Bebauungsplan 8-100
„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

BERLIN

Bezirksamt
Neukölln

Lage im Stadtraum

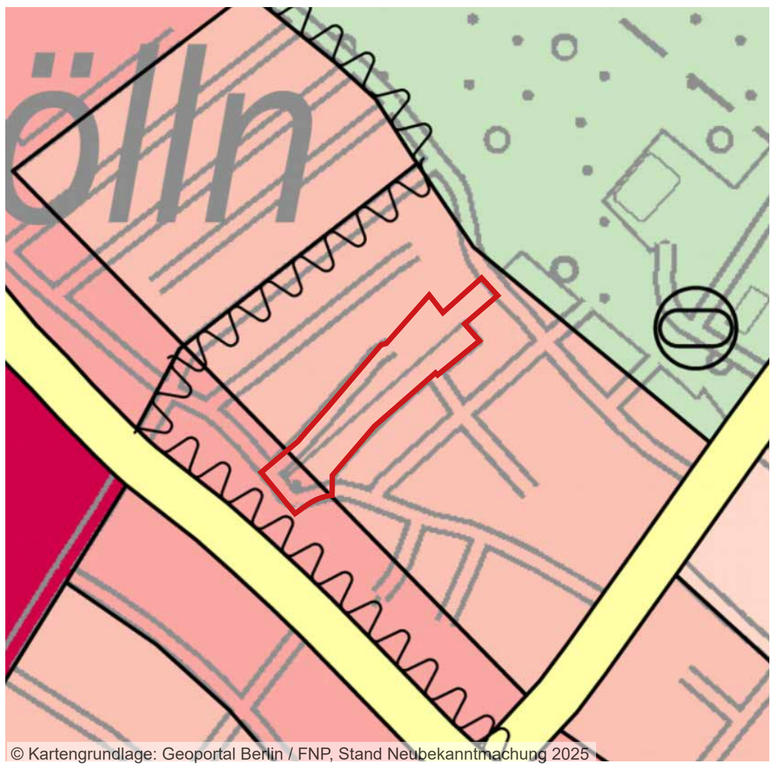
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,2 Hektar. Es befindet sich außerhalb des Berliner Rings, im östlichen Teil des Ortsteils Buckow Nord und grenzt unmittelbar an den Ortolanweg. Der Ortolanweg trennt in dem betreffenden Abschnitt die Buckower Wohngebiete von den ausgedehnten, bis zum Teltowkanal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

Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-100 „Hochspannungsweg / Ortolanweg“ gelegenen Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage Fliedergrund befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und wurden lange als Pachtland beziehungsweise kleingärtnerisch genutzt. Die kleingärtnerische Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die 23 Parzellen an die Berliner Immobilienmanagement GmbH übergeben, die das Grundstück an die landeseigene STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH übertragen hat. Die meisten Parzellen sind bereits leer. Auch die Pachtverhältnisse der Erholungsgrundstücke am Hochspannungsweg wurden Ende des Jahres 2024 beendet.

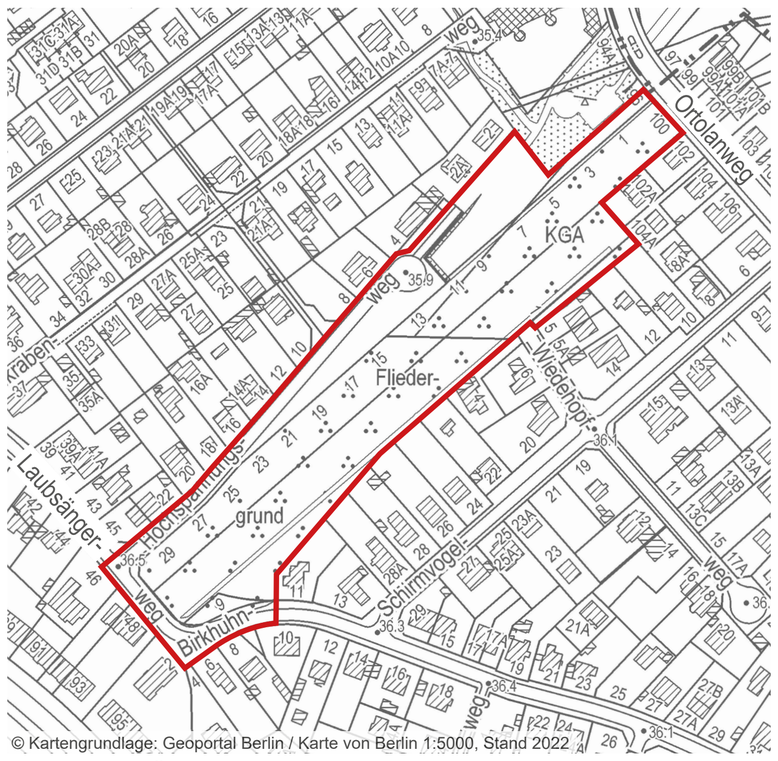
Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) und eine Teilfläche als Wohnbaufläche W2 dar.



