

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b7 – 6144 / XIV-248 / II-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XIV-248

für die Grundstücke Marienfelder Chaussee 34, In den Gärten 4/10A, 24/42 (teilweise)
und 44/64, Bienwaldring 30/38 (teilweise) sowie für die Straße In den Gärten
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Bestand/ Ausgangssituation	5
2.2.1 Bestand im Geltungsbereich	5
2.2.2 Erschließung	5
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.4 Technische Infrastruktur	6
2.2.5 Boden/ Altlasten/ Wasser	6
2.2.6 Ökologie/ Freiflächen	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin	7
2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro 94)	8
2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
2.3.4. Baunutzungsplan	8
2.3.5. Bebauungsplan XIV – 68a	9
2.3.6. Straßen- und Baufluchtlinien	9
II. Planinhalt	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2. Intention des Planes	11
3. Wesentlicher Planinhalt	12
3.1. Art der Nutzung	12
3.1.1. Allgemeine Wohngebiete	12
3.1.2. Grünflächen	12
Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Bolzplatz	12
Private Parkanlage	12
3.1.3. Verkehrsflächen	13
Straßenverkehrsfläche	13
Private Verkehrsfläche	13
3.1.4. Ausschluss unverträglicher Nutzungen	13
3.2. Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	13
3.2.1. Allgemeines Wohngebiet WA1	13
3.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA2	14
3.2.3. Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	14
3.3. Grünfestsetzungen	14
3.4. Sonstige Festsetzungen	15
3.4.1. Ausschluss von Garagen	15
3.4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.4.3. Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen	17
3.5. Flächenbilanz	17
4. Abwägung	18
4.1. Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	18
4.2. Belange der sozialen Bedürfnisse und der Erholung	19
4.3. Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	19

4.4. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	19
4.5. Belange des Verkehrs	20
4.6. Private Belange	20
4.7. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebrachten Anregungen	21
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
1. Auswirkungen auf die Umwelt	27
2. Umweltverträglichkeitsprüfung	27
3. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur	27
4. Auswirkungen auf den Verkehr	27
5. Ordnungsmaßnahmen	27
6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	28
IV. Verfahren	29
1. Aufstellung	29
2. Erste frühzeitige Bürgerbeteiligung	29
3. Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
4. Beschluss über die Inhaltsänderung	29
5. Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung	29
6. Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
7. Erste Öffentliche Auslegung	30
8. Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB	30
9. Beschluss über die erneute Inhaltsänderung	30
10. Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30
11. Zweite Öffentliche Auslegung	31
12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	31
V. Rechtsgrundlagen	32

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung von Wohnbebauung, einer öffentlichen Parkanlage mit Bolzplatz, einer privaten Parkanlage sowie die Herstellung und Sicherung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Wegeverbindung zur Vernetzung des Großziethener Landschaftsraums mit dem Britzer Garten geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-248 erfolgte im Jahr 1989. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt im Land Berlin vorliegenden hohen Nachfrage an Wohnbaupotenzialflächen sowie unter Berücksichtigung bestehender Baurechte innerhalb des Plangebiets wurde der Bereich auf Grundlage von im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erstellten städtebaulich-nutzungsstrukturellen Konzeptstudien planungsrechtlich als Wohnungsbaupotenzial (Geschosswohnungsbau) mit öffentlicher Durchwegung entwickelt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Jahr 1996 statt.

Ein erster Bauabschnitt im Norden des Plangebiets wurde auf Grundlage des § 33 BauGB im Jahr 1998 genehmigt und im Jahr 2000 realisiert. Die ebenfalls planungsrechtlich gesicherten Baukörper im südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes (zweiter Bauabschnitt) wurden aufgrund einer zurückgehenden Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau jedoch nicht umgesetzt. Diese Fläche war nunmehr mit dem Ziel der Errichtung von Reihenhäusern und einem Doppelhaus anstelle des Geschosswohnungsbaus veräußert worden. Das geplante Siedlungskonzept geht sowohl mit den aktuellen stadtpolitischen Zielen von Berlin - Erweiterung der Potenziale im Eigenheimbau - als auch mit denen des Bezirkes einher. Die geplante Bebauung ist auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nicht realisierbar, da in dem Entwurf die ehemals abgestimmte Variante als reine Baukörperausweisung festgesetzt werden sollte. Die Umsetzung des Bauvorhabens erfordert daher eine Überarbeitung des verbindlichen Bauleitplans auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes. Die Überarbeitung macht Wiederholungen einzelner Verfahrensschritte erforderlich.

Eine geringe Teilfläche des Geltungsbereiches ist als Straßenverkehrsfläche durch den festgesetzten Bebauungsplan XIV-68a gesichert. Die Flächensicherung diene als Vorhaltefläche für die Bundesautobahntrasse Buckow. Nachdem das Abgeordnetenhaus von Berlin im Oktober 1982 die Aufgabe der Autobahnplanung beschlossen hatte, stand die Fläche zur Disposition.

Der gesamte übrige Bereich des Plangebiets ist im Baunutzungsplan (BNP) von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als Wohnbaufläche rechtsverbindlich gesichert. Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans resultiert neben der zu gewährleistenden geordneten städtebaulichen Entwicklung auch aus der Notwendigkeit, die bestehenden Baurechte auf Grundlage der Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan von Berlin als Grünzug in symbolischer Breite einzuschränken. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Vernetzung von Grünräumen werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Buckow im Südwesten des Bezirks Neukölln und schließt im Süden eine Teilfläche der Marienfelder Chaussee ein. Im Norden wird das Plangebiet durch den Grünzug des „Hochspannungswegs“ begrenzt. Östlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnanlagen aus den 60er und 70er Jahren, in die Einfamilienhausgebiete integriert sind.

