsetzung einer privaten Grünfläche - konnten nicht in die Planung eingearbeitet werden: Ein Verzicht auf diese Festsetzung hätte bedeutet, dass die Planung nicht aus dem FNP entwickelbar wäre. Im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht (Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch) stellt die Festsetzung einer privaten Grünfläche zudem keinen erheblichen Eingriff in das Privateigentum dar.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 19.02.2018

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 33910 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Der Gockelweg wird zur privaten Verkehrsfläche. Sollte es Veränderungen an der Straße geben, sind Regulierungsmaßnahmen notwendig. Von der Netzstation N33910 verläuft eine Kabeltrasse in Richtung Pfauenkehre. Die Verbindung wird weiterhin benötigt und muss bei Bedarf ebenfalls reguliert werden.

In dem angegebenen Bereich wurde im Jahr 2015 eine Anlagenplanung für ein Wohngebiet aufgestellt. Diese Planung ist nicht mehr aktuell und somit ungültig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 80 09 29.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise bezüglich ggf. erforderlicher Regulierungsmaßnahmen in Bezug auf die Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche werden an den Käufer der Straße weitergegeben.

Die beigefügten Richtlinien und Hinweise zum Umgang mit Leitungstrassen müssen im Rahmen von Bauvorhaben von den jeweiligen Bauherren berücksichtigt werden. Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen (Kabeltrasse aus der N33910 in Richtung Pfauenkehre) der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt

Bezüglich der bestehenden, gelb gekennzeichneten Anlage wird vorausgesetzt, dass diese leitungsrechtlich hinreichend gesichert ist. Weitere Sicherungsinstrumente, z. B. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch, sind nicht erforderlich.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 27.02.2018

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG Berlin vorhanden.

Abwägung:

Kenntnisnahme

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (vertreten durch die WGI GmbH), 23.01.2018

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs.1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Anlagen:

Plan 1:1.000 mit Legende

Leitungsschutzanweisungen

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet künftig über eine private Verkehrsfläche erschlossen, öffentliche Erschließungsflächen werden nach dem geplanten Verkauf des Gockelwegs innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden sein. Die geforderte Herstellung der Versorgung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist daher nicht realisierungsfähig.

Im Zuge des Verkaufs des Gockelwegs wird auch die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Anlieger geregelt. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass dies-

*bezügliche Baulasten eingetragen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Versorgung werden daher nicht erforderlich sein.
Die mitgeteilten Leitungsschutzanweisungen sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.*

IT-Dienstleistungszentrum, 22.01.2018

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des ITDZ betroffen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B, 19.01.2018

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zur Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.
Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen ist nichts vorzutragen.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauleitstelle, 25.01.2018

Mit dem Bebauungsplan 8-52b soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 230 Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau (GF ca. 34.640 m²) für 690 Einwohnern geschaffen werden. Daraus resultiert laut Begründung ein rechnerischer Bedarf von ca. 41 Kitaplätzen und ca. 62 Grundschulplätzen. Die genannte Abdeckung an Kita- und Schulplätzen ist durch eine aktuelle Bedarfsberechnung und -mitteilung des jeweiligen Fachamtes zu bestätigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt ist das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags anzuwenden. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Da es sich ausschließlich um individuellen Wohnungsbau handelt, werden keine Anteile an Mietpreis- und Belegungsgebundenem Wohnraum gefordert.

Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zum Abschluss städtebaulicher Verträge anzuwenden. Da zum jetzigen Zeitpunkt nur ein Vorhabenträger für Teilflächen des B-Plangebietes die Bereitschaft erklärt hat einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, handelt es sich in Teilen um eine Angebotsplanung. Sollten während des Aufstellungsverfahrens weitere Vorhabenträger gefunden werden, sind mit diesen ebenfalls städtebauliche Verträge gemäß dem Berliner Modell abzuschließen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, 16.02.2018

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:

Insgesamt wird der Verkehrslärm nicht ausreichend untersucht. Zwar sind die Ausführungen zum Verkehrslärm weitgehend nachvollziehbar, der Einfluss auf die Anwohner im Gockelweg 1 -13 bleiben dabei aber gänzlich unberücksichtigt. Weiter wird in der Begründung das vereinfachte Schätzverfahren nach DIN 18005 verwiesen, hier jedoch auf die Berücksichtigung des Gewerbeverkehrs offenbar in Gänze verzichtet. Entsprechend ist nach hiesiger Ansicht der durch den zu erwartenden Anwohner- und Gewerbeverkehr verursachten Verkehrslärm auf der gesamten Länge des Gockelwegs abwägungsrelevant und muss daher in der schalltechnischen Untersuchung eine Würdigung finden.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt

Die Begründung wird redaktionell um Angaben um die Entwicklung der Lärmsituation im Plangebiet 8-53 (Gockelweg 1-13) ergänzt.

Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 8-52b wurde dem Grunde nach bereits im Aufstellungsverfahren des benachbarten Bebauungsplans 8-53 betrachtet. Seinerzeit (2012) ging man davon aus, dass im heutigen Plangebiet 8-52b insgesamt 150 Wohneinheiten am Gockelweg entstehen. Zwischenzeitlich hat sich diese Zahl erhöht; es ist von 230 Wohneinheiten auszugehen. Die Verkehrsmenge steigt außerhalb des Geltungsbereichs 8-52b insofern um ca. 50 % an. Die Schallpegel erhöhen sich damit um ca. 1,8 dB(A).

Diese Pegelerhöhung führt im Plangebiet 8-53 zu keinen relevanten Änderungen der schalltechnischen Situation: Die dortigen Pegel bewegen sich im straßennahen Bereich weiterhin oberhalb der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets und unterhalb der Orientierungswerte eines Mischgebiets.

Der Flugverkehrslärm des Flughafens Schönefeld/BER wurde nicht berücksichtigt. Nach der Prognose 2023 für den Flughafen BER (<http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.299517.de>) liegt der Helikopterflugroute exakt über dem Plangebiet. Dabei werden Pegel von bis zu L DEN =60 dB(A) und L N =50dB(A) im Plangebiet ausgewiesen und liegen z.T. – wie der Straßenverkehrslärm – über den Orientierungswerten für das WA.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen: Helikopter haben eine erhebliche Störwirkung als Einzelereignis (Maximalpegel). Weiter führen nach neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen (NORAH Studie Frankfurt) schon vergleichsweise niedrige Lärmpegel zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner. Daher ist der Fluglärm nach hiesiger Sicht abwägungsrelevant und in der Analyse zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt

Die Begründung wird bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen der Helikopterflugroute redaktionell fortgeschrieben. Aus der Prognose 2023 kann geschlussfolgert werden, dass zwar die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets, nicht aber eines Mischgebiets überschritten werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind insofern gewahrt.

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu beachten:

Grundlage der Stellungnahme sind die Begründung zum B-Plan vom 16.01.2018 sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros ISU-Plan vom Januar 2018.

Da es ein Angebotsbebauungsplan ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb der Planfläche eine parallele Nutzung von Gewerbebetrieben und neu erbauten Wohnhäusern erfolgen wird. Aus diesem Grund wurden die gewerblich verursachten Geräuschimmissionen im Plangebiet untersucht. Im Gutachten finden sich keine Aussagen zu Betrieben außerhalb der Planfläche. In der Begründung zum B-Plan wird diesbezüglich auf S. 24 dargestellt: „Der Abstand dieser Nutzungen zum Plangebiet beträgt 1,2 km und mehr. Aufgrund dieser Entfernung und aufgrund des Dörferblicks, der aufgrund seiner Höhe auch als Abschirmung fungiert, kann eine nennenswerte schalltechnische Beeinflussung des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.“

Die Entfernungsangabe in diesem Text ist nicht richtig, weil ca. 500 m südlich die EBK eine Recyclinganlage betreibt. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Geräusche dieser Anlage ist allerdings wie im Text gesagt, weitgehend ausgeschlossen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt

Die Begründung wird bezüglich der Recyclinganlage der EBK redaktionell fortgeschrieben. Aufgrund der Entfernung der Anlage vom Geltungsbereich (ca. 500 m) sind keine schalltechnischen Auswirkungen zu befürchten.

Als Quellen des Gewerbelärms werden im Gutachten zum Einen Messwerte für die Kühlaggregate und zum Anderen Angaben zu den Emissionen der Lieferfahrzeuge genutzt. Dabei wird als Quelle für die Betrachtung der Maximalpegel ein Wert von 108 dB(A) (vermutlich der LKW-Bremsimpuls) verwendet. Eine Analyse der Tätigkeiten auf den Flächen wird nicht vorgenommen. Es wird lediglich der pauschale Ansatz einer Flächenquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² gemacht. Für beide Flächen ergeben sich Schalleistungspegel von ca. 84 dB(A). Dieser Ansatz überzeugt nicht, weil z. B. schon die einmalige Überfahrt einer Ladebordwand mittels Gabelhubwagen gemäß der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, einen über den Tagzeitraum gemittelten Schalleistungspegel von 77 dB(A) verursacht. D.h. bei 5 Überfahrten/d ist der Pegel ausgeschöpft.

Auch die Betrachtung der Maximalpegel bezieht sich nicht auf die Ladevorgänge und lässt besorgen, dass die geplanten Schallschutzmaßnahmen unterdimensioniert sind. Die diesbezügliche Aussage in Kap. 5.1 der Untersuchung, dass vom Gartenbaubetrieb keine Impulshaltigen Geräusche ausgehen, mag überwiegend richtig sein. Für Ladevorgänge entspricht sie jedoch nicht den Erfahrungen.

Zu vermissen sind auch quantitative Aussagen zu den betriebseigenen Maschinen.

Insgesamt ist die Untersuchung hinsichtlich der betriebsinternen Vorgänge zu präzisieren, um die Schallschutzmaßnahmen angemessen gestalten zu können und sonst sehr wahrscheinliche Konflikte auszuschließen.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt

Eine Fortschreibung des Schallschutzgutachtens bezüglich des genannten Szenarios (Überfahrt Ladebordwand mittels eines Gabelhubwagens) ist nicht erforderlich: Im Falle der vorliegenden Gartenbaubetriebe ist nicht davon auszugehen, dass Ladebordwände durch einen Gabelhubwagen überfahren werden. Dies wurde so vom Eigentümer nicht mitgeteilt. Zudem finden Entladevorgänge innerhalb eines eingehausten Bereichs statt.

Die bisher verwendete Annahme, dass bei den Ladevorgängen verschiedene Techniken zum Einsatz kommen (Be- und Entladung von Hand, mittels Paletten, Hubwagen, etc.) kann beibehalten werden.

Vertiefende Aussagen zu betriebseigenen Maschinen können ebenfalls unterbleiben. In schalltechnischer Hinsicht sind nur die Ladevorgänge sowie die Rangierbewegungen von Lieferfahrzeugen die relevanten Schallquellen. Weitere betriebseigene Maschinen wurden weder von den ansässigen Gärtnern gemeldet noch vom Schallgutachter als relevant angenommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. Tiefbau, 15.02.2018

Zu den aktuellen Planungen des 8-52b mit Planzeichnungsentwurf vom 12.01.2018 und Begründung vom 16.01.2018 ist keine Zuständigkeit für SenUVK, V OI erkennbar, da

- der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt des Gockelwegs zukünftig eine private Verkehrsfläche sein wird, die sich nicht nach Berliner Straßengesetz richtet,
- keine öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem Grünanlagengesetz entstehen sollen,
- die auf der Fläche A zur Festsetzung vorgesehene Lärmschutzwand nicht durch den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße, sondern aus Lärm des vorhandenen Gewerbes begründet ist. Zudem ist die Lärmschutzwand auf einer privaten Fläche verortet.

Sollte sich in den vertiefenden Planungen zum 8-52b an den vorgenannten Randbedingungen etwas ändern, wäre eine erneute Beteiligung von SenUVK, V OI zur Prüfung möglicher Zuständigkeiten vorzunehmen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Landesdenkmalamt Berlin, 23.01.2018

Wir verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen. Weiterhin bestehen gegen die Planung seitens des LDA keine Bedenken.

Abwägung

Kenntnisnahme

Da auch im letzten Schreiben des LDA vom 17.12.2013 keine Bedenken mitgeteilt wurden, ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 02.01.2018

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen unter Berücksichtigung weiterhin tätiger Gartenbaubetriebe bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, Landschaftsprogramm
30.01.2018

Keine Bedenken zu den vorliegenden Unterlagen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, Verkehrsbelange,
18.01.2018

Der B-Plan berührt keine überörtlichen Verkehrsbelange. Es bestehen daher keine Bedenken zu dem B-Plan seitens der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D, Wasserbehörde, 06.02.2018

Gegen die Planungsziele an sich bestehen nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen. Als zu nutzender Vorfluter käme ggf. das Rudower Fließ als fließendes Gewässer 2. Ordnung in Betracht.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation wird nach gegenwärtigem Kenntnistand von den Eigentümern nicht angestrebt. Das Wasser der Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser, das auf dem Gockelweg anfällt, soll angrenzend versickert werden.

Anhand des vorliegenden Planmaterials ist nicht ersichtlich wie die Ableitung des Niederschlagswassers zurzeit erfolgt bzw. bei Realisierung der Planung erfolgen soll.

Daher muss ich feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gegenwärtig nicht gesichert ist.

Da auf Grund der wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen Maßnahmen erforderlich werden, empfehle ich ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen und den damit verbundenen Flächenbedarf ermitteln zu können (s. u.).

Ohne vorliegendes Entwässerungskonzept, das eine Genehmigungs- bzw. Erlaubnisfähigkeit notwendiger wasserwirtschaftlicher Maßnahmen nachweist, gilt die Entwässerung als nicht gesichert.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf den internetauftritt von SenUVK zu diesem Thema. Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabenge-

bietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde.

Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als $1 \text{ l}/\text{s}$, wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvergabe auf $1 \text{ l}/\text{s}$ begrenzt.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Verzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $< 800 \text{ m}^2$ ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadhafte Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 30a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Hinweise zur Erarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, so ist es zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen

und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern. Weiterhin müssen bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes das DWA Arbeitsblatt 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sowie das DWA Merkblatt 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, berücksichtigt werden. Ich verweise auch auf das Rundschreiben der SenStadt II C vom 10.02.2010 zu den Anforderungen an die Erarbeitung von Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepten.