© Kartengrundlage: Geoportal Berlin / FNP, Stand Neubekanntmachung 2025
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Baunutzungsplan, der als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 gilt, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-100 als „allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,2; Geschossflächenzahl 0,4; offene Bauweise) aus.
Die geplante Bebauung übersteigt das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.



© Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000, Stand 2022
Abbildung 1: Übersichtskarte mit K5 (Karte von Berlin 1:5.000), unmaßstäblich

Planungsgeschichte

Bereits in der Vergangenheit gab es Bemühungen, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Ziel des damaligen Bebauungsplanverfahrens XIV-130e war die Schaffung von Planungsrecht für Einfamilienhäuser. Teil der Planung war auch eine Kita im nordöstlichen Planbereich. Auf Grund der geänderten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin stimmte der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses 2018 dem Verkauf des landeseigenen Grundstücks an einen privaten Anbieter jedoch nicht zu. Dieser Umstand ermöglicht es nun, die Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs an Wohnraum sowie den Anforderungen an die sparsame Bodennutzung und integrierte Klimaanpassung zu entwickeln. Hierbei sind die im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 formulierten Strategien zur Anpassung an den Klimawandel, wie zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement sowie die Maßnahmen zum Klimaschutz zu beachten.
Mit dem Beschluss zur Einleitung des qualifizierten Bebauungsplanverfahrens 8-100 (inklusive Umweltbericht) wurde das Verfahren XIV-130e eingestellt.

Intention des Bebauungsplans

Ausgehend von den Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans Berlins sowie den bezirklichen Planungszielen werden mit dem Bebauungsplanverfahren 8-100 insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung bisher untergenutzter Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum,
- Sicherung und Optimierung der erforderlichen Erschließung und
- Sicherung alter Baumbestände am Hochspannungsweg.

Wohnen als Entwicklungsziel der Planung

Der Bebauungsplan 8-100 dient der Herstellung eines günstig erschlossenen Wohngebiets auf bisher teilweise kleingärtnerisch genutzten Flächen. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
Die Umsetzung der Planung wird nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Das bedeutet, dass planergänzende Regelungen zur anteiligen


© Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2020
Abbildung 2: Übersichtskarte mit Luftbild, unmaßstäblich

Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie zur errichtenden beziehungsweise finanzierenden sozialen Infrastruktur in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuches mit Stadt und Land vereinbart werden. Gemäß den aktuellen Regelungen des Model der kooperativen Baulandentwicklung sind 30 % der Wohnungen als Sozialwohnungen anzubieten.
Die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hat STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH am 27.09.2022 unterzeichnet.

Aktueller Stand des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-100 wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2020,
- Öffentliche Informationsveranstaltung am 27.11.2023,
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023,
- Bis Mai 2024 Auswertung und Abwägung der Einwendungen,
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 27.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024 sowie
- ab Juli 2024 Abwägung der Stellungnahmen, Beauftragung der Fachgutachten sowie Anpassung der Planung an aktuelle Rahmenbedingungen.

Anpassung der Ziele der Planung

Durch die Realisierung einer Kindertagesstätte am Krankenhaus Neukölln, besteht derzeit kein Bedarf an der Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans, weshalb die hierfür vorgesehene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Ausgehend von den Hinweisen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf die Erschließung des Plangebiets und des geringen Grundwasserflurabstands wird nunmehr auf die Umsetzung einer Tiefgarage verzichtet und stattdessen auf der Teilfläche am Ortolanweg eine zentrale Stellplatzanlage mit 49 Stellplätzen vorgesehen. Die überarbeitete Planung bildet die Grundlage für das verkehrstechnische sowie schalltechnische Gutachten sowie für das Niederschlagsentwässerungskonzept und den qualifizierten Freianlagenplan.