An das sog. "Wäldchen" im südlichen Teil des Geltungsbereichs schließt östlich die Kleingartenanlage "Kolonie Bläsing" an. Westlich der Straße In den Gärten grenzen die Grundstücke der Siedlergemeinschaft "Neue Scholle e.V." an. Die südliche Grenze des Bebauungsplans XIV-248 liegt in der Mitte der Marienfelder Chaussee.

2.2 Bestand/ Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Das 2,7 ha große Gebiet liegt zwischen dem Grünzug des Hochspannungsweges im Norden und der Marienfelder Chaussee im Süden.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befinden sich zwei als Zeilen erstellte Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen, die unter Aufnahme der Ausrichtung des Grundstücks nach Osten hofartig versetzt angeordnet sind. Zur städtebaulichen Akzentuierung ist der zentrale Bereich der zwei zu den Zeilen versetzt angeordneten „Türme“ geringfügig überhöht ausgeführt. Die Bebauung bildet den ersten Bauabschnitt einer auf Grundlage des § 33 BauGB im Jahr 1998 erteilten Genehmigung.

Im nördlichen Plangebiet, im Übergangsbereich zum Grünzug des Hochspannungswegs, liegt eine gärtnerisch gestaltete Grün-, Frei- und Spielfläche mit zahlreichen Spielgeräten, die den Wohngebäuden zugeordnet ist. Durch eine vollständige Einzäunung des Bereichs (inkl. verschlossenem Tor) ist die Freifläche ausschließlich den Eigentümern der südlich angrenzenden Wohngebäude vorbehalten. Am äußersten östlichen Rand des Freiraums befindet sich ein Fußweg, der den Hochspannungsweg an die Erschließung der Wohngebäude und die Straße In den Gärten anbindet.

Innerhalb des südlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-248 liegt die Straße In den Gärten, an die im unmittelbaren Einmündungsbereich in die Marienfelder Chaussee östlich 22 Stellplätze angeordnet sind. Zwischen der Straße In den Gärten und der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingartenanlage „Kolonie Bläsing“ befindet sich das sog. „Wäldchen“, eine trotz bestehender Baurechte un bebaut gebliebene Fläche mit umfangreichem Baumbestand, in der sich, unmittelbar angrenzend an die Straße In den Gärten, ein Bolzplatz befindet.

Für die Fläche zwischen dem sog. „Wäldchen“ und der bestehenden Wohnbebauung im zentralen/ nördlichen Plangebiet wurde auf der Grundlage von § 30 BauGB eine Baugenehmigung zur Errichtung von 23 Reihenhäusern und eines Doppelhauses erteilt.

Der nähere Verflechtungsraum des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung aus den 60er und 70er Jahren sowie darin integrierte Einfamilienhausgebiete geprägt.

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt als Sticherschließung über die Straße In den Gärten, die im Süden des Geltungsbereichs in die Marienfelder Chaussee als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes mündet. In ihrem weiteren Verlauf Richtung Norden verschwenkt die Straße In den Gärten vom westlichen Gel-

tungsbereich in den Osten des Plangebiets und endet in einer Wendeanlage nur geringfügig weiter nördlich als die bestehende Zeilenbebauung. Eine im Vorfeld der Bebauungsplanbearbeitung geprüfte Erschließung des aufgrund der ehemaligen Straßenplanung langgestreckt dimensionierten Geltungsbereichs vom Bienwaldring (östlich des Plangebiets) bzw. vom Bernsteinring (westlich des Plangebiets) hat sich in Anbetracht der Eigentumsverhältnisse (Eigentümergeinschaften) als nicht realisierbar erwiesen.

Die Kfz-Erschließung der Garagen bzw. Stellplätze der beiden westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Glimmerweg 1 und 2 erfolgt ebenfalls über die Straße In den Gärten.

Zwischen der Wendeanlage und dem Grünzug des Hochspannungsweges befindet sich ein Fuß- und Radweg, so dass der Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchquert werden kann.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht mit dem U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee, der sich in ca. 2,4 km Entfernung östlich des Geltungsbereichs befindet, und dem S-Bahnhof Buckower Chaussee in ca. 2,8 km Entfernung, westlich des Plangebiets, die beide mit den Buslinien M11 und X11, die das Plangebiet tangieren, an den Geltungsbereich angebunden sind.

Die ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Plangebietes geführte Buslinie 179 (Haltestelle Quarzweg Ecke Marienfelder Chaussee) stellt die Verbindung mit dem S-Bahnhof Lichtenrade (ca. 4,6 km entfernt) und dem U-Bahnhof Alt-Mariendorf (ca. 4,0 km Entfernung) her.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der im zentralen/ nördlichen Bereich des Geltungsbereichs bestehenden zwei Zeilen des Geschosswohnungsbaus einschließlich des östlich angrenzenden Abschnitts der Grundstückerschließung In den Gärten und der an den Grünzug des Hochspannungsweges grenzenden Grün- und Spielfläche befindet sich in privatem Eigentum (Eigentümergeinschaft).

Der Bereich zwischen der bestehenden Zeilenbebauung und dem sog. „Wäldchen“ einschließlich der Straße In den Gärten bis zur Marienfelder Chaussee befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum (Bauträger).

Die Straßenverkehrsflächen der Marienfelder Chaussee sowie die Fläche des sog. „Wäldchens“ mit Bolzplatzanlage befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur erschlossen.

2.2.5 Boden/ Altlasten/ Wasser

Das Bodenbelastungskataster für Berlin weist mit Stand 1997 auf Grundlage bisheriger Nutzungen im Geltungsbereich keine Verdachtsfläche aus.

2.2.6 Ökologie/ Freiflächen

Das Plangebiet ist vor allem im Bereich seiner Zugänge von Norden (Übergangsbereich zum Grünzug des Hochspannungsweges) und Süden (übergeordnete Kfz-Verkehrsanbindung der Marienfelder Chaussee) durch ausgedehnte Grün- und Freiflächen geprägt. Während der Freiraum im Norden des Plangebiets, der ausschließlich den Eigentümern, Nutzern und Besuchern der südlich angrenzenden Wohngebäude vorbehalten ist, durch unterschiedliche Bepflanzung in seinem Charakter differenziert geprägt ist (sowohl Spiel- und Aufenthaltsbereiche als auch naturbelassene Zonen), ist der südliche Freiraum in erster Linie durch seinen umfangreichen Baumbestand waldartig und durch eine über einen langen Zeitraum unbeeinflusste Ent-

wicklung charakterisiert. Unmittelbar angrenzend an den Straßenzug In den Gärten befindet sich, nahe des Einmündungsbereichs des Glimmerwegs, ein Bolzplatz.

Die Freiräume der bestehenden Wohnbebauung im zentralen und nördlichen Plangebiet (Flurstück 290) gliedern sich in zwei unterschiedliche Bereiche: Während westlich der Zeilen Mietergärten angeordnet sind, erfolgt die Erschließung des Gebiets und der Gebäude auf der Ostseite, wo sich auch die erforderlichen Stellplätze befinden. Beide Bereiche sind durch zahlreiche Baumpflanzungen geprägt.

Das Gebiet zwischen der bestehenden viergeschossigen Bebauung und dem sog. „Wäldchen“ wird derzeit mit Reihenhäusern sowie einem Doppelhaus bebaut.

Die angrenzenden Flächen des Kleingartenvereins bzw. der Siedlergemeinschaft stellen eine siedlungstypische Freifläche mit gutem Erholungs- bzw. Freizeitpotenzial dar. Die Wohngebiete aus den 60er und 70er Jahren des unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsbereichs des Bebauungsplans XIV-248 sind ebenfalls stark durchgrünt und durch eine hohe Aufenthaltsqualität charakterisiert.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Die planerische Ausgangssituation für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 wird durch den Flächennutzungsplan für Berlin, das Landschaftsprogramm (LaPro), den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes, dem Baunutzungsplan, dem Bebauungsplan XIV-68a sowie Straßen- und Baufluchtlinien bestimmt und enthält folgende Vorgaben:

2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004¹ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als Grünzug in symbolischer Breite sowie als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Die Marienfelder Chaussee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan der gemeinsamen Landesentwicklung für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg² stellt den Geltungsbereich als Siedlungsraum mit übergeordneter Grünverbindung dar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zur RL-FNP vom 23.01.2001, ABl. S. 1261) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die Ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen.

Die Darstellung des Grünzuges im FNP erfolgt im vorliegenden Fall in symbolischer Breite; die genaue Führung ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Gemäß Nr. A 11.5 Satz 3 RL-FNP ist hierbei die Umsetzung des Planungsgrundsatzes entscheidend, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Bolzplatz im Süden des Geltungsbereichs, einer mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche und der geplanten Sicherung einer privaten Parkanlage im nördlichen Plangebiet sowie durch zusätzliche textliche Grünfestsetzungen im

1. (Amtsblatt S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Amtsblatt S. 1595)

2. Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEP eV), GVBl. Nr. 7 vom 20.03.1998, S.38

Baugebiet (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Begrünung überdachter Stellplätze) wird den Entwicklungsgrundsätzen genüge getan.

Gemäß den Darstellungen des FNP verläuft der übergeordnete Grünzug südlich der Marienfelder Chaussee straßenbegleitend (Zum kleinen Pfuhl, Warmensteinacher Straße, Töpchiner Weg). Sein Erscheinungsbild ist dementsprechend siedlungsgeprägt. Die Festsetzung von ausgedehnten nicht überbaubaren Flächen und gärtnerisch angelegten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete entsprechen diesem Charakter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-248 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro 94)³

Der Teilplan Naturhaushalt/ Umweltschutz stellt den Geltungsbereich als Siedlungsgebiet dar, in dem der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung zu erhöhen ist.

Für den Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, in dem u.a. die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen), die Pflege von Grün- und Parkanlagen extensiviert und örtliche Biotope bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen erhalten und entwickelt werden sollen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist der östliche Bereich als Grünfläche/ Parkanlage als Teil einer wasserbegleitenden Grünverbindung dargestellt. Die baulich geprägten Gebiete sind als sonstige Freiflächen mit besonderen Anforderungen an Wohnquartiere dargestellt. Hier sollen zusammenhängende Grünflächen/ Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün), die Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume sowie die Anbindung bzw. Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen erfolgen.

Für den Teilplan Landschaftsbild erfolgt für den gesamten Geltungsbereich eine Darstellung als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Ziel ist u.a. der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, der Erhalt des Volksparkrings als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen sowie der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption sowie FFH-Gebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 nicht berührt.

2.3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept der im Entwurf vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 2 und 3) vom Dezember 1986 sieht für das Gelände die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-248 ist das Nutzungskonzept des BEP-Entwurfs zu überarbeiten.

2.3.4. Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan (BNP) von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan weist den südlichen, unmittelbar an die Marienfelder Chaussee grenzenden Bereich des Geltungsbereichs (bis etwa auf die Höhe des Glimmerweges) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/3 (2 Geschosse; GRZ 0,3; GFZ 0,6) aus. Der weitaus größere übrige Teil

3. In der Fassung vom 29. Juli 1994, ergänzt mit Bek. vom 20. Februar 2004 (Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 02.04.2004, S. 1440)

des Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (2 Geschosse; GRZ 0,2; GFZ 0,4) ausgewiesen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-68a (s.Pkt. II.2.3.4.).

2.3.5. Bebauungsplan XIV – 68a

Der am 11.11.1976 festgesetzte Bebauungsplan XIV-68a (verkündet am 20.11.1976 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 2598) setzt das Flurstück 286, das westlich an das Grundstück Bienwaldring 30/38 angrenzt, als Straßenverkehrsfläche (zur Sicherung der an dieser Stelle ehemals geplanten Bundesautobahn) mit östlicher Straßenbegrenzungslinie fest.

2.3.6. Straßen- und Baufluchtlinien

Neben der Straßenbegrenzungslinie aus dem Bebauungsplan XIV-68a befinden sich Straßen- und Baufluchtlinien im Bereich der Marienfelder Chaussee, die am 07.05.1937 förmlich festgesetzt wurden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Erste Konzepte für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 liegenden Flächen wurden bereits in den 80er Jahren entwickelt. Die ursprüngliche Intention bestand gemäß den Darstellungen der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) darin, eine öffentliche Grünanlage als innerstädtische Grünverbindung zu schaffen. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf bildete die Grundlage für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans im Jahr 1989 und die Durchführung der ersten Verfahrensschritte. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden hohen Nachfrage an Wohnbaupotenzialflächen im Land Berlin sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte innerhalb des Plangebiets und der in diesem Zusammenhang im Verfahren hervorgebrachten Bedenken verschiedener beteiligter Fachverwaltungen wurde die ursprüngliche Zielsetzung jedoch nicht weiterverfolgt.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist als Straßenverkehrsfläche durch den festgesetzten Bebauungsplan XIV-68a gesichert. Die Flächensicherung diente als Vorhaltefläche für die Bundesautobahntrasse Buckow. Nachdem das Abgeordnetenhaus von Berlin im Oktober 1982 die Aufgabe der Autobahnplanung beschlossen hatte, stand die Fläche zur Disposition. Der verbleibende Bereich des Geltungsbereiches ist im Baunutzungsplan von 1958/60 (übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als Wohnbaufläche rechtsverbindlich gesichert und weist damit flächendeckend Baurechte auf.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 1990 und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im Jahr 1991 wurde in verschiedenen Stellungnahmen der beteiligten Fachverwaltungen sowie vor allem seitens der ehem. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) die geplante Zielstellung -öffentliche Grünfläche- bemängelt. Vielmehr sollte die Fläche auf Grundlage im Vorfeld im Auftrag von SenBauWohn erstellter städtebaulich - nutzungsstruktureller Entwürfe als Wohnungsbau- potenzial mit öffentlicher Durchwegung entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang wurden mehrere Alternativkonzepte partieller Bebauung mit ausgedehnten Grün- und Freiräumen vor allem im Bereich des südlichen und nördlichen Zugangs zur geplanten öffentlichen Durchwegung untersucht. Als Ergebnis der Abwägung der Varianten wurde ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet, das durch ein Wohngebiet mittlerer Dichte und Geschossigkeit sowie eine Durchwegung für die Öffentlichkeit und die Freihaltung umfangreicher Frei- und Spielflächen charakterisiert war.

Unter Berücksichtigung der geänderten Zielstellung war die Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich. Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in den Jahren 1995 und 1996. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Jahr 1996 statt. Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führte zu keinen Änderungen an der Planung. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1997 durch die Senatsverwaltung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung hatte ergeben, dass die Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung sowie die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich wurde.

Ein erster Bauabschnitt im Norden des Geltungsbereiches wurde auf Grundlage des § 33 BauGB im Jahr 1998 genehmigt und im Jahr 2000 realisiert. Die planungsrechtlich gesicherten Baukörper im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (zweiter Bauabschnitt) wurden aufgrund einer zurückgehenden Nachfrage nach Geschosswohnungsbau jedoch nicht mehr realisiert. Diese Fläche war nunmehr mit dem Ziel der Errichtung von 23 Reihenhäusern, als Zeilen mit maximal 6 Einhei-

ten, und einem Doppelhaus anstelle des Geschosswohnungsbaus veräußert worden. Das geplante Siedlungskonzept geht sowohl mit den aktuellen stadtpolitischen Zielen von Berlin - Erweiterung der Potenziale im Eigenheimbau - als auch mit denen des Bezirkes einher. Die geplante Bebauung ist auf Grundlage des ehemaligen Bebauungsplanentwurfs nicht realisierbar, da in dem Entwurf die damals abgestimmte Variante als reine Baukörperausweisung festgesetzt werden sollte. Die Umsetzung des Bauvorhabens erfordert daher eine Überarbeitung des verbindlichen Bauleitplans auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes. Die Überarbeitung macht Wiederholungen einzelner Verfahrensschritte erforderlich.

2. Intention des Planes

Das Plangebiet ist eine ehemalige Vorhaltefläche für die Bundesautobahntrasse Buckow, deren Planung 1982 durch einen Abgeordnetenhausbeschluss von Berlin verworfen wurde. In Anbetracht der Eigentumsverhältnisse sowie der nahezu vollflächig bestehenden Baurechte (Baunutzungsplan) und den daraus resultierenden Bedenken verschiedener Fachverwaltungen wurde das ursprüngliche Planungsziel gemäß bezirklicher Bereichsentwicklungsplanung -öffentliche Parkanlage- nicht weiterverfolgt.

Wesentliches Ziel des Plans ist nunmehr die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen (Geschosswohnungsbau) sowie die Sicherung einer baulichen Ergänzung des Bestandes durch eine Reihen- und Doppelhausbebauung anstelle des ursprünglich hier ebenfalls vorgesehenen Geschosswohnungsbaus im zentralen Bereich des Plangebiets.

Gleichzeitig erfolgt auf Grundlage der Zielsetzung einer Sicherung der übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten eine Belastung mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit.

Darüber hinaus werden durch die Sicherung privater und öffentlicher Grünflächen zur qualitativen Entwicklung der Wegeverbindung für die Öffentlichkeit bestehende Baurechte entfallen. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsgebiets an der Grünverbindung wird durch die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen in seiner Außenwirkung entwickelt.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Art der Nutzung

3.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der Prägung des Gebäudebestandes sowie des näheren städtebaulichen Verflechtungsbereichs des Bebauungsplans werden für den überwiegenden zentralen Bereich des Plangebiets Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der bestehenden Nutzung und korrespondiert mit den angrenzenden Nutzungs- und Siedlungsstrukturen. Gleichzeitig erfolgt durch die Ergänzung der bislang brach liegenden Flächen eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA2 dient einer geordneten städtebaulichen Ergänzung.

Die Gliederung in die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 resultiert aus der unterschiedlichen Festsetzung der Nutzungsmaße: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 erfolgt die Festsetzung eines Baufensters in Kombination mit einer entsprechenden Festsetzung von maximal zulässiger Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (GRZ/ GFZ) und Geschossigkeit, während im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ein Baufenster in Kombination mit einer entsprechenden Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche/ Geschossfläche (GR/ GF) und Geschossigkeit festgesetzt wird.

3.1.2. Grünflächen

Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Bolzplatz

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Bolzplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB innerhalb des direkt an die Marienfelder Chaussee grenzenden Plangebiets wird die für die Öffentlichkeit nutzbare Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten in entsprechender Qualität gesichert. Die Fläche, in der gemäß Baunutzungsplan in ihrem südlichen Bereich derzeit Baurechte mit einem höheren Nutzungsmaß als im übrigen Planbereich bestehen, wird damit langfristig einer baulichen Nutzung entzogen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlage wird der Standort eines bereits realisierten Bolzplatzes planungsrechtlich gesichert.

Private Parkanlage

Als Pendant des südlichen Zugangs zum Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer privaten Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Norden des Geltungsbereichs, unmittelbar angrenzend an den Grünzug des Hochspannungsweges. Die Festsetzung der privaten Parkanlage dient sowohl der Gewährleistung einer hohen Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität der Allgemeinen Wohngebiete als auch der Aufwertung der Außenwirkung der Grundstücke hinsichtlich der geplanten Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

Die Fläche, die bereits im Zuge der Realisierung der südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten mit umfangreicher Bepflanzung, vielfältigen Spielgeräten und unterschiedlichen Gestaltungen und Nutzungszonierungen hergestellt wurde, steht ausschließlich den Eigentümern, Nutzern und Besuchern der südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete zur Verfügung. Die eingeschränkte Zugänglichkeit wird durch eine Umzäunung mit verschlossenem Zugang gesichert. Hiervon ausgenommen ist die Fläche eines Fuß- und Radwegs am äußersten östlichen Rand des Plangebiets, der zur Gewährleistung der Durchwegung des Plangebiets den Hochspannungsweg an die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete anbindet.

3.1.3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet liegende bestehende Verkehrsfläche der Marienfelder Chaussee, die als Haupteerschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-248 dient, wird durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

Private Verkehrsfläche

Der südliche Abschnitt der internen Erschließung des Geltungsbereichs zwischen der Marienfelder Chaussee und den Allgemeinen Wohngebieten (Straße In den Gärten) wird als private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die private Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke sowie zweier Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten westlich angrenzender Grundstücke des Glimmerwegs (Nr. 1 u. 2), ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht nicht.

3.1.4. Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (**textliche Festsetzung Nr. 1**), da sich die Nutzungen mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen und ihren negativen Auswirkungen (u.a. Verkehrsaufkommen) als auch unter Berücksichtigung der ungünstigen internen Erschließung (Erschließungsstich mit Wendeanlage) nicht mit dem städtebaulichen Leitbild, der Entwicklung und Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets und einer Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Allgemeinheit, vereinbaren lassen. Das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild würde andernfalls erheblich beeinträchtigt.

3.2. Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1. Allgemeines Wohngebiet WA1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 wird ein die städtebauliche Figur der bestehenden Bebauung aufnehmendes Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und einer am Bestand orientierten maximal zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - von 0,25, einer Geschossflächenzahl - GFZ - von 0,7 sowie einer Geschossigkeit von vier Vollgeschossen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die östliche Begrenzung der überbaubaren Fläche bildet die bestehende Bauflucht der beiden in östlicher Richtung auskragenden Bauteile der Zeilen des Geschosswohnungsbaus, wodurch zur östlichen Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Mindestdiefe zwischen 15 m und 22 m gesichert wird. Im Zentrum der überbaubaren Grundstücksfläche verspringt die östliche Grenze über eine Distanz von annähernd 80 m nach Westen, so dass in diesem Bereich sogar eine zwischen 28 m und 32 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert wird. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird hierdurch ebenso gewährleistet wie die in entsprechend großzügiger Dimension erfolgende Führung der Grünverbindung zur Anbindung des Großziethener Landschaftsraums an die Parkanlage des Britzer Gartens.

3.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 werden zwei Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche sowie zwei Vollgeschossen gemäß des zwischen Bezirk und Bauträger abgestimmten und den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Die vom Allgemeinen Wohngebiet WA 1 abweichende Regelung des Nutzungsmaßes erfolgt hinsichtlich der überwiegend als Reihenhausbebauung geplanten Umsetzung des Vorhabens und der in diesem Zusammenhang angestrebten Grundstücksteilungen. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 geplante zulässige Grundfläche von insgesamt 1.510 m² sowie Geschossfläche von insgesamt 3.020 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45, die unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes mit ausgedehnten privaten Grün- und Freiflächen werden hierdurch gesichert.

Das Baugrundstück ist mit einem Mindestabstand von 3,0 m von den Grundstücksgrenzen überbaubar. Der nicht überbaubare Streifen zu den benachbarten Grundstücken sichert einen baulichen Mindestabstand, der analog den Bestimmungen der BauO Bln 3,0 m beträgt und einen Übergangsbereich bildet. Die Abstandflächenregelungen der Bauordnung bleiben unberührt. Zur öffentlichen Parkanlage mit Bolzplatz wird zur Minimierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ebenfalls zur Schaffung eines Übergangsbereichs ein Mindestabstand von 9,0 m eingehalten. Hinsichtlich der Wahrung einer großzügigen Dimensionierung der Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten sowie zur Sicherung einer bzgl. dieser Wegeverbindung positiven Außenwirkung der Wohngebietsergänzung springen die überbaubaren Grundstücksflächen zur Gewährleistung von Vorgartenzonen von der geplanten internen Grundstückerschließung, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird, zurück.

Die zulässige Zweigeschossigkeit gewährleistet eine Abstufung der baulichen Höhenentwicklung der Gebäude zwischen den Bauten des Geschosswohnungsbaus (mit vier bis sechs Vollgeschossen) und der öffentlichen Parkanlage mit Bolzplatz sowie den angrenzenden Kleingärten.

3.2.3. Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In Anbetracht der nicht möglichen Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete vom östlich bzw. westlich an das Plangebiet angrenzenden Bienwald- bzw. Bernsteinring (Prüfung im Vorfeld der Bebauungsplanbearbeitung) erfolgt die Erschließung des in seiner Ost-West-Ausdehnung sehr schmalen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-248 durch eine Stickerschließung mit Wendeanlage im nördlichen Geltungsbereich. Die sich ungünstig auf das Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auswirkende Erschließungsart erfordert eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen der Allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu 90 vom Hundert im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und bis zu 75 vom Hundert im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ermöglicht (**textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4**).

3.3. Grünfestsetzungen

Unter Berücksichtigung der über den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 verlaufenden Wegeverbindung zwischen den übergeordneten Grünräumen des

Großziethener Landschaftsraums und des Britzer Gartens wird der Charakter der Allgemeinen Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung dieser Vernetzungsfunktion entwickelt. Durch die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unterstützt das Siedlungsgebiet in seiner Außenwirkung das Erscheinungsbild und die Funktion der Grünverbindung. So ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Des Weiteren werden die ebenerdigen Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 durch Flächen, die zu bepflanzen sind, gegliedert. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Als Pendant zum südlichen Plangebiets-Zugang, der in seinem Charakter stark durch die geplante öffentliche Parkanlage mit ihrem z.T. sehr dichten Baumbestand geprägt ist, wird der nördliche Zugang vom Hochspannungsweg über die Festsetzung einer privaten Parkanlage hinaus ebenfalls durch Baumpflanzungen positiv entwickelt. Innerhalb der privaten Parkanlage ist pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Bei der Ermittlung der Zahl der auf Grundlage der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 8 zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Abgesehen von den geplanten Baumpflanzungen sind die nach Osten und Nordosten ausgerichteten Außenwandflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Durch die Fassadenausrichtung zur Erschließungsfläche wird der Charakter eines durchgrüntes Wohngebiets gestärkt. Zugleich werden mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (durch die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen im WA1) hierdurch ausgeschlossen.

Zur Einbindung überdachter Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind diese mit rankenden Pflanzen zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

3.4. Sonstige Festsetzungen

3.4.1. Ausschluss von Garagen

Zur Gewährleistung des angestrebten besonderen Charakters der Allgemeinen Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Wegeverbindung zwischen den übergeordneten Grünräumen des Großziethener Landschaftsraums und des Britzer Gartens sind Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Festsetzung erfolgt zur Vermeidung der häufig sich stark negativ auf die Außenwirkung der Siedlungsgebiete (u.a. Barrierewirkung durch Konzentration an der Grundstückerschließung) auswirkenden Garagen. Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind dagegen allgemein zulässig.

3.4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fläche A

Innerhalb des südlichen Abschnitts der privaten Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Marienfelder Chaussee ist die Fläche A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die geplante Festsetzung sichert die angestrebte Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

Gleichzeitig ist die Fläche A mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Grundstücke Glimmerweg 1 und 2 und In den Gärten 24/42 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Festsetzung ist erforderlich, da die genannten Grundstücke/ Baugebiete bzw. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marienfelder Chaussee bzw. des Glimmerwegs angrenzen und die Erschließung für Fahrzeuge sowie die Erschließung mit technischer Infrastruktur nicht gesichert wäre.

Fläche B

Innerhalb des nördlichen Abschnitts der privaten Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Marienfelder Chaussee ist die Fläche B gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die Festsetzung sichert die angestrebte Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

Gleichzeitig ist die Fläche B mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks Glimmerweg 2 und In den Gärten 24/42 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Festsetzung ist erforderlich, da das genannte Grundstück/ Baugebiet bzw. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marienfelder Chaussee angrenzen und die Erschließung für Fahrzeuge sowie die Erschließung mit technischer Infrastruktur nicht gesichert wäre.