Abwägung

Kenntnisnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen im Vergleich zu den im Bestand vorhandenen Gewächshäusern und den sonstigen Lager- und Bewegungsflächen zu einer Entsiegelung. Belange der Niederschlagswasserversickerung werden damit positiv beeinflusst. Da bereits für den Bestand keine Kenntnisse bezüglich möglicher Vernässungen bekannt geworden sind kann geschlussfolgert werden, dass auch bei Realisierung der Planung keine Vernässungen zu befürchten sind. Die Erstellung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts ist daher nicht erforderlich.

In Bezug auf die Genehmigungs- und Erlaubnisfähigkeit der geplanten Versickerung von Regenwasser ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Juni 2018 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine umweltrelevanten Parameter der Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Der Eintrag im Bodenbelastungskataster steht der Versickerung von Regenwasser somit nicht im Wege.

Senatsverwaltung für Finanzen, 06.02.2018

Im Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung des Hinweises unserer Haushaltsabteilung:

Der entstehende Folgebedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen, ist – soweit noch nicht erfolgt – mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die für Bildung zuständige Senatsverwaltung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeschrieben und hat mit Schreiben vom 26.02.2018 ihre Belange mitgeteilt.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, 26.02.2018

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planungen. Den Nachweis über die konkrete Bedarfsdeckung führt der bezirkliche Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Gemeinde Schönefeld

Von der Gemeinde Schönefeld bestehen zum Planinhalt keine Bedenken. Die Belange der Gemeinde Schönefeld sind durch die Planung nicht berührt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

4.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52ba wurde mit Schreiben vom 24. September 2018 und mit Fristsetzung eines Monats die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch. Es wurden folgende 5 Stellen angeschrieben.

- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 34
 - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 (Wasserbehörde)
 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL (Wohnungsbauleitstelle)
- Alle angeschriebenen Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben.

Parallel zur o. g. Beteiligung wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (E-Mail) vom 20.09.2018 gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch darüber informiert, dass der Bebauungsplan 8-52ba im Zeitraum vom 24.09. bis 24.10.2018 öffentlich ausgelegt wird. Im Zuge dieser Information gingen Stellungnahmen von den nachfolgend genannten Stellen ein:

- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW I B
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR
- IT-Dienstleistungszentrum
- Berliner Wasserbetriebe
- Vattenfall Wärme Berlin GmbH

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden schriftliche Stellungnahmen von 11 Stellen eingereicht.

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägung kann den folgenden Ausführungen entnommen werden.

NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg, 25.09.2018

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs.1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

(Hinweis: Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit einer am 23.01.2018 eingegangenen Stellungnahme)

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet künftig über eine private Verkehrsfläche erschlossen, öffentliche Erschließungsflächen werden nach dem Verkauf des Gockelwegs nicht mehr vorhanden sein. Die geforderte Herstellung der Versorgung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist daher nicht möglich, es muss auf die private Verkehrsfläche zurückgegriffen werden.

Die mitgeteilten Leitungsschutzanweisungen sind nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

Die technische Erschließung wird durch ergänzende Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch planungsrechtlich gesichert.

IT-Dienstleistungszentrum, 26.09.2018

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrum betroffen sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B, 05.10.2018

In dem Begründungstext zum B-Plan ist unter Punkt I 3.2 (S. 10) die Beschreibung zum FNP zu korrigieren, da sie noch vom ursprünglichen B-Plan 8-52b stammt. Darüber hinaus ist das FNP-Zitat zu präzisieren. An anderen Stellen des Begründungstextes wird nur von Wohnbaufläche W4 im FNP geschrieben (z.B. Punkt III 2. oder 3.2), bitte auch korrigieren.

Abwägung:

Den Hinweisen wird gefolgt, die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

Vattenfall Berlin GmbH, 10.10.2018

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 15.10.2018

Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich das – aktuell in seinem Geltungsbereich weiter reduzierte – Plangebiet, zumindest mit den für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen, nunmehr vollständig im Gestaltungsraum Siedlung. Lediglich der westlichste Teil der bereits bestehenden Straße „Gockelweg“ ragt noch in den Übergangsbereich zum Freiraum hinein. Die beabsichtigten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“) sind hier grundsätzlich zulässig.

Darüber hinaus ist weiterhin zu beachten, dass sich das Plangebiet in der Planungszone zur Bauhöhenbeschränkung des LEP FS befindet

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Berliner Stadtreinigung BSR, 17.10.2018

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Straßenreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich. (Hinweis: Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit einer Stellungnahme vom 08.02.2018)

Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Technische Details zum Ausbaustandard der Straße, z. B. in Bezug auf Gesamtgewicht und Einzellasten, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Hinweis wird jedoch an den künftigen Eigentümer der Privatstraße weitergegeben.

Die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m kann innerhalb der geplanten Verkehrsfläche realisiert werden.

Zufahrten von über 15 m Länge erfordern einen Wendepplatz von mind. 25 m Durchmesser. Der vorliegende Bebauungsplan 8-52ba zeigt keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Wie in der Stellungnahme der BSR vom 08.02.2018 zum Bebauungsplan 8-52b angeführt ist der Wendekreis am Ende des Gockelwegs nicht ausreichend. Die Mieter im Bereich des Bebauungsplans 8-52ba werden Ihre Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung Richtung Waßmannsdorfer Chaussee bereitstellen müssen. Der Bereitstellungsweg würde 200 m betragen.

Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotter sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, keine Änderung der Planung erforderlich.

Eine Verbreiterung des vorhandenen Wendehammers am Ende des Gockelwegs wird nicht vorgenommen. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Gockelwegs im Straßennetz Berlin wäre die Erweiterung der Verkehrsfläche nicht angemessen.

Die Erweiterung des Wendehammers ist aus verkehrstechnischer Hinsicht auch nicht erforderlich: Der bestehende Wendehammer, der einen Durchmesser von ca. 20 m hat, lässt den Wendevorgang eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu. Der vom Einwender geforderte Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m ist gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Lastzüge und Gelenkbusse ausgerichtet. Eine solche Wendeanlage wäre für den Gockelweg nicht erforderlich und daher überdimensioniert. Eine städtebauliche Rechtfertigung für einen mit der Einrichtung eines größeren Wendehammers verbundenen Eingriff in das Privateigentum wäre somit nicht gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich beim Gockelweg nicht um eine „neu geplante Straße“ handelt. Der Gockelweg in seiner gegenwärtigen Dimensionierung ist seit Jahrzehnten vorhanden. Er wurde bereits in der Vergangenheit u. a. zur Entsorgung der gewerblichen Abfälle der ehemaligen Gärtnereien, aber auch zur Entsorgung des Hausmülls der dortigen Wohnungen genutzt. Es ist insofern davon auszugehen, dass die gegenwärtige Dimensionierung ausreichend bemessen ist.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Die Oberfläche des Transportwegs sowie Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl an Behältern aufzustellen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung verhindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt sie die BSR-Standplatzberatung.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauleitstelle, 18.10.2018

Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauflächen grundsätzlich zu begrüßen.

Mit dem Bebauungsplan 8-52ba soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 45 Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau (GF 6.755 m²) für 135 Einwohner geschaffen werden. Daraus resultiert laut Begründung ein rechnerischer Bedarf von 6 Kitaplätzen und 8 Grundschulplätzen. Da somit die Grenze von 5.000 m² GF Wohnen überschritten wird, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde beim Abschluss des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, 23.10.2018

Bereits in meiner Stellungnahme vom 06.02.2018 hatte die Wasserbehörde die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet verfügt über keine Regenwasserkanalisation.

Auch zu diesem Beteiligungsschritt liegt kein Entwässerungskonzept vor.

Die verbalen Ausführungen in der Abwägung können eine entwässerungstechnische Fachplanung nicht ersetzen (s. S. 73 -74).

Darüber hinaus bleibt ungeklärt, durch welche Maßnahmen die Anforderungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sowie zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen eingehalten werden können.

Ich muss daher erneut feststellen, dass die Entwässerung des Plangebietes nicht gesichert ist.

Ich mache weiter darauf aufmerksam, dass nach § 123 Absatz 1 Baugesetzbuch die Erschließung eines Baugebietes - und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein - eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft ist.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet ist keine Regenkanalisation vorhanden, die nächstgelegenen durch mit Regenkanäle erschlossenen Gebiete entwässern überwiegend in den Teltowkanal (Gewässer erster Ordnung), es liegen aber auch benachbarte Flächen vor, die in das Rudower Fließ entwässern (Gewässer zweiter Ordnung). Es wird angestrebt, sämtliches anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern.

In der ursprünglichen Behördenbeteiligung dieses B-Plans wurde von der Wasserbehörde die Erstellung eines Regenentwässerungskonzeptes gefordert. Dem wurde von Seiten des Antragstellers entgegnet, dass durch die Plandurchführung eine Entsiegelung im Vergleich zum vorhergehenden Zustand erreicht würde. Da auch vorher keine kanalgebundene Regenentwässerung vorhanden war, wird argumentiert, dass demnach davon auszugehen sei, dass eine dezentrale Ableitung des Regenwassers möglich sei und auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes verzichtet werden könne.

Dem ist entgegenzuhalten, dass nicht bekannt ist, welche Maßnahmen zur Ableitung des Regenwassers in der bisherigen Nutzung des Plangebietes getroffen wurden. Es ist daher auch nicht abzusehen, ob gleichwertige Maßnahmen auch nach Plandurchführung umsetzbar wären.

Die Forderung nach der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes ist begründet und wird weiterhin aufrechterhalten.

Es ist weiter zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen

wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von $10/(s \cdot ha)$ für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von $2 l/(s \cdot ha)$ für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes. Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Die Umsetzung im gegebenen Fall hängt davon ab, ob ein Anschluss an die Regenkanalisation angestrebt wird und welcher Ordnung das erstaufnehmende Gewässer zuzuordnen ist (s.o.).

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 m^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $< 800 m^2$ abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so ge-

ring gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

(Hinweis: Die Stellungnahme ist inhaltlich im Wesentlichen identisch mit einer Stellungnahme vom 06.02.2018)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen – verglichen mit den bestehenden Bodenversiegelungen durch Gewächshäuser und gärtnerischen Anlagen – zu einer Entsiegelung. Dies wirkt sich positiv bezüglich der Versickerung aus.

Im Plangebiet dürfen nur 40 % der Baugebiete mit Haupt- und Nebenanlagen und erforderlichen Erschließungsflächen versiegelt werden. 60 % müssen unversiegelt bleiben. Diese Bodenversiegelung stellt innerhalb der Metropole Berlin einen sehr geringen Wert dar.

Außerdem wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dies minimiert den o. g. prozentualen Versiegelungsgrad nochmals.

Insgesamt führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Entsiegelung von ca. 2.840 m² (siehe auch S. 40 der damaligen Begründung).

Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn unter den gegebenen Voraussetzungen der Nachweis der Versickerung für die beiden Grundstücke Gockelweg 14 und 17 auf die bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren abgeschichtet wird.

Im Übrigen hat sich der Vorhabenträger zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, zu der auch die Regenentwässerung gehört, für das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet vertraglich verpflichtet. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Altlastensituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-52ba ist im Bodenbelastungskataster erfasst. Die standortbezogene Zuständigkeit hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes liegt hier beim Umweltamt des Bezirkes.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Altablagerung „Dörferblick“ (ehemalige Hausmüllablagerung) in meiner Zuständigkeit wurde in der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht ausreichend beschrieben. Der geforderte Sicherheitsabstand wurde berücksichtigt.

Der Standort wird weiterhin hinsichtlich Bodenluft und Grundwasser überwacht. Spätere, weitergehende Maßnahmen an der Altablagerung können nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes ist jedoch nicht gegeben.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

In Bezug auf die Genehmigungs- und Erlaubnisfähigkeit der geplanten Versickerung von Regenwasser wurde im Juni 2018 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine umweltrelevanten Parameter der Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Der Eintrag im Bodenbelastungskataster steht der Versickerung von Regenwasser somit nicht im Wege.

Die im Umweltbericht Punkt 2.1.4. Schutzgut Wasser im Absatz „Nähere Informationen zu Altlasten ...“ getroffene Aussage - letztmalig wurde 2012 ein Grundwassermonitoring angeordnet - ist veraltet. Die Grundwasserüberwachung ist derzeit in der Anordnung vom 22.04.2016 bis 2026 geregelt.

Abwägung:

Kenntnisnahme, redaktionelle Fortschreibung der Begründung

Der Hinweis, dass das Grundwassermonitoring nun bis 2026 geregelt ist, wird in der Begründung ergänzt.

Umwelt- und Naturschutzamt, 30.10.2018

1. Anlagenbezogener Immissionsschutz

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

2. Altlasten und Bodenschutz

In die Begründung zum Bebauungsplan 8-52ba wurden die vorgegebenen Ergänzungen und Hinweise hinsichtlich der Altlasteneinschätzung und sich daraus ergebende Maßnahmen aufgenommen. Die daraus abgeleiteten orientierenden Bodenuntersuchungen auf den Grundstücken Gockelweg 14 und 17 sind zwischenzeitlich erfolgt. Die Kurzauswertung des Gutachters wurde bereits in den Begründungstext aufgenommen. Bei den orientierenden Untersuchungen des oberen Bodenmeters wurden keine Fremdstoffe und keine altlastenrelevanten Schadstoffgehalte aufgefunden.

Nochmaliger Hinweis auf Anforderungen zum Bodenschutz und zu sensiblen Nutzungen:

Die Bodenuntersuchungen stellen lediglich punktuelle Bodenaufschlüsse dar. Daher sollte bei den Abbrucharbeiten der ehemaligen Gärtnereien und sonstigen Bebauungen ein Gutachter auf Bodenverunreinigungen, alte Leitungen und Anlagenteile achten. Diese wären nach Abklärung des Schadensumfanges ordnungsgemäß zu entsorgen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Die Hinweise bezüglich der Abklärung von potenziellen Schadenumfängen im Zuge von Abbruchmaßnahmen können nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dies muss auf Ebene der bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren geschehen.

Hinsichtlich der Schaffung von privatem Gartenland nördlich der Deponie Dörferblick wird nochmals auf die in den Grünfestsetzungen der Begründung des B-Planes 8-52b (S. 58 von 75 aus Januar 2018) aufgeführten Anforderungen hingewiesen. Dieser Bereich war bisher nicht Untersuchungsbestandteil.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Die damaligen Hinweise aus der Begründung hinsichtlich der Schaffung von privatem Gartenland sind auch weiterhin Bestandteil der Begründung.

Für Bereiche, in welchen eine konzentrierte Niederschlagsversickerung vorgesehen ist, sind zuvor Untersuchungen des Bodens nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zu übergeben.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zum Bodenschutz besteht zum derzeitigen Kenntnisstand kein Einwand gegen die Planung.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich.