Bebauungsplan 8-100
„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

BERLIN

Bezirksamt
Neukölln

Umweltprüfung und Bewertung

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen ausgehend vom Bebauungsplan 8-100 untersucht. Dazu gehören Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm), Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.
Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a Baugesetzbuch und umfasst unter anderem:

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

Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet, das aus einer ehemaligen Kleingartenanlage mit Erholungsgrundstücken besteht, ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und erfüllt daher derzeit keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit mehr. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich nördlich eine Spielplatz- und Skateanlage.
Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen bleibt im Planungsraum durch das Vorhaben unverändert. Nutzbare private beziehungsweise halböffentliche Freiräume werden sich trotz der Durchgrünung des Wohngebiets gegenüber der bisherigen Nutzung als Kleingartenanlage geringfügig reduzieren.

Pflanzen und Tiere

Eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Plangebiet im Sommer 2024 im Rahmen von zwei Begehungen. Im selben Jahr wurden auch die nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Plangebiet erfasst.
Die ehemalige Nutzung als Kleingarten- und Erholungsanlage prägt die Biotopstruktur des Plangebiets. Bei den Begehungen wurden vor allem Gartenbrachen, aufgegebene Pachtgrundstücke, Verkehrs- und Grünflächen erfasst. Ruderal- und Staudenfluren sowie Trittrasen nehmen im Norden geringe Flächenanteile ein. Insgesamt wurden 28 geschützte Bäume erfasst, darunter vor allem Walnüsse.
Zur Erfassung gesetzlich geschützter Arten wurden im Frühjahr und Sommer 2024 Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien kartiert.



Abbildung 4: Biotopflächenkartierung am Luftbild in Vorbereitung der Erfassung vor Ort 2024

Dabei wurden keine besetzten Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt. Das Plangebiet wird jedoch von Zwergfledermaus, Großem Abendsegler und Breitflügelfledermaus als Jagdhabitat genutzt.
Insgesamt wurden 11 Brutvogelarten mit 20 Brutrevieren erfasst, am häufigsten die Amsel mit vier Revieren. Als Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter wurden Blaumeise, Gartenrotschwanz und Kohlmeise nachgewiesen.
Die Art Teichmolch wurde in einem stark verlandeten künstlichen Gewässer (< 1m²) nachgewiesen.
Mit Umsetzung der Planung gehen Vegetationsflächen und leerstehende Gartenlauben als Lebensräume für die nachgewiesenen Arten verloren. Zum Ausgleich werden Quartiere und Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse an verbleibenden Bäumen und künftigen Gebäuden angebracht sowie neue Strukturen durch Baum- und Strauchpflanzungen geschaffen.

Fläche und Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Anteil versiegelter Flächen derzeit rund 35 %.
Der Boden innerhalb des Plangebietes weist auf 1/3 der Fläche eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Es handelt sich um Siedlungsflächen auf Talsanden beziehungsweise Aufschüttungen (Deposole). Etwa 2/3 der Fläche weisen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf und im Rahmen einer bodenkundlichen Untersuchung wurde 2026 der Bodentyp Anmoorgley erfasst. Die im Geoportal Berlin ausgewiesene Fläche mit Erdniedermoor im Geltungsbereich konnte damit nicht bestätigt werden. Aufgrund der vollständigen Mineralisierung des Torfs sind die erfassten Böden nicht mehr als organische Böden beziehungsweise Erdniedermoore zu bezeichnen.
Mit Umsetzung der Planung wird sich der Versieglungsgrad im Plangebiet erhöhen. Damit einhergeht der Verlust von Bodenfunktionen. Die geplante Bebauung führt jedoch zu keiner höheren Versiegelung als nach den Vorschriften des hier noch gültigen Baunutzungsplans bereits zulässig wäre.
Um dem Verlust von Bodenfläche und Vegetationsstrukturen entgegenzuwirken werden ist eine Reihe von Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen, die Begrünung von Dächern und Fassaden, die Herstellung von Belägen in wasserdurchlässigen Materialien sowie die Anlage von begrünten Versickerungsmulden vorgesehenen.
Zum Schutz besonders schützenswerter Böden wird begleitend zu den Bauarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen.

