

# **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **zum Bebauungsplan**

### **8-49**

(„Wildspitzweg“)

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

für das Gelände zwischen Wildspitzweg und dem Britzer Garten

in den Bezirken Neukölln, Ortsteil Britz und  
Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

# I Planungsgegenstand

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung ist die geplante Bebauung des Grundstücks mit der Bezeichnung Gemarkung Britz, Flur 233, Flurstück 61 (Grundbuchblatt 7669), südlich angrenzend an die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke Wildspitzweg 48/56.

Im Rahmen der Entwicklung des Britzer Gartens, konzipiert und realisiert als Bundesgartenschau-Gelände in den 80er Jahren, wurde die o.g. Fläche seinerzeit in die Entwicklungsüberlegungen mit einbezogen und im Bebauungsplan XIV-47c als Grünfläche festgesetzt. Anders als die angrenzenden Flächen wurde das betreffende Grundstück jedoch nicht als Grünfläche entwickelt und befindet sich weiterhin in Privateigentum.

Die Inanspruchnahme des betreffenden Grundstücks für eine Wohnbebauung ist nach dem geltenden Bauplanungsrecht nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Arrondierung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln am 09.10.2007 (TOP 7) wurde eine entsprechende Nutzungsänderung bereits befürwortet.

Zur Sicherung der erforderlichen Erschließung des rückwärtig gelegenen Planungsbereichs bedarf es der Einbeziehung einer westlich angrenzenden Teilfläche mit einem bestehenden Fahrweg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der im Bebauungsplan XIII-227 ebenfalls als Grünfläche festgesetzt ist. Seitens des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg wurde mit Schreiben vom 03.04.2009 dem beabsichtigten Verkauf der Wegefläche zur Sicherung der Erschließung vom Wildspitzweg aus zugestimmt, sofern die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-49 einbezogen wird. Der bestehende Weg wurde vom Eigentümer des zu entwickelnden östlich angrenzenden Grundstücks erworben, ein Nutzungs- und Fahrrecht für den Britzer Garten für Betriebszwecke, d.h. ohne Besucherverkehr, wurde vereinbart. Die Erschließung des Britzer Gartens über den Wildspitzweg und den bisherigen Betriebsweg wird somit auch weiterhin gesichert.

Da der Geltungsbereich überwiegend innerhalb des Bezirks Neukölln liegt, hat das Bezirksamt Neukölln in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg federführend die hoheitlichen Aufgaben zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens übernommen. Da es sich um einen bezirksübergreifenden Bebauungsplan handelt, bedarf es der Beschlussfassung der Bezirksorgane beider betroffener Bezirke.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-49 werden auch die nördlich angrenzenden Grundstücke Wildspitzweg 48/58 einbezogen; eine grundsätzliche Änderung des bisherigen Planungsrechts für die betreffenden Flächen ist hiermit nicht verbunden. Hier bestehen Einfamilienhäuser sowohl in einer Baureihe an der Straße, als auch rückwärtig in sogenannter zweiter Reihe. Die bisher schon mögliche Ergänzung der Bebauung soll weiterhin zugelassen werden.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Bestand**

#### **2.1.1 Stadträumliche Einordnung, Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 8-49 liegt bezirksübergreifend im Südwesten des Ortsteils Britz sowie im Südosten des Ortsteils Mariendorf und ist etwa 7.800 m<sup>2</sup> groß.

Es liegt unmittelbar westlich des Britzer Gartens und in ca. 1,7 km Entfernung südöstlich vom Ortszentrum Alt-Mariendorf am östlichen Ende der Straße Wildspitzweg.

Der Geltungsbereich umfasst die im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz gelegenen Flächen südlich des Wildspitzweges (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) sowie eine westlich angrenzende Teilfläche mit einem ehemaligen Betriebsweg zum Britzer Garten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (ca. 960 m<sup>2</sup>), Ortsteil Mariendorf. Ein Abschnitt des Wildspitzweges ist bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen (ca. 800 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück 61 (bisherige für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzte Grundstücke), Flur 233, Gemarkung Britz in Neukölln

Flurstücke 301, 302/1, 302/2, 303, 304, 305, 312 (private Wohngrundstücke) sowie 313 (Wildspitzweg), Flur 227 in der Gemarkung Britz in Neukölln

Flurstück 150 (Betriebsweg Britzer Garten), Flur 219 in der Gemarkung Mariendorf in Tempelhof-Schöneberg

Flurstück 176 (Wildspitzweg) und 177 (Betriebsweg Britzer Garten), Flur 319 in der Gemarkung Mariendorf in Tempelhof-Schöneberg.

#### **2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke Wildspitzweg 48/56 (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) sind mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut und werden zu Wohnzwecken genutzt. Das Grundstück Wildspitzweg 58 ist unbebaut.

Das baulich zu entwickelnde, südlich angrenzende Grundstück (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) wird bislang für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzt. Westlich der Grundstücke verläuft (im Bezirk Tempelhof-Schöneberg) ein befahrbarer Weg.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum, der Wildspitzweg im Eigentum des Landes Berlin. Die im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gelegene Fläche wurde vom Liegenschaftsfonds im Auftrag des Landes Berlin an den Eigentümer der zu entwickelnden Grundstücksfläche im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanentwurfs 8-49 veräußert.

#### **2.1.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Hochkönigweg und den weiter nördlich gelegenen Straßenzug Britzer Straße / Mohriner Allee an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 700 m Entfernung in der Britzer Straße (Buslinie 181, Haltestelle Rotkopfweg). Die nächstgelegene U-Bahnstation ist die Endstation der U6 (Alt-Mariendorf) westlich des Plangebiets in ca. 2 km Entfernung.

Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Planbereich erfolgt über den Wildspitzweg. Westlich der für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzten Grundstücke verläuft ein befahrbarer Weg, der als Erschließung der Gärten, wie auch als Betriebsweg zum Britzer Garten dient. Der Weg ist planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt, so dass die erforderliche Erschließung für die künftigen Bauflächen im südlichen Plangebiet somit weder im planungsrechtlichen noch im bauordnungsrechtlichen Sinne gegeben ist.

#### **2.1.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Planbereich erfolgt über den angrenzenden Wildspitzweg. Als Leitungstrasse zu den künftigen rückwärtigen Bauflächen kann der private Erschließungsweg dienen.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungsbestände im Geltungsbereich werden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Leitungsbestand sowie ihre Planungen abzugeben.

#### **2.1.5 Geologie / Grundwasser / Altlasten**

##### Boden

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltatlas Berlin auf natürlichen Bodengesellschaften.

Im nördlichen zum Wohnen genutzten Teilbereich handelt es sich um eine Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel, bestehend aus Parabraunerde / Sandkeilbraunerde. Bei den Oberbodenarten handelt es sich im Großteil um mittel lehmige Sande und mittel schluffige Sande. Im Unterboden sind mittelsandiger Lehm und mittel lehmiger Sand vorzufinden. Der Boden weist in diesem Bereich eine jeweils hohe Bewertung der Puffer- und Filterfunktion und der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt auf und ist in der Karte „Planungshinweise für den Bodenschutz“ (UA-Karte 01.13) als Vorrang 1 – Fläche „Besonders schutzwürdiger Boden“ ausgewiesen. D.h. der Boden weist mit seinen schützenswerten Bodenfunktionen auf diesem Grundstück eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf.

Im südlichen, derzeit für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzten Bereich handelt es sich um eine End- bzw. Stauchmoräne aus geschiebehaltigem Sand, bestehend aus Podsol - Regosol-Braunerde - kolluviale Braunerde. Im Oberboden ist Mittelsand vorzufinden, im Unterboden sind es mittel bis stark lehmiger Sand, mittelsandiger Lehm und Mittelsand. Der Boden weist im südlichen Teilbereich eine jeweils mittlere Bewertung der Puffer- und Filterfunktion und der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt auf und ist deswegen in der Karte „Planungshinweise für den Bodenschutz“ (UA-Karte 01.13) als Vorrang 3 – Fläche „schutzwürdiger Boden“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die schwächste Schutzkategorie.

### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 20 und 30 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas als gering einzustufen.

### Altlasten

Ein Teil des Planungsbereiches ist im Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche gemäß Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführt (Katasternummer 4426). Im Bereich des Grundstücks Wildspitzweg 48 wurde im Zeitraum 1986-1989 auf einer Fläche von etwa 2.200 m<sup>2</sup> eine Autoverwertung betrieben. Dabei kam es zur Ablagerung von Abfällen (u.a. Ölbehälter, Kfz-Teile, Altbatterien). Beim Umgang mit Mineralölprodukten soll es zu Bodenverunreinigungen gekommen sein. Über diesen Bereich hinaus gibt es keine Erkenntnisse zu weiteren Altlasten.

Von der zuständigen Behörde wurden der Abbruch der baulichen Anlagen und die Einstellung des Autoverwertungsbetriebes gefordert. Dies wurde bis 1992 erfüllt. Gemäß BBK-Eintrag ist eine Teilsanierung erfolgt. Allerdings können im Boden weiterhin lokale Verunreinigungen durch die frühere Nutzung vorliegen. Für den gesamten B-Planbereich liegen dem Umweltamt des Bezirks Neukölln keine Bodenuntersuchungen vor.

Aus Altlastensicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nutzung. Das Vorhandensein von vereinzelt, lokalen Bodenverunreinigungen aus der Vornutzung kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sich daraus ergebende Mehrkosten für Bodenaushub und dessen Entsorgung sind vom Vorhabenträger einzukalkulieren.

Im Bereich von geplanten sensiblen Nutzung (Gärten oder Kinderspielflächen) wird eine Untersuchung des Oberbodens gemäß Anhang 2 Pkt. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) empfohlen, welche durch den Vorhabenträger zu beauftragen wäre.

## **2.1.6 Sportanlagen in der Umgebung**

Etwa 100 m westlich der geplanten Wohnbebauung werden mehrere Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze) betrieben. Es handelt sich dabei um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz), die entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) den bestehenden Wohnnutzungen gegenüber verträglich zu betreiben sind. Die 18. BImSchV nennt Immissionsrichtwerte für den Betrieb der Sportanlagen tagsüber und nachts, in und außerhalb von Ruhezeiten sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen, die nicht überschritten werden sollten.

Im Plangebiet sind auf den bestehenden Wohngrundstücken am Wildspitzweg Lärmbelastungen durch die Sportanlage nicht bekannt. Künftige Beeinträchtigungen durch Sportlärm können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für die Planung von bis zu 7 Eigenheimen im Plangebiet gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da es sich hier um ein vorbelastetes Gebiet handelt, kann die künftige Wohnbebauung ggf. nicht mit dem vollen Schutzzumfang gegenüber den Lärmimmissionen durch die Sportanlagen rechnen.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Regional- und Landesplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten raum- und landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze (Vorrang der Innenentwicklung) zum Tragen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze, insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete (G 4.1).

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen möglich ist. Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung) werden ebenfalls berücksichtigt.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. 2666) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgendermaßen dar:

Das Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Fläche werden überwiegend als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Die innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg gelegene Teilfläche sowie die sonstige Umgebung des Plangebiets sind als Grünfläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist aus der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche entwickelbar. Als untergeordnete Grenzkorrektur ist hierbei auch eine Entwicklung von Teilflächen der im FNP dargestellten Grünverbindung als Private Verkehrsfläche - zur vorrangigen Erschließung des angrenzenden Wohngebiets - möglich. Durch das vereinbarte Nutzungs- und Fahrrecht für den Britzer Garten bleibt die Funktion zugunsten der Grünfläche gewahrt. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.



Karte 1: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

### 2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Landschaftsprogramm für Berlin vom 29.07.1994 (ABl. 1994 S.2331) zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 v. 02.04.2004) ist der Geltungsbereich, der im Vorranggebiet Klimaschutz liegt, als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert<sup>1</sup>, für den folgende Forderungen von Bedeutung sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen,
- Erhalt von typischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume.

<sup>1</sup>

Die für das südliche Teilgebiet angegebenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms beziehen sich lediglich auf die vorhandene Nutzung. Sie entsprechen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans und sind, da im vorliegenden Fall nicht maßgebend, an dieser Stelle nicht angegeben.

## **2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

### Geltendes Planungsrecht

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 festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den nördlichen, bereits als Wohngebiet entwickelten Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (aW) mit der Baustufe II/2 (zweigeschossig, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise) aus.

Im Bebauungsplan XIV-47c (festgesetzt am 30.08.1983, GVBl. S. 1195), geändert durch den Bebauungsplan XIV-47c-1 (festgesetzt am 06.09.1989, GVBl. S. 1700), ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan XIII-227 (festgesetzt am 27.04.1990, GVBl. S. 1057) ist die im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gelegene Fläche (Erschließungsweg) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spiel- und Tummelplätzen“ festgesetzt.

## **2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien**

Im Plangebiet liegen keine Straßen- und Baufluchtlinien vor.

## **2.2.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, 1999) sieht die Innenentwicklung als vorrangiges Ziel einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen. Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des Bebauungsplans 8-49 zugrunde.

## **2.2.7 Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

## **2.2.8 Grunddienstbarkeit**

Der bisherige Betriebsweg zum Britzer Garten – Flurstück 150 (Flur 219) und 177 (Flur 319) in der Gemarkung Mariendorf in Tempelhof-Schöneberg – wurde vom Eigentümer des zu entwickelnden östlich angrenzenden Grundstücks erworben. Über eine Grunddienstbarkeit ist ein Gehrecht für das Land Berlin (Allgemeinheit) sowie ein Geh- und Fahrrecht für den Britzer Garten dauerhaft und insolvenzfest vereinbart.



### **2.2.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-49 sind keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen bekannt.

### **2.2.10 Artenschutz**

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (Zugriffsverbote § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unabhängig von den Vorschriften zur Eingriffsregelung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beachten.

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet vor.

### **2.2.11 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

Dies ist zulässig, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von städtischen Bauflächen, die Nachverdichtung des Innenstadtbereichs sowie ein Projekt mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO handelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-49 weist eine Gesamtfläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in einem Bereich, der überwiegend baulich geprägt ist. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der sich aus dem Nutzungsmaß der geplanten Festsetzungen ergebenden maximalen überbaubaren Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten.

Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden ebenfalls nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfällt somit die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Im Rahmen der Entwicklung des Britzer Gartens, konzipiert und realisiert als Bundesgartenschau-Gelände in den 1980er Jahren, wurde die südliche Fläche des Plangebiets seinerzeit in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen und im Bebauungsplan XIV-47c als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“ festgesetzt. Anders als der größte Teil des Bebauungsplans XIV-47c wurde das betreffende Grundstück jedoch nicht als Grünfläche entwickelt; dies ist auch nicht mehr vorgesehen. Es befindet sich weiterhin in Privateigentum und wird zurzeit für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, diese Flächen für eine Arrondierung des bestehenden Wohngebietes zu nutzen und auf einer Fläche von ca. 0,25 ha Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern zu entwickeln. Zugleich soll die bereits heute mögliche Nachverdichtung der Wohngrundstücke entlang des Wildspitzweges planungsrechtlich gesichert werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-49 ist erforderlich, da die Inanspruchnahme des betreffenden rückwärtigen Grundstücks für eine Wohnbebauung nach dem geltenden Bauplanungsrecht nicht zulässig ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Arrondierung ist somit die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2 Intention der Planung**

Mit dem Bebauungsplan 8-49 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Da die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen aufgrund des geltenden Bebauungsplans XIV-47c, geändert durch den Bebauungsplan XIV-47c-1, die angestrebte Entwicklung nicht zulässt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 8-49 die bis dahin geltenden Festsetzungsinhalte mit dem Ziel der baulichen Entwicklung geändert.

Der Bebauungsplanentwurf soll darüber hinaus die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der bestehen Einfamilienhäuser sowie der bisher schon möglichen Ergänzung der Bebauung sowohl in einer Baureihe an der Straße, als auch rückwärtig in sogenannter zweiter Reihe schaffen.

Mit dem Bebauungsplan 8-49 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt bzw. unterstützt:

- Beibehaltung der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung auf bisher für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzten Flächen,
- Schaffung der erforderlichen Erschließung für die neuen Wohnvorhaben.

### **3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

Das Planungskonzept sieht auf dem rückwärtigen Grundstück, welches zurzeit für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzt wird, eine Bebauung mit vier bis fünf Einfamilienhäusern vor, die sich in das Ortsbild der Umgebung einfügen. Die geplante Bebauungsdichte, Bauweise und Geschossigkeit orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft.

