

Bezirksamt Neukölln
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2 – 6144/XIV-239a/II-08

Begründung

zum Bebauungsplan XIV-239a
(ehemalige Kolonie Aстерgrund)

für die Grundstücke Mohriner Allee 156/164 sowie einen
Abschnitt der Mohriner Allee im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Britz

Fassung der Rechtsverordnung

Begründung zum Bebauungsplan XIV-239a

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Fläche des ehemaligen Grundstücks Mohriner Allee 156/182 (heute 156/164) wurde in den 20er Jahren in 15 Parzellen von jeweils rund 400m² bis 1000m² geteilt und zur kleingärtnerischen Nutzung an private Pächter vergeben.

Diese Flächen einschließlich eines zentralen ca. 4,0m breiten Siedlungsweges wurden "Kolonie A Sterngrund" genannt. Sie befand sich seit 1971 im Eigentum des Landes Berlin. Das Areal wurde zur Trassenfreihaltung für die ehemals geplante Autobahn (BAB - Süd) vom Grundstücksamt des Bezirks Neukölln verwaltet.

Die Pachtverträge waren im Hinblick auf die angestrebte Kleinsiedlungsgebietsausweisung gemäß der Bezirksamts-Vorlage Nr. 198/89 N vom 7.11.1989 bis zum Ende des Jahres 1999 erstmals mit eingeräumten Wohnrecht verlängert worden.

Die tatsächliche Nutzung in der Siedlung durch die Pächter entsprach überwiegend der einer Dauerwohnnutzung, obwohl die Grundstücke nur teilweise an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen waren.

Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gesicherte Erschließung geschaffen werden.

Im Laufe des Jahres 1997 signalisierten Pächter einzelner Grundstücke gegenüber dem Bezirksamt Neukölln, dass sie am Erwerb ihrer Parzellen interessiert seien. Sie beabsichtigten, den Grund und Boden nach einer Realteilung zu erwerben.

Das Stadtplanungsamt stimmte der am 12.08.1997 beantragten Teilung der Siedlungsfläche in Einzelgrundstücke - durch das Amt für Finanzen - aus städtebaulicher Sicht nicht zu, da eine ausreichende Erschließung nicht gesichert war und diese Erschließung auch durch die beantragte Grundstücksteilung nicht herbeigeführt werden konnte.

Ebenso standen die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung (Grünfläche/Sportanlage im Flächennutzungsplan) und die Ausweisung als Nichtbaugebiet im Baunutzungsplan einer dauerhaften Wohnnutzung entgegen.

Die neuen Ziele sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt und planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-239a umfasst die Grundstücke Mohriner Allee 156/164 sowie einen Abschnitt der Mohriner Allee.

1.3 Bestand

1.3.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Bezirks Neukölln, Ortsteil Britz, direkt an der Grenze zum Bezirk Tempelhof - Schöneberg, Ortsteil Mariendorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Mohriner Allee, mit daran anliegendem Eingangsbereich des großflächigen öffentlichen Freizeit- und Erholungspark des Britzer Gartens und einem westlich angrenzenden Wohngebiet in Einzel- und Doppelhausbebauung.
- im Westen von der Bezirksgrenze zwischen Neukölln und Tempelhof - Schöneberg. Auf dem Nachbargrundstück auf Mariendorfer Seite befindet sich eine Großgärtnerei an deren nördliche Grundstücksgrenze mehrgeschossige Wohnbebauung überwiegend in Zeilenbauweise sowie Kleingartenanlagen anschließen.
- im Osten befindet sich ein Parkplatz der Grün Berlin Park und Garten GmbH. An dessen nördlicher Grenze sich eine bisher unbebaute Fläche befindet, die inzwischen für Wohnungsbau in Anspruch genommen wird (BPL-Entwurf XIV-239b).

1.3.2 Realnutzung / Bestand

Das Plangebiet umfasst ca. 8.500 m² und ist in 14 Grundstücke gegliedert, auf denen zur Dauerwohnnutzung hergerichtete Einzelhäuser stehen. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) lag zwischen 0,08 und 0,27 (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) und die nach der Bauordnung notwendigen Abstandsflächen wurden nicht immer eingehalten.

Die Baustruktur der Einzelhäuser entsprach der einer Kleinsiedlung.

In den Kaufverträgen zwischen dem Land Berlin und den Nutzern wurde festgehalten, dass die vorhandene Bebauung keiner nachträglichen Baugenehmigung bedarf, wenn dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, ein Gutachten über den Bestand der auf den Grundstücken vorhandenen Baulichkeiten eines öffentlich bestellten Gutachters vorgelegt wird.

Weiter wurde geregelt, dass im Fall einer beabsichtigten Neuerrichtung oder Veränderung bestehender baulicher Anlagen gemäß § 55 der Bauordnung Berlin in der jeweils geltenden Fassung, die Käufer verpflichtet sind, diese nach den vom Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, genehmigten Bauvorlagen zu errichten. Sie haben bei der Herstellung oder Veränderung baulicher Anlagen neben den Bestimmungen des geltenden Baurechts besonderen Wünschen des Fachbereichs Stadtplanung nach einer harmonischen städtebaulichen Gestaltung in angemessener Weise zu entsprechen. Die Abriss- und Bauerlaubnisse und weitere behördliche Zustimmungen sind durch die Eigentümer zu beschaffen.

Zahlreiche Obstgehölze prägen hier noch die gärtnerischen Strukturen.

Die Mohriner Allee weist einen alten prägenden Alleebaumbestand aus Stil-Eichen auf. Die Straße ist durch breite Rasenbankette eingefasst.

1.3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.3.3.1 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet wird von Süden über die Mohriner Allee erschlossen. Die darauf verkehrende Buslinie 181 schafft eine Anbindung an das Schnellbahnnetz (U-Bahnhof Alt-Mariendorf der Linie 6 und U-Bahnhof Britz-Süd der Linie 7).

Ein ca. 4,0 m breiter bisher unbefestigter Siedlungsweg endet in einem Wendebereich und dient der internen Erschließung. Dieser Weg ist Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der anliegenden Grundstücke und sichert durch entsprechende grundbuchliche Regelungen die Erschließung aller Grundstücke.

Vier Grundstücke werden direkt von der Mohriner Allee aus erschlossen (s.S.16 Stellungnahme Polizei Präsident)

1.3.3.2 Technische Infrastruktur

Die neuen Eigentümer der Grundstücke haben sich im Kaufvertrag verpflichtet, die ordnungsgemäße Erschließung an die öffentliche Ver- und Entsorgung innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss vornehmen zu lassen.

1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Mohriner Allee 156/164 befinden sich seit dem Jahr 2001 überwiegend in Privateigentum. Die sonstigen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

In einem Gespräch mit dem von den Pächtern beauftragten Rechtsanwalt erklärte das Bezirksamt die grundsätzliche Bereitschaft zu einem Verkauf der Siedlungsfläche zu einem Verkehrswert, der zum Zeitpunkt des angestrebten Vertragsabschlusses zu der geplanten Nutzungsart (Wohnbauland) und dem Nutzungsmaß (1 Vollgeschoss, geplante GRZ 0,25) ermittelt werden sollte.

Eine ständige Aktualisierung des 1999/2000 vorgelegten Verkehrswertgutachten, wurde durch den bezirklichen Fachbereich Vermessung gewährleistet.

Der Teilungsplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (angefertigt nach amtlichen Unterlagen – Katasternachweis vom 2.02.1999 – und neuer Messung vom 18.03.1999) diene als Grundlage zur Neuaufteilung der Flurstücke im Liegenschaftskataster des bezirklichen Fachbereichs Vermessung mit Datum vom 31.07.2000.

Mit der Neuaufteilung der Flurstücke erfolgte die Umwandlung der Parzellen in Grundstücke.

Unter Einbeziehung eines ca. 5 m breiten Streifens des Grundstücks Mohriner Allee 152 wurden die Grundstücke vom bezirklichen Amt für Finanzen (Serviceeinheit Finanzen - Fachbereich Grundstückswesen -) an die jeweiligen Nutzer abgegeben.

Diese Teilfläche wurde seit Jahren von 5 angrenzenden ehemaligen Parzellen als Ergänzungsfläche und für die Wendekehre des Siedlungsweges genutzt. Ein Nutzungsrecht ergab sich aus den zwischen der bezirklichen Serviceeinheit Finanzen - Fachbereich Grundstückswesen - und den Pächtern geschlossenen Pachtverträgen. Diese Teilfläche wurde bei den neuen Vertragsabwicklungen an die jeweils angrenzenden Grundstücke mitveräußert.

Mit BA - Beschluss Nr. 27/99 vom 16.02.1999 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-239b um die betreffende Teilfläche reduziert und dem Bebauungsplanentwurf XIV-239a zugeschlagen.

Durch Zusammenlegung zweier Parzellen, reduzierte sich die Anzahl auf 14 neugebildete Grundstücke.

Mit Stand vom 12.04.2002 waren 12 Kaufverträge abgeschlossen. Das Pachtverhältnis blieb bis zur Eintragung im Grundbuch durch das Amtsgericht Neukölln erhalten.

Für die beiden nicht veräußerten Grundstücke wurden die Pächterverträge befristet verlängert. Das Land Berlin strebt den freien Verkauf an.

Der Siedlungsweg wird eine Privatstraße. Die Erwerber der Grundstücke, die nicht von der Mohriner Allee aus erschlossen werden, haben - prozentual ihrer Grundstücksgröße - Miteigentumsanteile an diesem Siedlungsweg erworben.

1.3.5 Planerische Ausgangssituation

1.3.5.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr äußerte in ihrer Stellungnahme vom 17.04.1998 ihre Bedenken gegen die Absicht, das Planungsziel wie dargelegt zu ändern. Diese wurden durch Einleitung des erforderlichen FNP-Änderungsverfahrens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport ausgeräumt. (siehe unter Pkt.1.3.5.2.)

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Britzer Straße (im Bezirk Tempelhof-Schöneberg) und der Mohriner Allee, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als übergeordnete Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II ausgewiesen sind, (gemäß §7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB) Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

1.3.5.2 Flächennutzungsplan

Der *Flächennutzungsplan Berlin* in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21.März 2002 (ABL.S.2016) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche **W3 mit landschaftlicher Prägung** dar. Die Mohriner Allee ist als übergeordnete Verkehrsstraße dargestellt.

Diese Darstellung ist Ergebnis eines FNP-Änderungsverfahrens. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus den damaligen Darstellungen des FNP (Grünfläche und Sport) zu entwickeln waren, wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom bezirklichen Fachbereich Stadtplanung gebeten, die notwendigen Änderungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, um eine zügige Weiterbearbeitung der Bebauungspläne XIV-239a und XIV-239b zu gewährleisten. Es wurde vereinbart, dass die Nord-Süd-Grünverbindung im Flächennutzungsplan in "symbolischer Breite" dargestellt wird und eine entsprechende Erläuterung über die Funktion der Grünverbindung in den schriftlichen Erläuterungen erfolgt. Die FNP-Änderung wurde mit Senatsbeschluss vom 3.04.2001 und Zustimmung des Abgeordnetenhauses vom 28.06.2001 am 20.07.2001 im Amtsblatt veröffentlicht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

1.3.5.3 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan i.d.F. vom 28.12.1960 (Bekanntmachung vom 22.06.1961; Amtsblatt S. 742) weist für den Geltungsbereich Nichtbaugebiet aus.

Im Planbereich befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen vom 22.09.1899.

1.3.5.4 Eingeleitetes Bebauungsplanverfahren XIV-239b (angrenzend)

Nach der Geltungsbereichsteilung des durch den Bezirksamtsbeschluss vom 07.11.1989 (BA-Beschluss Nr.198/89 N) eingeleiteten Bebauungsplanes XIV-239 in XIV-239a und b, erfolgte am 16.02.1999 der Beschluss über die Reduzierung des Geltungsbereiches und die Änderung des

Planinhalts des Bebauungsplanentwurfes XIV- 239b, der vom 22.01. bis 22.02.2001 öffentlich ausgelegen hat.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 152 und das Grundstück Walnußweg 56 auf der die vorgesehene Nutzung für eine Reitsporthalle aufgrund einer anderen Standortwahl nicht weiterverfolgt werden soll und im nördlichen Bereich ein Wohngebiet mit Reihen- und Doppelhäusern entwickelt werden sollte. Der südliche Bereich soll weiterhin als Parkplatz für die Besucher des Britzer Gartens (durch die Grün Berlin Park und Garten GmbH) genutzt werden.

1.3.5.5 Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung Neukölln BEP 2+3 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die BEP ist in diesem Bereich als überholt anzusehen.

1.3.5.6 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) 1994 trifft in seinen Teilprogrammen folgende Aussagen:

- Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Grünfläche / Parkanlage
- Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz: Grün- und Freifläche
Siedlungsgelände: Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau
- Teilprogramm Biotop- und Artenschutz: Siedlungsgeprägte Räume / Obstbaumsiedlungsgebiet
- Teilprogramm Landschaftsbild: Siedlungsgeprägte Räume / Obstbaumsiedlungsgebiet.

1.3.5.7 Umweltbelastungen

Im **Altlastenverdachtsflächenkataster** sind keine Eintragungen für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-239a enthalten. Nach Aussage des Fachbereiches Umweltschutz (Schreiben UmA 3 vom 13.01.1998) sind weder in den Akten des Bauarchivs noch bei einer Ortsbesichtigung Hinweise auf altlastenverdächtige Gebiete gefunden worden. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht.

In der **Verkehrsplanung für Berlin – Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr-** vom Juli 1995 ist die Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt.

2. PLANINHALT

2.1 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen.

Als Art der Nutzung soll REINES WOHNGEBIET (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Im Reinen Wohngebiet sollen die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO (d.h. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Da

die Wohngebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) errichtet werden, liegt eine offene Bauweise vor. Sie sind mit einem Vollgeschoss konzipiert. Der Abschnitt der Mohriner Allee wird durch die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliches Straßenland gesichert.

Die Erschließung der Siedlung erfolgt über einen als private Verkehrsfläche festzusetzenden Siedlungsweg -in einer Breite von ca. 4,0 m - von der Mohriner Allee aus, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

2.2 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Als Art der Nutzung ist REINES WOHNGEBIET (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Damit wird die unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes des Erscheinungsbzw. Ortsbildes und der typischen Struktur der Siedlung deren bestehender Charakter aufgegriffen. Aus diesem Grund wird auch die den Bestand prägende, eingeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um auch bei künftigen Vorhaben die bauliche Maßstäblichkeit und Entsprechung in Siedlungsstruktur und -erscheinungsbild zu wahren. Höherverdichtete Bauformen entsprechen nicht dem typischen Charakter des Gebietes.

Die bisher einzige Nutzung im Gebiet - das Wohnen- soll beibehalten werden. Deswegen sollen die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO (d.h. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (**Textliche Festsetzung Nr. 1**). Solche Nutzungen würden den Charakter und das Erscheinungsbild der Siedlung - auch unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksanzahl - verfremden, stören und die städtebauliche Qualität der einheitlich erstellten Siedlung mindern.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 nur für Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Wohngebäude sind mit einem Vollgeschoss konzipiert. Die zulässige GRZ liegt damit unter der für das Reine Wohngebiet vorgesehenen Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie orientiert sich am Bestand, in dem Grundflächenzahlen zwischen 0,08 und 0,27, bezogen auf die einzelnen Grundstücke, realisiert sind.

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser vertragen sich noch in ausreichendem Maß mit der bestehenden Einzelhausbebauung und durch das Zulassen von Doppelhäusern wird eine flächensparende Bauweise ermöglicht. Gleichzeitig wird damit die Entstehung von Reihenhäusern als gebietsatypische Wohnform vermieden und die Zahl der entstehenden Wohneinheiten aus besonderen städtebaulichen Gründen zwecks Erhalt des gebietstypischen, "überschaubaren" Siedlungscharakters mittelbar begrenzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise begründet sich ebenfalls in der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters der bisher vorhandenen Bebauung von Einfamilien- oder „Gartenhäusern“ innerhalb der bestehenden Parzellen, in die sich die geplanten Neubauvorhaben- von Einzel- und Doppelhäusern gut einfügen können.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, durch die eine Bebauung nur in einem Abstand von mindestens

3,0 Metern von der Mohriner Allee bzw. vom Siedlungsweg aus möglich ist. Dadurch soll bei Neubaumaßnahmen eine geordnete Stellung der Baukörper sowie die Einhaltung einer Vorgartenzone erreicht werden.

2.2.3 Verkehrsflächen

Der Abschnitt der Mohriner Allee wird durch die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliches Straßenland gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**Textliche Festsetzung Nr. 8**).

Die Erschließung der Siedlung erfolgt über einen Siedlungsweg - in einer Breite von ca. 4,0 m - von der Mohriner Allee aus. Es soll festgesetzt werden, dass der Siedlungsweg mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (**Textliche Festsetzung Nr. 7**). Damit wird die ordnungsgemäße Erschließung der gesamten Siedlung sichergestellt. Der Weg soll weiterhin mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden (**Textliche Festsetzung Nr. 7**). Der Erschließungsweg der in der Planzeichnung als Fläche „A“ bezeichnet ist, kann nicht vermaßt werden, da beide Wegkanten nicht parallel zueinander verlaufen. Die östliche, wie die westliche Wegebegrenzung bezieht sich auf die bereits vorhandenen Einfriedungen.

Über diesen Siedlungsweg ist eine Verbindung für Fußgänger zur geplanten Neubausiedlung über den geplanten Grünzug an der nordöstlichen Seite des Geltungsbereichs, vorgesehen. Dadurch werden Verbindungen zwischen den weitläufigen Kolonief lächen im Norden und dem Britzer Garten im Süden geschaffen. (siehe hierzu auch Abwägung unter Pkt. 2.3.3).

Als Stichstraße hat sie ansonsten aber für den Pkw-Verkehr keine Verbindungs-, sondern nur Erschließungsfunktion. Für eine Erfüllung dieser Funktion reicht die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche aus, eine öffentliche Verkehrsfläche wird nicht benötigt. Es besteht kein Regelungsbedürfnis zum Fahrrecht der Benutzer und Besucher, da es sich bei der privaten Verkehrsfläche um Gemeinschaftseigentum der einzelnen Eigentümer handelt und damit das gegenseitige Benutzungsrecht geregelt ist.

Die festzusetzenden Geh-, und Leitungsrechte dienen der Verdeutlichung der privaten Erschließungsfunktion und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Inanspruchnahme der Fläche; außerdem soll eine dieser Funktion bzw. der daraus resultierenden Benutzung zuwiderlaufenden Nutzung der Fläche vorgebeugt werden.

2.2.4 Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

Nach der Trägerbeteiligung wurde aus internen Überlegungen heraus die Textliche Festsetzung Nr. 3 herausgenommen. Sie sollte regeln, dass pro Wohneinheit nur eine Garage zulässig ist, um zu verhindern, dass die zu erhaltende und durch eingeschossige Wohngebäude geprägte charakteristische Siedlungsstruktur durch eine unangemessen hohe Anzahl von Garagengebäuden verdichtet und so in ein für das Gebiet atypisches Erscheinungsbild verändert werden könnte. Beispielsweise wären bei zwei (ausnahmsweise) zulässigen Garagen pro Wohneinheit und bei Errichtung eines Doppelhauses dann schon 4 Garagen auf einer bisherigen Parzelle denkbar; eine solche Entwicklung stünde mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts des typischen Erscheinungs- und Ortsbildes der Siedlung nicht im Einklang.

Da jedoch auch keine Einschränkungen zu der Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Gebäude getroffen wurden und die zulässige überbaubare Fläche bauordnungsrechtlich geregelt ist, ergab sich aus städtebaulicher Sicht kein weiteres Erfordernis.

Die folgenden Textlichen Festsetzungen wurden aufgerückt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (**Textliche Festsetzung Nr. 3**). Dadurch soll bei zukünftigen Bauvorhaben eine unstrukturierte Bebauung in der Siedlung vermieden und die Freihaltung der Vorgärten gesichert werden.

2.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Analog zum typischen Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude mit geneigten Dächern werden Flachdächer ausgeschlossen (**Textliche Festsetzung Nr. 2**), um daraus resultierende gestalterische Gegensätze zugunsten der Einheitlichkeit des Ortsbildes zu vermeiden.

2.2.6 Begrünungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzfestsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten (**Textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5**). Dadurch soll das typische Ortsbild und der Siedlungscharakter der "Kolonie A Sterngrund" als ehemalige Kleingartenkolonie erhalten bleiben und sichergestellt werden, dass die gebietsspezifischen Qualitäten im Bestand bewahrt und bei möglichen weiteren Vorhaben auch dort fortgeführt werden. Das Gebiet ist außerdem im Landschaftsprogramm Berlin als Obstbaumsiedlungsgebiet ausgewiesen; diese Darstellung wird durch die Festsetzung aufgegriffen. Durch die Bewahrung bzw. Schaffung von Grünvolumen wird zusätzlich der aufgrund der Planung ermöglichte Eingriff auf das unabdingbare Maß minimiert bzw. ausgeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Baunutzungsplan als Nichtbaugelände ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes ist von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB auszugehen.

Durch den Bebauungsplan sollen weitgehend die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dafür keine Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind, wird auf die Festsetzung von weiteren umweltschützenden Maßnahmen verzichtet. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglichen, sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen als die oben erwähnten deswegen nicht notwendig, weil nur minimale Eingriffe ermöglicht werden. Die erreichte Sicherung der Wohnnutzung überwiegt in der Abwägung gegenüber der Schaffung eines 100%igen Ausgleichs.

Eine zusätzliche Versiegelung durch den Neubau von Wegen soll allerdings verhindert werden, indem eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist (**Textliche Festsetzung Nr.6**). Diese Festsetzung dient zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und würde bei Aufstellung eines Landschaftsplanes durch diesen geregelt werden. Da hier keine Notwendigkeit für einen selbständigen Landschaftsplan besteht, wird diese Regelung gem. § 9 (4) BauGB im Bebauungsplan getroffen.

2.2.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**Textliche Festsetzung Nr. 9**). Hiermit wird verdeutlicht, dass allein der festzusetzende Bebauungsplan XIV-239a künftig für das Plangebiet die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung trifft.

2.3 Abwägung von Einwendungen

2.3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand anhand eines Bebauungsplanvorentwurfs und einer schriftlichen Unterlage (Begründung) sowie mündlichen Erläuterungen im Zeitraum vom 13. September bis einschließlich 24. September 1999 im Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt.

Zur Information wurden den ehemaligen 15 Pächtern der "Kolonie A sterngrund" Abzüge der Begründung und je ein Bebauungsplanvorentwurf vom Fachbereich Stadtplanung mit Schreiben vom 27.09.1999 zugesandt.

2.3.1.1 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Insgesamt machten 13 Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht (vgl. BA-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 29.02.2000).

2.3.1.2 Anregungen

- Eine schriftliche Anfrage des bezirklichen Grundstücksamtes bezogen auf die verkehrliche Erschließung wurde im weiteren Verfahren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind - in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. VII) und der zuständigen Stelle beim Polizeipräsidenten in Berlin berücksichtigt.
- Anregungen zur Einteilung der Fuß- und Radwege sowie der Ein- und Ausfahrt des Siedlungsweges im Bereich im Bereich der Mohriner Allee zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer hatten keine Auswirkungen auf die Ausweisungen, da der Bebauungsplanentwurf keine Aussagen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche trifft.
- Schriftliche Äußerungen zur Reduzierung von Störungen durch vorhandene und geplante Nutzungen betrafen ausschließlich den benachbarten Bebauungsplanentwurf XIV-239b.
- Dem Einwand eines Bewohners der „Kolonie A sterngrund“, der sich gegen die öffentliche Durchwegung des Siedlungsweges richtete, wurde mit dem Hinweis auf die geplante öffentliche Wegeverbindung innerhalb des benachbarten Bebauungsplanentwurfs XIV-239b nicht gefolgt.

2.3.1.3 Ergebnis der Abwägung

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-239a wurde aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht erforderlich (siehe dazu BA-Beschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 29.02.2000).

2.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

17 TÖB, 1 Nachbarbezirk sowie 12 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b8-6144 / XIV-239a / I-04 vom 27.11.2000 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

Die Frist zur Rückäußerung wurde auf den 08.01.2001 festgesetzt.
Alle verspäteten Rückäußerungen wurden bis zum 24.01.2001 berücksichtigt.

2.3.2.1 Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen gaben folgende TÖB bzw. Stellen im BA Neukölln ab:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I C vom 04.01.2001

Der Bebauungsplan ist zur Zeit nicht aus dem FNP Berlin entwickelbar, entspricht aber den Planungszielen der FNP-Änderung "Siedlung Aterngrund". Das Bebauungsplanverfahren kann weitergeführt werden. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes kann jedoch erst nach Abschluss der FNP-Änderung bzw. nach Erklärung der FNP-Planreife erfolgen.

Stapl.:

Wird zur Kenntnis genommen. Der FNP wurde inzwischen geändert (siehe unter Pkt.1.3.5.2.)

Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom 06.12.2000

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der BSR werden nicht berührt. Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden.

Die Abteilung Geschäftseinheit Logistik - AL - ALD 6 -, Schreiben vom 05.12.2000, wies darauf hin, dass die Entsorgung der einzelnen Abfallfraktionen nur von der Mohriner Allee, aber nicht direkt von den Grundstücken erfolgen kann und eine Bereitstellungsfläche außerhalb des öffentlichen Straßenlandes zu erstellen wäre.

Stapl.:

Die von der BSR genannten Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan.

Berliner Wasser Betriebe vom 21.12.2000

Gegen den Bebauungsplan XIV-239a bestehen keine Bedenken. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle können von den Eigentümern mit genutzt werden. Bei der Regenentwässerung zu ist beachten, dass beim Anschluss zusätzlich versiegelter Flächen mit Einleiteinschränkungen zu rechnen ist.

Stapl.:

Bezüglich der Regenwasserproblematik ist durch die neue Gesetzeslage, des Berliner Wassergesetzes vom 17.Mai 1999 (GVBl 28.5.1999, S.183) geklärt, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll und nur in Ausnahmefällen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Zum anderen handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Flächen auf denen sich durch den Bebauungsplan der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht.

Berliner Verkehrsbetriebe vom 22.12.2000

Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der BVG vom Grundsatz her keine Bedenken. Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Festlegung verkehrslenkender Maßnahmen während des Bauvorhabens, welche insbesondere die dort verkehrende Buslinie 181 betreffen, ist bei Umleitung 10 Wochen bzw. Haltestellenverlegung 10 Tage vor Baubeginn mit einem Ortstermin anzuberaumen.

Stapl.:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht das Bebauungsplanverfahren.

GASAG vom 20.12.2000

Im Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gehweg der Mohriner Allee eine Niederdruckgasleitung ND DN 100 St. Geplante gastechnische Maßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen. An der Übernahme der Versorgungsaufgaben ist die GASAG sehr interessiert. Voraussetzung jedoch wäre, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Unter Beachtung der Hinweise hat die GASAG keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

Stapl.:

Die Niederdruckgasleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße (Fläche A) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Berliner Feuerwehr vom 05.01.2001

Bei der Prüfung der eingereichten Bauvorlagen ergaben sich brandschutztechnische Anregungen und Hinweise.

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sind, Feuerwehrezufahrten verlangt werden können. Somit ist die geplante Zufahrt von der Mohriner Allee über das gesamte Grundstück bis zur Straße 84 (*nicht existierende Straße, auf Grundlage der f.f. Straßen-, Bauflucht- und Freiflächengrenze vom 22.9.1899*) als Feuerwehrezufahrt erforderlich. Diese Zufahrt ist gem. der Ausführungsvorschriften über Flächen für Feuerwehr anzulegen und zu kennzeichnen.
2. Zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserversorgung ist in einem Deckungsradius von 100 m ein Hydrant für den Löscheinsatz der Feuerwehr erforderlich.
Bei einer Grundstückstiefe von ca. 150 m ist -abhängig vom öffentlichen Löschwasserdargebot- eine private Löschwasserversorgung (Überflurhydranten) u.U. notwendig. Die vorgesehene Art der Bebauung und Nutzung macht einen Löschwasserbedarf von 1.000 l/min. für 2 Stunden erforderlich.
3. Eine abschließende Stellungnahme bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes ist erst nach Vorlage prüffähiger Bauunterlagen möglich.

Stapl.:

Die private Verkehrsfläche A genügt (nach §5 BauOBln) den unter Pkt.1 genannten Anforderungen der Feuerwehr. Zur Gewährleistung einer für die Notfahrzeuge erforderlichen Durchfahrtmöglichkeit ohne Gegenverkehr erfolgt ein baulicher Anschluss des Siedlungsweges an die angrenzende Erschließungsstraße im „Neubaugebiet Astergrund“(XIV-239b). Die sonstigen hier vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind planungsrechtlich nicht relevant und betreffen eventuell das Baugenehmigungsverfahren

BA Neukölln, Abt. Gesundheit, Umwelt, -UmL- vom 08.12.2000

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Umweltamtes keine Einwände. Altlasten sind nicht bekannt, Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

BA Neukölln, Amt für Bildung und Schulen, SchulOrg 1 vom 20.12.2000

Einwände gegen den Bebauungsplan werden nicht geltend gemacht. Es tritt durch den Plan keine Veränderung der Schulraumbedarfsituation ein. Andere beabsichtigte oder eingeleitete Planungen, die für den Bebauungsplan relevant sind, liegen nicht vor.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I F 25 vom 20.12.2000

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für:

- Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr.6 Abs.2 ZustKat) zu benennen:
Keine Bedenken.
- Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.5 Abs.2 ZustKat):
Keine Bedenken, da nach Ziff. 2.4.1 der Begründung (S.12) durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten zu Lasten des Landes Berlins entstehen, dafür jedoch Einnahmen durch die Verkäufer der ehemaligen Parzellen erzielt werden.
Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B3 vom 03.01.2001

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Ebenfalls bestehen keine Bedenken zu der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung der an der Mohriner Allee gelegenen vier Parzellen. Sie können weiterhin entsprechend des gegenwärtigen Zustandes direkt von der Mohriner Allee erschlossen werden.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D 251 vom 28.12.2000

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehmen die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VII D) und das Altlastenreferat. IX C (Bodenschutz) wie folgt gemeinsam Stellung: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, die im Berliner Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst sind.

Sollten Hinweise über ehemalige oder aktuelle industrielle oder gewerbliche Nutzungen vorliegen, die einen Altlastenverdacht oder den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung vermuten lassen, so sind diese den Umweltbehörden zu melden und in das Kataster aufzunehmen. Vor Umsetzung der Planziele im Bereich dieser Flächen wäre dann, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, durch geeignete Untersuchungen sicherzustellen, dass eventuelle Boden- und Grundwasserverunreinigungen der jeweiligen vorgesehenen Nutzung dieser Grundstücke nicht entgegen stehen. Erforderlichenfalls sind vorab entsprechende Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung, in enger Abstimmung mit den Fachbehörden, durchzuführen.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof von Berlin, Abt. Stadtplanungsamt vom 8.12.2000

Gegen den gemäß §4 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §4.Abs.2 AGBauGB zur Stellungnahme übersandten Entwurf des Bebauungsplanes XIV-239a und seine Begründung bestehen keine Bedenken.

Auch bezogen auf den im angrenzenden Tempelhofer Gebiet verfahrensmäßig durchzuführenden Bebauungsplan XIII-268 und hier insbesondere bezogen auf die Verknüpfung der beiderseits geplanten öffentlichen Parkanlagen, besteht Übereinstimmung.

Stapl:

Wird zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsident in Berlin vom 24.01.2001

Gegen die Erhaltung der vorhandenen vier Grundstücksein- und -ausfahrten bestehen keine verkehrlichen Bedenken.

Die in dem Plan markierte Zufahrt zum Grundstück Mohriner Allee 164 besteht jedoch nicht, dafür befindet sich eine Zufahrt zum Grundstück Mohriner Allee 162. Die Erschließung zum Grundstück Mohriner Allee 164 muss über die Privatstraße erfolgen, da sich in Höhe des Grundstücks ein Mittelstreifen mit Fußgängerüberquerungshilfe auf der Mohriner Allee befindet.

Weitere verkehrliche Einwände werden nicht erhoben.

Stapl:

Die Anmerkungen betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Sie wurden zur Kenntnis genommen und an das Grundstücksamt weitergeleitet, das im Vorfeld um die Beantwortung dieser Fragen gebeten hatte (s.o.).

2.3.2.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. Ämter des BA Neukölln geäußerten Hinweise ergab keine Veränderungen des Bebauungsplanes.

Bei der Erstellung des Reinplanes ergaben sich im Bereich der privaten Erschließungsstraße innerhalb der Fläche A minimale Abweichungen (im cm-Bereich), die auf die zeichnerische

Anpassung an die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten der Zaungrenzen zurückzuführen sind.

2.3.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.3.3.1 Durchführung und Anregungen

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-239a in der Zeit vom 18. Juni 2001 bis einschließlich 18. Juli 2001 nahmen 10 Bürger Einsicht in die Planung.

Es wurden 4 schriftliche Äußerungen eingereicht, davon ein Brief mit 15 Unterzeichnern von acht Grundstücken der ehemaligen „Kolonie A sterngrund“ der bereits am 21. Februar 2001 (öffentliche Auslegung des BPL XIV-239b) eingereicht wurde.

Der Einwand des **Verfassers dieses Schreibens** richtet sich wiederholt (wie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) gegen eine öffentliche Nutzung als Fuß- und Radweg des privaten und von den Anliegern erworbenen Siedlungsweges. Die Argumentationen wurden in diesem Schreiben weiter ausgeführt und ergänzt und auf erhöhte Unfallgefahren, resultierend aus der Benutzung des Siedlungsweges bei direkter Überquerung der Mohriner Allee an dessen Einmündung hingewiesen.

Abwägung :

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf XIV-239a wird die sog. "Kolonie A sterngrund" zum Wohngebiet entwickelt und planungsrechtlich gesichert. Dazu gehört auch eine gesicherte Erschließung derselben durch den ca. vier Meter breiten Siedlungsweg. Durch die zusätzliche Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Unternehmensträger wird die öffentlich-rechtliche Absicherung dieser Fläche gewährleistet.

Der Siedlungsweg soll mittels des geplanten Durchgangs einen Anschluss an eine ca. 8 - 20 m breite, öffentliche Grünanlage erhalten, die hinter der östlichen Grundstücksgrenze der sog. "Kolonie A sterngrund" konzipiert ist (Geltungsbereich des B-Planentwurfes XIV-239b). Diese Grünanlage ist Teil eines übergeordneten Grünzuges von den Buckower Feldern bis in die Innenstadt und verbindet zudem die Kolonien am Koppelweg im Norden mit dem Britzer Garten im Süden. Auf Tempelhofer Seite ist mit der Wohnbebauung am Imbrosweg eine Grünfläche mit Teich und Verbindungsweg von der Kolonie am Türkenpfuhl bis an die Neuköllner Bezirksgrenze heran angelegt worden. Eine Weiterführung auf Neuköllner Gebiet und die Verzweigung in westliche Richtung über den Siedlungsweg bleibt weiterhin kurzfristiges Ziel. Dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um ein verzweigtes übergeordnetes Grünwegenetz für die Allgemeinheit zu gewährleisten.

Es ist nicht zu erwarten, dass die zukünftige öffentliche Nutzung des Siedlungsweges zu unzumutbaren Störungen für die Nutzer führen würde. Auch heute wird der Siedlungsweg bereits von Spaziergängern benutzt, die aber wegen der Sackgasse umkehren müssen. Dabei spielt die private Herrichtung des Weges keine Rolle.

Die Argumentation der erhöhten Unfallprognose durch Überqueren der Mohriner Allee aufgrund der Benutzung des Siedlungsweges ist nicht plausibel, da in unmittelbarer Nähe eine Ampelanlage existiert, die von den Fußgängern, Radfahrern und Schülern benutzt werden soll. Ferner existiert in Höhe des Grundstücks Mohriner Allee 164 ein Mittelstreifen mit Fußgängerübergangshilfe (siehe S.15, Schreiben PolPräs vom 24.01.2001)

Im Schreiben des **BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.)** zusammen mit sieben anerkannten Mitgliedsverbänden wurde die Ausweisung der Fläche (der sog. Kolonie A sterngrund) im FNP 94 als Grünfläche hervorgehoben und Unverständnis der Ausweisung als

Wohngebiet geäußert, wodurch eine intensivere Verdichtung erfolgen kann, was der bisherigen Flora und Fauna der Kolonie widerspricht.

Abwägung:

Zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplanes hatte der Flächennutzungsplan Berlin noch nicht das Änderungsverfahren mit dem Planungsziel der Ausweisung des Gebietes in W3 mit landschaftlicher Prägung durchlaufen. Der Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung war der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.3.5.2 zu entnehmen.

Inzwischen wurde der Beschluss im Amtsblatt für Berlin, S.3115 am 20.07.2001 bekannt gemacht und damit wirksam.

Im übrigen wird durch den Bebauungsplan im Wesentlichen der bauliche Bestand gesichert, so dass eine intensive Verdichtung ausgeschlossen ist.

Im Schreiben des **F.U.N. (Verein zur Förderung von Umwelt und Naturschutz)** wird auf die Ausweisung des Areals als Grünfläche im FNP 94 hingewiesen und festgestellt, dass die Ausweisungen einer Änderung dieser Nutzung entsprechen. Ferner würde durch die Bebauungsmöglichkeit der Charakter eines Gartengebietes verloren gehen. Durch die Wohnbauverdichtung würde eine Veränderung der jetzigen Flora und Fauna erfolgen. Durch die Tatsache der abgeschlossenen Kaufverträge sei der Bebauungsplanentwurf als ad absurdum zu bezeichnen.

Abwägung:

Zu den FNP-Hinweisen siehe Abwägung wie zuvor bei BLN. Zu dem Hinweis des Verlustes des Gartengebietscharakters wird auf die Textlichen Festsetzungen 4. und 5. verwiesen (siehe Anlage 1).

Ein **Bürger** bemängelte in seinem Schreiben, dass innerhalb des Plangebiets keine Kinderspielplätze vorgesehen wurden. Er befürchtet daher eine übermäßige Frequentierung des Spielplatzes der Wohnanlage am Imbrosweg 70c im Bezirk Tempelhof - Schöneberg, Ortsteil Mariendorf wodurch künftig seine Wohnanlage zu einem Problemgebiet würde.

Abwägung

*Der Bauungsplanentwurf **XIV-239a** beabsichtigt, den Bestand und die Nutzung der vorhandenen Wohnstruktur von 14 Grundstücken als Reines Wohngebiet zu sichern.*

Es besteht zwar vereinzelt die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass auf allen 14 Grundstücken derartige bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die eine Zunahme von kinderreichen Familien mit Kindern im Spielplatzalter (zwischen ca. 0,5 - 10 Jahren) erwarten lassen, welche die benachbarte Siedlung im Bezirk Schöneberg-Tempelhof zu einem Problemgebiet werden lassen könnten.

Die Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof vom 8.11.2000 im Rahmen der Trägerbeteiligung zu dem Bebauungsplan XIV-239a hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert und betonte die Übereinstimmung mit der Tempelhofer Bauleitplanung (XIII-268) insbesondere bezogen auf die Verknüpfung der beiderseits geplanten öffentlichen Parkanlagen.

2.3.3.2 Ergebnis der Auswertung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen

Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-239a aufgrund der öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich. Der Begründungstext wurde in Teilen ergänzt.

2.3.4 Rechtskontrolle im Rahmen des Anzeigeverfahrens

Die Unterlagen zur Rechtskontrolle wurden mit Schreiben vom 24.10.2002 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Die Rechtsprüfung (Schreiben SenStadt ID2 vom 18.12.2002) ergab keine Beanstandungen, die Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt. (Ausnahme Vermaßung der **Fläche A** siehe S.8 zu textliche Festsetzung **Nr.7**) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden redaktionell überarbeitet. Eine erneute öffentliche Auslegung oder eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war nicht durchzuführen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung:

- a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten zu Lasten des Landes Berlin.
- b) Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist:
Keine

Durch die Verkäufe der 15 ehemaligen Parzellen der sog. "Kolonie Aterngrund" an die jetzigen Nutzer durch die bezirkliche Serviceeinheit Finanzen - Fachbereich Grundstückswesen – wurden bzw. werden Einnahmen für den Bezirkshaushalt Neukölln erzielt. Diese würden beim Verkauf aller Grundstücke einschließlich Weg nach heutiger Sicht (April 2002) bei ca. 1.514.188,--€ (bisherige Einnahmen ca. 952.881,--€) liegen.

2.4 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

4. VERFAHREN

4.1 Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der BA-Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanes XIV-239 vom 7.01.1987 wurde am 27.02.1987 im Amtsblatt für Berlin auf S.359 bekannt gemacht. Der Änderungsbeschluss zur Geltungsbereichsaufteilung vom 7.11.1989 wurde am 01.12.1989 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2372 bekannt gemacht.

Der Beschluss vom 16.02.1999 zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-239a um eine Teilfläche des benachbarten Grundstücks sowie eine Planinhaltsänderung der Ausweisung von WS in WR wurde am 5.03.1999 im Amtsblatt von Berlin auf S. 755 bekannt gemacht.

4.2 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und dessen Planinhalt zu ändern wurden gemäß § 3a AGBauGB die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr (Abt. II E und XII C) und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Abt. II) zeitgleich am 17.03.1998 durch die Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde gemäß Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag (LPV) ebenfalls über die Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderungsabsichten am 17.03.1998 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat mit Schreiben Sen SUT II A16 vom 08.04.1998, die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit Schreiben SBWV II E2 vom 17.04.1998 geantwortet. Zu beiden Stellungnahmen siehe unter den Punkten 1.3.5.1. und 1.3.5.2.

4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13. September bis einschließlich 24. September 1999 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Rathauses Neukölln statt. Der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch das Bezirksamt Neukölln erfolgte am 29. Februar 2000 mit der Beschluss - Nr. 14/00.

4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind ist gemäß § 4 Abs. BauGB in der Zeit vom 27.11.2000 bis 8.01.2001 erfolgt. In die Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen bis zum 24.01.2001 berücksichtigt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-239a ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

4.5 Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-239a fand in der Zeit vom 18.06. bis einschließlich 18.07.2001 statt und wurde am 8.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 auf Seite 2203 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen am 8.06.2001 bekannt gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7.06.2001 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung/ Abwägung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.

4.6 Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV – Beschluss vom 25. September 2002 wurde der Bebauungsplanentwurf, der Entwurf der Rechtsverordnung sowie sämtliche Unterlagen am 24.10.2002 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D übersandt und ohne Beanstandungen mit Schreiben vom 18.12.2002 zurückgesandt. Zu Hinweisen dieses Schreibens siehe Pkt. 2.3.4.

Der Bebauungsplan wird durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850 / 2852);

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 Baugesetzbuches (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

Berlin-Neukölln, den 15.1.2003

.....
Stefanie Vogelsang
Bezirksstadträtin für Bauwesen

.....
Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen
Bauordnung und Vermessung

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste vom 30.03.2000 (2 Seiten)
3. Übersichtsplan 1:5000 vom 14.01.1999

Textliche Festsetzungen XIV-239a

1. Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Reinen Wohngebiet sind Flachdächer auf Wohngebäuden nicht zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
4. Im Reinen Wohngebiet ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
6. Im Reinen Wohngebiet 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.
7. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 4. und 5. wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 30.03.2000 empfohlen.