Da der Bebauungsplan keine Flächen festsetzt, in denen konzentriert Regenwasser versickert werden soll, müssen ggf. erforderliche Untersuchungen auf die bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren abgeschichtet werden.

3. Natur- und Artenschutz

Die Vorgehensweise bei der Kartierung der Amphibien wird immer noch als ungenügend erachtet. Ein bereits vorhandener Besatz von Amphibien kann wegen des schlecht gewählten Kartierzeitraumes und der geringen Anzahl von Begehungen nicht ausgeschlossen werden.

Auch zukünftige Zuwanderung ist möglich. Einige Amphibienarten können akustisch kaum oder gar nicht wahrgenommen werden. Es kann außerdem aufgrund der fehlenden Informationen nicht abgeschätzt werden, wie dicht Fisch- und Gänsebesatz sind.

Sollte vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem Rahmen Gebrauch gemacht werden, dass am Teich unvermeidbare bauliche Änderungen vorgenommen werden müssen oder aus anderen Gründen Verkleinerungen oder Qualitätsverschlechterungen stattfinden, ist rechtzeitig vorher eine erneute Amphibienkartierung durchzuführen. Diese hat der guten fachlichen Praxis zu entsprechen. Nur so können Verstöße gegen § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

(Hinweis: Die Stellungnahme ist inhaltlich im Wesentlichen identisch mit einer Stellungnahme vom 23.02.2018)

Der Teich liegt überwiegend innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Gartenland“. Kleinere Anteile des Teichs liegen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, hier jedoch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen. Dies bedeutet in Bezug auf den Artenschutz keine planbedingte Verschlechterung gegenüber der bisherigen Nutzung als Fläche für den Erwerbsgartenbau: Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen keinen Rückbau des Regenrückhaltebeckens erforderlich, ein planbedingter Eingriff findet nicht statt. Auf vertiefende Untersuchungen kann daher verzichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen gegenüber den bestehenden Baurechten (Erwerbsgartenbau gemäß § 35 Baugesetzbuch) und gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand sogar zu einer Besserstellung des Gewässers: Die Gefahr einer potenziellen Überbauung durch baulichen Anlagen ist künftig nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan leistet insofern einen nennenswerten Beitrag zum Schutze des Beckens.

Die Begründung wird um einen Hinweis auf das Erfordernis einer erneuten Amphibienkartierung im Falle der baulichen Umsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf zum Teich angrenzenden Flächen ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse in Bäumen geschützt sind. Bei einer Entfernung muss nach § 67 BNatSchG eine Ausnahme von § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG beantragt werden. Bei Entfernung oder Unbrauchbarmachen von Lebensstätten an Gebäuden sind die Vorgaben der Gebäudebrüterverordnung zu beachten.

Abwägung

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

Die Verbotstatbestände von § 44 BNatSchG sowie die Vorschriften der Gebäudebrüterverordnung müssen unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans beachtet werden. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Berliner Wasserbetriebe, 30.10.2018

Zum Bebauungsplanverfahren 8-52b haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 07.02.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch für das Bebauungsplanverfahren 8-52ba Bestand.

Abwägung:

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

Das Schreiben vom 07.02.2018 enthält keine Hinweise, die eine Änderung der Planung nach sich ziehen.

Folgende Hinweise möchten wir ergänzend hinzufügen.

Der Gockelweg befindet sich zurzeit im Eigentum des Tiefbauamtes Neukölln. Beim Verkauf der Verkehrsfläche ist für die dort vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 200 bis 400 die Bestellung der von den BWB benötigten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vorzunehmen.

In die Privatstraße Gockelweg werden keine öffentlichen Entwässerungsanlagen errichtet. Ein Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal ist über einen Hausanschluss möglich.

Gebäude, welche durch private Wohnwege erschlossen werden, können nur bei erforderlicher Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung unserer Trinkwasserversorgungsanlagen versorgt werden.

Im Rahmen des Verfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Abwägung

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

*Die Bestellung von Grunddienstbarkeiten im Zuge des Verkaufs des Gockelwegs kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen werden.
Der Bebauungsplan soll auch künftig keine Flächen für die dezentrale Versickerung festsetzen. Aufgrund der niedrigen Bodenversiegelung (max. 40%), was gegenüber dem Bestand einer Reduzierung gleichkommt, ist dies nicht erforderlich.
Die Versickerung von Regenwasser kann bei Erforderlichkeit im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren geregelt werden.*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 02.11.2018

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.
Grundlage der Stellungnahme sind die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-52ba sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros ISU-Plan vom Januar 2018.
Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen sind keine weiteren Hinweise zu geben.

Abwägung

Kenntnisnahme, keine Änderung der Planung erforderlich

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu beachten:

Die Erwiderung der Einwendung aus dem B-Plan-Verfahren 8-52b auf S. 71 der Begründung zeigt, dass diese nicht verstanden wurde. Insbesondere die Aussage, dass einerseits Überfahrten von Ladebordwänden durch Gabelhubwagen nicht stattfinden und andererseits Gabelhubwagen verwendet werden ist widersprüchlich.

In der Schalltechnischen Untersuchung fehlen Angaben zu den Emissionen der Spitzenpegel, sodass die daraus resultierenden Immissionen nicht nachvollziehbar sind. Dahingehend ist das Gutachten zu ergänzen.

Die Annahme eines Schalleistungspegels von 81,4 dB(A) für durch Beladetätigkeiten im Freien verursachte Emissionen muss sehr verwundern, da bereits 5 Fahrten/h mittels Gabelhubwagen über die LKW-Ladefläche diesen ausschöpfen. Diesbezüglich gibt es Klärungsbedarf.

Es sei angemerkt, dass die Stellungnahmen zu Schallgutachten nicht einem Selbstzweck dienen, sondern die Herstellung von Rechtssicherheit zum Ziel haben. Mängel in Gutachten werden spätestens in gerichtlichen Auseinandersetzungen aufgedeckt und sollten daher frühzeitig vermieden werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, redaktionelle Fortschreibung der Begründung

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schalluntersuchung basiert auf der Annahme, dass zwar Hubwagen verwendet werden, diese aber keine Ladebordwände überfahren. Diesbezüglich ist das Schallgutachten verwendungsfähig, in der Formulierung der damals verwendeten Begründung (Seite 71) jedoch anzuführen. Die Aussagen werden bei der Fortschreibung der Begründung richtig gestellt.

Die Entladevorgänge finden – wie in der Abwägung dargelegt – zumeist innerhalb eines eingehausten Bereichs statt. Anliefervorgänge im Freien werden kaum auftreten. Diesbezüglich ist keine Ergänzung des Gutachtens erforderlich.

Ergänzend ist anzuführen, dass die für Gewerbelärm zuständige Stelle des Bezirks Neukölln keine weitergehenden Anforderungen an das Schallgutachten und die hierbei getroffenen, realistischen Annahmen gestellt hat.

Aufgrund der zwischenzeitig vorgenommenen Reduzierung des Geltungsbereichs liegen die in Rede stehenden Schallquellen im Übrigen mindestens 150 m von den im Geltungsbereich liegenden Baugebieten entfernt. Die Regelung der unmittelbaren Nachbarschaft von Ladezone und Wohnen ist daher nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung.

4.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vom 04.09.2018 für die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie einen Abschnitt des Gockelwegs zwischen der Wendekehre und der östlichen Grenze des Grundstücks Gockelweg 14 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 24. Oktober 2018 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 21. September 2018 über Anzeigen in der Tagespresse sowie über die Bekanntmachung im Amtsblatt am 14. September 2018 (Seite 5092 f.) in Kenntnis gesetzt worden.

Die Anzeige in der Tagespresse war mit dem Hinweis versehen, dass zu den umweltbezogenen Informationen die Veröffentlichung im Amtsblatt beachtet werden sollte.

Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung ebenso wie Gutachten und die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch im Internet eingesehen werden.

Es gingen fünf schriftliche Anregungen beziehungsweise Hinweise ein. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägung kann den folgenden Ausführungen entnommen werden.

Einwendung 1, 18.11.2018

Ich habe nach unserem heutigen Gespräch um 11 Uhr vor Ort folgende Bedenken zu äußern.

Sobald der alte Gockelweg an einen Dritten veräußert wird, kann dieser jegliche zukünftige Kosten auf die alten Eigentümer im Gockelweg umverteilen.

Für mich sind die Kosten zum Ausbau des kompletten Gockelweg wichtig, insbesondere die Kosten für den Erwerb vom kompletten Gockelweg sowie die Ausbaukosten. Einen Teilausbau nur für die Grundstücke 14 und 17 halte ich für unsinnig, da es dann zukünftig für die Eigentümer der restlichen Grundstücke teurer wird, diesen auszubauen. Es sollte eine Regelung getroffen werden, den Gockelweg als einen Privatweg komplett auszubauen.

Abwägung

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass alle Anwohner des Gockelwegs im rechtlichen Sinne (§ 30 Baugesetzbuch und § 4 Absatz 1 BauO Bln) erschlossen sind.

Die Regelung eines Verteilungsmaßstabes für später anfallende Kosten für die Straßeninstandhaltungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Solche Regelungen können allenfalls in den Verträgen getroffen werden, die im Zuge des Verkaufs des Gockelwegs geschlossen werden.

Ein kompletter Ausbau des Gockelwegs kann aus rechtlichen Gründen nicht vom Begünstigten der Planung verlangt werden: Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches kann ein Ausbau nur in dem Umfang verlangt werden, der zur Erschließung der Grundstücke Nummer 14 und 17 nötig ist.

Zur Erschließung der Grundstücke Nummer 14 und Nummer 17 ist nur der Ausbau des vorderen Teils des Gockelwegs nötig, nicht aber der Ausbau des kompletten Wegs.

Der vollständige Ausbau des Gockelwegs ist dem künftigen Eigentümer jedoch nicht untersagt. Er kann – gegebenenfalls in Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern - den Gockelweg auch im Rahmen einer zusammenhängenden Baumaßnahme in Gänze ausbauen.

Ich bin ebenfalls an einem zeitnahen Bebauungsplan für mein Grundstück interessiert.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Das Bezirksamt Neukölln hat am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52bb beschlossen, in dessen Geltungsbereich sich auch das Grundstück des Einwenders befindet. Da dieser Bebauungsplan ebenfalls auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung weiterzuführen ist und derzeit keine Grundzustimmung eines Vertragspartners vorliegt, ruht dieser Bebauungsplan derzeit. Informationen über dieses Bebauungsplanverfahren können über den Fachbereich Stadtplanung eingeholt werden.

Einwendung 2, 22.10.2018

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2015 zum Thema Alt-Bäume. Diese hat noch immer Gültigkeit, da auf das Thema in der vorliegenden Begründung erneut nicht ausreichend eingegangen wurde. Eine Liste der Bäume mit Stammumfängen, etc. fehlt immer noch.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die durchgeführte Biotoptypenkartierung ist hinreichend aussagekräftig, eine Liste der Bäume mit Stammumfängen ist nicht erforderlich.

Auf S. 26 der Begründung zum B-Plan zum Punkt Biotopbeschreibung und -bewertung wird der vorhandene Teich „derzeit nicht als Amphibienlaichgewässer geeignet“ eingeschätzt. Diese Einschätzung wurde lediglich durch in Augenscheinnahme, statt durch genauere Untersuchung vorgenommen. Wir halten diese Bewertung ohne genauere Untersuchung für nicht akzeptabel. Offenes Wasser zieht immer Tiere an und Laich wird u. a. auch von rasenden Wasservögeln eingetragen, bspw. aus dem nur 500 m Luftlinie entfernten „Kalte Grund Pfuhl“. Daher ist die einfache Annahme, dass das Gewässer aufgrund steiler Wände für Amphibien ungeeignet ist, unzureichend. Zumal südseitig Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten festgestellt wurden. Besonders Teichfrösche halten sich überwiegend in oder am Wasser auf und graben sich im Winter in den Grund ein. Demzufolge kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass keine Tiere vorhanden sind. Entsprechende Untersuchungen müssen zwingend nachgeholt werden. Denn im Fall eines Positiv-Nachweises ist davon auszugehen, dass Tiere doch das Gewässer verlassen und über die zukünftigen Bauflächen wandern, welche dann entsprechend abzugrenzen bzw. abzusammeln sind. Auch der o. g. „Kalte Grund Pfuhl“ ist in Bezug auf wandernde Amphibien zu beachten. Die häufigste in Berlin vorkommende Amphibienart, die Erdkröte, legt auf Ihrer Wanderung zwischen Sommerlebensraum und Laichgewässer u. U. bis zu 2,2 km zurück. Dazwischen muss mit evtl. vorkommenden Tieren gerechnet werden.

Der vorhandene Teich auf dem B-Plan-Gelände muss in jedem Fall vor Baubeginn gegen Einträge (Schutt, Steine, Müll, etc.) geschützt werden, möglicherweise durch eine weiträumige Abgrenzung, Bauzaun mit Folie, o. ä.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Der Folienteich ist insbesondere aufgrund der dort vorkommenden Fressfeinde nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet. Der Teich wird unter anderem durch Zuchtfische bevölkert. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Ergänzende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Angaben zu möglichen Einflüssen der ehem. Deponie auf das Grundwasser wurden im Text insofern gemacht, dass regelmäßig Kontrollen und Messungen zur Belastung durchgeführt wurden. Zur Wasserqualität des Teiches wurden jedoch keine Untersuchungen durchgeführt. Das sollte u. E. jedoch allein schon daher erfolgen, weil dieser in die zukünftige private Grünanlage integriert und zur Erholung, also der Gesundheit des Menschen dienen soll. Nur mit entsprechenden Untersuchungen vor und nach Baubeginn, lässt sich einschätzen, ob die Baumaßnahmen, die frühere Nutzung des Geländes (Pflanzenschutzmittel) oder die ehemalige Deponie darauf Einfluss hatten oder unerwartete Einträge erfolgten und welche Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden müssen, um das natürliche Gleichgewicht und den Erhalt des Teiches gewährleisten zu können.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Ergänzende Untersuchungen zur Gewässerqualität sind nicht erforderlich. Der künstliche Teich ist mit einer Folie abgedichtet; Einflüsse von gegebenenfalls vorhandenen Altlasten im Boden beziehungsweise im Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Hinzu kommt, dass nach Trockenperioden wie 2018 bedacht werden muss, ob der Teich weiterhin wasserführend bleibt und wenn ja, auf welcher Grundlage, besonders dann, wenn er nicht vom Grundwasser gespeist wird (Folienteich).

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Der dauerhafte Erhalt des künstlich angelegten Teiches ist in städtebaulicher Hinsicht nicht zwingend erforderlich. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan den Teich auch nicht als eigenständige Wasserfläche fest, sondern im Wesentlichen als Bestandteil einer privaten Grünfläche.

Da der Teich auch naturschutzrechtlich nicht zwingend erhalten werden muss, sind Überlegungen zum potentiellen Einfluss von Trockenperioden auf die Wasserführung nicht erforderlich.

Des Weiteren fehlen aktuelle Untersuchungen zu Fledermäusen und Brutvögeln. Die letzten sind von 2011 und damit älter als 5 Jahre und demzufolge überaltert. Aber auch wenn die südliche Teilfläche dicht bebaut ist und die nördliche Teilfläche nahezu baumfrei ist, müssen trotzdem Untersuchungen zu diesen Tiergruppen durchgeführt werden, da besonders Niststätten von Gebäude- und Höhlenbrütern geschützt bzw. streng geschützt sind. Diese gilt es ausreichend weit vor Abriss bzw. Baumfällungen zu kartieren, ggf. zu sichern und auszugleichen. Diese Untersuchungen sind besonders dann wichtig, wenn „potentielle Lebensstätten ... erkannt werden“, wie es im Umweltbericht heißt.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Untersuchungen aus dem Jahr 2011 wurden im Jahr 2017 aktualisiert. Dies konnte der ausgelegten Begründung auf Seite 44 entnommen werden. Eine erneute Aktualisierung ist insofern nicht erforderlich.

Die angesprochenen Untersuchungen im Zuge von Abrissmaßnahmen und Baumfällungen müssen nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Sie können – soweit erforderlich – im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren erbracht werden.

Einwendung 3, 24.10.2018

Unsere Mandanten sind Eigentümer von Grundstücken am Gockelweg. Unsere Mandanten haben jeweils dort ihren Sitz und Ihren Geschäftsbetrieb. Sie verpachten Teilflächen an eine Gärtnerei und Werkstätten bzw. betreiben selbst eine Gärtnerei und nutzen und vermieten dort belegene Wohnflächen.

Der entworfene Bebauungsplan zergliedert das zusammenhängende Gebiet der Grundstücke Gockelweg 14-23 und 25 unnatürlich, widerspricht in seiner Festsetzung und der damit erlaubten Nutzung der bisherigen Nutzung der Grundstücke unserer Mandanten und lässt schließlich befürchten, dass auf dem Gebiet, auf dem die Grundstücke unserer Mandanten belegt sind, eine gleichartige Regelung getroffen wird.

Die unnatürliche Zergliederung ergibt sich daraus, dass es sich bei dem gesamten Gebiet Gockelweg 14-23 und 25 um ein zusammenhängendes handelt, das jedenfalls derzeit in gleichartiger Weise genutzt wird. Eine Aufspaltung in verschiedene beplante Areale würde dazu führen, dass diese bzw. deren Nutzung miteinander in Konflikt stehen würden. Außerdem geht der entworfene Bebauungsplan von Voraussetzungen aus, die so nicht korrekt sind. Im Detail:

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Abwägung siehe unten

Das Gebiet ist, wie der entworfene Bebauungsplan zu erkennen gibt, derzeit als Außengebiet ausgewiesen. Die Nutzung für Gartenbaubetriebe, wie Sie unsere Mandantin betreiben, ist in jenem Gebiet damit privilegiert. Nicht zulässig bzw. jedenfalls untergeordnet ist dort damit die Wohnbebauung. Durch die geplante Beplanung könnte benachbart ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das Gartenbaubetriebe nicht zulässt. So ist auch der Begründung des geplanten Bebauungsplanes zu entnehmen, dass an der Nutzung durch nicht mehr festgehalten werden soll. Dadurch, dass das zu beplanende geplante Gebiet und das Gebiet, auf dem unsere Mandantin ihre Grundstücke haben in einem natürlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, ist zu befürchten, dass spätere Nutzer von Wohnraum auf dem zu beplanen geplanten Gebiet sich gegen solche Nutzungen und insbesondere Emissionen wenden werden, wie sie der derzeitigen Nutzung der Grundstücke unserer Mandantin als Gartenbaubetriebe eigen sind. Damit könnte unseren Mandanten die weitere Nutzung ihrer Grundstücke in der gleichen Art und Weise wie bisher versagt werden. Die Rechte der Gebietskörperschaft, dass in ihrem Verantwortungsbereich befindliche Gebiet zu beplanen, finden jedoch ihre Grenze in der bisherigen Nutzung. Dieser kann durch Bebauungspläne nicht begegnet werden. Es zählt der Bestandsschutz.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Potenzielle Schallemissionen, die von den Grundstücken der Einwender ausgehen könnten, wurden durch ein Schallgutachten untersucht. Im Ergebnis kann an der bisherigen gartenbaulichen Nutzung der Einwender festgehalten werden: Der Betrieb der Gärtnereien führt im mindestens 100 m entfernten Plangebiet 8-52ba zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen keine Einschränkungen auf den Betriebsgrundstücken nötig. Ein Verstoß gegen den Bestandsschutz liegt somit nicht vor.

Zu den falschen Voraussetzungen des Planentwurfes:

In der Begründung wird ausgeführt, dass von der Deponie punktuelle Gasaustritte aus den Grundstücken zu befürchten sind und Lage und Beschaffenheit der Leitungen nicht bekannt seien. Hierzu ist wie folgt aufzuklären: Von der Deponie zu den Grundstücken existierte nur eine Gasleitung. Diese verlief auf dem Grundstück Gockelweg 25. Die Gasleitung wurde durchtrennt. Das Rohrende zum Dörfer Blick wurde gasdicht verschlossen. Den Auftrag erteilte die zuständige Behörde selbst. Das versiegelte Rohrende kann an den Koordinaten 52.398499, 13.479795 in Augenschein genommen werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die für den Dörferblick zuständige Behörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Wasserbehörde) hat zuletzt mit Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt, dass am Standort auch weiterhin Überwachungen hinsichtlich der Bodenluft erfolgen werden. Die Aussage in der Begründung, dass punktuelle Gasaustritte möglich sind, wird daher beibehalten.

Weiter ist der Verzicht auf eine öffentliche Wegeverbindung nicht nachvollziehbar. Hierzu haben wir vorsorglich Widerspruch gegen die Einziehung eingelegt. Das entsprechende Schreiben fügen wir zur Ergänzung der hiesigen Begründung bei und nehmen hierauf Bezug. Der Entwurf sieht als einzige Begründung der Einziehung und des Verkaufes eine Kostenersparnis durch die Gebietskörperschaft vor. Dies ist nicht zulässig und widerspricht dem Berliner Straßengesetz.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ist dann möglich, wenn der Kreis der Benutzer genau bestimmbar ist. Der Kreis der Benutzer muss nicht zwingenderweise „privat“ sein. Auch „öffentliche“ Nutzer (z. B. kommunale Müllentsorger, Feuerwehr) können eine Privatstraße nutzen, ohne dass der Charakter einer privaten Verkehrsfläche verloren geht.

Ein solcher Fall ist hier gegeben: Der Kreis der Nutzer ist auf Bewohner und Besucher des Gockelwegs beschränkt. Da der Gockelweg als Sackgasse ausgeprägt ist, findet kein Durchgangsverkehr von Dritten statt.

Die künftige Nutzung durch Ver- und Entsorgungsdienste, z. B. Müllabfuhr, aber auch Post- und Paketdienste, ist – wie bereits ausgeführt – nicht zu beanstanden, da auch diese Nutzer zu dem bestimmbaren Kreis der Nutzer zählen.

Eine Gefährdung durch Deponieabgase kann so, wie in der Begründung ausgewiesen, nicht nachvollzogen werden. Die Deponie ist seit 1971 stillgelegt. Wie schon das Ausbleiben jeglicher Vegetationsschäden auf dem Deponiegelände zeigt, finden weitere Ausgasungen in signifikantem Umfang nicht statt. Dies ist einfach dadurch erklärlich, dass die biochemischen Prozesse, die Ausgasungen zugrunde liegen könnten, nach nunmehr 47 Jahren nahezu zum Erliegen gekommen sein werden. Eine den geplanten Schutzstreifen rechtfertigende Messung zum Beispiel auf dem Grundstück Gockelweg 21 an einer Stelle, die direkt an das Deponiegelände grenzt, fand offensichtlich nicht statt. Eine auch für das Gebiet, auf dem sich die Grundstücke unserer Mandantin befinden, zu befürchtende Bau- grenze mit einem 50 Meter breiten und nicht zu bebauenden Streifen ist damit nicht gerechtfertigt.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Grundstücke der Einwender befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba. Der mitgeteilte 50 m breite Streifen, der auf den Grundstücken der Einwender mutmaßlich nicht bebaut werden kann, leitet sich nicht aus den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ab. Eine Abwägung dieser Aussage ist insofern nicht möglich.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die festgesetzte private Grünfläche im südlichen Teil des Plangebiets 8-52ba nicht nur aus Gründen des Immissionsschutzes (Deponiegase) erklärt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche erklärt sich im Wesentlichen aus den Darstellungen des FNP. Dies konnte der ausgelegten Begründung unter anderem auf Seite 54 entnommen werden.

Die Behörde geht davon aus, dass die bestehenden Gartenbaubetriebe bereits eingestellt worden sind bzw. demnächst eingestellt werden. Dies ist schlicht nicht zutreffend. Auf den Grundstücken unserer Mandantin wird jeweils und zwar prosperierend Gartenbau betrieben. Unsere Mandantin oder deren Pächter wurden auch nicht zu deren betriebswirtschaftlicher Entwicklung beziehungsweise Perspektive befragt. Freilich nicht ausgeschlossen ist damit die Variante, dass unsere Mandantin als der bisherigen Nutzung eine Nutzung durch Wohnbebauung in Erwägung ziehen könnten. Gerade aus diesem Grund ergibt sich deren Recht, Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan vorzubringen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Bestandsituation wird in der Begründung des Bebauungsplans zutreffend beschrieben. Die auf Seite 44 der ausgelegten Begründung verwendete Abbildung weist auf die Fortführung der Nutzung auf den Grundstücken der Einwender hin. Hinzuzufügen ist, dass die Mandanten wiederholt und zuletzt im Mai 2017 schriftlich aufgefordert wurden, sich zu den Nutzungsabsichten zu äußern. Hier erfolgte jedoch teilweise kein Rücklauf.

Hinsichtlich des vorgebrachten Bedarfes an Infrastruktur ist auszuführen, dass die im Jahr 2013 offenbar geplante Kindertagesstätte bis heute nicht errichtet wurde.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Der Sachverhalt ist bekannt, er kann der ausgelegten Begründung auf Seite 50 entnommen werden.

Der entworfene Bebauungsplan geht davon aus, dass innerhalb der betroffenen Grundstücke ein Wartungsweg zur Unterhaltung der Messstellen an der Deponie ausgewiesen werden soll. Dies ist nicht nachvollziehbar. Die Wartung der Messstellen bzw. deren Verortung

kann durchaus auch auf dem Gebiet der ehemaligen Mülldeponie erfolgen. Eine Enteignung oder Beschränkung der Eigentumsrechte durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der anliegenden Grundstückseigentümer ist dafür nicht erforderlich.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

An den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird festgehalten. Zum einen befinden sich die Messstellen zum Teil auf den privaten Grundstücken. Die Erreichbarkeit ist damit ohne Inanspruchnahme von privaten Flächen nicht möglich. Außerdem ist die angrenzende ehemalige Mülldeponie aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Böschung) nur bedingt zur Nutzung als Wartungsweg geeignet.

Unter 4.1 führt die Behörde aus, die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt zu haben. Damals lagen jedoch der Planung vollkommen andere Entwürfe des Architekten Peter Stadler zu Grunde, die sich in wesentlichen Punkten von den der entworfenen Planung zugrundeliegenden unterscheiden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Änderung der zugrunde liegenden Entwurfsplanung macht keine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich: Es liegt in der Natur einer „frühzeitigen“ Beteiligung, dass ein solcher Planungsstand im Laufe der Zeit modifiziert wird.

Zur Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes führt die Behörde aus, eine für einen Spielplatz vorgesehene Fläche befände sich künftig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-52bb. Unter anderem aus den hier vorgebrachten Gründen hatten wir eine entsprechende Erschließung jedoch für äußerst fragwürdig. Bereits jetzt auf zukünftiger Entscheidungen der Gebietskörperschaft zu setzen, kann die erforderlichen Voraussetzungen einer Beplanung nicht ersetzen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Der von der zuständigen Behörde mitgeteilte Vorzugsstandort für den Spielplatz liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 8-52ba. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Standortes muss daher im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 8-52bb berücksichtigt werden.

Zur Stellungnahme des Schul- und Sportamtes weisen wir darauf hin, dass die dort bezeichneten Schulen 2,0, 2,3, bzw. 3,5 km entfernt sind. Angesichts der vorgesehenen zukünftigen Einwohnerzahl des gesamten Gebietes dürfte dies nicht hinnehmbar sein.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Regelung der Einzugsgebiete von Grundschulen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zur Stellungnahme der Abteilung Jugend und Gesundheit, Jugendhilfeplanung wird ausgeführt, dass die vorgesehene Kostenbeteiligung für eine Erweiterung der Kapazitäten von Kindertagesstätten der Realität nicht gerecht werden kann. Bei der vorgesehenen Einwohnerzahl der beiden Gebiete wird eine bloße Erweiterung von Kapazitäten, wie auch immer diese bewerkstelligt werden soll, nicht ausreichen. Im Hinblick auf die konkret geplante Baugenehmigung dürfte hingegen die Zahl der relevanten Besucher einer Kindertagesstätte so klein sein, dass eine bauliche Erweiterung nicht angezeigt ist. Eine vernünftige Kinderbetreuung kann so nicht dargestellt werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die vom Einwender geforderte Berücksichtigung von beiden Gebieten (gemeint sind wahrscheinlich die Bebauungsplangebiete 8-52ba und 8-52bb) bei der Bemessung der Kita-Planung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich: Es kann zurzeit nicht gesagt wer-

den, wann das Planverfahren 8-52bb zum Abschluss gebracht werden kann. Die Berücksichtigung des Plangebiets 8-52bb bei der Kitaplanung ist daher gegenwärtig nicht möglich.

Zur Stellungnahme der BSR wird darauf hingewiesen, dass derzeit die Erfahrung mit Fahrzeugen über 7,5 Tonnen ab der Kreuzung Rhodeländer Weg / Waßmannsdorfer Chaussee untersagt ist. Nichts deutet daraufhin, dass dem von der Gebietskörperschaft geplanten Verkauf des Straßenlandes an einen privaten eine entsprechende Auflage zur Ertüchtigung der Straße nach den Vorgaben der BSR auch hinsichtlich des hinter dessen Grundstücken gelegenen Straßenlandes folgen wird.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Technische Details zum Ausbau von Straßen (z. B. Tragfähigkeit) sowie Beschilderungen (z. B. Anordnung von Fahrverboten für Fahrzeuge ab 7,5 t) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die festgesetzte Verkehrsfläche sowie der zugehörige Wendehammer ermöglichen die Befahrung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die Erschließung ist daher als gesichert anzusehen.

Zur Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Regenwasserkanalisation bereits existiert. Diese gehört der Interessengemeinschaft. Hierzu verweisen wir auf unseren Widerspruch gegen die Einziehung, siehe Anlage. Die in Erwägung gezogene Versickerung des Regenwassers auf den vorderen Grundstücken, die zum Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes gehören, würde die derzeitige Situation verschärfen. Das Gelände ist in Richtung des Endes der Einbahnstraße Gockelweg abschüssig. Gerade auf den Grundstücken unserer Mandanten ergießt sich das Regenwasser aus den benachbarten Grundstücken bei Starkregen. Es treten Überflutungen von mehreren Zentimetern auf. Es ist bereits dazu gekommen, dass Bäume umgespült wurden. Die zu erwartende typische Verdichtung dieser Grundstücke nach einer Bebauung würde eine Versickerung auch bei der Errichtung von Versickerungsanlagen oder dergleichen verunmöglichen. Diese reichen zur Bewältigung des Wasseraufkommens bei stark Regen nicht aus.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Den mitgeteilten Hinweisen zu Starkregenereignissen außerhalb des Plangebiets kann nicht mit Festsetzungen im Bebauungsplan 8-52ba begegnet werden.

Bezogen auf das Plangebiet 8-52ba ist zu sagen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans – im Vergleich zu den bestehenden Bodenversiegelungen – den Versiegelungsgrad minimieren. Dies trägt dazu bei, dass die Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken verbessert werden. Hierdurch werden die Auswirkungen von Starkregeneinflüssen reduziert.

In Bezug auf den Gockelweg ist anzuführen, dass die Dimensionierung des Bestandes unverändert übernommen wird. Der Bebauungsplan 8-52ba führt insofern weder innerhalb noch außerhalb seines Geltungsbereichs zu Verschlechterungen im Zusammenhang mit der Ableitung von Regenwasser.

In Bezug auf die mitgeteilte Regenwasserkanalisation ist anzuführen, dass der Bebauungsplan unter anderem auch Leitungsrechte innerhalb der privaten Verkehrsfläche festsetzt. Das Vorhandensein der Kanalisation ist damit auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.

Der Widerspruch gegen die Einziehung des Straßenlandes kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung entschieden werden. Über den Widerspruch ist auf straßenrechtlicher Ebene zu entscheiden.

Wie ebenfalls in dem beigefügten Widerspruch gegen die Einziehung ausgeführt wurde, ist eine Anbindung jedenfalls der Grundstücke unserer Mandantin mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die an Haltestellen höchstens 500 Metern entfernt sind nur bei einer Befahrung des Gockelweges durch die Betreiber der Verkehrsmittel möglich. Die bestehende Haltestelle

ist von dort mindestens 550 Meter entfernt. Dies trifft auch auf die Grundstücke zu, die auf dem Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes belegen sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Regelungen bezüglich des Abstandes zwischen einer ÖPNV-Haltestelle und den Grundstücken der Einwender – die im Übrigen beide außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52ba liegen – sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zur Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg führen wir aus, dass die von der Behörde in Erwägung gezogene Herstellung der Versorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bei einer Einziehung und nachfolgendem Verkauf des Straßenlandes gerade nicht möglich ist. Die von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg aufgeführte Erschließung ist durch die angedachten Leitungsrechte für den Fall einer Privatisierung sicherlich nicht gedeckt.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die von der NBB geforderte grundsätzliche Versorgung des Plangebiets über öffentliche Flächen ist – wie in der ausgelegten Begründung auf Seite 68 dargelegt – nicht nötig. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, dass die Versorgung zwingend über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen muss.

Zur Sicherung der Versorgung setzt der Bebauungsplan 8-52ba innerhalb des Gockelwegs ein Leitungsrecht für die Unternehmensträger fest. Dies ist zur Sicherung der technischen Erschließung ausreichend.

Zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist auszuführen, dass ein zu erwartender Schallpegel, der oberhalb des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete liegt, nicht zu deren Ausweisung führen kann. Die Gebietskörperschaft müsste so von Anfang an von rechtswidrigen Zuständen ausgehen. Ebenfalls ist nicht ersichtlich, weshalb der prognostizierte Verkehrslärm des Flughafens Schönefeld/BER nicht berücksichtigt wurde. Ein Mischgebiet, in dem die zu erwartenden Werte tolerabel wären, soll gerade nicht ausgewiesen werden, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Ebenfalls sind keine Gründe dafür ersichtlich, weshalb die Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung der benachbarten Grundstücke, z.B. der unserer Mandantin, unberücksichtigt geblieben sind. Diese betreiben bzw. verpachten an florierende Gewerbebetriebe. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb die Behörde prognostiziert, dass die vorliegenden Gartenbaubetriebe Ladebordwände durch einen Gabelhubwagen nicht überfahren würden. Dies ist unzutreffend und wurde bei den Eigentümern der Grundstücke, insbesondere unseren Mandanten, gar nicht abgefragt.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets lediglich in einem eng umgrenzten Bereich überschritten werden. Betroffen sind Grundstücksteile, die nahe dem Gockelweg liegen. Die Überschreitung der Orientierungswerte – die im Übrigen keine rechtlich verbindlichen Grenzwerte darstellen – bewegt sich in einem Rahmen, bei dem gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Gleiches gilt für die Helikopterroute, auch hier bewegen sich die Überschreitungen in einem Rahmen, der der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nicht im Wege steht.

Die vom Einwender mitgeteilte potenzielle Überfahung von Ladebordwänden wäre dann schalltechnisch relevant, wenn sie im Freien stattfindet. Auf den Grundstücken der Einwender finden die Ladevorgänge jedoch innerhalb eines eingehausten Bereichs statt.

Es wäre im Übrigen auch nicht realitätsnah, wenn das Schallgutachten ausschließlich von der besonders lauten Verladung mittels Gabelstapler, der eine Ladebordwand überfährt, ausgeht: Die bisher verwendete Annahme, dass bei den Ladevorgängen verschiedene Techniken zum Einsatz kommen (Be- und Entladung von Hand, mittels Paletten, Hubwagen, etc.) trägt zu einer realistischen Einschätzung bei.

Zu Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau wird ausgeführt, dass nach hiesigem Kenntnisstand das öffentliche Straßenland noch nicht eingezogen und erst recht noch nicht verkauft wurde. Die Zuständigkeit der Behörde besteht daher jedenfalls derzeit durchaus. Soweit die Behörde von einer Lärmschutzwand ausgeht, ist dies nicht erklärlich, da eine solche im Bebauungsplan oder dessen Begründung nicht vorgesehen ist.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung bezog sich seinerzeit auf den Bebauungsplan 8-52b. Die damals vorgesehene Schallschutzwand hätte außerhalb des Plangebiets des jetzt vorliegenden Bebauungsplans 8-52ba gelegen.

Zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Verkehrsbelange wird ausgeführt, dass deren Einschätzung, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes nicht gesichert ist, von hier geteilt wird, dies auch angesichts der ange-dachten Versickerung, die für nicht annähernd hinreichend gehalten wird. Ein Einbezug des Rudower Fließes wäre wünschenswert, ist jedoch nicht vorgesehen. Derzeit entlastet sich das Regenwasser durchaus auf dem Straßenraum, insbesondere dem Wendehammer und den darunter liegenden Gebieten, insbesondere dem Grundstück Gockelweg 22.

Aus den vorgenannten Gründen, insbesondere einer regelmäßig auftretenden Verdichtung des Bodens während der Bauzeit ist mit einer Erhöhung der Regenwasseraufnahme durch Entsiegelung nicht zu rechnen.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Eine Einbeziehung des ca. 500 m entfernten Rudower Fließes in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich. Zur Entwässerung eines Plangebiets ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass alle potenziellen Vorfluter im Plangebiet liegen müssen.

Sollten – wie von Einwender mitgeteilt – Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke beziehungsweise Straßen abfließen, gelten unabhängig vom Bebauungsplan folgende Regelungen:

Gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Wasserhaushaltsgesetz wird Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, als „Abwasser“ eingestuft. Abwasser muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (siehe § 55 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz).

Im beschriebenen Fall wird bei der Beseitigung von Abwasser das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt. In diesem Fall hat der jeweilige Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass von seinem Grundstück keine negativen Auswirkungen auf andere Grundstücke ausgehen. Hierzu sind keine bauleitplanerischen Regelungen erforderlich.

Hinsichtlich der Begründung der Behörde zu den Belangen der Wirtschaft ist auszuführen, dass die Annahme, die Gartenbaubetriebe seien nicht mehr konkurrenzfähig, schlicht nicht zutreffend ist. Unsere Mandanten wurden hierzu nicht einmal befragt. Woher die Behörde die vorgenannte Erkenntnis gewonnen haben will, erschließt sich nicht. Genauso wenig erschließt sich, wie die Behörde im Gegensatz dazu eine weniger emittierende freiberufliche Tätigkeit am betreffenden Standort für konkurrenzfähig halten kann. Worauf fußt die Annahme der Behörde, dass ein Laden oder eine Schank- und Speisewirtschaft dort wirtschaftlich betrieben werden können?

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Die in Betrieb befindlichen Gärtnereien werden in der Begründung des Bebauungsplans zutreffend beschrieben. Die auf Seite 44 der ausgelegten Begründung verwendete Abbildung weist auf die Fortführung der Nutzung auf den in Rede stehenden Grundstücken hin.

Die Fortführung einzelner Betriebe ändert nichts daran, dass sich die überwiegende Mehrheit der Gartenbaubetriebe im Umfeld des Dörferblicks zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb befinden.

Hinsichtlich der Begründung der Behörde zu den privaten Belangen ist auszuführen, dass diejenigen der Eigentümer oder Nutzer der benachbarten Grundstücke, wie unserer Mandantin, gänzlich unberücksichtigt geblieben sind.

Aus den vorgenannten Gründen halten wir den Bebauungsplan für nicht zulässig.

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurden die Belange der Einwender hinreichend berücksichtigt. Im Vordergrund stand dabei die Frage, ob die vorhandenen Betriebe fortgeführt werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Einwendung 4, 21.10.2018

Nach unserem heutigen Gespräch möchte ich Einspruch einlegen!

Gleicher Einspruch gilt auch für das Privatgrundstück am Gockelweg!

Wir erheben Einspruch gegen die Umwandlung des Gockelwegs in eine Privatstraße.

Aufgrund der komplexen Situation und der für uns nicht absehbaren Folgen werden wir uns zeitnahe anwaltlich beraten lassen und eine Begründung nachreichen.

Wir bitten um Fristverlängerung und Bestätigung dieses Schreibens

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich (siehe Abwägung zu Stellungnahme Nummer 3)

Der in der Stellungnahme angekündigte Eingang einer vertiefenden Begründung zu den Einwänden ist zwischenzeitig erfolgt. Das durch einen Anwalt gefertigte Schreiben sowie dessen Abwägung kann der Stellungnahme 3 entnommen werden.

Eine Fristverlängerung zur Nachreichung einer Begründung war auf Grund des fristgerechten Eingangs der Stellungnahme Nummer 3 nicht erforderlich.

Einwendung 5, 23.10.2018

Wir erheben Einspruch gegen die Umwandlung des Gockelwegs in eine Privatstraße.

Aufgrund der komplexen Situation und der für uns nicht absehbaren Folgen werden wir uns zeitnahe anwaltlich beraten lassen und eine Begründung nachreichen.

Wir bitten um Fristverlängerung und Bestätigung dieses Schreibens

Abwägung:

Kenntnisnahme, Keine Änderung der Planung erforderlich (siehe Abwägung zu Stellungnahme Nummer 3)

Der in der Stellungnahme angekündigte Eingang einer vertiefenden Begründung zu den Einwänden ist zwischenzeitig erfolgt. Das durch einen Anwalt gefertigte Schreiben sowie dessen Abwägung kann der Stellungnahme 3 entnommen werden.

Eine Fristverlängerung zur Nachreichung einer Begründung war auf Grund des fristgerechten Eingangs der Stellungnahme Nummer 3 nicht erforderlich.

4.7 Abwägung einer weiteren Stellungnahme

Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit ging mit Schreiben vom 23.01.2019 eine weitere Stellungnahme ein. Mehrere Eigentümer lassen sich zur Frage der Privatisierung des Gockelwegs im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba darin anwaltlich vertreten (RA 1). Hierzu gibt es ein Erwidernsschreiben vom 7.02.2019, in welchem sich der Projektträger des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba ebenfalls anwaltlich vertreten lässt (RA 2).

Durch die nachträglich eingereichten Stellungnahmen ist kein neuer Sachverhalt zu Tage getreten. Sämtliche Belange wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 8-52ba in die Abwägung eingestellt, die mit dem Bezirksamtsbeschluss 45/19 vom 12.02.2019 vom Bezirksamt beschlossen wurde. Mithin hätten die Stellungnahmen zu keiner anderen Entscheidung als der vom Bezirksamt getroffenen geführt.

Für die erforderliche Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde die Begründung um

die Abwägung der nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahme ergänzt.

Folgend werden beide Positionen in Gegenüberstellung sowie die Abwägung aller Belange dargestellt:

Stellungnahme RA 1 – Punkt1:

Für unsere Mandanten hatten wir uns mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 einwendend bzw. widersprechend geäußert. Am 21. November 2018 hatten wir durch den Unterzeichneten für unsere Mandanten am Erörterungstermin in Ihrem Hause teilgenommen. Sie hatten dort mitgeteilt, dass für das 2. Quartal 2019 beabsichtigt ist, den Planentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen und einen weiteren Erörterungstermin in Aussicht gestellt, dem dann zu erörternde Vorschläge des Projektträgers zu den Einwendungen der Eigentümer im Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes 8-52bb vorausgehen sollten.

Da solche Vorschläge bislang noch nicht zu unserer Kenntnis gelangt sind, möchten wir den Kern der Einwendungen unserer Mandanten bezüglich der Frage einer Einziehung und Privatisierung wie folgt zusammenfassen:

Die Fertigstellung der Medien und der Straße selbst, deren laufende Unterhaltung sowie insgesamt die Gewährung der Benutzbarkeit bzw. jeweils deren Finanzierung sind höchst ungewiss.

