

**Beiderseits Koppelweg, östl. Am Brandpfuhl
(Neukölln)**

Lfd. Nr. 06/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 1

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Umweltbelange ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert worden. Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte dabei angepasst an die FNP-Darstellungssystematik vorrangig durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Berliner Landschafts-/ Artenschutzprogramms, des Umweltatlas, spezifischer Fachpläne (z.B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan) und des Bodenbelastungskatasters sowie der im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten Stellungnahmen. Darüber hinaus konnte auch auf Informationen aus dem Umweltbericht zu den Bebauungsplanentwürfen 8-83 und 8-84 jeweils einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie vorliegender Unterlagen jeweils für Teile des Änderungsbereichs (Biotop- bzw. Strukturkartierung, faunistische Untersuchungen, Maßnahmenkonzept Kienpfuhl, Bodenuntersuchungen, Schallprognose- und verkehrsplanerische Berechnungen) und der bezirklichen Informationen zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 8-84 zurückgegriffen werden.

Die Durchführung der Planung kann sich wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Nach Umsetzung der angestrebten FNP-Änderung wird sich die Situation für den Naturhaushalt im südlichen Änderungsbereich mit der gegenwärtigen Situation vergleichbar darstellen, während sie sich nördlich des Koppelwegs verschlechtert. Der mit der Wohngebietsentwicklung voraussichtlich verbundenen geringfügigen Reduzierung der Versiegelung im Süden steht eine hohe Neuversiegelung durch den Bau der Gemeinbedarfseinrichtungen im Norden gegenüber. Der voraussichtlich zumindest im Bereich von Aufschüttungen erforderliche Austausch belasteter Böden wirkt sich wiederum positiv auf den Naturhaushalt aus. Die Schaffung strukturreicher Freiflächen, eines Grünstreifens, eines durchgrünten Wohnquartiers einschließlich Dach- bzw. Fassadenbegrünung und die Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestands bei der Freiflächengestaltung wirken klimatisch ausgleichend, erhalten anteilig Lebensräume für Pflanzen und Tiere und tragen entscheidend zur Aufwertung des Ortsbildes und der Freiraumnutzungsmöglichkeiten im gesamten Änderungsbereich bei.

Nicht durch vorsorgende Maßnahmen vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen können sich im Zusammenhang mit der Umgestaltung insbesondere durch kleinflächige Vegetations- sowie Baumverluste und im Sinne des besonderen Artenschutzes durch den Verlust von Quartiers- und Niststättenpotenzialen (Rodungen, Abriss von Bestandsgebäuden) sowie Strukturveränderungen und anteilige Lebensraumverluste ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte können jedoch voraussichtlich durch geeignete Vermeidungs- und Aufwertungsmaßnahmen (CEF) im Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld (z.B. Kienpfuhl) abgewendet werden. Baumverluste sind entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung zu bewerten und zu kompensieren. Aufgrund der Umnutzung zu einem Wohnquartier bzw. nördlich des Koppelwegs mit Gemeinbedarfsnutzungen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, woraus jedoch voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Belastungen abzuleiten sind (ggf. vertiefende Untersuchung auf nachfolgender Planungsebene für südl. Teilbereich).

Wesentliche Ziele der Landschaftsplanung für den Raum wie die Gewährleistung des Kaltluftaustausches, die Begrenzung von Bodenversiegelungen und die Verbesserung der Erholungseignung können bei der Konkretisierung der Planung weitestgehend berücksichtigt werden. Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele angestrebten Bebauungspläne ab. Bei Berücksichtigung der Erfordernisse des Arten- und Baumschutzes, des vorsorgenden Bodenschutzes und des Immissionsschutzes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. adäquat im Änderungsbereich ausgeglichen werden können und ferner in der Summe positive Auswirkungen eintreten werden (insbesondere für Ortsbild und Freiraum-/Erholungsnutzungen). Es sind ggf. weitere Untersuchungen vor Umsetzung der Planung erforderlich, um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen und geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festlegen zu können (Boden, Fauna, Immissionsschutz).

Dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Entwicklung erschlossener, in den Siedlungsverbund integrierter, jedoch zum Teil brachliegender, erwerbsgärtnerisch geprägter Flächen für die Neuschaffung von

Beiderseits Koppelweg, östl. Am Brandpfuhl
(Neukölln)

Lfd. Nr. 06/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 2

Wohnraum Rechnung getragen. Damit leistet die übergeordnete Planungsebene des FNP ebenfalls einen Beitrag zur Reduzierung verkehrsbedingter Treibhausgase und damit zum Klimaschutz in Berlin. Es ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht von wesentlichen negativen, sich mit anderen baulichen Entwicklungen im Umfeld kumulierend verstärkenden Auswirkungen der vorliegenden FNP-Änderung auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für den Boden sowie Tiere und Pflanzen erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, d.h. sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsschritte konkret festgelegt werden. Entsprechende Maßnahmen können u.a. sein: Minimierung des Flächenverbrauchs und der (Neu-) Versiegelung, Entsiegelungen einschließlich Gebäuderückbau (u.a. ehem. Gärtnereien), Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Erhalt und Vernetzung klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung des Luftaustauschs, Minderung der Immissionskonflikte mittels Lärmschutz-, Verkehrslenkungsmaßnahmen und Gebietsgliederung; Dach- und Fassadenbegrünung, Minderung der CO₂-Emissionen, CEF-Maßnahmen (Artenschutz, Lebensräume).

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bezogen sich zusammenfassend auf folgende Punkte und Themenbereiche:

- Ablehnung der Änderung
- Wohnbauflächen und -dichte, Neuversiegelung
- Verhältnis zum Landschaftsprogramm
- Prüfung von Grünverbindungen und Wald
- Beachtung des Biotop- und Artenschutzes und entsprechender Maßnahmen sowie der Emissionen angrenzender Nutzungen
- Erarbeitung ergänzender Untersuchungen
- Verkehrsaspekte und verkehrslenkende Maßnahmen
- FNP-Verfahren und -Darstellungssystematik.

Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt bzw. abgewogen:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche städtebauliche Neuordnung von Flächen beiderseits des Koppelwegs im Bezirk Neukölln geschaffen werden. Die betroffenen Flächen wurden lange Zeit erwerbsgärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit in großen Teilen brach. Auf der östlichen Teilfläche an der Bahntrasse befinden sich diverse, z. T. ungeordnete gewerbliche Nutzungen. Insgesamt sind die Flächen südlich des Koppelwegs überwiegend in Privateigentum; das Areal nördlich des Koppelwegs gehört weitgehend zum Berliner Landesbesitz. Das Gesamtgebiet ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur charakterisiert. Ziel der FNP-Änderung ist die Schaffung von Entwicklungsperspektiven für eine verträgliche Nachnutzung der aufgegebenen Gärtnerei- und Landwirtschaftsflächen im Umfeld des Koppelwegs. Beabsichtigt sind der Wohnungsneubau sowie Gemeinbedarfsnutzungen. Mit diesen Nutzungsänderungen und Verdichtungen wird ein Beitrag zur Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Siedlungsbereichs im Ortsteil Britz geleistet. Die Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung zwischen den Wohnnutzungen verdeutlicht das Ziel der Vernetzung der vorhandenen Grünräume beiderseits der Mohriner Allee.

Den dargelegten Zielsetzungen entsprechend soll im Flächennutzungsplan künftig Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung W3/LP dargestellt werden. Die nördlich des Koppelwegs mit dem bezirklichen Bebauungsplanverfahren (B-Plan 8-83) beabsichtigten Gemeinbedarfsnutzungen Schule/Sport/Kindertagesstätte sind darin enthalten und werden nicht gesondert hervorgehoben. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Forderungen nach einer Reduzierung der baulichen Dichte bzw. der Neuversiegelung und einem sparsamen Umgang mit der Fläche wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Teilflächen sind deshalb mit der Wohnbaustufe W3/LP dargestellt und die landschaftliche Prägung verdeutlicht den

Beiderseits Koppelweg, östl. Am Brandpfuhl
(Neukölln)

Lfd. Nr. 06/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 3

grüingeprägten Charakter des Gebiets - ebenso wie die Nord-Süd-Grünverbindung zwischen den Wohnbauflächen. Die konkrete Umsetzung der baulichen Gestaltung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Hierbei können die GFZ-Angaben des FNP durchaus auch unterschritten werden. Grundsätzlich eignet sich das Areal durch seine Lagegunst innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs für eine bauliche Entwicklung; dem Ziel der Innenentwicklung wird entsprochen. Angesichts des großen Wohnungs- und Infrastrukturbedarfs in Berlin ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung der örtlichen Situation angemessen. Über den Beginn bauvorbereitender Maßnahmen und deren Rechtmäßigkeit entscheidet der Bezirk.

In Anbetracht der dargelegten Planungsüberlegungen und der Bedarfssituation kann auf die mit der FNP Änderung angestrebte Nachnutzung, Neustrukturierung und baulichen Verdichtung nicht verzichtet werden. Grundlegend andere Entwicklungsalternativen wurden deshalb nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der bezirklichen Bebauungsplanung sind Alternativstandorte für den Gemeinbedarfsstandort untersucht worden, die jedoch insbesondere aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar sind. Das in einer Stellungnahme vorgeschlagene Areal des ehem. RIAS-Geländes als Standort für die beabsichtigten Bebauungen ist als Alternativbereich weniger geeignet, u.a. auf Grund der geringen Entfernung zu einem Seveso-III-Betrieb und den Anlagen der BSR.

Für den Bereich nördlich des Koppelwegs sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Es wurden die gesonderte Darstellung des Gemeinbedarfsstandortes, die Übereinstimmung der FNP-Darstellung mit der Flächenabgrenzung des B-Plans 8-83 und die Nichtbebauung der westlich angrenzenden Flächen gefordert. Hierzu ist festzustellen, dass nach der Planungssystematik des Flächennutzungsplans nur übergeordnete Schulstandorte ein Lagesymbol erhalten und Gemeinbedarfsflächen erst ab einer Flächengröße von 3 ha gesondert dargestellt werden. In der Begründung zur FNP-Änderung wird auf diesen Standort eindeutig hingewiesen. Der dafür in Aufstellung befindliche B-Plan 8-83 ist aus der FNP-Änderung entwickelbar. Die direkt westlich angrenzende Fläche ist nicht Gegenstand der Änderung des FNPs. Sie ist im FNP als Wohnbaufläche W3/LP dargestellt. Die Konkretisierung ihrer Nutzung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen.

Die Fläche südlich des Koppelwegs wurde hinsichtlich der Darstellung einer zusätzlichen west-östlichen Grünverbindung und der stärkeren Berücksichtigung des Wäldchens an der Straße Am Brandpfuhl in den Stellungnahmen angesprochen. Beides besitzt keine übergeordnete Funktion und ist im Rahmen der nachfolgenden, örtlichen Planungsebenen zu prüfen. Durch die Darstellung der landschaftlichen Prägung der W3-Fläche und einer Grünverbindung wird auf FNP-Ebene dem grünen Charakter des Gebiets angemessen Rechnung getragen. Die konkrete Verortung und Ausgestaltung von Grünverbindungen, auch hinsichtlich des Biotopverbunds und der Zugänglichkeit, ist Aufgabe der nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsebenen.

Einige weitere Stellungnahmen besitzen eher grundsätzlichen Charakter und beziehen sich auf das Verhältnis zum Landschaftsprogramm sowie die Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes und entsprechender Maßnahmen. Festzustellen ist dazu: Im Umweltbericht sind die Ziele des Landschaftsprogramms ausführlich betrachtet und dargelegt. Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ist Kapitel 2.5.1 des Umweltberichts (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung) zu entnehmen. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit einer Änderung des Landschaftsprogramms obliegt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. In der Abwägung wurden die Belange des Biotop- und Artenschutzes bezogen auf die Ebene der Flächennutzungsplanung adäquat und ausführlich berücksichtigt. Die Umweltprüfung und der darauf basierende Umweltbericht dokumentieren dies. Eine konkrete und vertiefende Auseinandersetzung mit dem Biotop- und Artenschutz, ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen und die Erarbeitung/Festlegung einzelner Maßnahmen sind Aufgabe der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen und ihrer Umsetzung.

