

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -
Stapl b 2 – 6144 / XIV-217 / III-08

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan XIV-217

- Mozartring / ehemalige Radarstation -

für die Grundstücke Mozartring 1-56 und Schönbergweg 11
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

**Fassung zur Rechtsverordnung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1.1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planinhaltsänderungen

Die Neuplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stand in direktem Zusammenhang mit der Bebauung der Rudower Felder an der Waltersdorfer Chaussee (sog. "Trapezfläche", Bebauungsplan XIV-272), des heutigen Frauenviertels Rudow. Durch die dort geplante Errichtung eines neuen Wohngebietes mit ca. 1.700 Wohneinheiten und den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen ergab sich ein Umlegungsbedarf für die bisher auf den Flächen ansässigen Nutzungen. Während für die Gewerbebetriebe entsprechende Ersatzflächen im Berliner Umland gefunden wurden, sollte für die ehemals auf einem Grundstück an der Waltersdorfer Chaussee ansässige private Kleingartenkolonie ein Ersatzgelände in Rudow bereitgestellt werden. Die von ihr bisher genutzte Fläche wurde im Zusammenhang mit den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen für das neue Wohngebiet zur Errichtung eines dringend benötigten Gymnasiums gebraucht. Dieses wurde fertiggestellt und ist bereits in Betrieb.

Auch die neue Wochenendhaussiedlung einschließlich eines Großteils der Parkanlage wurde auf der Grundlage der Planreifebestätigung bereits fertiggestellt (vgl. Pkt.4).

Das Gelände der ehemaligen Radarstation stellte sich im Vergleich zu anderen zur Auswahl stehenden Grundstücken von der Größe und Lage sowie der vorhandenen Erschließung als geeigneter Ersatzstandort heraus. Die betroffenen Nutzer waren zu einer Umsiedlung unter der Bedingung einer planungsrechtlichen Sicherung bereit. Ebenfalls wurde die geplante Nutzung des Geländes als Wochenendhausgebiet von den zuständigen Fachbereichen des Bezirksamtes befürwortet.

Die Kolonie unterteilte sich in 60 Einzelparzellen, die überwiegend mit Gebäuden bebaut waren, die der Wochenendnutzung dienten. Die Nutzung als Wochenendhaussiedlung sollte nach der Verlagerung an den Ersatzstandort weiterhin fortbestehen.

Für die Festsetzung als Wochenendhausgebiet wurde die Änderung der inhaltlichen Ziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-217 von öffentlicher Grünfläche mit Kinderspielfeld und Dauerkleingärten in die Ausweisung eines Sondergebietes (Erholung) mit der Zweckbestimmung -Wochenendhausgebiet- erforderlich.

Da die planungsrechtliche Ausweisung des Baunutzungsplanes (siehe Pkt.1.2.2.2) die geplante Nutzung als Wochenendhausgebiet nicht zuließ, sollte mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens das erforderliche

Baurecht geschaffen und eine geordnete Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.

1.1.2 Erforderlichkeit der Geltungsbereichsveränderungen

Die Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplanes wurde nach Öffnung der Grenzen im Jahre 1989 erforderlich, da sich dadurch die Situation hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und städtebaulichen Einfügung der Grundstücke am Dankmarsteig grundsätzlich änderte. Bei den dort vorhandenen Grundstücken handelte es sich um Bereiche einer überwiegend im Bezirk Treptow liegenden Wohnhausbebauung. Um eine zügige Umsetzung der Planungsziele für das Gelände der ehemaligen Radarstation nicht zu gefährden, wurden die Grundstücke Dankmarsteig 1-11B aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Eine ordnungsgemäße Erschließung des neuen Wochenendhausgebietes konnte über die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine kleine Teilfläche des Grundstücks Schönbergweg 11 von ca. 80m² mit der Festsetzung als öffentliches Straßenland gewährleistet werden.

Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-217 wurde vom Bezirksamt am 30.05.1995 (Vorlage Nr. 254/95) beschlossen.

1.1.3 Weitere Änderungen

Das Ergebnis der von der Senatsverwaltung durchgeführten Rechtskontrolle vom 7.3.1997 im Rahmen des Anzeigeverfahren ergab Beanstandungen, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung erforderlich machten. Diese sind dem Deckblatt vom 17.2.2003 und der Begründung (siehe Pkt.2.9) zu entnehmen. Die Änderungen nach der erneuten Rechtskontrolle vom 17.12.2003 sind dem Deckblatt vom 14.7.2005 zu entnehmen. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Bestand

1.2.1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bezirksgrenze zwischen Neukölln, Ortsteil Rudow und Treptow, Ortsteil Altglienicke. Es befindet sich in einer Übergangszone zwischen , Kleingartenkolonien Einfamilienhaussiedlungen und Freiflächennutzungen. In der näheren Umgebung überwiegen landwirtschaftliche Nutzungen und Gartenbaubetriebe sowie Wochenendhausnutzungen. Jenseits der Bezirksgrenze schließen sich hinter der Freifläche des ehemaligen Grenzstreifens die "Siedlung Grüneck" sowie die Wohngebiete von Altglienicke an.

1.2.1.2 Realnutzung / Bestand / Eigentumsverhältnisse / Erschließung

Das ca. 3,7ha große Grundstück befand sich mehrere Jahrhunderte in Privateigentum und wurde landwirtschaftlich genutzt. 1952/53 wurde das Grundstück von den amerikanischen Streitkräften für die Errichtung einer Radarstation übernommen. *Die Baulichkeiten wurden ohne Genehmigung errichtet. Entsprechend einer Stellungnahme vom Landesamt für Besatzungslasten an das BWA vom 8.6.1984 wurde das Requisitionsverhältnis (Beschlagnahmung für militärische Zwecke) von der Amerikanischen Militärregierung zum 01.10.1983 aufgegeben.* Nach Abräumung der Gebäude lag das Grundstück, bis zu den Vereinbarungen zwischen der Interessengemeinschaft Rudow und dem Land Berlin Ende 1995 und der Klärung der endgültigen Abräummaßnahmen der unterirdischen Baulichkeiten der ehemaligen Radarstation, jahrelang brach. Bis auf wenige Einzelbäume war auf Grund der Abräummaßnahmen kein nennenswerter Vegetationsbestand mehr vorhanden.

Die Neubebauung der Wochenendhaussiedlung ist inzwischen fertiggestellt worden. Die Grundstücke liegen am **Mozartring 1-56** und befinden sich einschließlich der privaten Verkehrsfläche (insgesamt ca. 25.360m²) in Privateigentum.

Das Grundstück **Schönbergweg 11** für die öffentliche Parkanlage befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die öffentliche Grünfläche der geplanten Parkanlage von ca. 11.660m² reduziert sich im östlichen Bereich um die nachrichtlich übernommene planfestgestellte Fläche der Autobahn BAB A 100/113 (neu) von ca. 3.300m². Die Nutzung bleibt durch den in der Planfeststellung vorgesehenen Landschaftspark Rudower Höhe / Alt-Glienicke als öffentliche Grün- und Erholungsfläche als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Autobahn (z.B. im Bereich Autobahndreieck Neukölln) faktisch erhalten.