Im Gegensatz zum jetzigen Träger wäre insbesondere die Liquidität eines privaten Trägers - gerade auf Dauer - ungesichert und damit auch der Wert der gegenüber diesem bestehenden Rechte.

Unklar wäre die finanzielle Beteiligung an den Verpflichtungen eines privaten Trägers bzw. eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an dessen Person.

Hierzu Stellungnahme RA 2:

In der oben genannten Angelegenheit kommen wir zurück auf das Schreiben vom 23.01.2019, in dem Bedenken gegen die durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vorgesehene Ausweisung des planbefangenen Abschnitts des Gockelwegs als private Verkehrsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erhoben werden.

In dem Schreiben wird unter anderem eingewandt, dass die „Fertigstellung der Medien und der Straße selbst, deren laufende Unterhaltung sowie insgesamt die Gewährung der Benutzbarkeit bzw. jeweils deren Finanzierung [...] höchst ungewiss“ seien. Außerdem wird gegen die Festsetzung der geplanten privaten Verkehrsfläche vorgebracht, dass die „Liquidität“ eines privaten Trägers des in Rede stehenden Abschnitts des Gockelwegs sowie die Nutzungsrechte der Anlieger im Vergleich zu dem bestehenden Weg in öffentlicher Trägerschaft eingeschränkt seien.

Mit den im Schreiben vom 23.01.2019 erhobenen Einwänden lässt sich die Zulässigkeit der durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vorgesehenen Ausweisung des Gockelwegs als private Verkehrsfläche jedoch nicht in Abrede stellen. Die von der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche betroffenen Anlieger haben keinen Anspruch, dass die Eigenschaft als öffentliche Straße dauerhaft aufrechterhalten bleibt. Ihren schutzwürdigen Belangen wird auch durch die geplante private Verkehrsfläche ausreichend Rechnung getragen.

Das Bezirksamt Neukölln ist als Träger der Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren 8-52ba berechtigt, eine eigene Städtebaupolitik und damit auch Verkehrspolitik zu betreiben. Die gemeindliche Planungsbefugnis umfasst auch die bauplanerische Ausweisung von bislang dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Wegen als private Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Als private Verkehrsflächen können dabei solche Flächen festgesetzt werden, auf denen kein oder nur in untergeordnetem Umfang öffentlicher Verkehr stattfindet oder zu erwarten ist. Vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 28.01.1999 — 4 CN 5/98 —, Rn. 18, jurist OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 — 2 A 3.07 —, Rn. 60, jurist Stifker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 130. EL 08/2018, § 9 Rn. 105 m. w. Nachw.

Dies ist bei dem hier in Rede stehenden Abschnitt des Gockelwegs der Fall, da es sich hierbei um eine Stichstraße handelt, deren Funktion sich in der Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich der in Bebauungsplanentwürfe 8-52ba und 8-52bb erschöpft (vgl. dazu Seite 49 und 53 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Stand: 04.09.2018). Die geplante private Verkehrsfläche ist vom planerischen Ermessen des Bezirksamts Neukölln gedeckt und genügt auch ansonsten allen an eine solche Festsetzung zu stellenden bauplanungsrechtlichen Anforderungen.

I. Sicherstellung der Erschließung der Anliegergrundstücke des Gockelwegs

Entgegen den Ausführungen des Schreibens vom 23.01.2019 sind der Ausbau des in den Bebauungsplanentwurf 8-52ba fallenden Abschnitts des Gockelwegs und die Herstellung der erforderlichen leitungsmäßigen Erschließung nicht „höchst ungewiss“, sondern - auch im Hinblick auf die Anliegergrundstücke Gockelweg 14-23 und 25 - hinreichend gesichert.

1. Erschließung der Grundstücke Gockelweg 14 und 17

Die Herstellung der für die Erschließung der im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücke Gockelweg 14 und 17 benötigten Erschließungsanlagen ist durch den am 11./20.09.2018 mit dem Land Berlin geschlossenen städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert.

Darin hat sich unsere Mandantin gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, die für die Erschließung der Grundstücke Gockelweg 14 und 17 erforderlichen Verkehrsflächen im eigenen Namen und für eigene Rechnung herzustellen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 des Vertrags). Um dieser Verpflichtung nachzukommen, wird sie zunächst die in den Bebauungsplanentwurf 8-52ba einbezogene Verkehrsfläche erwerben. Hierzu liegt bereits ein — weitgehend ausgehandelter — Entwurf eines Grundstückskaufvertrags mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vor. Nach Eigentumsübergang des Grundstücks können die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Entgegen den Ausführungen des Schreibens ist auch die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sichergestellt. Bei der im städtebaulichen Vertrag vom 11./20.09.2018 enthaltenen Ausbaupflichtung handelt es sich der Sache nach um einen Erschließungsvertrag i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Dieser bietet unserer Mandantin die Möglichkeit, den von ihr übernommenen Aufwand außerhalb des Erschließungsvertrags zu refinanzieren, beispielsweise durch privatrechtliche Kostenerstattungen oder, soweit sie selbst Eigentümerin der erschlossenen Grundstücke ist, durch deren Weiterverkauf oder durch eine sonstige Verwertung. Vgl. Hoffmann, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 43. Edition 11/2018, § 11 Rn. 14; Burmeister, Städtebauliche Verträge, 3. Aufl. 2014, Rn. 141.

Dass die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme gesichert ist, wird außerdem an den mit der geplanten Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba einhergehenden Bodenwertsteigerungen und der damit verbundenen erheblichen Verbesserung der wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke deutlich, die eine Refinanzierung des entstehenden Erschließungsaufwands ohne weiteres ermöglichen.

2. Erschließung der Grundstücke Gockelweg 14-23 und 25

Auch soweit in dem Schreiben vom 23.01.2019 die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Hinblick auf die Anliegergrundstücke 14-23 und 25 als „höchst ungewiss“ bezeichnet wird, kann dies nicht überzeugen. Eine solche Sichtweise verkennt, dass eine hinreichende Aussicht auf Realisierung einer Planung immer schon dann gegeben ist, wenn diese nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne erforderlich ist, hängt von der planerischen Konzeption der Gemeinde ab. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde dabei im Einzelnen setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Erforderlich sind dabei nicht nur solche Planungen, die dazu dienen, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Rahmen zu lenken, sondern auch Planungen, mit denen die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer zukünftigen Bedarfslage gerecht zu werden. Etwas Anderes kann

nur gelten, wenn die Umsetzung einer Planung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen oder nicht zu erwarten ist. Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger a.a.O., § 1 F2n. 32b m. w. Nachw.

Legt man diesen zutreffenden Maßstab der Erforderlichkeit zugrunde, können an einer absehbaren Umsetzung der durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vorgesehenen Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Bereich des Gockelwegs keine ernstlichen Zweifel bestehen.

Die in Rede stehende Verkehrsflächenfestsetzung dient der Erschließung der zukünftigen Baugebiete der Bebauungspläne 8-52ba und 8-52bb, mit deren Inkrafttreten in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Die Aufstellung der Bebauungspläne ist zwar grundsätzlich nur als Angebot an die von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer zu verstehen, von den dadurch eröffneten baulichen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Schon die mit der Ausweisung neuer Baugebiete verbundenen Bodenwertsteigerungen und wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke lassen einen Vollzug der Planung jedoch als hinreichend gesichert erscheinen. Einer Umsetzung der durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vorgesehenen Verkehrsflächenfestsetzung stehen außerdem keine sonstigen tatsächlichen und rechtlichen Hindernisse entgegen.

Um zu einer möglichst schnellen Umsetzung der vorgesehenen Planungen zu gelangen, hat sich unsere Mandantin außerdem im Erörterungstermin am 21.11.2018 gegenüber den anderen Anliegern bereit erklärt, die gesamte in den Bebauungsplanentwurf 8-52ba einbezogene Verkehrsfläche des Gockelwegs — freiwillig — auf eigene Kosten auszubauen. Dieses Angebot besteht weiterhin. Um es noch einmal zu bekräftigen und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten zu konkretisieren, wäre unsere Mandantin auch bereit, gegenüber den anderen Anliegern des in Rede stehenden Wegabschnitts eine privatvertragliche Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Verkehrsanlage und der leitungsmäßigen Erschließung einzugehen.

Unabhängig von der — vorliegend gegebenen — am Maßstab der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beurteilenden hinreichenden Aussicht auf Realisierung der Planung würde der Ausbau des fraglichen Wegabschnitts deshalb auch dadurch sichergestellt.

II. Unterhaltung und Zugänglichkeit der Verkehrsanlage

Darüber hinaus steht der im Schreiben erhobene Einwand, die „laufende Unterhaltung sowie die Gewährung der Benutzbarkeit“ der Verkehrsfläche seien nicht gesichert, der geplanten Ausweisung als private Verkehrsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht entgegen.

Mit der Unterhaltung des Privatwegs und der Sicherstellung ihrer Zugänglichkeit durch den jeweiligen Eigentümer sind Punkte angesprochen, die nicht die Zulässigkeit der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche als solches betreffen, sondern sich auf mögliche - der vorliegenden Planung aber nicht entgegenstehende - Folgeprobleme beziehen. Entsprechende Folgeprobleme müssen von der Gemeinde nicht bereits im Bebauungsplanverfahren verbindlich und abschließend geregelt werden, sondern können Maßnahmen zur Milderung oder zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens überlassen werden, wenn in der Abwägung realistischweise davon ausgegangen werden kann, dass solche Maßnahmen zu einer sachgerechten Lösung führen. Vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 — 4 NB 25/94 —, Rn. 5, juris m. w. Nachw; BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997 — 4 BN 4/97 —, Rn. 4, jurist OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 08.09.2004 — 8 C 10423/04 —, Rn. 16, juris.

Dies ist hier der Fall, denn die Unterhaltung und Zugänglichkeit der privaten Verkehrsfläche kann vorliegend nur durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Eine abschließende Regelung der Unterhaltung und Zugänglichkeit der Verkehrsfläche ließe sich mit den vorhandenen bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten, d.h. in erster Linie durch bauplanerische Festsetzungen, nicht erreichen, da sich mit diesen keine diesbezüglichen Verpflichtungen des jeweiligen Grundstückseigentümers begründen lassen. Die durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vorgesehene private Verkehrsfläche

kann deshalb auch ohne abschließende Regelung im Bebauungsplanverfahren abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden.

Da eine abschließende Bewältigung der angesprochenen Folgeprobleme nach dem oben Gesagten nicht möglich ist, kann der Bebauungsplan 8-52ba nur die rechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Unterhaltung und Zugänglichkeit des Weggrundstücks schaffen. Um die Erschließungsfunktion des Privatwegs dauerhaft zu gewährleisten, sieht die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanentwurfs 8-52ba deshalb vor, dass die private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Gockelweg 14-23 und 25 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist.

Darüber hinaus verpflichtet der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba zwischen unserer Mandantin und dem Land Berlin geschlossene städtebauliche Vertrag vom 11./20.09.2018 unsere Mandantin, rechtlich sicherzustellen, dass die privaten Verkehrsflächen zukünftig von allen Eigentümern, die an dem zu entwidmenden Abschnitt des Gockelwegs anliegen, als Erschließung im Sinne von § 30 BauGB und § 4 Abs. 1 BauO Bln genutzt werden können (§ 8 Abs. 3 des Vertrags).

Um die Zugänglichkeit der Anliegergrundstücke und die Erschließungsfunktion des Wegs dauerhaft sicherzustellen, wird unsere Mandantin nach dem Erwerb des Eigentums an der Verkehrsfläche geeignete Baulasten gemäß § 84 Abs. 1 BauO Bln eintragen lassen, die den jeweiligen Eigentümer der Verkehrsfläche verpflichten, den in den Bebauungsplanentwurf 8-52ba einbezogenen Abschnitt des Gockelwegs jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der für die leitungsmäßige Erschließung der Anliegergrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung zu stellen. Die Baulasten werden außerdem eine ausdrückliche Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der Verkehrsfläche vorsehen, die Verkehrsfläche zu unterhalten, zu warten und sie dauerhaft in einem für die ordnungsgemäße Erschließung der Anliegergrundstücke benutzbaren Zustand zu halten.

Solange der in Rede stehende Wegabschnitt im Eigentum unserer Mandantin steht, wird sie die Unterhaltung und Wartung der Verkehrsfläche gemäß der eingegangenen Baulastverpflichtungen durch die Beauftragung eines sorgfältig auszuwählenden, fachlich kompetenten und zuverlässigen Dienstleisters sicherstellen, der auch alle Räum- und Streupflichten sowie Verkehrssicherungspflichten wahrnehmen wird. Da die durch Baulast gesicherten Pflichten den jeweiligen Eigentümer treffen, gehen sie bei einem Eigentümerwechsel der Verkehrsfläche oder Teilen davon auf den neuen Eigentümer über, sodass auch im Falle einer Rechtsnachfolge oder einer Insolvenz unserer Mandantin, für die aus heutiger Sicht überhaupt keine Anhaltspunkte bestehen, für eine ausreichende Unterhaltung der Erschließungsanlage gesorgt ist.

In Ergänzung dazu sieht die planerische Konzeption des Bezirksamts Neukölln vor, dass die laufende Unterhaltung der Verkehrsfläche langfristig durch die Bildung von Miteigentum der Anlieger gesichert wird (Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Stand: 04.09.2018). Besteht Miteigentum an einem Weggrundstück, kann die Sicherung der aus der Miteigentümerstellung resultierenden Rechte und Pflichten zwischen den Miteigentümern durch eine Miteigentümerverschreibung nach §§ 1008 ff. BGB erfolgen, die auch für und gegen Rechtsnachfolger gilt, sofern sie im Grundbuch eingetragen wird. Auch eine solche rechtliche Konstruktion ist als ausreichende Sicherung für die dauerhafte Unterhaltung einer privaten Verkehrsfläche anerkannt. S. dazu Breyer, in: Große-Suchsdorf, NBauO, 9. Aufl. 2013, § 4 Rn. 28 zu der in Niedersachsen durch § 4 Abs. 2 Satz 1 NBauO ausdrücklich vorgesehenen Sicherungsmöglichkeit durch Miteigentum der Anlieger einer Privatstraße; Steinkamp, MittRhNotK 1998, 117 (127).

Soweit unsere Mandantin nach § 8 Abs. 2 Satz 2 des am 11./20.09.2018 geschlossenen städtebaulichen Vertrags verpflichtet ist, die Erschließung der Grundstücke Gockelweg 14 und 17 herzustellen, beabsichtigt sie, die Verkehrsfläche anteilig mit den Wohngrundstücken innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans 8-52ba mitzuveräußern, so dass, wie oben dargestellt, an den Verkehrsflächen eine Eigentümergemeinschaft der zukünftigen

Nutzer nach Bruchteilen entsteht. Den zukünftigen Nutzern der Baugebiete obliegt dann kraft Eigentümerstellung die Unterhaltung dieses Wegabschnitts. Die Überführung weiterer Wegabschnitte in das Miteigentum der Anlieger des Gockelwegs kann anlässlich der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 8-52bb erfolgen.

Auch vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Unterhaltung des durch den Bebauungsplanentwurf 8-52ba erfassten Abschnitts des Gockelwegs dauerhaft sichergestellt ist, so dass den Eigentümern der Anliegergrundstücke insoweit keine relevanten Nachteile entstehen, die der geplanten Ausweisung als private Verkehrsfläche entgegengehalten werden könnten.

Abwägung:

Der Gockelweg ist eine Sackgasse und dient einzig der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Es besteht daher kein öffentliches Verkehrsbedürfnis. Der hohe Ausbaustandard, der für öffentliche Straßen gefordert wird, ist daher an dieser Stelle entbehrlich. In einem sehr frühen Planungsstadium einigte man sich daher mit allen Beteiligten (Anrainer, Tiefbauamt, Stadtplanungsamt) auf die künftige Festsetzung des Abschnitts des Gockelwegs als Privatstraße.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans 8-52ba kann der Projektträger die Straßenverkehrsfläche des Gockelwegs erwerben. Dem schließt sich zur Privatisierung der Fläche ein Entwidmungsverfahren an.

Wenn der Projektträger über die Verkehrsflächen verfügt, wird er zur Sicherung der Erschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba die Straße auf seine Kosten ertüchtigen, wie im Städtebaulichen Vertrag vom 20.09.2018 vereinbart. Der Projektträger verpflichtet sich darüber hinaus, freiwillig die gesamte künftige private Verkehrsfläche auszubauen. Dadurch kann der neue Straßenabschnitt in einer Maßnahme fertiggestellt werden und stellt sich nicht als jahrelange Dauerbaustelle dar, so dass die Beeinträchtigungen für die Anwohner reduziert werden können. Weiterhin werden hierdurch höhere Folgekosten, die durch eine abschnittsweise Entwicklung entstehen könnten, vermieden.

Der Projektträger übernimmt weiterhin zunächst die Kosten der Unterhaltung der neuen Straße. Im Zuge der Veräußerung seiner Wohnbaugrundstücke wird er dann auch Anteile der Straße mitveräußern, so dass alle neuen Eigentümer Miteigentumsanteile an der Straße erwerben. Die damit verbundenen Pflichten zur Unterhaltung der Straße gehen dann anteilig an die neuen Eigentümer über. Der Projektträger strebt weiterhin privatrechtliche Vereinbarungen mit den übrigen Alt-Eigentümern am Gockelweg an. Darin soll geregelt werden, dass die Unterhaltskosten zunächst vom Projektträger getragen werden. Im Falle der Entwicklung der übrigen Grundstücke und einer damit verbundenen Parzellierung der großen Gärtnereigrunderstücke zu weiteren Wohnbaugrundstücken und deren Veräußerung soll vereinbart werden, dass auch diese Neueigentümer Straßenanteile miterwerben müssen, so dass sich die Straße am Ende der Entwicklung des Gebietes anteilmäßig im Besitz aller anliegenden Eigentümer befindet und der Projektträger selbst keine Miteigentumsanteile mehr hat.

Der Projektträger hat sich im Übrigen im Bebauungsplanverfahren als kooperativer, verlässlicher Vertragspartner erwiesen und kann für andere bereits realisierte Projekte im Bezirk Neukölln Referenzen nachweisen. Konkrete Anhaltspunkte für mögliche Liquiditätsprobleme liegen nicht vor. Darüber hinaus gehen die Pflichten des Eigentümers im Falle einer Rechtsnachfolge oder einer Insolvenz auf die neuen Eigentümer über, so dass das Rechtsverhältnis zwischen Anliegern und Eigentümer in diesem Fall hinreichend geregelt bleibt.

Im Übrigen wird den Ausführungen von RA 2 gefolgt.

Stellungnahme RA 1 – Punkt 2:

Das Maß der Nutzbarkeit der Straße wäre im Gegensatz zur Rechtslage nach der jetzigen Widmung in jedem Fall eingeschränkt und etwa Sondernutzungsrechte nicht vorgesehen.

Die Durchsetzbarkeit von Nutzungsrechten und die Abwehrbarkeit von Störungen (etwa aber nicht nur durch Falschparken) wären im Gegensatz zur jetzigen Trägerschaft wesentlich erschwert und mit zeitlichen und finanziellen Risiken und Nachteilen verbunden.

Hierzu Stellungnahme RA 2:

III. Keine abwägungserhebliche Einschränkung von Nutzungsrechten

Darüber hinaus ist - entgegen den Ausführungen des Schreibens vom 23.01.2019 - in der Ausweisung des in den Bebauungsplanentwurf 8-52ba einbezogenen Abschnitts des Gockelwegs als private Verkehrsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB keine abwägungserhebliche Einschränkung von Nutzungsrechten der Anlieger an dem Weg zu sehen.

Die Zulässigkeit der privaten Verkehrsfläche lässt sich insbesondere nicht damit in Abrede stellen, dass die „Durchsetzbarkeit von Nutzungsrechten und die Abwehrbarkeit von Störungen (etwa aber nicht nur durch Falschparken)“ im Gegensatz zu einer öffentlichen Verkehrsfläche erschwert und für die Anlieger mit zeitlichen und finanziellen Nachteilen verbunden wäre.

In Rahmen der Abwägung ist nicht jeder private Belang zu berücksichtigen, sondern sind dies nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben. Handelt es sich um Auswirkungen, die nicht auf die Verwirklichung des Vorhabens selbst, sondern auf das Fehlverhalten einzelner Nutzer zurückzuführen sind, haben diese Auswirkungen nur dann bodenrechtliche Relevanz, wenn das Fehlverhalten dem Vorhaben zuzurechnen ist. S. dazu BVerwG, Beschluss vom 06.12.2011 — 4 BN 20/11 —, Rn. 5, juris.

Dies ist bei den im Schreiben angesprochenen Nutzungsbeeinträchtigungen aber nicht der Fall. Ihnen fehlt es gerade an der für eine Berücksichtigung im Rahmen der bauplanerischen Abwägung erforderlichen bodenrechtlichen Relevanz, Sie stehen einer abwägungsfehlerfreien Festsetzung der privaten Verkehrsfläche deshalb nicht entgegen.

Der geplanten Verkehrsflächenfestsetzung kann nicht entgegengehalten werden, dass dadurch im Vergleich zu einer öffentlichen Straße die Durchsetzbarkeit von Abwehransprüchen gegen Falschparker oder sonstige Störungen des Verkehrsflusses auf der Wegfläche erschwert würde. Solche Beeinträchtigungen lassen sich nämlich gerade nicht auf die Ausweisung des Wegabschnitts als private Verkehrsfläche, sondern allein auf das Fehlverhalten einzelner Nutzer zurückführen. Insoweit können die betroffenen Anlieger deshalb auch kein schutzwürdiges Interesse an einer Beibehaltung der heute noch öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche geltend machen.

Außerdem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass sich die Verkehrssituation durch den Ausbau der Verkehrsfläche auch insoweit erheblich verbessern wird. Durch die Erschließungsmaßnahme wird der aktuell vollkommen unzureichende Ausbauzustand des Wegabschnitts behoben, der ein widerrechtliches Abstellen von Fahrzeugen begünstigt, da ein Teil der Verkehrsfläche unbefestigt ist und einzelne Nutzer ganz offensichtlich zum Falschparken „einlädt“. Aufgrund des geplanten zweispurigen Ausbaus des Gockelwegs in diesem Bereich wird ein unberechtigtes Abstellen von Fahrzeugen neben der Fahrbahn in Zukunft nicht mehr möglich sein, da für Falschparker keine Flächen mehr zur Verfügung stehen werden (vgl. dazu bereits unser Schreiben vom 05.12.2018).

Darüber hinaus wird unsere Mandantin nach der straßenrechtlichen Entwidmung des von ihr auszubauenden Abschnitts des Gockelwegs eine Beschilderung anbringen, nach der die StVO weiterhin anwendbar bleibt. Außerdem wird sie die Verkehrsfläche durch eine geeignete Beschilderung als Privatweg kennzeichnen und Halteverbotsschilder mit dem Zusatz aufstellen lassen, dass widerrechtlich geparkte Fahrzeuge kostenpflichtig abgeschleppt werden. Um das Halteverbot effektiv durchzusetzen, wird sie außerdem ein Abschleppunternehmen beauftragen, das auf Abruf solche Fahrzeuge entfernen wird, die unbefugt auf der Verkehrsfläche oder in einer Weise abgestellt sind, dass sie die Zugänglichkeit der Anliegergrundstücke für deren Nutzer beeinträchtigen.

Abwägung:

Damit die Straßenverkehrsfläche von den übrigen Anrainern auch künftig wie gewohnt genutzt werden kann, plant der Projektträger die Eintragung von Baulasten zu Gunsten der Anrainer. Im Übrigen arbeitet der Projektträger mit den anliegenden Eigentümern eng zusammen, um alle Notwendigkeiten für Betriebsabläufe etc. auch beim Neuausbau der Straße zu gewährleisten.

Da der Projektträger die Kosten der Straße selbst trägt und auch zunächst die Unterhaltungsverpflichtungen übernimmt, hat er ein hohes Interesse am Erhalt und der ordnungsgemäßen Nutzung der Straßenverkehrsfläche. Insbesondere soll das Falschparken verhindert werden. Beim Neuausbau der Straße wird auch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers neu geordnet, dazu werden in beidseitig der Straße verlaufenden unversiegelten Seitenstreifen Entwässerungsmulden mit Schwellen angelegt. Ein Wildparken könnte diese Anlagen zerstören. Es soll daher ein generelles Parkverbot für den gesamten Straßenabschnitt geregelt werden. Die Abwehr von Störungen ist dem Projektträger somit ein eigenes Anliegen.

Im Übrigen wird den Ausführungen von RA 2 gefolgt.

Stellungnahme RA 1- Pkt. 3:

Nicht berücksichtigt sind die im Eigentum der Interessengemeinschaft aus den Anliegern liegenden jetzigen Medien.

Zumindest zweifelhaft ist, inwiefern eine weitere oder gar höhere Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen begegnet werden soll. Sickerungsanlagen sind nach hiesigem Dafürhalten aufgrund der örtlichen Besonderheiten und bisherigen Erfahrungen sicherlich ungeeignet.

Hierzu Stellungnahme RA 2:

IV. Vorhandene Leitungen /Überschwemmungsgefahr

Die Ausführungen des Schreibens vom 23.01.2019 zu bestehenden Leitungen einer aus den Anliegern des Gockelwegs bestehenden „Interessengemeinschaft“ sowie zu einer angeblich durch die Erschließungsmaßnahme erhöhten Gefahr von Überschwemmungen sind ohne nähere Erläuterungen sowie entsprechende Pläne und Darstellungen nicht nachvollziehbar.

Wir gehen davon aus, dass die angesprochenen Punkte eher technischer Natur sind und deshalb an dieser Stelle keiner rechtlichen Ausführungen unsererseits bedürfen. Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsmaßnahme auf etwaige vorhandene Leitungen und die Versickerung von Regenwasser der Anliegergrundstücke beurteilen zu können und insoweit Lösungsmöglichkeiten mit den betroffenen Anliegern abzustimmen, regen wir eine Erörterung dieser Punkte in dem für den 12.02.2019 anberaumten Erörterungstermin in Ihrem Hause an.

Im Rahmen des Erörterungstermins können aus unserer Sicht auch die Inhalte einer möglichen zivilvertraglichen Vereinbarung mit den anderen Anliegern besprochen werden, die die Ausgestaltung der gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem von unserer Mandantin in Aussicht gestellten Ausbau sowie der Wartung und Unterhaltung der Verkehrsfläche zugunsten der Anliegergrundstücke Gockelweg 14-23 und 25 zum Gegenstand hat.

Wir hoffen, dass wir mit der vorliegenden Stellungnahme etwaige noch bestehende Bedenken gegen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-52ba geplante Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche ausräumen konnten. Sollten Sie von unserer Seite weitere schriftliche Darlegungen zu den in den in dem Schreiben der Kanzlei Richter vom 23.01.2019 erhobenen Einwendungen für erforderlich halten, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis, damit wir die Stellungnahme gegebenenfalls weiter vertiefen oder ergänzen können.

Abwägung:

Der Projektträger wird im Zuge des Ausbaus des Gockelwegs sämtliche notwendige Medien mit jeweiligen Anschlussmöglichkeiten an alle Anrainergrundstücke anlegen. Den Alt-

Eigentümern ist somit freigestellt, sich sofort an die neuen Medien anschließen zu lassen, oder zunächst ihre alten Anschlüsse weiter zu nutzen. Bei einer Weiterentwicklung der übrigen Grundstücke zu Wohnbaugrundstücken kann ein Anschluss an die neuen Medien erfolgen, ohne dass die Straße nochmals geöffnet werden muss. Die momentan genutzten Anschlüsse verbleiben weiterhin in der Verantwortung der jetzigen Eigentümer.

Wie oben bereits dargestellt, ist mit dem Neuausbau der Straße auch eine Neuordnung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant. Hierfür wurden bereits Baugrunduntersuchungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse den Ausbaustandard der künftigen Versickerungsanlagen bestimmen werden. Dies erfolgt analog auch auf den Baugrundstücken des Projektträgers, so dass es in diesem Bereich zu einer Verbesserung der Versickerungssituation kommen wird.

Für die übrigen Grundstücke am Gockelweg gilt, dass die Eigentümer selbst verantwortlich sind für die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf ihren Flächen anfällt.

Im Übrigen wird den Ausführungen von RA 2 gefolgt.

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

Öffentliche Belange

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

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen (angrenzende Wohngebiete, angrenzende Grünfläche Dörferblick, landwirtschaftliche Nutzungen im Bereich des Andreas-Hermes-Hofes beziehungsweise im Land Brandenburg sowie Gartenbaubetriebe im Umfeld) stehen gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet nicht entgegen, da von diesen keine wesentlichen Störungen ausgehen. Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und der Umgebung entstehen nicht.