Zur Erschließung der rückwärtigen Fläche soll der vorhandene Betriebsweg zum Britzer Garten als Private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Ein Nutzungs- und Fahrrecht für den Britzer Garten für Betriebszwecke, d.h. ohne Besucherverkehr, wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Auf den Grundstücken entlang des Wildspitzweges ist eine Bebauung in sogenannter zweiter Reihe bereits im Ansatz vorhanden. Durch den Bebauungsplanentwurf soll die Nachverdichtung dieser Wohngrundstücke planungsrechtlich gesichert und geringfügig erweitert werden.

#### **3.2 Eingriff / Ausgleich**

##### **3.2.1 Ermittlung**

Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht bzw. die vorhandene Bebauung. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.

Für die Einschätzung der zusätzlich möglichen Eingriffe wird der bauliche Zustand zum Zeitpunkt des BA- Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 05.10.2010 herangezogen.

Der Bebauungsplan 8-49 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern schaffen. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,25 im nördlichen und 0,2 im südlichen Plangebiet wird sichergestellt, dass mit einer max. Bebauung ein großer Anteil von unversiegelten Freiflächen erhalten bleibt.

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich entlang des Wildspitzweges zu Wohnzwecken genutzt und ist mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut. Der Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei ca. 800 m<sup>2</sup>. Gemäß den Festsetzungen des Baunutzungsplans für Berlin ist eine Versiegelung von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 8-49 wird in diesem Bereich eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von etwa 250 m<sup>2</sup> erreicht. Dadurch soll eine im Ansatz bereits vorhandene Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden.

Der südliche Teilbereich ist derzeit durch Gartenlauben, Geräteschuppen, Wohnwagen, Zufahrten und Wege zu etwa 20% (500 m<sup>2</sup>) versiegelt und wird gärtnerisch bzw. für die Freizeitgestaltung intensiv genutzt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan XIV-47c, geändert durch den Bebauungsplan XIV-47c-1, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 8-49 wird im südlichen Plangebiet eine Versiegelung von bis zu 750 m<sup>2</sup> ermöglicht. Dadurch werden ca. 250 m<sup>2</sup> zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht.

Der Betriebsweg zum Britzer Garten ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und soll als private Straßenverkehrsfläche genutzt und versiegelt werden.

Insgesamt beträgt die durch den Bebauungsplanentwurf 8-49 ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung etwa 500 m<sup>2</sup>. Somit ist von einem Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts auszugehen.

Da der Bebauungsplan 8-49 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und die Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, gilt hinsichtlich der Eingriffs- / Ausgleichsregelung § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach dem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Regelung von Ausgleichsmaßnahmen für den o. a. ermittelten Eingriff ist somit nicht erforderlich.

### **3.3 Belange des Umweltschutzes**

Die durch den Bebauungsplan mögliche zusätzliche Versiegelung von ca. 500 m<sup>2</sup> bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie eine verringerte aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation. Aufgrund der Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl von 0,25 im nördlichen bzw. 0,2 im südlichen Plangebiet bleiben jedoch ausreichend unversiegelte Flächen zur Regenwasserversickerung erhalten. Daher und weil sich im direkten Umfeld weitere große unversiegelte Flächen befinden, sind für das Plangebiet keine erheblichen Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern, die Grundwasserbildung wird nicht nennenswert beeinflusst. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering anzusehen.

Der Umgang mit besonders und geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass, bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten, ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Aufgrund der Biotopstruktur der Gärten im nördlichen Teilbereich bzw. der intensiv für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzten Fläche im südlichen Teilbereich ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz, vorrangig von einer Nutzung des Gebiets durch europäische Vogelarten auszugehen. Das Vorkommen anderer geschützter Arten im Plangebiet ist nicht bekannt. Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als

erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil sich das Plangebiet zwischen umfangreichen Grün- und Freiflächen des Britzer Gartens und diversen Kleingartenanlagen befindet, so dass mit ausreichend Ausweichflächen für Vögel und andere geschützte Arten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu rechnen ist. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die Hausgärten neue Habitate für Vögel. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

### **3.4 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

#### **3.4.1 Art der Nutzung**

Die Grundstücke im Bezirk Neukölln sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Über die textliche Festsetzung Nr. 1 soll geregelt werden, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs sind, da diese Nutzungen nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen.

Die Nutzung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen widerspricht nutzungsstrukturell, besonders im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs, der vorhandenen Gebietstruktur der näheren Umgebung und ist daher auszuschließen.

Damit sind vor allem Wohngebäude, daneben aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Störungen durch Nachbarnutzungen sind nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Lärm von benachbarten Grünanlagen und Spielplätzen muss als sozialadäquat hingenommen werden.

Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Grünflächen ist gewährleistet, ebenso die Versorgung mit Leistungen aus der sozialen, schulischen und sonstigen Infrastruktur.

#### **3.4.2 Maß der Nutzung**

Im Bereich der Bestandsbebauung auf den Grundstücken am Wildspitzweg soll das Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt werden, um hier eine bereits im Ansatz vorhandene Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Die zurzeit gemäß den Festsetzungen des Baunutzungsplans für Berlin (zweigeschossig, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise) mögliche Nachverdichtung soll geringfügig erweitert werden, um ausreichend Spielraum für die Errichtung von zeitgemäßem Wohnraum zu schaffen.

Für das südlich anschließende, neu zu entwickelnde Grundstück wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 vorgesehen, so dass vier bis fünf

Einfamilienhäuser errichtet werden könnten. Das Nutzungsmaß lässt eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der dreieckigen Grundstücksform zu.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse vorgesehen. Dies entspricht weitgehend der Geschossigkeit im vorhandenen bzw. nördlich angrenzenden Wohngebiet.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise vorgesehen, was überwiegend der Struktur im vorhandenen bzw. nördlich angrenzenden Wohngebiet entspricht. Da keine weiteren Regelungen getroffen werden, sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine möglichst flexible Entwicklung des Gebiets im Rahmen des Nutzungsmaßes zu ermöglichen, werden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung eines Baufensters mit einem Abstand von 5,0 m zum Wildspitzweg und 3,0 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet wird dadurch auf den Grundstücken entlang des Wildspitzweges eine vordere Baureihe mit einer straßenseitigen Vorgartenzone sowie eine zweite Baureihe im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht. Im südlichen Plangebiet bietet die Baugrenze ausreichend Spielraum für eine Bebauung mit vier bis fünf Einfamilienhäusern.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Einfriedungen sind allgemein zulässig. Durch die Festsetzung wird die Entstehung einer negativen Außenwirkung des geplanten Wohngebiets z.B. durch grenzständige Garagen an den äußeren Wohngebietsgrenzen – insbesondere entlang des Wildspitzweges und der westlichen Erschließung – und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

### **3.4.4 Private Verkehrsfläche**

Zur Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung vom Wildspitzweg aus ist für den westlich gelegenen Fahrweg die Festsetzung als Private Verkehrsfläche vorgesehen. Dieser Weg soll auch weiterhin für die betriebliche Erschließung des Britzer Gartens dienen. Der bestehende Weg wurde vom Eigentümer des zu entwickelnden, östlich angrenzenden Grundstücks erworben. Ein Nutzungs- und Fahrrecht für den Britzer Garten für Betriebszwecke, d.h. ohne Besucherverkehr, wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Britzer Gartens im Grundbuch gesichert. Das Verfahren dazu wurde eingeleitet. Dadurch erübrigt sich die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Fahrrecht belastet wird.

Die Straßenverkehrsfläche des nördlich angrenzenden Wildspitzweges soll dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte festgesetzt werden.

### 3.4.5 **Sonstige Festsetzungen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 4).

## 3.5 **Abwägung von Stellungnahmen**

### 3.5.1 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-49 wurde in der Zeit vom 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit Schreiben vom 24. Februar 2011 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 27 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon haben 10 Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Die Inhalte der Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

Sachverhalt:

Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück:

*Abwägung: Die Versickerung von Niederschlagswasser wird voraussichtlich auf dem Vorhabengrundstück möglich sein. Da hier die Regelungen des Berliner Wassergesetzes greifen und entsprechend angewendet werden können, bedarf es zur Lösung dieser Problematik keiner bauleitplanerischen Vorgabe. Die Hinweise werden für die nachfolgenden Planungsebenen (Bauausführung) zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.*

Sachverhalt:

Lärmemissionen von Sportanlagen in der Umgebung:

*Abwägung: Wie in der Stellungnahme dargestellt, handelt es sich bei den Sportanlagen (Fußball- und Tennisplätze) um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz), die entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu betreiben sind. Die 18. BImSchV nennt Immissionsrichtwerte für den Betrieb der Sportanlagen tagsüber und nachts, in und außerhalb von Ruhezeiten sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen, die nicht überschritten werden sollten.*

*Die Sportanlagen grenzen schon jetzt unmittelbar an zahlreiche bestehende Wohngrundstücke an. Entsprechend sind die Sportanlagen bereits heute gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV den bestehenden Wohnnutzungen gegenüber verträglich zu betreiben. Für die Planung von bis zu 7 Eigenheimen im Plangebiet gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach sollen in der Nachbarschaft verschiedene Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen*

und können ggf. nicht den vollständigen Schutzstatus insb. gegenüber schon bestehenden Nutzungen beanspruchen.

Die geplante Wohnbebauung rückt im Vergleich zu der bestehenden Wohnbebauung nicht näher an die in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen heran. Im Plangebiet sind auf den bestehenden Wohngrundstücken am Wildspitzweg Lärmbelastungen durch die Sportanlage nicht bekannt. Künftige Beeinträchtigungen durch Sportlärm können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da es sich hier jedoch um ein vorbelastetes Gebiet handelt, kann die künftige Wohnbebauung ggf. nicht mit dem vollen Schutzzumfang gegenüber den Lärmimmissionen durch die Sportanlagen rechnen.

In Abwägung mit den Planungszielen der Nachverdichtung von gut erschlossenen Wohngrundstücken und der Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes führen die Auswirkungen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Die Begründung wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Sachverhalt:

Vorkommen von Altlasten:

*Abwägung: Die Erkenntnisse möglicher noch vorhandener Reste von Altlasten stehen der Planung nicht entgegen; sofern im Zuge von Bauarbeiten lokale Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese durch den Bauherren nach den einschlägigen Vorschriften fachgerecht zu entsorgen.*

*Der Vorhabenträger wird auf mögliche Altlasten und die damit verbundenen Entsorgungskosten hingewiesen.*

*Die Begründung wird um Erläuterungen Ausführungen zu den u.U. vorhandenen Altlasten ergänzt.*

Sachverhalt:

Empfehlung zur Durchführung einer Bodenuntersuchung:

*Abwägung: Der Vorhabenträger wird auf das mögliche Vorkommen von Altlasten hingewiesen. Eine Untersuchung des Bodens im Bereich der geplanten sensiblen Nutzungen wird , soweit erforderlich im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger veranlasst.*

*Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.*

Sachverhalt:

Bedenken bzgl. vorsorgendem Bodenschutz, Hinweise zum Bodeneinbau:

*Abwägung: Einzelheiten der Bauausführung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.*

*Der Vorhabenträger wird auf den vorsorgenden Bodenschutz und den zulässigen Bodeneinbau hingewiesen.*

Sachverhalt:

Schutzwürdigkeit des Bodens:

*Abwägung: Der Umweltatlas ist eine fachbezogene Informationsquelle für das Land Berlin, die in die Abwägung des Bebauungsplanentwurfs wie alle übrigen planungsrelevanten Belange einfließt.*

*Die der Stellungnahme beigefügte Karte des Umweltatlases aus dem FIS-Broker hat den Stand von 2005. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte die Beschreibung der Böden auf Grundlage des Umweltatlases, Karte*



„Planungshinweise für den Bodenschutz“ (UA-Karte 01.13), Ausgabe 2009 (online als PDF verfügbar unter „[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia1113.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia1113.htm)“). In dieser aktualisierten Karte werden die Böden wie in der Begründung beschrieben dargestellt.

Lediglich auf den vorhandenen Wohngrundstücken im nördlichen Teilbereich wird somit der Boden als Vorrang 1 – Fläche „Besonders schutzwürdiger Boden“ eingestuft. Im südlichen Teilbereich liegt Boden mit der Einstufung Vorrang 3 – Fläche „schutzwürdiger Boden“ vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine geringe Baudichte (GRZ von 0,25 im nördlichen bzw. 0,2 im südlichen Teilbereich) sowie einen hohen Anteil an unversiegelten Freiflächen vor. Daher und weil sich im direkten Umfeld weitere große unversiegelte Flächen befinden, auf denen Regenwasser versickern kann, sind für das Plangebiet keine erheblichen Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern, die Grundwasserbildung wird nicht nennenswert beeinflusst.

Um das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung im gut erschlossenen Innenbereich zu erreichen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird in Abwägung mit dem Schutz des Bodens in diesem Bereich eine geringfügige zusätzliche Versiegelung für vertretbar gehalten.

Sachverhalt:

Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen:

Abwägung: Durch den Bebauungsplan werden bis zu sieben Wohngebäude bzw. Wohneinheiten ermöglicht. Das entspricht einer Anzahl von lediglich etwa 17 neuen Bewohnern. Dadurch ergibt sich durch den B-Plan 8-49 kein nennenswerter zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, der nicht in der Umgebung gedeckt werden könnte.

Der allgemeine Bedarf an Infrastruktureinrichtungen im Bezirk Neukölln wird von den zuständigen Stellen ermittelt.

Sachverhalt:

Änderung von grafischen Elementen der Planzeichnung:

Abwägung: Die eingetragenen Passkreuze sind hinreichend für die Planzeichnung. Ein Kartennetz ist nicht notwendig.

Sachverhalt:

Mitteilung des Bestandes einer Löschwasserentnahmestelle,

Abwägung: Die Löschwasserentnahmestelle (Saugstelle) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf dem westlich angrenzenden Grundstück Wildspitzweg 42-46. Die Festsetzung des Betriebsweges zum Britzer Garten als private Verkehrsfläche schränkt die Zugänglichkeit zu diesem Grundstück nicht ein. Der Vorhabenträger wird auf die Löschwasserentnahmestelle hingewiesen.

Sachverhalt:

Anforderungen an eine Feuerwehrezufahrt

Abwägung: Die Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden auf den Wohngrundstücken im nördlichen Teilbereich ist über den Wildspitzweg gewährleistet. Der südliche Bereich kann über die private Verkehrsfläche angefahren werden.

*Der bisherige Betriebsweg zum Britzer Garten wurde vom Eigentümer des zu entwickelnden östlich angrenzenden Grundstücks erworben; ein Gehrecht für das Land Berlin (Allgemeinheit) sowie ein Geh- und Fahrrecht sowohl für den Britzer Garten als auch für die Berliner Feuerwehr wurde vereinbart. Für die betreffenden Flurstücke – Flurstück 150 (Flur 219) und 177 (Flur 319) in der Gemarkung Mariendorf in Tempelhof-Schöneberg – wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Das Verfahren dazu wurde eingeleitet.*

*Die planungsrechtliche Sicherung von Feuerwehrfahr- und -aufstellflächen ist nicht erforderlich. Details dazu werden im Genehmigungsverfahren geklärt*

*Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr schreibt für Durchfahrten eine lichte Breite von mindestens 3,5 m vor. Die Breite der privaten Verkehrsfläche von mindestens 6,5 m gewährleistet somit ausreichend Platz für Feuerwehrfahrzeuge*

Sachverhalt:

Mitteilung des Bestandes an Gas-, Strom- sowie Wasserver- und -entsorgungsleitungen der Versorgungsträger:

*Abwägung: Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum sowie entlang des Betriebsweges zum Britzer Garten. Bei den Leitungen, die sich innerhalb der vorgesehenen Bauflächen befinden, handelt es sich um Zuleitungen, die einzelne Grundstücke versorgen. Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Leitungen werden an den jeweiligen Vorhabenträger weitergeleitet. Die vorhandenen Wohngebäude können über den Wildspitzweg an das Leitungsnetz angeschlossen werden.*

*Für die geplanten Wohngebäude im südlichen Teilbereich werden neue Anschlüsse notwendig. Details zum Anschluss dieses Teilbereichs an die Ver- und -entsorgungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.*

*Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass keine Festsetzung eigenständiger Flächen für die Anlagen des Versorgungsträgers im Bebauungsplan notwendig werden, da entsprechende Anlagen und Einrichtungen in den Baugebieten bzw. auf der privaten Verkehrsfläche allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Sofern die Leitungen im Bereich der privaten Verkehrsfläche verlegt werden, wird der Vorhabenträger entsprechende Leitungsrechte durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Leitungsträgers im Grundbuch sichern.*

Fazit:

Als Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Planzeichnung und textliche Festsetzungen nicht geändert; die Begründung wurde in verschiedenen Punkten geändert oder ergänzt.