Die Wochenendhäuser werden über den Mozartring 1-56 erschlossen, dieser und das Grundstück Schönbergweg 11 werden direkt vom Schönbergweg erschlossen. Hier befinden sich auch Anschlüsse für Be- und Entwässerung sowie elektrische Versorgung.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

1.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl.S.1595), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche -Parkanlage- und an der östlichen Grenze Autobahn in Tunnellage dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP teilweise nicht bzw. im nur Einzelfall (SO, gem. §10 BauNVO), entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat jedoch die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Schreiben II E 36 vom

13.07.1995 anfangs geäußerten Bedenken gegen die Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ zurückgezogen und festgestellt, dass die Planungsziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teilbereich nicht entgegenstehen. Das Erfordernis einer entsprechenden Änderung des FNP wurde geprüft und mit Schreiben SenStadtUmTech – II A 114 – vom 21.01.1997 mitgeteilt, dass der Senat auf Grundlage des § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Senatsbeschluss Nr. 397/96 vom 10.09.1996 beschlossen hat, den Flächennutzungsplan Berlin nach Festsetzung des Bebauungsplanes nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Da die Berichtigung des FNP mit der Ausweisung als Wohnbaufläche W4 erst nach der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt, ist entsprechend der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP vom 23. Januar 2001, Abl. S. 1261) bei Verkündung der Rechtsverordnung eine direkte Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B erforderlich, damit diese die Berichtigung des FNP und deren Bekanntmachung veranlassen kann.

1.2.2.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 (Bekanntmachung vom 22. Juni 1961) weist das Grundstück Schönbergweg 11 als Nichtbaugelände aus. Diese Ausweisung ist keine Festsetzung im Sinne des §30 BauGB, da Nichtbaugelände nicht als übergeleiteter Bebauungsplan weitergelten und die Festsetzung Nichtbaugelände im Baunutzungsplan auch in Verbindung mit den bis 1960 geltenden planungsrechtlichen Vorschriften keine den im §9 Abs.1 BauGB vorgesehenen Festsetzungen vergleichbare Regelung enthält. Das Grundstück lag zu Beginn der Planungen in einem nicht im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wurde daher als Außenbereich gemäß §35 BauGB eingestuft.

1.2.2.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln BEP 2+3 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz dar.

1.2.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan XIV-L-1e wurde durch Beschluss des Bezirksamtes (Vorlage Nr. 44/96) am 07.05.1996 um die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-217 reduziert, um inhaltliche Überschneidungen zu vermeiden und die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-217 zu schaffen.

1.2.2.5 Planungsgebiet der Bundesautobahn BAB A 113 (neu)

Die Festlegung des Planungsgebietes für die Planung der BAB A 113 (neu) (siehe auch Pkt. 2.7) tangiert den östlichen Teil des Geltungsbereichs. Dessen ursprünglich geplante Flächenfestlegung hätte einen Teil der

Grundstücke des festzusetzenden Wochenendhausgebietes überlagert. Die dadurch zu veranlassende Veränderungssperre hätte dazu geführt, dass Baugenehmigungen für diesen Teil des Wochenendhausgebietes nicht hätten erteilt werden können und die Weiterführung bzw. Festsetzung des Bebauungsplanes insgesamt gefährdet gewesen wäre.

Um die Realisierung des Wochenendhausgebietes dennoch in der gebotenen Kürze und in vollem Umfang sicherzustellen, wurde in Abstimmung mit der Abt. H VIII B der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SenBWV) eine Umplanung der Gebietsabgrenzung des Wochenendhausgebietes vereinbart.

Die östliche Grenze des Wochenendhausgebietes wurde unter Verlagerung zweier projektierte Grundstücke so verändert, dass ein genügend großer Abstand zur geplanten Trassenführung der BAB freigehalten wird. Im Gegenzug wurde von den Autobahnplanern das Planungsgebiet entsprechend reduziert, so dass das geplante Wochenendhausgebiet nicht mehr betroffen war.

Die planfestgestellte BAB-Fläche mit dem Planfeststellungsbeschluss XIIB-2/99 vom 9. September 1999 überdeckt nach der erfolgten Abstimmung nur noch Teilflächen der geplanten Parkanlage. Die Planfeststellung sieht für dieses Gebiet ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vor. Die überlappenden Teilflächen wurden im Deckblatt vom 17.2.2003 nachrichtlich übernommen und mit Deckblatt 2 vom 14.7.2005 berichtigt.

Die Einigung mit den Autobahnplanern der -SenBWV, H VIII B 4- erfolgte in einem Abstimmungsgespräch im Bezirksamt Neukölln am 27.03.1996. Das Ergebnis wurde im Vermerk Stapl b vom 29.03.1996 festgehalten, der von allen Beteiligten bestätigt wurde. Der Belang der Bundesautobahnplanung, der auch zur Einstufung des Bebauungsplanverfahrens nach §4a AGBauGB geführt hat, ist damit abschließend berücksichtigt worden.

Um spätere Probleme bei der Planung und dem Bau der Bundesautobahn in unmittelbarer Nähe zu dem Wochenendhausgebiet auszuschließen, wurde in den Grundstücksvertrag vom 21.12.1995 mit der Siedlergemeinschaft der folgende Nachtrag vom 18.04.1996 aufgenommen: *„Den Mitgliedern der Interessengemeinschaft Rudow e.V. ist bekannt, dass an der nördlichen Grenze des Grundstücks der Bau der Bundesautobahn 113 (BAB 113 neu) geplant und entsprechend im Flächennutzungsplan für Berlin ausgewiesen ist. Die Mitglieder der Interessengemeinschaft verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen den Bau und den Betrieb der geplanten BAB 113 sowie die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Baulastträger. Sie verpflichten sich, im Falle der Veräußerung oder sonstigen Übertragung auf einen Rechtsnachfolger, diesen Verzicht dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.“* Der Nachtrag wurde von allen Mitgliedern des Vereins unterzeichnet.

Von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde im Anzeigeverfahren darauf hingewiesen, dass der Rechtsmittelverzicht das

Land Berlin aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht vor etwaigen Ansprüchen schützt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Bundesautobahn wurden Lärmschutzvorkehrungen getroffen (Hinweis durch erneutes Anzeigeverfahren von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I D).

1.2.2.6 Altlastenverdachtsflächenkataster und Bodenbeschaffenheit

Im Altlastenverdachtsflächenkataster war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Nummer 1320 mit einem Verdacht auf Ölschaden aufgeführt. Dies beruhte auf der Angabe, dass sich in den unterirdischen Geschossen der ehemaligen Radarstation mehrere große, gefüllte Öltanks befunden haben sollten.

Weiterhin soll auf der Fläche Kiesabbau stattgefunden haben, die Grube soll wieder mit unbekanntem Materialen verfüllt worden sein (Altlasten-Nr. 249).

Die Erstbewertung der Fläche durch das Umweltamt vom 02.01.1995 kam zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Untersuchungen zum Altlastenverdacht auf der benachbarten Fläche der Kleingartenkolonie Rudower Höhe wurde festgestellt, dass die **ehemalige Kiesgrube** nur das Gebiet der Kolonie Rudower Höhe und des westlich und nördlich vom Untersuchungsgebiet gelegenen Teils der Wochenendsiedlung an der Rudower Höhe umfasst. Diese Grube wurde im Dezember 1958 geschlossen. Die letzten aktenkundigen Begehungen von 1958 belegen die Abgrenzungen der Kiesgrube. Zum **Verdacht des Ölschadens** wurden geophysikalische Untersuchungen vorgenommen.

Durch Messungen wurde belegt, dass sich ein 95m langer Tunnel auf dem Gelände befand, der noch ca. 20 m hinter der Bezirksgrenze erhalten war. Weiterhin wurden im Bereich der Radarstation 9 Sondierungen niedergebracht. Diese ergaben, dass geringe Aufschüttungen von bis zu 0,7 m aus schluffigem Sand bzw. steinig-sandigem Material mit Ziegel- und Betonbruchstücken vorgenommen wurden. Unter den Auffüllungen steht gewachsener Boden an. Auch unter dem Kellerfundament des Hauptgebäudes der ehemaligen Radarstation ergab die Sondierung nach 20 cm ausschließlich gewachsenen Boden.

Der oberste Bodenmeter wurde auf die 9 Schwermetalle und Arsen sowie auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Alle bestimmbar Konzentrationen lagen unterhalb der Einbauwerte der Berliner Liste. Auch die für Kinderspielflächen festgelegten Richtwerte wurden unterschritten.

Das Ergebnis der Untersuchungen führte zur **Löschung der beiden Flächen Nr. 1320 und 249 aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster**. Dies wurde durch Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz -II E 36- vom **14.09.1995** bestätigt.

Die unterirdischen Baulichkeiten auf dem Grundstück wurden vollständig abgeräumt und die Gruben wieder verfüllt. Am 07.09.1995 fand eine

Ortsbesichtigung mit Vertretern des Umwelt- und des Grundstücksamtes Neukölln sowie der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen statt, um Klarheit über den oben erwähnten Tunnel zu erhalten. Dabei wurde festgestellt, dass der Tunnel für eine oberirdische Bebauung nicht standsicher genug war und aus Sicherheitsgründen ebenfalls abgeräumt und verfüllt werden musste. Die Arbeiten einschließlich der Wiederverfüllung wurden abgeschlossen. Danach konnte das Grundstück unbelastet für die beabsichtigten Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Gelände der ehemaligen Radarstation sowie den im Bezirk Neukölln liegenden Teil der "Siedlung Grüneck" wurde am 23.09.1986 das Bebauungsplanverfahren XIV-217 eingeleitet. Der Bebauungsplanentwurf sah anfangs die Ausweisung des Geltungsbereichs als Öffentliche Parkanlage mit einem großen öffentlichem Spielplatz und in den Randbereichen Dauerkleingärten vor. Die Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung war wegen der isolierten Lage Berlins durch die Mauer von großer Bedeutung.

Diese Situation änderte sich grundlegend nach dem Fall der Mauer 1989. Die Freiflächen des Umlandes stehen den Berlinern seitdem wieder zur Verfügung, die Nutzung der innerstädtischen Freiflächen steht somit grundsätzlich zur Disposition.

Die Fläche der Radarstation bot sich auf Grund der bereits vorhandenen Wochenendhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft als Standort für eine weitere Wochenendhaus-Siedlung an. Von Seiten des Bezirks wurde besonderer Wert auf die Sicherung von Grünverbindungen auf der Fläche gelegt, die eine übergeordnete Grünvernetzung entlang dem ehemaligen Grenzstreifen sicherstellen sollen.

2.2 Intention des Planes

Der neue Standort der Wochenendhaussiedlung sollte planungsrechtlich gesichert werden und damit den Eigentümern ein dauerhaftes Recht an der Nutzung ihrer Grundstücke ermöglichen.

Ferner soll eine Durchwegung für die Öffentlichkeit im Rahmen eines übergeordneten Grünzuges entlang der Bezirksgrenze gesichert werden.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll für 56 Grundstücke von jeweils ca. 400 m² ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Wochenendhausgebiet- festsetzen. Innerhalb des Wochenendhausgebietes wird das Maß der Bebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen baulichen Grundfläche von 60 m² pro Grundstück sowie der Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss und

Einzelhausbauweise geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen geregelt.

Das Wochenendhausgebiet ist umgeben von einer öffentlichen Parkanlage, die einerseits der öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen und andererseits der Durchwegung des Grundstücks im Rahmen des West-Ost-Grünzuges dienen soll.

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt über Geh- und Fahrrechte durch die Parkanlage hindurch. Innerhalb des Wochenendhausgebietes werden private Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Verlängerung des Schönbergweges wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

2.4.1 Maßfestsetzungen

Die Maßfestsetzungen (Textliche Festsetzung, **T.F. Nr.1**) orientieren sich u.a. an den geplanten Festsetzungen für die angrenzenden Wochenendhausgebiete innerhalb der seit 1.4.2003 eingestellten Bebauungsplanentwürfe XIV-208a und b.

Bei Zugrundelegung von durchschnittlich 400 m² großen Grundstücken ergibt sich bei einer Bebauung mit einem 60 m² großen Wochenendhaus eine GRZ von ca. 0,15. Dies entspricht dem in Wochenendhausgebieten üblichen Maß (bis zu einer GRZ von 0,2). Innerhalb dieser Grundfläche ist die Nutzung als Wochenendhaus problemlos möglich. Durch zusätzliche Zulässigkeit von Geräteschuppen, überdachten Terrassen sowie überdachten Stellplätzen ist eine komfortable Nutzung der Einzelgrundstücke als Wochenendhausgrundstücke gewährleistet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 6m² wird für einen Geräteschuppen zugelassen. Mit der Beschränkung für die zulässige Nebenanlage auf 6m² soll eine weitere Versiegelung auf den Grundstücken vermieden werden.

2.4.2 Gestalterische Regelungen

Das neu entstandene Wochenendhausgebiet sollte in Form einer weitgehend einheitlich gestalteten Siedlung entwickelt werden, sich gestalterisch und städtebaulich in die nähere Umgebung einfügen und in seiner Gesamtheit als zusammengehörige und homogene Siedlung empfunden werden. Ursprünglich war vorgesehen, gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die zusammen mit den Maßfestsetzungen der Eingliederung der Neubebauung in die städtebauliche und naturräumliche Umgebung dienen sollten. Da die Festsetzung gestalterischer Regelungen vor der Neufassung des AGBauGB rechtlich nicht möglich ist, wurde auf diese Regelungen verzichtet (Streichungen auf dem Deckblatt 2). Unpassende und zu große Bebauungen und Nutzungen werden durch die entsprechenden

Maß- und Nutzungsfestsetzungen verhindert. Die angestrebte Einheitlichkeit ist im Rahmen der Grundstücksverträge gesichert worden (s.u.), so dass ein Siedlungsbild geschaffen wurde, das sich in die umgebende Grünzone einpasst und sich dieser im Gesamterscheinungsbild unterordnet. Die Festsetzung gestalterischer Regelungen im Bebauungsplan ist somit auch nicht mehr planungsrechtlich erforderlich.

In den Grundstücksverträgen mit den Eigentümern der Wochenendhäuser wurden zur Sicherung der gewünschten städtebaulich einheitlichen Gestaltung u.a. folgende Festlegungen vertraglich geregelt:

- Es entsteht eine Siedlungsanlage mit **4 Haustypen** auf Grundlage eines Lageplanes, der die jeweils gewählten Haustypen auf den einzelnen Parzellen ausweist.
- Die Dächer sollen als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden und erhalten eine Betonsteineindeckung in dunkelbraun oder anthrazit, Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Die Ausführung der Gebäude kann in Holzbauweise (Holzständer- oder Holzrahmenkonstruktion) oder in Massivbauweise erfolgen.

Die Zulässigkeit der Errichtung eines eingeschossigen Wochenendhauses (**T.F. Nr.1**) sowie die Maßfestsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfs entsprechen weitestgehend den bisher geplanten Festsetzungen (BPL XIV-208a/b) der angrenzenden Wochenendhaussiedlung "Wochenendsiedler an der Rudower Höhe e.V." Damit wird eine Gleichbehandlung aller Wochenendsiedler in diesem Gebiet sichergestellt und gleichzeitig die kleinteilige und maßvolle Bebauung des Wochenendhausgebietes gesichert.

2.4.3 Begrünungs- und Ausgleichs- / Minderungsfestsetzungen

Aufgrund der Bewertung des Geländes hinsichtlich zu erwartender Eingriffe gem. §1a BauGB i.V.m. §8a BNatSchG (siehe Pkt. 3.2) im Rahmen der Vorbereitungen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA) gefordert, einen Teil der geplanten Parkanlage als zugeordnete Fläche für die Minderung des durch die Neubebauung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft festzusetzen. Um die Realisierung sicherzustellen sollte die Fläche der zugeordneten Maßnahmen den Grundstücken des Wochenendhausgebiets zu gleichen Teilen zugeordnet werden.

Die Höhe der erforderlichen finanziellen Mittel wurde durch das NGA ermittelt und ihre Bereitstellung wurde innerhalb der Grundstücksverträge sichergestellt. Nach Fertigstellung der Parkanlage und Einhaltung der vertraglichen Regelungen des § 3 Abs.2 der Vereinbarungen vom 21.12.1995 zwischen der Interessengemeinschaft Rudow e.V. und dem Land Berlin: „...Berlin übernimmt alle Kosten, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke anfallen...“(notariell beglaubigt am 8.1.1996), konnte auf die Zuordnungsfestsetzung verzichtet werden. Die **T.F. Nr.9** wurde gestrichen. Weitere Begrünungs- oder Ausgleichsfestsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

2.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche des Schönbergweges ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**T.F. Nr.7**).

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Grundstücken untergebracht werden. Um die Möglichkeit einer möglichst geringen Versiegelung zu erhalten, wird die Anzahl der Stellplätze auf höchstens einen pro Grundstück beschränkt. Eine Überdachung der Stellplätze mit begrünten Pergolen wird vorgeschrieben (**T.F. Nr.2**), um eine maximale Begrünung des Gebietes zu erreichen und die "technischen" Flächen der Grün- und Erholungsnutzung auch optisch unterzuordnen.

Um eine massive Bebauung zu vermeiden, werden Garagen ausgeschlossen (**T.F. Nr.2**).

Die mit Pergolen überdachten Stellplätze (Carports) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um jeweils 1,5 m überschreiten (**T.F. Nr.3**). Damit kann auch ein aufgelockerter Bebauungscharakter erreicht werden.

Alternativ wird auch eine Anordnung der Stellplätze unter der verlängerten Dachfläche des zugehörigen Wochenendhauses ("Schleppdach") zugelassen. Diese müssen nicht begrünt werden, da für die Dächer der Wochenendhäuser keine Begrünungspflicht besteht (**T.F.Nr.2**). Diese Variante hat positive gestalterische Wirkungen, da die Proportionalität des Gesamtgebäudes damit verbessert wird.

Werbeanlagen werden innerhalb des Wochenendhausgebietes ausgeschlossen (**T.F. Nr.2**), um den Erholungs- und Aufenthaltscharakter des Gebietes auch optisch zu gewährleisten und entsprechende Störungen auszuschließen.

Um weiterhin die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten, werden außerdem die Befestigungsarten von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb des Sondergebiets geregelt (**T.F. Nr.4**).

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes durch die öffentliche Parkanlage hindurch wird durch Festsetzung der erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (**T.F. Nr.6**).

Die Aufnahme einer Textlichen Festsetzung, die auf das Außerkrafttreten aller bisherigen verbindlichen Regelungen im Sinne des §9 Abs.1 BauGB verweist, war nicht erforderlich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im "Nichtbauggebiet" befindet, das keine Festsetzung im Sinne des §9 BauGB darstellt (siehe unter Pkt. 1.2.2.2) und förmlich festgestellte Fluchtlinien nicht vorhanden sind.

Die in der Planunterlage als Grünanlage aufgenommene planfestgestellte Fläche der Autobahn wird auf dem Deckblatt 2 gestrichen, in dem sie in korrigierter Form weiß dargestellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den beiden Teilflächen um nachrichtlich übernommene planfestgestellte Flächen handelt.

2.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß der Anlage 1, der Liste „UVP-pflichtiger“ Vorhaben entspricht die Errichtung der Wochenendhaussiedlung dem in Nr. 18.7 aufgeführten Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Da die maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs mit ca. 3.500m² den unteren Schwellenwert von 20.000m² nicht erreicht, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht zu erstellen.

2.5 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 19.06.1995 bis einschließlich 30.06.1995 statt. 51 Bürger machten von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Pläne Gebrauch. Bis auf wenige Ausnahmen waren alle interessierten Bürger Mitglieder der "Wochenendsiedler an der Rudower Höhe e.V." oder der "Interessengemeinschaft Rudow e.V." ("IG Rudow")

Es wurden 11 schriftliche Äußerungen eingereicht.

Die wichtigsten vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken betrafen die geplante maximale Firsthöhe der Gebäude von 4,50m: Es wurde eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe der Wochenendhäuser von 4,50m auf mindestens 4,80m bis 5,00m vorgeschlagen. Der Vorstand der "IG Rudow" forderte in insgesamt zwei Stellungnahmen gleichen Inhalts ebenfalls die Erhöhung der Firsthöhe auf 4,80 m, da es sonst Probleme mit Fertighäusern gäbe, deren Standard-Firsthöhe 4,80m betrage. Sollte die Firsthöhe bei 4,50m festgelegt werden, bedeute dies für die "IG Rudow" finanzielle Mehraufwendungen, da die vorgefertigten Dachbalken um jeweils 30cm gekürzt werden müssten.

In der Abwägung wurde den Wünschen der "IG Rudow" und deren Mitgliedern entsprochen. Die Erhöhung der maximalen Firsthöhe brachte keine Änderung der Planungsgrundzüge mit sich und war städtebaulich vertretbar. Die Gefahr einer nicht gewollten Erhöhung der Nutzfläche in den Wochenendhäusern in einer zweiten Ebene besteht auch bei einer Firsthöhe von 4,80m nicht, da der Dachraum auch bei dieser Höhe nur als Schlaf- oder Lagerboden genutzt werden kann.

Bei Zugrundelegung einer Traufhöhe von 3,10m und einer Hausbreite von ca. 7,50m wird zudem mit einer Firsthöhe von 4,80m ein optisch besseres Bild erreicht als bei einer niedrigeren Firsthöhe. Dieses städtebaulich wünschenswerte Ergebnis wird zusätzlich verbessert, durch die zulässigen seitlichen überdachten Stellplätze, den Carports, die von den verlängerten Dachflächen der Gebäude überdeckt werden, da sich hierdurch die Lage des Firstes verschiebt und die Proportionalität des Gesamtbildes verbessert wird.

In den Grundstückskaufverträgen mit der "IG Rudow" wurde sichergestellt, dass die zu errichtenden Gebäude den städtebaulichen Anforderungen an ein neues Wochenendhausgebiet genügen. Hierbei ist vor allem ausschlaggebend, dass die Gebäude ein städtebaulich einheitliches Bild zeigen. Dies wurde durch eine

Beschränkung auf 4 Haustypen gewährleistet (siehe unter Pkt. 2.4.2). Die Beschränkung auf die Haustypen durch Bindung in den Verträgen ist bei der städtebaulichen Bewertung als wichtiger eingeschätzt worden als die Firsthöhe der Gebäude. Insofern konnte auf die Beschränkung von 4,50m zugunsten der einheitlichen Struktur verzichtet werden.

Das Einfügen der neuen Wochenendhaussiedlung in die nähere Umgebung ist auch bei einer Erhöhung Firsthöhe gegeben, da die umliegenden Wochenendhausbebauungen ein sehr heterogenes Bild mit stark unterschiedlichen Gebäudehöhen bieten.

Änderungen an der Planung wurden aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Ausnahme der Erhöhung der maximalen Firsthöhe nicht erforderlich.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist der Bezirksamtsvorlage Nr. 607/95 vom 24.10.1995 zu entnehmen.