Wie bereits dargelegt und im Umweltbericht beschrieben, liegen für eine sachgerechte Abwägung der FNP Änderung ausreichende umweltbezogene Informationen und Bewertungsgrundlagen vor. Aus den bezirklichen

Beiderseits Koppelweg, östl. Am Brandpfuhl
(Neukölln)

Lfd. Nr. 06/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 4

Bebauungsplänen sind neben den jeweiligen Umweltberichten zahlreiche Analysen, Gutachten und Fachbeiträge verfügbar und in der Umweltprüfung einbezogen worden. Über ergänzende Untersuchungen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu entscheiden. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden ist Aufgabe der B-Plan-aufstellenden Behörde. Seitens der Flächennutzungsplanung bestehen angesichts der vorliegenden Erkenntnisse keine unüberwindbaren Hindernisse für die beabsichtigten Nutzungsänderungen. Einzelne vorgebrachte Korrekturvorschläge für den Umweltbericht wurden berücksichtigt.

Bezüglich der stärkeren Beachtung umliegender Nutzungen (einschl. möglicher Erweiterungen) und den davon ausgehenden Emissionen wurden in einigen Stellungnahmen Bedenken und Hinweise vorgebracht. Für den nördlich des Änderungsbereichs an der Gradestraße gelegenen Gewerbestandort (insbesondere Berliner Stadtreinigung einschließlich benachbarter Unternehmen) wird vor allem auf Geruchs- und Lärmemissionen hingewiesen und auf die potenzielle Gefahr von Nutzungseinschränkungen durch die heranrückende Bebauung. Bei der östlich gelegenen Trasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn ist durch einen möglichen Bahnbetrieb mit Lärmemissionen zu rechnen. Beide Standorte bzw. Trassen sind nicht Bestandteil der FNP Änderung; auf mögliche Einflussfaktoren wird jedoch im Umweltbericht hingewiesen und sie sind in die Abwägung eingeflossen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden hier keine unlösbaren Hindernisse gesehen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind diese Aspekte genauer zu betrachten; ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Die in einigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der öffentlichen Beleuchtung, zur Beachtung der Bauhöhenbegrenzungen gem. Abstand zur Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof sowie zu verkehrslenkenden Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht entgegen und wurden dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Neukölln für die weitere Bearbeitung im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren zugeleitet. Konkrete Anregungen sind im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

3. Begründung für die Änderungsplanung im Hinblick auf geprüfte Alternativen

Bei den Flächen beiderseits des Koppelwegs geht es innerhalb eines größeren Siedlungszusammenhangs vorrangig um die Nachnutzung ehemaliger bzw. aufzugebener erwerbsgärtnerischer Nutzungen. Es besteht ein Planungserfordernis zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Entwicklung erforderlicher Infrastruktur- und Wohnnutzungen. Ziel ist die Entwicklung dieses Stadtraums für Wohnnutzungen einschließlich eines angemessenen Freiraum- und Erschließungsnetzes sowie sozialer Infrastruktureinrichtungen.

Durch den Bezirk Neukölln erfolgte im Rahmen der Schulentwicklungsplanung und des Konzepts für die soziale Infrastruktur (SIKo) eine Standort- und Bedarfsprüfung für eine Grundschule. Andere Standorte wurden im B-Plan-Entwurf 8-83 geprüft, aber aufgrund der Flächenverfügbarkeit und anderweitiger Planungsziele verworfen. Ursprünglich war für die Bebauung südlich des Koppelwegs im Rahmen der bezirklichen Planungen eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die jedoch für die Umsetzung des erforderlichen Wohnungsneubaus als nicht ausreichend eingeschätzt wurde. Die Flächengröße erlaubt es trotz eines kompakteren Städtebaus, Belange des Natur- und Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die angestrebte Entwicklung von Wohnraum im bereits etablierten Siedlungsverbund trägt dazu bei, das pendlerbedingte Verkehrsaufkommen und damit CO₂-Emissionen zu mindern. Über parallelaufende Bebauungsplanverfahren kann gewährleistet werden, dass ein Teil der neuen Wohnungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit sozialverträglichen Mieten errichtet wird.

Angesichts des absehbar anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur innerhalb der stark wachsenden Stadt Berlin kann auf die mit der FNP-Änderung angestrebte Nachnutzung und Nutzungsmischung nicht verzichtet werden. Grundlegend andere Entwicklungsalternativen wurden deshalb nicht weiterverfolgt.