

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1
Baugesetzbuch
für den Bebauungsplan 8-52ba
- Gockelweg - Gärtnereien –**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf 8-52,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 und
- erneute Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Schaffung von Wohngebieten,
- Reduzierung der Versiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl,
- Sicherung von Grünflächen im Übergang zum Landschaftsraum entlang der Stadtgrenze,
- Wegfall der landwirtschaftlichen Beanspruchung der Flächen (Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden),
- Reduzierung von Lärm- und Schadstoffimmissionen (Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben).

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berück-

sichtigt wurden.

- Festsetzung des Gockelwegs als Private Verkehrsfläche, um eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche abzuwenden.
- Zur Realisierung der geplanten Wohnbauprojekte kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung. Die hieraus resultierenden, in einem Städtebaulichen Vertrag fixierten Verpflichtungen machten die zweimalige Teilung des Geltungsbereichs erforderlich.

3. Geprüfte in Betracht kommende 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 von Wohnfolgenutzungen (zum Beispiel kleineren 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 Um-

nutzungspläne 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 Wendekehre 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.

Aus den vorgenannten Gründen kamen für den Bebauungsplan anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Berlin-Neukölln, den 31.01.2019

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes