

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 11-6142/XIV-204

Telefon: bei Durchwahl 867-68 66  
intern (95) 68 66

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-204  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

---

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-204 im Bezirk Neukölln,  
Ortsteil Britz

Vom 30. Oktober 1995

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-204 vom 23. Mai 1991 für den Koppelweg von Walnußweg bis zum Grundstück Koppelweg 57 und die Grundstücke Koppelweg 87, 93, 93 A, 95, 95 A, 99, 99 A, 101, 101 A, 103, 103 A, 107, 109, 109 A, 111, 113, 113 A, 115, Am Kienpfuhl 2, 2 A, Im Rosengrund 1, 2, Haselsteig 2, Teichrosenpfad 2 und Walnußweg 1 sowie Abschnitte der Straßen "Im Rosengrund", des Haselsteiges, Teichrosenpfades, Walnußweges und für einen Teilabschnitt der Straße "Am Kienpfuhl" im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen und Umweltschutz, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Am 4. Mai 1981 hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen dem Ausbau des Koppelweges von Straße 247 (jetzt Am Brandpfuhl) bis Walnußweg gemäß § 125 Abs. 2 Satz 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 der Ersten Verordnung zur Ausführung des Bundesbaugesetzes unter der Voraussetzung zugestimmt, daß vor Herstellung des genannten Straßenabschnitts ein Bezirksamtsbeschuß zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den in Rede stehenden Straßenabschnitt gefaßt wird.

Einen entsprechenden Beschluß hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 4. August 1981 gefaßt.

Mit dem Bebauungsplan XIV-204, der dem Ausbau des Koppelweges und der südlich abgehenden Wohnstraßen entgegenstehende, förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aufhebt, soweit diese nicht bereits obsolet geworden sind, wird insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Straßenlandes erreicht.

Der im Jahre 1983 erfolgte Ausbau des Koppelweges als Wohnsammelstraße wurde erforderlich, um eine städtebaulich einwandfreie Erschließung, insbesondere der südlich des Koppelweges angrenzenden Wohnbauflächen, zu sichern.

Die Straßen Am Kienpfuhl, Im Rosengrund, Haselsteig, Teichrosenpfad und Walnußweg, deren nördliche Abschnitte sich im Geltungsbereich befinden, dienen als Wohnstraßen.

Südlich an den Koppelweg angrenzende, als allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Flächen, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-204 einbezogen worden, um neben der Aufhebung der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 22. September 1899 eine Regelung bezüglich der überbaubaren und nicht überbau-

baren Grundstücksflächen treffen zu können und das allgemeine Wohngebiet in Bezug auf die zulässigen Nutzungen zu gliedern.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-204 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Koppelweg befindet sich bis auf eine etwa 2,5 m<sup>2</sup> große Fläche (vor dem Grundstück Walnußweg 1) im Eigentum des Landes Berlin. Der ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt des Haselsteiges befindet sich im Privateigentum. Die übrigen als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Straßen sind Eigentum des Landes Berlin.

Die an die südliche Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges angrenzenden Grundstücke sind, bis auf das berlineigene Grundstück Teichrosenpfad 2, privates Eigentum. Von einigen dieser Grundstücke wurden Teile für den Straßenausbau des Koppelweges benötigt. Sie konnten weitestgehend freihändig erworben werden.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist die Grundstücke südlich des Koppelweges als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94) vom 1. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 1972) - sind die Grundstücke südlich des Koppelweges als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung und einer bauflächenbezogenen Geschosflächenzahl bis 0,8 ausgewiesen.

Da die Geschosflächenzahl 0,8 eine Obergrenze darstellt, die unterschritten werden soll, wenn Struktur und Charakter der Wohnbaufläche dies (wie hier) erfordern (4. Grundsatz des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung von Bebauungsplänen), sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-204 (allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschosflächenzahl 0,4 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt um so mehr, weil der Bebauungsplan Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen nicht auf die Geschosfläche zur Anrechnung bringt.

Im Nutzungskonzept der in der Aufstellung befindlichen Bereichsentwicklungsplanung Neukölln (Stand: Dezember 1986) sind die Flächen südlich des Koppelweges (mit Ausnahme des Grundstücks Teichrosenpfad 2) als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl (GFZ) kleiner oder gleich 0,3 vorgesehen. Das Grundstück Teichrosenpfad 2 ist als öffentliche Grünfläche (mit Teich) vorgesehen.

Der Bebauungsplan XIV-204 weicht von diesem Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung ab.

Zum einen ist eine Begrenzung der GFZ auf 0,3 oder kleiner zur Sicherung der landschaftlichen Prägung der Wohnbauflächen nicht erforderlich, da hierfür die Festsetzung der niedrigen GRZ von 0,2 im Bebauungsplan ausreicht. Weiterhin soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans dem Wohnflächenbedarf, auch im Vergleich zu einer Grünfläche mit einem nur sehr begrenzten Erholungswert auf dem Grundstück Teichrosenpfad 2, Vorrang eingeräumt werden.

Das Landschaftsprogramm für Berlin - LaPro 94 - Erholung und Freiraumnutzung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331) stellt die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen dieses Bebauungsplans als "Bebaute Bereiche Typ IV" (Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume) dar.

Der Bebauungsplan XIV-204 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ausgleichsbedürftig wären. Er wirkt sich in diesem Sinne vielmehr positiv aus.

So werden mit der planungsrechtlichen Beschränkung der in der Regel zum großen Teil versiegelten öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den Bestand gegenüber dem früheren Planungsrecht, für das die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 22.9.1899 maßgeblich waren, wesentlich kleinere Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Bei der Ausweisung der Grundstücke südlich des Koppelweges als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,2 handelt es sich um Flächen, die außerhalb des förmlich festgestellten Straßenlandes schon nach bisherigem Planungsrecht (Baunutzungsplan, Baustufe II/2) allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,2 waren.

Auf diesen Grundstücken ist bei den hier getroffenen Festsetzungen folgende positive Auswirkung auf Natur und Landschaft zu erwarten, obwohl die vor der Festsetzung des Bebauungsplans XIV-204 geltende GRZ von 0,2 beibehalten wird: Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,2 entfällt die nach § 7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 bisher bestehende Möglichkeit, ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Rahmen der Geschosflächenzahl, das heißt bei eingeschossiger Bebauung bis zur GRZ 0,4 zuzulassen. Es kommt hinzu, daß nunmehr auch gem. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung 90 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entgegen der "alten" Rechtslage nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Sie dürfen die Grundflächenzahl 0,2 nur um 50 % überschreiten.

Auch die überbaubaren beziehungsweise (als Straßenland) versiegelbaren Flächen werden im Baugebiet gegenüber dem früheren Planungsrecht nicht vergrößert. Geht man von der Annahme der Obsolenz der südlichen Straßen- und Baufuchtlinie des Koppelweges aus, so richtete sich die zulässige Überbaubarkeit der Baugrundstücke nördlich dieser Straßen- und Baufuchtlinie bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB. Im Vergleich hierzu trifft der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Vorgartenflächen und der vollständigen Überbaubarkeit der hinter den Baugrenzen gelegenen Baugrundstücksflächen (mit der GRZ 0,2!) keine den Naturraum weiter als bisher eingeschränkende Regelung.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin faßte am 4. August 1981 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 auf Seite 1670 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 18. April 1989.

Das Bezirksamt Neukölln beschloß, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-204 um die südlich des Koppelweges gelegenen Grundstücksteile Koppelweg 63/83 zu reduzieren und ihn gleichzeitig um das Straßenland des Koppelweges vor den Grundstücken Koppelweg 57/61 bei gleichzeitiger Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplanentwurfs XIV-71 b im Anschluß an den Bezirksamtsbeschluß vom 4. Dezember 1979 (Vorlage Nr. 151/79) zu erweitern.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1989, S. 1270 bekanntgemacht.

Mit dem Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 18. April 1989 ist zugleich gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs von einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch abgesehen worden, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-204 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch), zumal der Koppelweg im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-204 bereits im Jahre 1983 ausgebaut wurde. Der Umstand, daß im Rahmen der Auslegung der Straßenausbaupläne in der Zeit vom 22. Juli 1981 bis 28. Juli 1981 im Zusammenhang mit dem eingangs in Abschnitt I. erwähnten Verfahren nach § 125 Abs. 2 Bundesbaugesetz, früher (bei der ersten Auslegung der Straßenausbaupläne vom 22. Mai



bis 5. Juni 1981) vorgebrachte Bedenken zurückgezogen beziehungsweise weitere nicht vorgetragen wurden, konnte als Indiz dafür gewertet werden, daß der Bebauungsplan XIV-204 nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete hat. Zwar hatte die Eigentümerin des Grundstücks Koppelweg 53/57 Bedenken gegen die Einmündung der Straße 247 (jetzt "Am Brandpfuhl") vorgebracht. Diese Bedenken richteten sich aber im wesentlichen gegen die geplante Verbreiterung der Straße 247 von 7,50 m auf 10,50 m und nicht gegen den Ausbau des Koppelweges. Sie betrafen mithin ein Planungsdetail, das keinen Anlaß gab, von dem Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung abzusehen.

Die zur Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumanpflanzungen im Straßenland sowie die für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen und für die zur Eindämmung des "wildten Parkens" geplanten Parkbuchten hierzu benötigten Flächen erfordern für die Straße Am Brandpfuhl eine Mindestbreite von 10,50 m. Eine ordnungsgemäße Erschließung der angrenzenden Wohngebiete ist nur gewährleistet, wenn diese Straßenbreite eingehalten wird.

Die Straße "Am Brandpfuhl" in 10,50 m Breite sowie die westliche "Eckabstumpfung" der Einmündung in den Koppelweg sind inzwischen durch die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-256 vom 25. November 1993 (GVBl. 1993 S. 573) als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen worden. Der Bebauungsplan XIV-204 paßt sich diesem weiterhin verfolgten Planungsziel durch die entsprechende Führung der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges an und ermöglicht so eine entsprechende Festsetzung der östlichen Eckabstumpfung der Straße Am Brandpfuhl in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-71 b (siehe hierzu Abschnitt III, Pkt. 2).

Auch mit der Ausweisung von Abschnitten des Walnußweges, des Teichrosenpfads, des Haselsteigs, der Straße Im Rosengrund und eines Teilabschnitts der Straße Am Kienpfuhl als öffentliche Straßenverkehrsflächen sind für die Bewohner im Geltungsbereich dieses Bau-

ungsplanes und der Nachbargebiete keine wesentlichen Auswirkungen verbunden, weil die Festsetzung der erwähnten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dem Bestand entspricht.

Letztlich wirkt sich auch die Festsetzung der Baugrundstücke südlich des Koppelweges als allgemeines Wohngebiet der offenen Bauweise mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Geschößflächenzahl 0,4 und der Grundflächenzahl 0,2 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht beziehungsweise nur unwesentlich aus, weil der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) diese Grundstücke bereits unabhängig vom Fluchtlinienplan als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausweist und die Grundstücksteile nördlich der oben genannten obsoleten Straßen- und Baufluchtlinie in etwa mit den gleichen Nutzungsmaßen nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar waren.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Senatsverwaltung für Arbeit, Verkehr und Betriebe regte lediglich an, die wechselnde Straßenbreite des Koppelweges zwischen den Straßen "Am Kienpfuhl" und "Am Brandpfuhl" zu vermaßen.

Diesem Anliegen ist durch die koordinatengemäße Festlegung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges und durch die Lage der südlichen Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücksgrenzen Rechnung getragen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 17. Mai 1991 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 27. Mai 1991 bis einschließlich 27. Juni 1991 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 25. September 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

### III. Inhalt des Planes

#### 1. Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke südlich des Koppelweges zwischen Walnußweg und der Straße Am Kienpfuhl sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die straßenseitige Baugrenze trennt die nicht überbaubaren Vorgartenflächen von den überbaubaren Grundstücksflächen.

Dabei verlaufen die Baugrenzen jeweils 5,0 m südlich der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges beziehungsweise 5,0 m westlich der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Kienpfuhl oder bleiben jeweils 4 m hinter den Straßenbegrenzungslinien der Straßen Walnußweg, Am Teichrosenpfad, Haselsteig und Im Rosengrund zurück. Hierdurch wird, am Bestand orientiert, eine Vorgartenzone von Bebauung freigehalten und die übrige Fläche des allgemeinen Wohngebietes bleibt in Anbetracht der vorhandenen Bebauung in vollem Umfang überbaubar.

Für das allgemeine Wohngebiet werden bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung die gleichen Regelungen getroffen, die auch für die Grundstücke südlich des Koppelweges zwischen den Straßen Am Kienpfuhl und Am Brandpfuhl durch den am 25. November 1993 festgesetzten Bebauungsplan XIV-256 gelten.

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 und maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind damit eingehalten. Anknüpfend an die Aussagen des Baunutzungsplans (Baustufe II/2) ermöglicht der Bebauungsplan für eine Reihe von Grundstücken - trotz der in Abschnitt I. beschriebenen "indirekten" Reduzierung der GRZ durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung '90 aber auch wegen des Verzichts auf Regelungen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung - noch weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Soweit der Gebäudebestand die Grundflächenzahl 0,2 überschreitet, genießt er, eine bauaufsichtliche Genehmigung vorausgesetzt, Bestandsschutz.

## 2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Abschnitte der Straßen Walnußweg, Teichrosenpfad, Haselsteig, Im Rosengrund werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit den jeweils zugehörigen Straßenbegrenzungslinien in einer Breite von jeweils 10,0 m planungsrechtlich gesichert, der Koppelweg in einer Breite von 11,0 m bis 15,0 m und der Teilabschnitt der Straße Am Kienpfuhl in einer Breite von 5,0 m.

Die südliche Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges ist in Höhe der Grundstücke Koppelweg 69/73 und 79/81 unterbrochen, weil hier jeweils Einmündungsbereiche von öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, die in dem am 25. November 1993 festgesetzten Bebauungsplan XIV-256 ausgewiesen wurden.

Eine Unterbrechung der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges findet sich auch in Höhe des Einmündungsbereiches der Straße Am Brandpfuhl. Planungsrechtlich gesichert ist dieser Einmündungsbereich größtenteils bereits durch die Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Brandpfuhl

im Bebauungsplan XIV-256. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Brandpfuhl muß noch durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan XIV-71 b gesichert werden.

Nördlich des soeben beschriebenen Eirmündungsbereiches ist die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Koppelweges ebenfalls unterbrochen, um einer nach Norden abgehenden geplanten Straße Rechnung zu tragen.

### 3. Textliche Festsetzungen

- a) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

- b) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage für Satz 1 dieser textlichen Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Die textliche Festsetzung dient der Eingrenzung der zulässigen Nutzungen. Sie schließt die mit der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht zu vereinbarenden Nutzungen aus.

Rechtsgrundlage für Satz 2 dieser textlichen Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

Das aufgrund seiner aufgelockerten Bauweise lärmempfindliche Gebiet soll seiner Eigenart nach als Einfamilienhausgebiet erhalten bleiben, um so den Grundgeräuschpegel möglichst gering halten zu können. Anlagen für sportliche Zwecke sind

daher - aber auch wegen des fehlenden Erfordernisses - ausgeschlossen worden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

- c) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen des Baunutzungsplanes und die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 sowie für die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 22.9.1899 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, soweit sie nicht bereits obsolet sind.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit der 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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Ausbau des Koppelweges sowie der Straßen Walnußweg, Teichrosenpfad, Haselsteig, Im Rosengrund und Am Kienpfuhl

sind im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragsfähig.

Die Kosten für den Erwerb der noch privateigenen Flächen des Haselsteigs und der 2,5 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Walnußweg 1, die bereits als öffentliches Straßenland angelegt sind, belaufen sich geschätzt auf insgesamt etwa 20600,- DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -. (Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 13. November 1995

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

Bezirksamt Neukölln von Berlin