Fläche C

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 ist die Fläche C gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Die geplante Festsetzung sichert die angestrebte Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

Gleichzeitig ist die Fläche C mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks In den Gärten 24/42 sowie mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Festsetzung ist erforderlich, da das Allgemeine Wohngebiet WA1 nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt und eine Bebaubarkeit des innenliegenden z.Zt. planungsrechtlich nicht erschlossenen Wohngebietes andernfalls nicht möglich wäre.

Fläche D

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 ist die Fläche D gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Die Festsetzung sichert die angestrebte Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

Gleichzeitig ist die Fläche D mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Festsetzung ist erforderlich, da das geplante Allgemeine Wohngebiet WA1 nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt und die technische Erschließung des innenliegenden z.Zt. planungsrechtlich nicht erschlossenen Wohngebietes andernfalls nicht möglich wäre.

Fläche E

Innerhalb der privaten Parkanlage sowie zu einem geringen Anteil innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 ist die Fläche E gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten (**textliche Festsetzung**

Nr. 14). Die Festsetzung sichert den Anschluss an den nördlich an das Plangebiet grenzenden Hochspannungsweg und damit die angestrebte Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer Garten für die Öffentlichkeit.

3.4.3. Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Geltungsbereich förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, die Ausweisungen des Baunutzungsplans sowie die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-68a werden durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 16**).

3.5. Flächenbilanz⁴

Allgemeines Wohngebiet			16.935 m²
davon:	WA1		10.280 m ²
	überbaubar	3.300 m ²	
	bebaubar ⁵	2.570 m ²	
	GFL ⁶	1.370 m ²	
davon:	WA2		6.655 m ²
	überbaubar	3.735 m ²	
	bebaubar ⁷	1.510 m ²	
	GFL ⁸	720 m ²	
Öffentliche Parkanlage			3.755 m²
Öffentlicher Bolzplatz			260 m²
Private Parkanlage			4.120 m²
davon	GFL ⁹	110 m ²	
Private Verkehrsfläche			1.640 m²
davon	GFL ¹⁰	1.440 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche			780 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich			27.490 m²

⁴ gerundet

⁵ gemäß GRZ, zuzüglich zulässiger Nebenanlagen

⁶ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzung 13 zu belastende Fläche

⁷ gemäß GR, zuzüglich zulässiger Nebenanlagen

⁸ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzung 12 zu belastende Fläche

⁹ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzung 14 zu belastende Fläche

¹⁰ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzung 10 und 11 zu belastende Fläche

4. Abwägung

Der Bebauungsplan XIV-248 gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der sozialen Bedürfnisse und der Erholung
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- Belange des Verkehrs
- Private Belange

4.1. Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Mit der Realisierung planungsrechtlich zulässiger Bauvorhaben entstehen die Voraussetzungen für die Schaffung von hochwertigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu trägt insbesondere die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 0,23 (WA2) und 0,25 (WA1) bei.

Gleichzeitig sichern die Festsetzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen in Verbindung mit den geplanten relativ geringen baulichen Dichten und abgestuften Geschossigkeiten sowie die unterschiedlichen Gebäudetypen als auch die Grünfestsetzungen ein erholungswirksames durchgrüntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Durch die von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße der Marienfelder Chaussee abgerückte Lage der Wohngebiete werden mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Zusammenhang mit der Beschränkung auf die interne Erschließung des Plangebietes auf ein Minimum reduziert.

Der Ausschluss unverträglicher Nutzungen trägt zur Vermeidung negativer Auswirkungen (u.a. Verkehrsaufkommen) als auch unter Berücksichtigung der ungünstigen internen Erschließung (Erschließungsstich mit Wendeanlage) zur Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.

Die Bewertung der Immissionsbelastungen, die durch den Betrieb des öffentlichen Bolzplatzes innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage hervorgerufen werden können, erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmschutzverordnung¹¹. Die Standortbestimmung des bereits vorhandenen Bolzplatzes basiert auf der Grundlage einer akustischen Bewertung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm, heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) V B 15 vom 27.10.1994 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-248, in der die heutige Lage des Bolzplatzes als Vorzugsstandort eingeschätzt wurde. Der Bolzplatz wurde bei der Realisierung mit einem schalldämmenden Bodenbelag und der den Platz umgebende Ballfangzaun mit einer Gummierung zur Geräuschkämpfung ausgestattet. Nach einer Einschätzung des bezirklichen Umweltamtes vom 11. September 2002 ist aufgrund dieser Ausstattung und einem Abstand von über 20 m zum nächst gelegenen zu schützenden Wohngebiet des Glimmerwegs mit Mittelungsspegeln um etwa 55 dB (A) zu rechnen. Seitens des Umweltamtes wird in diesem Zusammenhang erläutert, dass auf dieser Grundlage erst bei einer Nutzung des Bolzplatzes innerhalb der Ruhezeiten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu rechnen ist. An Sonn- und Feiertagen mit den erweiterten Ruhezeiten und nachts ist

¹¹ Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm – Richtlinie) vom 22. Juli 1996, ABI. S. 2803

eine Überschreitung der Richtwerte anzunehmen. Auf Grundlage der Einschätzung des bezirklichen Umweltamtes sind dementsprechend die Nutzungszeiten des öffentlichen Bolzplatzes über die Anbringung von Verbots- und Hinweisschildern an den zwei Eingängen eingeschränkt worden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die durch den Verkehr auf der Marienfelder Chaussee verursachten Lärmimmissionen die durch den Betrieb des Bolzplatzes verursachten Immissionen überlagern. In der jüngeren Vergangenheit sind in den umliegenden Wohngebieten keine Beschwerden über Lärmbelastungen bekannt geworden, so dass von keinen unzumutbaren Geräuschbelastungen ausgegangen werden kann. Die Interessen der Allgemeinheit, insbesondere der Kinder und Jugendlichen, stehen den Interessen der Bewohner an Wohnruhe gegenüber. Beide Belange fanden bei der Planung Berücksichtigung. Da aufgrund der genannten Gründe keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, steht den geplanten Festsetzungen nichts entgegen.