Klima und Lufthygiene

Als ehemalige Kleingartenanlage weist ein Großteil des Plangebiets die höchste Schutzwürdigkeit als klimatischer Ausgleichsraum auf. Aufgrund der geringen Bestandsbebauung und dem großen Anteil an Vegetation ist das Plangebiet klimatisch wenig vorbelastet. Die angrenzende Einfamilienhausbebauung weist einen schwachen Wärmeinseleffekt auf. Mit ihrem hohen Grünanteil ist die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten und hat damit eine positive Funktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche.
Lufthygienisch ist von einer gewissen Belastung durch die Verkehre auf den angrenzenden größeren Straßen auszugehen.

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Denkmale

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil nationaler oder europäischer Naturschutzgebiete.
Es bestehen keine Nachweise gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder archäologischer Fundstellen oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Abbildung 5: Spielplatz mit Skateanlage angrenzend zum Geltungsbereich



Abbildung 6: Baumbestand am Hochspannungsweg



Abbildung 7: Blick nach Süden über die ehemaligen Erholungsgrundstücke

Bebauungsplan 8-100
„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

BERLIN

Bezirksamt
Neukölln

Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ein- und Ausfahrt am Ortolanweg im Nordosten des Plangebiets vorgesehen.
Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieursgesellschaft, 01/2026) durchgeführt.
Darin wurde ermittelt, dass ein durchschnittlich zusätzliches Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) von insgesamt 196 Kraftfahrzeugfahrten pro Tag und in den Spitzenstunden von 18 Kraftfahrzeugfahrten pro Stunde zu erwarten ist.
Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für das angrenzende Verkehrsnetz zeigt auf, dass an den Knotenpunkten an der Johannisthaler Chaussee sowie an der Ein- und Ausfahrt des Ortolanwegs auch künftig ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann.
In Bezug auf den ruhenden Verkehr sind mit einem Stellplatzschlüssel von mindestens 0,29 Stellplätzen pro Wohnung keine erheblichen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenland zu erwarten. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr, der für neue Wohnquartiere einen Stellplatzschlüssel von 0,1-0,3 Stellplätzen pro Wohneinheit (je nach Typologie und Lage im Stadtraum) empfiehlt.
Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine wesentlichen Einschränkungen durch das Bauvorhaben zu erwarten sind. Die Erschließung des Plangebiets kann dauerhaft leistungsfähig gewährleistet werden. Gleichzeitig bleibt ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erhalten.

Schalltechnische Auswirkungen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 03/2026) durchgeführt.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet erfolgt im Bebauungsplanverfahren auf Grundlage einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung möglicher künftiger Gebäude. Tatsächlich werden die innerhalb der vorgesehenen Baufelder entstehenden Gebäude eine abschirmende Wirkung entfalten und dadurch insbesondere in den rückwärtigen Bereichen des Plangebiets geringere Beurteilungspegel auftreten, als bei einer freien Schallausbreitung rechnerisch ermittelt werden.
Zur Veranschaulichung dieser Abschirmwirkungen wurden ergänzende Berechnungen unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungskonzepts durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung vollständig eingehalten wird. Für den Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Bereich des Laubsängerwegs stellenweise geringfügig überschritten.

Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets

Entlang des Ortolanwegs führen die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsbewegungen im Tageszeitraum zu relevanten Pegelerhöhungen mit erhöhtem Abwägungserfordernis. Es sind Pegelzunahmen von mehr als 0,4 dB(A) zu erwarten, wobei der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 erstmals beziehungsweise weitergehend überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) werden dabei weiterhin eingehalten.
Im Nachtzeitraum ergeben sich hingegen Pegelzunahmen von weniger als 0,4 dB(A). Da gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, sind keine relevanten zusätzlichen Belastungen zu erwarten.
Im Bereich des Birkhuhnwegs sowie an den Immissionsorten Laubsängerweg 33 und 36-38 liegen die Pegelzunahmen bei maximal 0,4 dB(A) unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Entlang des Hochspannungswegs sowie an den Immissionsorten Laubsängerweg 45 und 48 werden Pegelzunahmen von bis zu 1,3 dB(A) prognostiziert. Auch dort werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin eingehalten. Aufgrund des nur geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Rudower Straße ergeben sich an den dort betrachteten Immissionsorten rechnerische Pegelzunahmen von weniger als 0,1 dB(A).
Entlang der genannten Straßenabschnitte liegen damit keine relevanten Pegelzunahmen im Sinne des Berliner Leitfadens vor.
Insgesamt sind aufgrund der lediglich geringfügigen Pegelerhöhungen von maximal 1,3 dB(A), die in der Regel kaum wahrnehmbar sind, sowie aufgrund der durchgehend eingehaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten.