### **3.5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplanentwurf 8-49 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 18. Februar 2011 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7 auf Seite 277, sowie am 25. März 2011 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011. Der Originalplan des Bebauungsplans wurde im Bezirksamt Neukölln und die beglaubigte Abzeichnung zeitgleich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausgelegt. Zwei Bürger haben in einem gemeinsamen Schreiben Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Die Inhalte der Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

Sachverhalt:

Befürchtete Reduzierung von Grün-, Frei- und Spielflächen ohne Ersatz:

*Abwägung: Die Planungsabsichten der Bezirksämter Neukölln und Tempelhof-Schöneberg haben sich für diesen Bereich geändert.*

*Die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung der südlichen Teilfläche des Plangebiets als Parkanlage des Britzer Gartens wurde nicht realisiert und ist auch nicht mehr vorgesehen. Der bereits vorhandene Betriebsweg zum Britzer Garten war bereits bei der bisherigen Festsetzung als Grünfläche im rechtskräftigen B-Plan XIV-47c bauplanungsrechtlich zulässig.*

*Im Plangebiet gibt es keine öffentlich verfügbaren Grün-, Frei- oder Spielflächen, die reduziert würden. Im nördlichen Teilbereich sind bereits Wohngrundstücke vorhanden, der südliche Teilbereich wird für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzt, westlich der Grundstücke verläuft (im Bezirk Tempelhof-Schöneberg) ein befahrbarer Weg für Betriebszwecke des Britzer Gartens.*

Sachverhalt:

Befürchtete Eingriffe in Natur und Umwelt, befürchtete Verdichtung der Baugebiete, angemahnte fehlende Kompensation der Eingriffe:

*Abwägung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das Plangebiet eine geringe Baudichte (GRZ von 0,25 im nördlichen bzw. 0,2 im südlichen Teilbereich) sowie einen hohen Anteil an unversiegelten Freiflächen vor.*

*Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit.*

*Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die gesetzlichen Voraussetzungen hier vorliegen. Dennoch werden auch im beschleunigten Verfahren die Belange von Natur und Umwelt angemessen berücksichtigt; nach den gesetzlichen Vorschriften wird aber bestimmt, dass ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht entsteht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).*

Sachverhalt:

Verlust der ländlichen Struktur des Gebietes:

*Abwägung: Da es sich bei dem Planvorhaben um die Nachverdichtung eines städtischen Bereichs handelt, liegt ein Vorhaben der Innenentwicklung vor. Diese städtebauliche Zielsetzung verfolgt die Innenentwicklung mit Vorrang vor der Außenentwicklung sowie die Verdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen mit Vorrang vor einer Zersiedelung.*

*Eine ländliche Struktur ist in diesem Gebiet nicht vorhanden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete und Sportanlagen an, im Süden und Osten befindet sich mit dem Britzer Garten eine gestaltete städtische Grünanlage.*

*Das Plangebiet wird schon bislang vollständig zum Wohnen und für private Freizeitwecke genutzt.*

*Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Grundstückszuschnitte und Wohngebäude ermöglicht, die sich in die Umgebung einfügen. sind. Dieser Teilbereich, der zur Erweiterung des Wohngebiets dient, ist von der Straße und -*

*aufgrund von dichten Baumreihen - von den Seiten des Britzer Gartens kaum einsehbar.*

Sachverhalt:

Befürchtete negative Auswirkungen auf das regionale Klima:

*Abwägung: Nachhaltige stadtklimatische Veränderungen sind durch die Neubebauung nicht zu erwarten, da es sich um wenige Vorhaben auf vorhandenen Wohngrundstücken bzw. auf einem bereits intensiv für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wohnwagen genutzten Grundstück handelt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Bestands- wie Neubauten sowie in der Umgebung nach wie vor gewährleistet.*

Sachverhalt:

Befürchtete Immissionen der Müllverbrennungsanlage Gradestraße:

*Abwägung: Das Abfallbehandlungswerk Süd der BSR in der Gradestraße befindet sich in einer Entfernung von 2 km. Der Betrieb hat die entsprechenden Immissionsschutzvorschriften einzuhalten. Es sind keine Geruchsmissionen oder Rauchentwicklungen zu erwarten, die eine Wohnnutzung im Plangebiet einschränken würden.*

Sachverhalt:

Angemahnte Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne:

*Abwägung: Die Planungsabsichten der Bezirke Neukölln und Tempelhof-Schöneberg haben sich für den jeweiligen Teilbereich geändert. Die vollständige Beibehaltung des jetzigen städtebaulichen Zustands des Plangebiets und der Verzicht auf eine städtebauliche Entwicklung des Bereiches sind nicht Ziel der Planung.*

*Das planungsrechtlich durch den Bebauungsplan XIV-47c als „Parkanlage mit Spielplätzen“ gesicherte Flurstück 61, Flur 233, Gemarkung Britz ist nie in den Besitz des Landes Berlin übergegangen und folglich auch nicht hergestellt und gewidmet worden. Die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung der südlichen Teilfläche als Parkanlage des Britzer Gartens wurde nicht realisiert und ist auch nicht mehr vorgesehen. Die betreffende, bisher als Grünfläche vorgesehene Fläche befindet sich im Privatbesitz und soll nun für den Wohnungsbau entwickelt werden. Für den nördlichen Teilbereich ist auf den vorhandenen Wohngrundstücken eine geringfügige Nachverdichtung vorgesehen.*