2.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

14 TÖB sowie 4 Senatsverwaltungen, 10 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln und der Nachbarbezirk Treptow wurden mit Schreiben Stapl b vom 23. Oktober 1995 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert.

Hinweise wurden vom bezirklichen Grundstücksamt, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (u.a. zur Entwickelbarkeit aus dem FNP 94 und zur Planung der BAB A 113 (neu), der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe (zur Planung der BAB A 113 (neu) und der Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem in Aussicht genommenen Planungsgebiet sowie dem Bezirksamt Treptow von Berlin (zum geplanten "Landschaftspark Rudow - Altglienicke" und den Landschaftsplanentwürfen XV-L-1c und XIV-L-1e) und vom Polizeipräsidenten in Berlin (gemeinsamer Parkplatz, statt Stellplätze auf den Grundstücken) vorgebracht.

Grundsätzliche Änderungen des Entwurfes wurden aufgrund der Trägerbeteiligung nicht erforderlich. Die Behörden und Stellen, die Hinweise zum B-Plan vorgebracht hatten sowie SenBauWohn II E haben eine den Abwägungsvermerks Stapl b vom 22.01.1996 erhalten.

Aufgrund der Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem in Aussicht genommenen Planungsgebiet der BAB A 113 (neu) wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -H VIII B 4- die Abgrenzung des geplanten Wochenendhausgebietes soweit verändert, dass die erforderliche Planungsfreiheit für die BAB gewährleistet werden konnte.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes XIV-L-1e wurde um die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reduziert.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landespolizeiverwaltungsamtes wies darauf hin, dass aufgrund der in der bestehenden Planung vorgesehenen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken, unnötiger Verkehr innerhalb der Wochenendsiedlung erzeugt würde. Dieser Verkehr gefährde die Fußgänger

und speziell die Kinder. Daher sei eine Sammelparkplatzanlage außerhalb der Wochenendsiedlung anzulegen, um somit den Verkehr innerhalb der Siedlung zu vermeiden.

Dieser Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, Der Erschließungsweg war notwendig, da das Sondergebiet - WOCHENENDSIEDLUNG - von der Art und der baulichen Nutzung dem Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes entspricht und aufgrund des Grundstücks für die einzelnen Eigentümer die Möglichkeit auf das Recht einer Erschließung besteht.

Eine zentrale Sammelparkplatzanlage ist aus Platzgründen nicht realisierbar, da außerhalb der Wochenendsiedlung, also im Bereich der öffentlichen Parkanlage, keine ausreichenden Flächen zur Verfügung standen und eine etwaige Umwidmung eines Teiles dieser Fläche nicht den Zielen der Gesamtplanung entspräche. Außerdem entspricht eine Stellplatzanlage nicht dem städtebaulichen Anspruch der Planung für das direkte Umfeld der Siedlung, dass sich durch einen grünen Charakter auszeichnen soll.

Das ausführliche Abwägungsergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dem Vermerk vom 22.01.1996 zu entnehmen.

2.7 Änderungen des Planes nach der Trägerbeteiligung

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes erfolgten aufgrund der Abstimmung mit dem beabsichtigten Planungsgebiet der Bundesautobahn (siehe Pkt. 1.2.2.6). Das Wochenendhausgebiet wurde im nordöstlichen und östlichen Teil so verändert, dass eine genügend große Freihaltefläche für das Planungsgebiet entstand. Dazu wurden mehrere projektierte Grundstücke in ihrer Größe und Ausdehnung verändert und zwei Grundstücke verlagert. Zur Erschließung der verlagerten Grundstücke war die Ausweisung eines Stichweges erforderlich. Die Flächenbilanz (Anteil Wochenendhausgebiet / Parkanlage) wurde durch diese Änderungen insgesamt nicht verändert.

Aufgrund der Überarbeitung des mit den späteren Wochenendsiedlern abgeschlossenen Vertrages und der weiteren Konkretisierung der Planungen wurde der Bebauungsplanentwurf außerdem in den folgenden Teilen ergänzt bzw. überarbeitet:

- Da die neuen Eigentümer eine Aufteilung der Grundstücksfläche in Einzeleigentum planten und dafür einige Grundstücke zusammengelegt werden sollten, ergaben sich geringfügig veränderte Abgrenzungen. Die geplanten Baugrenzen wurden angepasst, unnötige entfielen. Eckabschrägungen wurden zur besseren Befahrbarkeit der Wege eingetragen.
- Da die überdachten Stellplätze auch als Gebäudeanbau unter einem vom Hauptgebäude heruntergezogenen "Schleppdach" zulässig sein sollen, wurde die Textliche Festsetzung entsprechend geändert.
- Da die Grundstücksgrößen variieren (s.o.), wurde die GRZ-Angabe detailliert überprüft mit dem Ergebnis, dass auf die Angabe der GRZ verzichtet werden konnte, da die Angabe der max. Grundfläche ausreicht, um die überbaubare Grundstücksfläche eindeutig zu bestimmen.

- Die betreffenden Textlichen Festsetzungen wurden geändert; die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt und vervollständigt.

2.8 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, vom 28.05.1996 bis einschließlich 01.07.1996 machten 8 Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Pläne Gebrauch. Alle interessierten Bürger waren Mitglieder der "Wochenendsiedler an der Rudower Höhe e.V." oder der "Interessengemeinschaft Rudow e.V." ("IG Rudow"). Schriftlichen Äußerungen wurden ausschließlich von der BEWAG abgegeben, die keine Bedenken oder Anregungen vorbrachte .

Der für die Autobahnplanung der BAB A 113 (neu) zuständigen Stelle bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (H VIII B) wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung zur Abstimmung des BAB-Trassenverlaufs übersandt. Eine Abstimmung am 01.07.1996 im Rathaus Neukölln ergab, dass der Bebauungsplanentwurf XIV-217 den getroffenen Absprachen entsprach.

Änderungen oder Ergänzungen des Planes oder der Begründung waren aufgrund der Öffentlichen Auslegung nicht erforderlich. (BA-Beschluss vom 23. Juli 1996 und Beschluss der BVV vom 28. August 1996)

2.9 Änderungen des Planinhalts

2.9.1 Änderung des Planinhalts mit Deckblatt vom 17.2.2003

Nach der ersten Rechtskontrolle des angezeigten Bebauungsplanes gem. § 6 Abs.4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E 12 vom 7.03.1997 wurden entsprechend der Beanstandungen Änderungen vorgenommen.

Die Änderungen in der Planzeichnung wurden im Deckblatt vom 17.2.2003 eingetragen. Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen wurden angepasst und aktualisiert.

2.9.2 Änderung des Planinhalts mit Deckblatt vom 14.7.2005

Nach der erneuten Rechtskontrolle ergaben sich weitere Beanstandungen, die zu Änderungen führten (Ergänzungen in der Begründung überwiegend kursiv), für die ein zweites Deckblatt angelegt wurde und die eine erneute Beteiligung der Bürger gem. § 3 (3) BauGB (1998) erforderten.

Die Festsetzungen zu Gestaltungsregelungen wurden gestrichen, da dies bis zur Änderung des Ausführungsgesetzes des Baugesetzbuchs am 3.11.2005 den Bezirken aus verfassungsrechtlichen Gründen verwehrt war (Art. 64 Abs.2 Verfassung von Berlin, geregelt im § 12 Abs. 3 AGBauGB).

Mit der Ergänzung: „je Grundstück“ in der textlichen Festsetzung (T.F.) Nr.1 wurde der fehlende Bezug der GR-Festsetzung hergestellt.

An der östlichen Grenze wurde das gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz festgelegte Plangebiet der BAB 113 (Planfeststellungsbeschluss XIIB-2/99 vom 9. September 1999) nachrichtlich eingetragen. Nach Datenübermittlung über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die eindeutige Lage der Planfeststellungsgrenze festgestellt und berichtet.