Auswirkungen der Stellplatzanlage und Maßnahmen zum Schallschutz

Da die geplante Stellplatzanlage ausschließlich dem Anwohnerverkehr dient, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) genehmigungsrechtlich nicht zwingend nachzuweisen. Zur Einordnung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen werden hier jedoch ergänzend die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete herangezogen.
Die schalltechnischen Berechnungen ergeben an der östlich angrenzenden Wohnbebauung Ortolanweg 102 A Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden damit vollständig eingehalten.
Für kurzzeitige Geräuschspitzen wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gesondert untersucht. Im Tageszeitraum wird der hierfür geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 85 dB(A) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich hingegen Überschreitungen des Richtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Der höchste Beurteilungspegel für eine kurzzeitige Geräuschspitze wurde mit 67 dB(A) am Immissionsort Ortolanweg 102 A ermittelt.
Deshalb wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete bereits durch eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entlang der Grenze der Stellplatzanlage gewährleistet werden kann. Entsprechend den Angaben der schalltechnischen Untersuchung beträgt der Abstand der Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze 5,4 m seitlich und 3,2 m im rückwärtigen Teil der Grundstücke am Ortolanweg (siehe Abbildung 8).

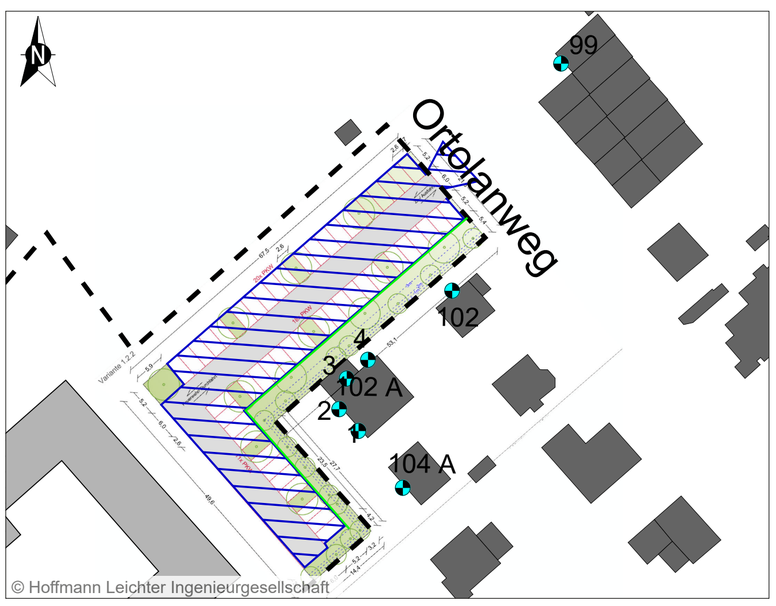


Abbildung 8: Schallschutzgutachten

Niederschlagsentwässerung

Zur Beurteilung der möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt (AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkard und Partner mbB, 03/2026).

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Wasserschutzgebiets Johannisthal, Schutzzone III B. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist daher der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) zugrunde zu legen, der im Plangebiet zwischen +34,2 m NHN und +34,5 m NHN liegt.