*Die Anlage des vorhandenen Betriebsweges zum Britzer Garten war bereits bei der bisherigen Festsetzung als „Parkanlage mit Spiel- und Tummelplätzen“ im rechtskräftigen B-Plan XIII-227 bauplanungsrechtlich zulässig. Im Übrigen ist der festgesetzte Spiel- und Tummelplatz westlich des Betriebsweges als Teil des Britzer Gartens verwirklicht worden.*

Sachverhalt:

Befürchteter Verlust von Spielplätzen, angemahntes Fehlen von geeigneten Spielplatzalternativen:

*Abwägung: Durch den Bebauungsplan werden bis zu sieben Wohngebäude bzw. Wohneinheiten ermöglicht. Das entspricht einer Anzahl von lediglich etwa 17 neuen Bewohnern. Dadurch ergibt sich durch den B-Plan 8-49 kein*

*nennenswerter zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, der nicht in der Umgebung gedeckt werden könnte.*

*Der allgemeine Bedarf an Infrastruktureinrichtungen im Bezirk Neukölln wird von den zuständigen Stellen ermittelt und bei der Planung von Einrichtungen berücksichtigt.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das Plangebiet eine geringe Baudichte sowie einen hohen Anteil an unversiegelten Freiflächen vor, die auch für Freizeitaktivitäten der Bewohner genutzt werden können.*

Sachverhalt:

Unfälle mit Kindern auf der Mohriner Allee:

*Abwägung: Der Bereich der Mohriner Allee und deren direkte Umgebung sind nicht Gegenstand des B-Planes 8-49. Ein Zusammenhang zwischen den Festsetzungen des B-Planes 8-49 und den Unfällen auf der Mohriner Allee ist nicht erkennbar.*

Sachverhalt:

Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund von privaten wirtschaftlichen Interessen:

*Abwägung: Eine ungerechtfertigte oder unangemessene Bevorzugung des Grundstücks findet nicht statt, da das Vorhaben nicht allein die Interessen des Vorhabenträgers befördert, sondern auch die städtebaulichen Ziele des Bezirks aufgreift und umsetzt.*

Sachverhalt:

Verweis auf andere Bebauungspläne / Baugebiete im Umfeld mit ähnlichen Auswirkungen:

*Abwägung: Der Bereich der Mohriner Allee und deren direktes Umfeld sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes 8-49.*

*Die Festsetzungen der Bebauungspläne XIV-256 bzw. XIV-256-1 sind nicht Gegenstand des B-Planes 8-49.*

Fazit:

Als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Planzeichnung, textliche Festsetzungen und die Begründung nicht geändert.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

- keine

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

- keine

## **2 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB**

- keine

## **IV Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Ref. I B - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5 - wurden gemäß § 5 AGBauGB am 04. März 2010 durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Schreiben vom 23. März 2010 bzw. 26. März 2010 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Neukölln hat am 5. Oktober 2010, das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 12. Oktober 2010 beschlossen, den Bebauungsplan 8-49 "Wildspitzweg" als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 (S. 1858) am 12. Oktober 2010 und im Amtsblatt Nr. 7 (S. 276) am 18. Februar 2011 öffentlich bekannt gemacht.

### **3 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011.

### **4 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung fand zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Februar 2011 bis einschließlich 28. März 2011 statt. Sie wurde am 18. Februar 2011 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7 auf Seite 277, sowie am 25. März 2011 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Der Originalplan des Bebauungsplans wurde im Bezirksamt Neukölln und die beglaubigte Abzeichnung zeitgleich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausgelegt.

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 3.5.2011 (BA-Vorlage Nr. 71/11) beschlossen, den Bebauungsplan 8-49 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 25.5.2011 (Drs. Nr. 1827/XVIII) den Bebauungsplan 8-49 und das Abwägungsergebnis beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat am 18.5.2011 (Drs. Nr. 1830/XVIII) den Bebauungsplan 8-49 und das Abwägungsergebnis beschlossen.

### **5 Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 22.7.2011 angezeigt. Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C3 mit Schreiben vom 27.9.2011 fest, dass der Bebauungsplan 8-49, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

## 6 Festsetzung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 1.11.2011 beschlossen den Bebauungsplan als Rechtsverordnung festzusetzen. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 22.11.2011 beschlossen den Bebauungsplan als Rechtsverordnung festzusetzen. Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt am 21.1.2012, Seite 9 veröffentlicht.

## V Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den

Blesing  
Bezirksstadtrat

Borowski  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind allgemein zulässig.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Bestand	3
2.1.1	Stadträumliche Einordnung, Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse	3
2.1.3	Erschließung	3
2.1.4	Technische Infrastruktur / Leitungen	4
2.1.5	Geologie / Grundwasser / Altlasten	4
2.1.6	Sportanlagen in der Umgebung	5
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	7
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	8
2.2.5	Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.2.6	Stadtentwicklungsplan Wohnen	8
2.2.7	Weitere Stadtentwicklungspläne	8
2.2.8	Grunddienstbarkeit	8
2.2.9	Denkmalschutz	9
2.2.10	Artenschutz	9
2.2.11	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	9
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>11</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	11
3.2	Eingriff / Ausgleich	11
3.2.1	Ermittlung	11
3.3	Belange des Umweltschutzes	12
3.4	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.4.1	Art der Nutzung	13
3.4.2	Maß der Nutzung	13
3.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4.4	Private Verkehrsfläche	14
3.4.5	Sonstige Festsetzungen	15
3.5	Abwägung von Stellungnahmen	15
3.5.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15
3.5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	18

<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>21</b>
1	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	21
2	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	22
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>22</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht	22
2	Aufstellungsbeschluss	22
3	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22
4	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	22
5	Anzeige gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	22
6	Festsetzung	23
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>23</b>
	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>24</b>