Da die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als naturnahe Parkanlage *u.a. aufgrund der Nähe zur BAB 113 (neu) keine erkennbare Notwendigkeit herleiten konnte* und die vom NGA während des Verfahrens geforderte Konkretisierung als „Naturnahe“ Parkanlage aufgrund der fertiggestellten Grünflächen nicht mehr aufrechterhalten werden musste (Aktenvermerk vom 6.1.2003), wurde die Formulierung „*Naturnahe*“ für die öffentliche Parkanlage gestrichen. *Die sich für die Eingriffsbewertung daraus ergebene Erhöhung des Defizits wurde als geringfügig beurteilt. (vgl. Pkt. 3.2)*

Der Zusatz, dass der Geräteschuppen nur von außen zugänglich sein durfte, wurde mangels Rechtsgrundlage aus der T.F. Nr. 1 gestrichen.

Beim ersten Änderungsverfahren wurde für die Nebenanlagen in der T.F. Nr.3 ergänzend die Dachform als Flachdach oder als Dach mit einer Neigung von maximal 15° vorgeschrieben, um die ebenfalls in T.F. Nr. 3 geforderte extensive Begrünung derselben zu garantieren und somit einen zusätzlichen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen. *Die erneute Rechtskontrolle ergab, dass diese Regelung aufgrund des nicht messbaren Umfangs (z.B. Anzahl der Nebenanlagen unbekannt) als Abwägungskomponente für einen Eingriffsausgleich nicht zu verwerfen ist. Die T.F. Nr. 3 wurde gestrichen.*

Die Festlegung der Wochenendhäuser auf bestimmte First- und Traufhöhen in der im ersten Änderungsverfahren gestrichenen T.F. Nr.2 mit den Verkehrsflächen als Bezugspunkt war zu unbestimmt.

Die Festsetzung von eingeschossigen Gebäuden in der T.F. Nr.1 ist ausreichend, zumal die Gebäude inzwischen errichtet sind.

Die T.F. Nr.3, die eine Unterkellerung der Wochenendhäuser ausschließen sollte, wurde wegen fehlender Rechtsgrundlage beim ersten Änderungsverfahren gestrichen.

Bei der erneuten Rechtskontrolle wurde deutlich, dass die T.F. Nr. 2 ersatzlos zu streichen ist (fehlende Rechtsgrundlage und aufgrund der Tatsache, dass die Dachform bereits in den Grundstücksverträgen mit den Eigentümern ausreichend geregelt ist). Diese Festsetzung wurde daher gestrichen.

Der letzte Satz :*"Dies gilt nicht für einen jeweils bis zu 3m breiten Streifen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (...)"* der alten T.F. Nr.7 zur Befestigung der Wege und Zufahrten war inhaltlich falsch, da die privaten Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Sondergebietes sind, und wurde gestrichen.

In der T.F. Nr.8 (jetzt T.F. Nr.5) wurde der Passus „sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen“ aus Gründen der Bestimmtheit und der Satz "Koniferen sind unzulässig" aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage gestrichen.

Die Zuordnungsfestsetzung der alten T.F. Nr. 9 zur erstmaligen Herstellung der Parkanlage war nicht begründet, da mit der Festsetzung keine Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Parkanlage verbunden waren. Sie wurde gestrichen. Die planungsrechtliche Regelung war nicht mehr erforderlich.

In der alten T.F. Nr.10 (jetzt T.F. Nr.6) wurde das Wort "Leitungsrecht" gestrichen.

Wegen der im Bereich des Schönbergweges vorhandenen Straßenfläche wurde die textliche Festsetzung T.F. Nr. 7 („Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“) aufgenommen.

Bei den Änderungen auf dem ersten Deckblatt handelte es sich überwiegend um Konkretisierungen und präzisere Formulierungen. Durch die Streichung T.F. Nr.3 und 9 ergaben sich keine wesentlichen Inhaltsänderungen.

Der Titel wurde aufgrund der Straßenbenennung des Mozartringes aktualisiert.

Die fehlende Vermaßung wurde nachgetragen, 2 Maße wurden korrigiert.

Die doppelte Ausweisung -Öffentliche naturnahe Parkanlage- wurde gestrichen.

Die für den Neubau der Bundesautobahn A113 (neu) von der Landesgrenze Berlin/Brandenburg bis zum Autobahndreieck (AD) Neukölln und der A 100 Anschlussstelle (AS) Buschkrugallee bis zur AS Grenzallee (Provisorium) vom 09.09.1999 überlappende planfestgestellte Fläche (Planfeststellungsbeschluss Nr. XIIB-2/99 vom 9.9.1999) wurde nachrichtlich übernommen.

Da die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung berührten, war eine erneute Beteiligung gemäß §3(3) BauGB erforderlich.

2.10 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 31. März bis einschließlich 14. April 2003 stattfand, nahmen 7 Bürger Einsicht in die Planunterlagen, davon eine Vertreterin des BUND für Naturschutz.

Aus den schriftlichen Stellungnahmen der Bewag: des Ressorts. Wärme vom 7.3.2003 und des Ressorts Grundstücksverwaltung und -planung vom 4.2.2003 sowie der Berliner Verkehrsbetriebe vom 7.4.2003 ergaben sich keine Bedenken.

Der Inhalt der schriftlichen Stellungnahme des Bezirksamt Treptow–Köpenick von Berlin, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung vom 10.4.2003 ergab, dass die Belange des Bezirkes von dem Bebauungsplan XIV-217 nicht berührt werden und somit keine Anregungen und Bedenken bestehen.

Der BVV wurde der Plan am 24.9.2003 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Die erneute Rechtskontrolle vom 17.12.2003 ergab weitere Änderungen, die ein erneutes Beteiligungsverfahren und einen erneuten BVV Beschluss erfordern.

2.11 Zweite erneute öffentliche Auslegung

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-217 vom 17.10.2005 bis einschließlich 31.10.2005 haben 5 Bürger und ein Träger öffentlichen Belange Einsicht in die Planung genommen. Schriftlich äußerte sich ein Ehepaar aus der Wochenendhaussiedlung mit der Bitte um Unterrichtung, sobald die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt ist.

Eine schriftliche Äußerung ohne Bedenken erfolgte vom Gesundheitsamt.

Es erfolgten keine weiteren Stellungnahmen von Bürgern und Sonstigen, womit auch keine neue Abwägung erforderlich ist.

2.12 Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-217 aufgrund der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Die Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs hat unmittelbar positive Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen, da neben der Ansiedlung der Wochenendsiedler weiterhin die Herrichtung und Nutzbarkeit der öffentlichen Parkanlage gesichert wird. Teile der bis jetzt unzugänglichen Fläche werden somit für die in der Umgebung wohnenden Menschen als Freizeit- und Erholungsflächen nutzbar gemacht. Eine spätere Vernetzung und Erweiterung der Flächen im Rahmen einer übergeordneten Grünverbindung erfolgt mit der Realisierung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 113 (neu).

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewertung des bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamtes für das ehemalige Gelände der Radarstation hinsichtlich der erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a BauGB i.V.m. §8a vom 26.06.1995 ergab im Wesentlichen folgendes Ergebnis :

Mit Ausnahme der vegetationslosen Flächen war der gesamte Geltungsbereich im wesentlichen mit einer krautigen Vegetation spontan angesiedelten

Einzelgehölzen bewachsen. Der weitaus größte Teil der Fläche besteht aus ruderaler Vegetation vorwiegend trockener Standorte.