Im weiteren Umfeld vorhandene und geplante Nutzungen (zum Beispiel Flughafen BER, Klärwerk Waßmannsdorf, Recyclinganlage bei Waßmannsdorf) bringen keine schalltechnischen oder geruchlichen Belastungen mit sich, die die Verwirklichung der Planung beeinträchtigen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und in der Umgebung bleiben gewahrt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser). Hierdurch ist es möglich, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auf vielfältige Weise befriedigt werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Es ist davon auszugehen, dass diese Hausformen im Wesentlichen dem individuellen Wohnungsbau dienen, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch), Soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien sowie junger, alter und behinderter Menschen. Aufgrund der vorhandenen beziehungsweise geplanten sozialen Infrastruktur, insbesondere der im östlich angrenzenden Bebauungsplan 8-53 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“, ist das Plangebiet für Familien und junge Menschen besonders geeignet. Aufgrund der Flächensicherung der Kita im angrenzenden Bebauungsplan können Bedarfe perspektivisch in der Umgebung abgedeckt werden. Da gegenwärtig im Umfeld keine ausreichenden Platzkapazitäten bei den Kindertagesstätten be-

stehen wird der Begünstigte der Planung zur Finanzierung der geplanten Kita herangezogen.

Im Plangebiet beziehungsweise in dessen Umgebung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden; der Anschluss an den ÖPNV ist aufgrund der Lage am Stadtrand zur Zeit nicht optimal. Dies erschwert gegenwärtig die Nutzung des Plangebiets für weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

Durch die künftig zulässigen Wohngebäude erhöht sich die Nachfrage nach Schulplätzen. Hierzu hat die zuständige Abteilung des Bezirks Neukölln (SchulSportAL) mit Schreiben vom 28.05.2018 mitgeteilt, dass der Mehrbedarf über bestehende Grundschulen gedeckt werden kann.

Vom Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks wurde mit Schreiben vom 08.02.2018 vorgeschlagen, dass angrenzend an den Kita-Standort Waßmannsdorfer Chaussee ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden solle. Andernfalls würde sich ein bestehendes Defizit verstärken. Dieser Vorschlag kann aufgrund der Teilung des Geltungsbereichs des damaligen Bebauungsplans 8-52b jedoch nicht mehr im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans 8-52ba bearbeitet werden.

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

Die Festsetzungen ermöglichen die Nachnutzung eines ehemals zu gartenbaulichen beziehungsweise landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Bereichs. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Rudow geleistet, da hierdurch die Bedeutung Rudows als Wohnstandort gestärkt wird.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)

Denkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in der Umgebung vorhanden. Die Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere Nutzungsmaße, Geschossigkeit und zulässige Haustypen, ermöglichen die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung, die das Ortsbild des Ortsteils Rudow entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung) fortentwickelt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen keinen Eingriff in die umweltbezogenen Schutzgüter dar. Dies ist dadurch begründet, dass die umweltbezogenen Schutzgüter durch den vorhandenen Bestand baulicher Anlagen (insbesondere Gewächshäuser und weitere Bodenversiegelungen durch Stell- und Lagerflächen) in erheblichem Umfang negativ vorgeprägt sind.

Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht, insbesondere der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kapitel II.3.3 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“, Seite 45) entnommen werden.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen. Gewerbliche Entwicklungen sollen künftig nur in wohnverträglicher Form zulässig sein. Die Belange der Wirtschaft treten damit hinter die Belange des Wohnens zurück. Da sich die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Gartenbaubetriebe) in den letzten Jahren in zunehmendem Maße als nicht mehr konkurrenzfähig herausgestellt haben, soll ein weiteres Festhalten der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen beziehungsweise eine Stärkung gewerblicher Belange nicht erfolgen.

Da gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs auch künftig nicht vollständig ausgeschlossen sind, können innerhalb des Plangebiets wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel freie Berufe, kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften) angesiedelt werden. Belange der Wirtschaft finden damit im Geltungsbereich Berücksichtigung.

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

In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Anschluss an das Busnetz der BVG vorhanden. Aufgrund der Lage am Stadtrand ist der Zeittakt der anliegenden Buslinie allerdings nicht besonders dicht und insbesondere in den Abend- und Nachtstunden lückenhaft beziehungsweise nicht vorhanden. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind nicht im Umfeld verfügbar. Für die Mobilität künftiger Bewohner ist es daher von Vorteil, wenn diese über individuelle Verkehrsmittel verfügen.

Die angrenzende Waßmannsdorfer Chaussee wird durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur unwesentlich mehr belastet. Durch diese unwesentliche Mehrbelastung ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet.

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne). Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Wohnbaupotenzialstudie für den Bezirk Neukölln, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die nähere Umgebung als Potenzialfläche beinhaltet.

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Es ist auch nicht Bestandteil eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gibt es somit kein Erfordernis.

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

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

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte

Das Allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind vor Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans als Teil des Außenbereichs (§ 35 Baugesetzbuch) zu betrachten. Durch die geplanten Festsetzungen werden verschiedene Nutzungen, die im Außenbereich zulässig sind (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzungen), künftig nicht mehr zulässig sein. Im Gegenzug werden künftig Nutzungen (zum Beispiel die Errichtung von Wohngebäuden) zulässig sein, die bisher nicht zulässig waren.

Die künftige Zulässigkeit von Wohnbebauung führt zu einer Steigerung der Bodenpreise; die Eigentümer werden in wirtschaftlicher Hinsicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans profitieren.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Informationen über die Auswirkungen auf die Umwelt können dem Umweltbericht (Kapitel II) entnommen werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser). Hierdurch ist es möglich, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auf vielfältige Weise befriedigt werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Entwicklung des Geltungsbereichs zu einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen. Gewerbliche Entwicklungen sollen daher nur in wohnverträglicher Form zulässig sein. Die Belange der Wirtschaft treten damit hinter die Belange des Wohnens zurück.

Regelungen zu Einrichtung und Betrieb von Arbeitsstätten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten sowie die Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Technik muss unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vom Arbeitgeber gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Geschossfläche von ungefähr 6.755 m² fest. Im individuellen Wohnungsbau wird je Wohneinheit von einer durchschnittlichen Geschossfläche von 150 m² ausgegangen. Pro Wohneinheit werden 3 Bewohner veranschlagt. Rechnerisch können daher im Plangebiet 45 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht 135 Einwohnern.

Aus diesen Bewohnerzahlen resultiert ein rechnerischer Bedarf von ungefähr 6 Kitaplätzen und ungefähr 8 Grundschulplätzen.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten (einschließlich erforderlichen Fachgutachten) werden von privater Seite übernommen. Dem Land Berlin entstehen hierfür keine Kosten.

Da es sich bei dem Gockelweg perspektivisch um eine private Verkehrsfläche handelt, müssen gegebenenfalls erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen über die Eigentümer finanziert werden. Hierdurch werden bei der öffentlichen Hand Kosten gespart.

Die Kindertagesstätten im Umfeld des Plangebiets haben gegenwärtig keine ausreichenden Platzkapazitäten. Der Begünstigte der Planung wird daher eine Erhöhung der Kapazitäten finanzieren. Dem Land Berlin entstehen keine Kosten.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Kostenrisiken bekannt.

4. Weitere Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff Baugesetzbuch (Sozialplan) erfordern, nicht zu erwarten.

V. VERFAHREN

Die in den folgenden Kapiteln 1 – 5 aufgeführten Verfahrensschritte beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52.

Die Kapitel 6 - 8 beziehen sich die Verfahrensschritte auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52b.

Ab Kapitel 9 beziehen die die Aussagen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan 8-52ba

1. Mitteilung Planungsabsicht

Über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-52 wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) zeitgleich mit Schreiben vom 26.05.2010 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 11.06.2010 mit, dass die beabsichtigte Wohnbebauung im Abstand zur Landesgrenze (Grünflächen) grundsätzlich den gesamtstädtischen Planungszielen entspreche. Es werde jedoch ein Erfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplans gesehen (Standardverfahren, Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung). Im FNP-Änderungsverfahren würde eine Erweiterung der Darstellung Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung erfolgen. Dies sei hinsichtlich der beabsichtigten Dichte zu berücksichtigen. Voraussetzung für eine Vereinbarkeit mit den gesamtstädtischen Planungszielen sei zudem die Beibehaltung der baulichen Mindestabstände zur Landesgrenze (Grüngürtel). Zusätzlich sollten bei der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan im südlichen und westlichen Teil Auflockerungen ("grüne Vorsprünge") vorgesehen werden. Außerdem solle an der westlichen Plangrenze der Neubau des Berliner Mauerweges berücksichtigt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 09.06.2010 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Es wurde empfohlen, dass zur Sicherung der Hindernisfreiheit des Flugbetriebes des Flughafens Schönefeld entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan 8-52 wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 06.07.2010 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.08.2010 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1419 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Bausetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 01. November 2010 bis einschließlich 12. November 2010 durchgeführt. Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Zur Planung gingen drei schriftliche Äußerungen ein.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Bausetzbuch

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 – 6 sowie Gockelweg 14 – 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde mit Schreiben vom 01. November 2010 und Fristsetzung bis 01. Dezember 2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-52 wurden 34 Stellen beteiligt. Es gingen 24 schriftliche Stellungnahmen von 23 Stellen ein.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Bausetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Bausetzbuch

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52 für die Grundstücke Pfauenkehre 3 – 6 sowie Gockelweg 14 – 23 und 25 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wurde mit E-Mail vom 2. Dezember 2013 und Fristsetzung bis 6. Januar 2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Bausetzbuch durchgeführt. Es wurden 36 Stellen angeschrieben.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Auf Grund einer Stellungnahme des Fachbereichs Tiefbau zum geplanten Erschließungsvertrag erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele. Im Ergebnis ist eine Festsetzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-52b gelegenen Abschnitts des Gockelwegs als Private Verkehrsfläche vorgesehen.

6. Teilung des Geltungsbereichs / erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich zu teilen und den Planinhalt zu ändern, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 3 – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 – durch Übersendung einer Kopie der BA-Vorlage mit Schreiben vom 05.05.2014 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 20.05.2014 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Teilung des Geltungsbereichs nicht entgegenstehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 27.05.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Teilung des Geltungsbereichs bestehen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Der Bebauungsplan berührt keine dringenden Gesamtinteressen Berlins, das Verfahren ist gemäß § 6 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs AGBauGB durchzuführen.

7. Aufstellungsbeschluss

Die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52b wurde vom Bezirksamt am 08.07.2014 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18.07.2014 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1405 f. ortsüblich bekannt gemacht.

8. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52b wurde mit E-Mail vom 17. Januar 2018 und mit Fristsetzung eines Monats die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

setzbuch durchgeführt. Dabei wurden 39 Stellen angeschrieben. Zur Information wurde auch das Landeskriminalamt angeschrieben.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu einer Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-52b: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gab es viele unterschiedliche Grundstückseigentümer, welche naturgemäß zu unterschiedlichen Zeitpunkten ihre Grundstücke weiterentwickeln möchten. Dies tritt meist in Folge von Nutzungsaufgaben (z. B. Auslauf von Pachtverträgen), Verkäufen oder Erbfällen auf und ist daher für den Plangeber nicht voraussehbar. Der zeitgleiche Abschluss städtebaulicher Verträge mit allen Eigentümern im Geltungsbereich ist daher im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich. Mit der angestrebten Teilung des Bebauungsplans 8-52b werden die Grundstücke, die zeitlich prioritär in ein Wohngebiet umgewandelt werden können, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-52ba zusammengefasst.

9. Teilung des Geltungsbereichs / erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich zu teilen und den Planinhalt zu ändern, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 – durch Übersendung einer Kopie der BA-Vorlage mit Schreiben vom 07.05.2018 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 24.05.2018 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend beurteilt werden kann. Mit Schreiben vom 15.10.2018 wurde dann bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 28.05.2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Teilung des Geltungsbereichs bestehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans seien nicht berührt.

Der Bebauungsplan berührt dringenden Gesamtinteressen Berlins, da die Voraussetzungen für die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gegeben sind. Das Verfahren wird gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt.

10. Aufstellungsbeschluss

Die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-52b sowie die Aufstellung des Bebauungsplans 8-52ba wurde vom Bezirksamt am 12.06.2018 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3302 ortsüblich bekannt gemacht.

11. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52ba wurde mit Schreiben vom 24. September 2018 und mit Fristsetzung eines Monats die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch. Es wurden folgende fünf Stellen angeschrieben.

Parallel zur oben genannten Beteiligung wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (E-Mail) vom 20.09.2018 gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch darüber informiert, dass der Bebauungsplan 8-52ba im Zeitraum vom 24.09. – 24.10.2018 öffentlich ausgelegt wird. Im Zuge dieser Information gingen sechs weitere Stellungnahmen ein.

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

12. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Für den Bebauungsplanentwurf 8-52ba vom 04.09.2018 für die Grundstücke Gockelweg 14 und 17 sowie einen Abschnitt des Gockelwegs zwischen der Wendekehre und der östlichen Grenze des Grundstücks Gockelweg 14 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurde die Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 24. Oktober 2018 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 21. September 2018 über Anzeigen in der Tagespresse sowie über die Bekanntmachung im Amtsblatt am 14. September 2018 (Seite 5092 f.) in Kenntnis gesetzt worden.

Die Anzeige in der Tagespresse war mit dem Hinweis versehen, dass zu den umweltbezogenen Informationen die Veröffentlichung im Amtsblatt beachtet werden solle.

Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Es gingen fünf schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

13. Abwägungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.2.2019 hat das Bezirksamt gemäß § 6 Absatz 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes vom 4.09.2018 beschlossen.

14. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 13.02.2019 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C, übersandt. Mit Schreiben vom 26.03.2018 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan in einem Punkt nicht beanstandungsfrei ist. In einem Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag wurde daher eine Vertragsstrafenregelung zur Sicherung der Pflicht zur Übernahme der Kosten für Kinderbetreuungseinrichtungen aufgenommen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt; ein Erfordernis für eine erneute Anzeige gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird nicht gesehen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Berlin-Neukölln, den 10.04.2019

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII. ANLAGEN

Textliche Festsetzungen

1.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)
2.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung)
3.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur dann zulässig, wenn der Abstand zur nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche mindestens 3,0 m und zur nächstgelegenen privaten Grünfläche mindestens 7,0 m beträgt.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)
4.
Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)
5.
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)
6.
Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Umweltbehörden zu belasten.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch)
7.
Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Gockelweg 14-23 und 25 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch)