Entwicklung möglicher Entwässerungskonzepte

Ziel der Konzeptentwicklung ist die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Aufgrund des geringen Abstands zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser kommen unterirdische Versickerungsanlagen nicht in Betracht. Die Versickerung kann daher ausschließlich oberflächennah über Mulden erfolgen.
Grundlage der Konzeption ist die Annahme, dass die Gebäude mit Gründächern ausgestattet werden und dadurch bereits eine verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt.
Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob eine zentrale oder eine dezentrale Versickerungslösung realisierbar ist. Aufgrund der zwei im Gelände vorhandenen Tiefpunkte sowie der räumlichen Ausdehnung des Plangebiets ist eine zentrale Versickerungslösung mit zwei größeren Versickerungsbereichen unter Ausnutzung der natürlichen Topographie grundsätzlich möglich. Die hierfür erforderlichen großflächigen Mulden würden jedoch die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten in den betreffenden Bereichen einschränken. Darüber hinaus wären lange Zuführungswege erforderlich, deren oberirdische Führung teilweise nur eingeschränkt umsetzbar wäre. Unterirdische Zuleitungen zu den Mulden wären dagegen mit einem erhöhten technischen und baulichen Aufwand verbunden.
Bei einer dezentralen Versickerungslösung können die Mulden entlang von Wegen oder zwischen einzelnen Nutzungseinheiten angeordnet werden. Kurze oberirdische Fließwege ermöglichen dabei eine flexible Integration in die Freiraumgestaltung und bieten funktionale Vorteile gegenüber einer zentralen Lösung.
Im Ergebnis der Konzeptentwicklung wurde die dezentrale Versickerungslösung als Vorzugsvariante benannt. Dabei werden kleinere Entwässerungseinheiten gebildet, die jeweils Flächen zusammenfassen, die räumlich eng beieinanderliegen oder aufgrund der Geländeverhältnisse günstige Fließwege zu den jeweiligen Versickerungsanlagen aufweisen.
Die entwickelte Vorzugsvariante gliedert das Grundstück insgesamt in 13 Entwässerungseinheiten. Vorgesehen sind zwölf dezentrale Versickerungsmulden innerhalb des Plangebiets sowie eine zusätzliche Mulde entlang des Hochspannungswegs. Durch die räumliche Verteilung der Anlagen können die erforderlichen Versickerungsflächen flexibel in die Freiraumgestaltung integriert und die Oberflächenabflüsse auf kurzen Wegen den jeweiligen Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Bebauungsplan 8-100
„Hochspannungsweg / Ortolanweg“, Ortsteil Buckow

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

BERLIN

Bezirksamt
Neukölln

Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung soll eine aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, in dem ca. 170 Wohneinheiten umgesetzt werden können. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt werden. Das Konzept sieht drei-bis viergeschossigen Wohnungsbau in versetzter Anordnung vor. Private Stellplätze werden zentral im nördlichen Planbereich vorgesehen, welche über den Ortolanweg erreichbar sind.
Die Häuser sind von Mietergärten umgeben. Auf den privaten Grundstücksflächen werden zudem die notwendigen Müllaufstellflächen, Fahrrad-Stellplätze und Spielplätze untergebracht. Da die Pkw-Stellplätze zentral untergebracht werden, sind keine Stellplätze in den Wohngebieten vorgesehen.
Der Hochspannungsweg soll als öffentliche Verkehrsfläche entlang der Grundstücke so gestaltet werden, dass der alte Baumbestand auf der Verkehrsinsel erhalten werden kann. Die bestehende Durchwegung zwischen dem Ortolanweg und dem Hochspannungsweg für den nicht-motorisierten Verkehr wird erhalten.



© Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Abbildung 9: Freianlagenplan

Freianlagenplan

Um zu prüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans auch in der Praxis umgesetzt werden können, wurde beispielhaft ein Testentwurf für die Gestaltung der Freiflächen erstellt. Dabei wurde untersucht, wie viel Fläche für die verschiedenen gesetzlichen und aufgrund der Gutachten erforderlichen Nutzungen benötigt wird und wie diese auf dem Grundstück angeordnet werden können.
Berücksichtigt wurden insbesondere die erforderlichen Flächen für Müllstandorte und Wohnwege, Fahrrad-Stellplätze, Spielplätze sowie die nach der Baumschutzverordnung erforderlichen Baumpflanzungen. Darüber hinaus wurden die gutachterlich ermittelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr in die Prüfung einbezogen.
Die Prüfung hat ergeben, dass sich diese unterschiedlichen Anforderungen auf dem Grundstück unterbringen lassen und gleichzeitig die zulässige Grundflächenzahl von 0,45 für Haupt- und Nebenanlagen eingehalten werden kann. Damit wurde beispielhaft nachgewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich umsetzbar sind.



© STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft
Abbildung 10: Perspektive Hochspannungsweg, KI-generiert



© STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft
Abbildung 11: Perspektive Ortolanweg, KI-generiert



© STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft
Abbildung 12: Städtebauliches Konzept - Isometrie