Durch den Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gem. §1a BauGB i.V.m. §8a BNatSchG vorbereitet, der nicht auszugleichen ist. Die Realisierung der Planinhalte hat insbesondere auf den Flächen des Wochenendhausgebietes auch unter Berücksichtigung des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes ausschließlich Biotopwertminderungen zur Folge.

Das Landschaftsbild wird durch die Wochenendhaussiedlung beeinträchtigt.

Als Gesamtergebnis der Bewertung des Eingriffs blieb ein großes Defizit, das nicht im Geltungsbereich auszugleichen war.

In der **Abwägung** der städtebaulichen Erfordernisse zur Schaffung der dringend benötigten Ersatzfläche für die Wochenendhaussiedlung und den oben beschriebenen Eingriffswirkungen überwiegen die städtebaulichen gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in §1a BauGB i.V.m. §8 BNatSchG enthält keine Rechtspflichten für die bauleitplanerische Abwägung. Aus den §8 BNatSchG und §1a BauGB i.V.m. §8a BNatSchG ergibt sich keine Verpflichtung, die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe zu 100% auszugleichen. Der Bebauungsplan formuliert jedoch hohe Anforderungen an die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen.

Da der Geltungsbereich in einem Gebiet liegt, dass nach §35 BauGB beurteilt wurde (vgl. 1.2.2.2), ist der zu ermittelnde Eingriff auf der Grundlage des realen Bestandes zu bewerten. Daher konnten auch die noch vorhandenen Baulichkeiten, die von den alliierten US-Streitkräften in Berlin (West) errichtet wurden, in Abzug gebracht werden, da die endgültige Abräumung der unterirdischen und sonstigen Reste von Baulichkeiten der ehemaligen Radarstation erst nach dem Beschluss zu der erneuten Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 20.5.1995 erfolgte.

Aufgrund der Eingriffsbewertung durch das NGA vom 26.6.1995 (in Anlehnung an die hessische Richtlinien) resultierte ein Kompensationsdefizit von ca. 47%, dass nicht vollständig durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen wird und auch nicht durch weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

Es besteht auch keine Möglichkeit in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, aufgrund der bestehenden Wochenendhaussiedlungen, Wohnsiedlungen und der sich im Bau befindlichen Autobahn geeignete Ausgleichsflächen zu finden.

Eine Schaffung sonstiger zusätzlicher Ausgleichsflächen hätte zu unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen für das Land Berlin geführt, die nicht zu rechtfertigen sind.

Das öffentliche Interesse bezüglich der Realisierung des Hannah-Arendt-Gymnasiums (vgl. 1.1.1), das im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-272 ist, wurde als höherwertiger eingestuft als eine vollständige Kompensation des Eingriffsdefizits.

Bezüglich der festgestellten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, den Verlust einer "Stadtrandoase", ist entgegen zu halten, dass in diesem Bereich

ein wichtiges Planungsziel zur Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen erreicht wird.

Über den Geltungsbereich hinaus betrachtet fügt sich das Wochenendhausgebiet in die bereits vorhandenen Strukturen der benachbarten Blöcke gut ein und schafft eine einheitliche Bebauungsstruktur in aufgelockerter und stark durchgrünter Form entlang der Landesgrenze.

Davon abgesehen ist eine Landschaftsbildbewertung sehr subjektiv und nicht messbar, da ausschließlich Wahrnehmungsaspekte eine Rolle spielen. Eingriffsminimierend wirkt hierbei die grünordnerische Einbindung des Siedlungsgebietes.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Teil der Fläche der Parkanlage der planfestgestellten Fläche der BAB A113(neu) zugeschlagen, die hier Landschaftsplanerisches Begleitgrün im Bereich des Tunnels Rudower Höhe vorsieht. Die Überschneidung der im Deckblatt gekennzeichneten Fläche liegt im Randbereich der jeweiligen Geltungsbereiche. Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "verlorengegangene" Grünfläche war eine formelle Erforderlichkeit, bleibt jedoch tatsächlich als Grünfläche für die Allgemeinheit bestehen.

Auch die Spezifizierung der öffentlichen Parkanlage als „naturnah“ entfiel im Rahmen des Änderungsverfahrens nach der Rechtskontrolle.

Aufgrund der genannten Aspekte wurden die sich durch diese Änderungen ergebenden zusätzlichen Erhöhungen des Eingriffsdefizits (vom 26.6.1995), die sich innerhalb des Geltungsbereichs im Laufe des Planverfahrens ergaben, (siehe unter 2.9.1 - 2.9.2) als geringfügig bewertet.

3.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

Das Land Berlin erhielt aus dem Verkauf des Grundstücks an die Wochenendsiedler Einnahmen in Höhe von ca. DM 1.250.000,--.

Der Bau des kurzen Verlängerungsstückes des Schönbergweges wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Wochenendhausgebietes vorgenommen und aus der Gesamtmaßnahme finanziert.

Die Herstellungskosten für den westlichen Teil der Parkanlage wurden ebenfalls aus der Gesamtmaßnahme finanziert.

b) Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist:

Keine

Die Herstellungskosten für den östlichen Teil der Parkanlage sind zzt. nicht in der bezirklichen Investitionsplanung enthalten. Die Herstellung der Parkanlage ist in diesem Teil ohnehin erst nach Fertigstellung der geplanten Bundesautobahn möglich, da sich hier bauliche Abhängigkeiten ergeben. Die Kosten für die Herstellung der Parkanlage werden wahrscheinlich aus Mitteln

des Bundes im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den Autobahnbau getragen (siehe Planfeststellungsbeschluss).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Beschluss des Bezirksamtes über die Geltungsbereichs- und Planinhaltsveränderungen vom 20.05.1995 (Vorlage Nr.: 254/95) **neu begonnen**.

Die Bezirksamtsvorlage wurde in der Sitzung des **Ausschusses** für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln am 13.06.1995 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Verkehr und Betriebe sind gem. § 3a AGBauGB über die Planungsabsicht **informiert** worden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde **nach §4a AGBauGB eingestuft** (Bezirksaufgabe unter Fachaufsicht), da mit der künftigen Autobahntrasse BAB A113 gem. §4a Abs.1 Nr.2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden.

Die von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geäußerten Bedenken hinsichtlich der Entwickelbarkeit der geplanten Festsetzungen aus dem FNP 94 wurden inzwischen ausgeräumt (siehe Pkt. 1.2.2.1).

Der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin wurde mit Schreiben vom 23.01.1996 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-217 mit den geänderten Planinhalten mitgeteilt. Mit Stellungnahme vom 06.02.1996 wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet im Landesentwicklungsplan LEP e V als Siedlungsbereich ausgewiesen ist. Ferner wurde auf die Anpassung des FNP hingewiesen (siehe auch Pkt. 1.2.2.1). Der Bebauungsplan wurde mit den Zielen der Landesplanung als vereinbar beurteilt.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** fand in der Zeit vom 19.06. bis einschließlich 30.06.1995 im Stadtplanungsamt statt. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.06.1995 durch Veröffentlichung in der Presse sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses.

Das **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung** ist unter Vorlage Nr. 607/95 am 24.10.1995 vom Bezirksamt beschlossen worden. Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der BVV Neukölln hat die Vorlage in seiner Sitzung am 09.01.1996 zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Unterrichtung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gem. §4a AGBauGB war nicht erforderlich, da der geltend gemachte Belang durch den Beschluss nicht tangiert wurde.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TÖB) wurde vom 23. Oktober bis Ende November 1995 durchgeführt. Die generell zu beteiligenden TÖB und der Nachbarbezirk Treptow wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes waren nicht erforderlich. Die Behörden und Stellen, die Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht hatten sowie SenBauWohn II E erhielten eine Kopie des Abwägungsvermerks.

Mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -H VIII B 4- wurde am 03.04.1996 eine **Abstimmung** zum (in Aussicht genommenen) **Planungsgebiet für die BAB A 113 (neu)** erzielt, bei der die Abgrenzung des Wochenendhausgebietes so verändert wurde, dass ein ausreichender Abstand zur geplanten Trasse der Autobahn eingehalten werden konnte.

Die **öffentliche Auslegung** des Planes und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.1996 bis einschließlich 01.07.1996 (mit Ausnahme des 12.06.1996) durchgeführt. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanentwurf vom 24.05.1996, die dazugehörige Begründung sowie das Grundstücksverzeichnis. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 17.05.1996 im Amtsblatt für Berlin sowie am 20.05.1996 in der Tagespresse. Darüber hinaus wurden die Bürger durch Aushänge in den Schaukästen im Rathaus über die Durchführung der Öffentlichen Auslegung informiert.

Für das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 29. August 1996 **Planreife gemäß §33 BauGB** erteilt. Dafür waren nach der erfolgten Abstimmung und Einigung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -H VIII B 4- alle Voraussetzungen gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung waren abgeschlossen, die Erschließung war gesichert und der Bauantrag entsprach den künftigen Festsetzungen. Der Bauherr verpflichtete sich mit einer Einverständniserklärung die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anzuerkennen.

Nach BA-Beschluss, Vorlage-Nr. 76/96 vom 23. Juli 1996 und dem BVV-Beschluss XV/297 Nr.5 vom 28.8.1996 wurde der Bebauungsplanentwurf, der Entwurf der Rechtsverordnung mit den erforderlichen Unterlagen am 10.1.1997 im Rahmen des Anzeigeverfahrens der Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr II E zugesandt.

Aufgrund der **Rechtskontrolle** durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -II E vom 7.3.1997 ergaben sich Änderungen für die eine erneute Auslegung erforderlich wurde. Der Bebauungsplanentwurf XIV-217 vom 24.5.1996 wurde gemäß § 3 Abs.3 BauGB mit Deckblatt vom 17.2.2003 **erneut öffentlich ausgelegt**. Die Auslegungsfrist vom 31.März bis 14. April 2003 wurde gem. § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB verkürzt. Bedenken konnten nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden.

Die Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung erfolgte im **Amtsblatt** von Berlin auf Seite 1010 am 21.3.2003. Die **Träger öffentlicher Belange**, die Nachbargemeinde Treptow-Köpenick sowie die Ämter und Abteilungen des Bezirksamtes wurden mit Schreiben vom 4.3.2003 benachrichtigt. Die **Presseveröffentlichung** erfolgte in der Berliner Morgenpost am 28.3.2003 und im Tagesspiegel am 29.3.2003.

Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 24.9.2003 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Da sich nach der zweiten Rechtskontrolle abermals Änderungen der Planinhalte ergaben, wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-217 vom 24.5.1996 wurde gemäß § 3 Abs.3 BauGB (1998) mit Deckblatt 2 vom 14.7.2005 **erneut öffentlich ausgelegt**. Die Auslegungsfrist vom 17.10.2005 bis 31.10.2005 wurde gem. § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB verkürzt. Bedenken konnten nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden.

Die Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung erfolgte im **Amtsblatt** von Berlin auf Seite 3831 am 7.10.2005. Die **Träger öffentlicher Belange**, die Nachbargemeinde Treptow-Köpenick sowie die Ämter und Abteilungen des Bezirksamtes wurden mit Schreiben vom 30.9.2005 benachrichtigt. Die **Presseveröffentlichung** erfolgte in der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel am 14.10.2005.

Nach dem BVV - Beschluss vom 25.1.2006 über den Entwurf der Rechtsverordnung und dem Ergebnis der letzten öffentlichen Auslegung, wie unter Punkt 2.12 der Begründung beschrieben, wurde der Bebauungsplan erneut bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C angezeigt.

Mit Schreiben vom 14.3.2006 erfolgten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2 Hinweise, redaktioneller Art, die berücksichtigt wurden (siehe TF 2), Beanstandungen wurden nicht erhoben.

Durch das Bezirksamt Neukölln wurde am 9.5.2006 (Vorlage Nr.70/06) beschlossen, den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Rechtsverordnung gemäß §6 Abs.5 AGBauGB **festzusetzen**.

Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren, das vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, soll gemäß § 244 Abs.2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 abgeschlossen werden.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818, 1824);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung des AGBauGB vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Anhang:

Textliche Festsetzungen
Übersichtsplan 1:5000

Berlin-Neukölln, den 9.5..2006

.....
Stefanie V o g e l s a n g
Bezirksstadträtin für Bauwesen

.....
Wolfgang B o r o w s k i
Leiter des Amtes für Planen
Bauen und Vermessung

Inhalt		
1	Planungsgegenstand.....	2
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	2
1.1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planinhaltsänderungen	2
1.1.2	Erforderlichkeit der Geltungsbereichsveränderungen.....	3
1.1.3	Weitere Änderungen.....	3
1.2	Plangebiet	3
1.2.1	Bestand	3
1.2.2	Planerische Ausgangssituation	4
2	Planinhalt.....	8
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2.2	Intention des Planes	8
2.3	Wesentlicher Planinhalt.....	8
2.4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	9
2.4.1	Maßfestsetzungen	9
2.4.2	Gestalterische Regelungen	9
2.4.3	Begrünungs- und Ausgleichs- / Minderungsfestsetzungen.....	10
2.4.4	Sonstige Festsetzungen	11
2.4.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	12
2.5	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	12
2.6	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
2.7	Änderungen des Planes nach der Trägerbeteiligung.....	14
2.8	Ergebnis der Öffentlichen Auslegung	15
2.9	Änderungen des Planinhalts.....	15
2.9.1	Änderung des Planinhalts mit Deckblatt vom 17.2.2003	15
2.9.2	Änderung des Planinhalts mit Deckblatt vom 14.7.2005	15
2.10	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	17
2.11	Zweite erneute öffentliche Auslegung.....	18
2.12	Ergebnis der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung.....	18
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	18
3.1	Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände.....	18
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	20
4	Verfahren.....	21
5	Rechtsgrundlagen	24

Anhang
Textliche Festsetzungen

Anhang: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-217

1. Im Sondergebiet -WOCHENENDHAUSGEBIET- sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf je Grundstück 60,00 m² nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche kann für einen Gebäudeanbau als Geräteschuppen um bis zu 6,00 m² überschritten werden.
Darüber hinaus kann je Wochenendhaus ein überdachter Freisitz als Gebäudeanbau bis höchstens 10,00 m² Grundfläche zugelassen werden.
2. Im Sondergebiet -WOCHENENDHAUSGEBIET- ist je Grundstück ein Stellplatz zulässig. Stellplätze sind mit Pergolen aus Holz zu überdachen. Die Pergolen sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Zulässig ist auch eine Überdachung durch die verlängerte Dachfläche des zugehörigen Wochenendhauses („Schleppdach“). Für diese besteht keine Begrünungspflicht. Garagen und Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.- Im Sondergebiet -WOCHENENDHAUSGEBIET- sind die Grundstücke hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Die Baugrenzen dürfen durch mit Pergolen aus Holz überdachte Stellplätze um bis zu 1,50 m überschritten werden.
4. Im Sondergebiet -WOCHENENDHAUSGEBIET- ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
5. Im Sondergebiet -WOCHENENDHAUSGEBIET- sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von §14 Abs.1 Satz1 der Baunutzungsverordnung.
6. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Sondergebietes -WOCHENENDHAUSGEBIET- sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bezirksamt Neukölln von Berlin