4.2. Belange der sozialen Bedürfnisse und der Erholung

Die Festsetzungen berücksichtigen die sozialen Belange und der Erholung, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung von innerstädtischen Spiel-, Frei- und Grünflächen sichern. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag für eine wohnungsnahе Versorgung mit Erholungs- und Spielflächen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen geleistet. Dem Bolzplatz kommt im Hinblick auf die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen eine besondere Bedeutung zu, die die unterschiedlichen Bedürfnisse der Freizeitgestaltung berücksichtigt und durch den eine qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Beschäftigungsmöglichkeit im Geltungsbereich geschaffen wird, die auch zu einer Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere führt.

Die Vernetzung der Grünflächen durch die Sicherung einer Wegeverbindung zwischen den übergeordneten Grünräumen des Großziethener Landschaftsraums und des Britzer Gartens ist für die Erholung von großer Bedeutung und kommt einer breiten Öffentlichkeit zugute.

4.3. Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Festsetzungen tragen dazu bei, das den städtebaulichen Verflechtungsbereich des Plangebiets prägende Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche langfristig zu sichern. Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild kann durch die Entwicklung großzügiger Grünflächen gesichert und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig dienen die festgesetzten Grünflächen im Zusammenwirken mit den Grünfestsetzungen der Umsetzung des Entwicklungsziels, die übergeordnete Grünverbindung in einer ihrer Funktion entsprechenden Qualität zu sichern.

4.4. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wichtige Bereiche dauerhaft geschützt und einer Bebauung entzogen, indem rund 8.135 m² Grünflächen (4.015 m² öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Bolzplatz und 4.120 m² private Parkanlage, zusammen rd. 30% des Geltungsbereichs) gesichert werden, wodurch die als Teil der öffentlichen Grünverbindung zur Vernetzung des Großziethener Landschaftsraums mit dem Britzer Garten gesicherte Verbindung (über den nördlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grünzug des Hochspannungswegs) entscheidende und den Charakter des Grünzugs bestimmende Prägung erhält.

Abgesehen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Marienfelder Chaussee (780 m², ca. 2,8% des Plangebiets) und dem gemäß dem Bebauungsplan XIV-68a als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstück 286 (2.940 m², rd. 10,7% des

Geltungsbereichs) bestehen gemäß Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan im gesamten verbleibenden Plangebiet (23.770 m², rd. 86,5% des Geltungsbereichs) Baurechte. Während der südliche, zwischen der Marienfelder Chaussee und dem Glimmerweg liegende Bereich (4.655 m², 16,9% des Plangebiets) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/3 (2 Geschosse; GRZ 0,3; GFZ 0,6) ausgewiesen ist, ist der weitaus größere restliche Teil des Plangebiets (19.115 m², 69,5% des Geltungsbereichs) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (2 Geschosse; GRZ 0,2; GFZ 0,4) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung

- der Sicherung zweier Allgemeiner Wohngebiete, deren zulässiges Maß der Nutzung nur geringfügig über der gemäß Baunutzungsplan zulässigen Dichte liegt (WA1) bzw. deren Genehmigung bereits nach geltendem Planungsrecht gemäß § 30 BauGB erfolgt ist (WA2) ,
- der Überplanung der gemäß Bebauungsplan XIV-68a festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einem zugrundezulegenden Versiegelungsgrad von 100% sowie
- der Festsetzung zweier Grünflächen mit einer Ausdehnung von rd. 30% des Geltungsbereiches

liegen keine planungsrechtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ungeachtet dessen erfolgt durch zusätzliche Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Begrünung überdachter Stellplätze) eine qualitative Stützung der Grünverbindung sowie eine Steigerung der Außenwirkung der Wohngebiete (s. Pkt. II.4.3.).

Die Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene Bauflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert werden und in der Folge der Landschaftsverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann. Innerhalb der Baugebiete werden z.T. ausgedehnte Teile der Grundstücksflächen dauerhaft von Bebauung freigehalten. Damit kann ein erheblicher Beitrag in klimatischer und ökologischer Hinsicht geleistet werden.

Die bestehenden, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume liegen außerhalb überbaubarer Flächen und können somit erhalten bleiben.

4.5. Belange des Verkehrs

Die mit den entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen A, B, C und D sichern die erforderlichen Flächen zur Erschließung der Grundstücke. Sie sind auf ein Minimum beschränkt und stellen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dar.

Die Sicherung der Zufahrt für das Allgemeine Wohngebiet WA2 erfolgt im Falle des Verkaufs des Bauträgers an Einzeleigentümer durch Erwerb von Miteigentumsanteilen (Eigentümergeinschaft) und ist durch Eigentumsumschreibung und Eintragung im Grundbuch hinreichend gesichert.

4.6. Private Belange

Der Ausschluss von Nutzungen führt zu einer Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Andererseits wird durch den Ausschluss langfristig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert.

Die Festsetzung eines Geh- und Radfahrechtes zugunsten der Öffentlichkeit innerhalb der Flächen A, B, C, D und E führt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzbarkeit der Flächen zu keinen Einschränkungen der Grundstückseigentümer, da diese Fläche gleichzeitig der Erschließung der Grundstücke dient. Gleichwohl führt die Festsetzung zu einer erhöhten Frequentierung durch Fußgänger- und Radfahrverkehr und stellt

damit eine Belastung für die Grundstückseigentümer dar. Da die öffentliche Durchwegung jedoch bereits vorhanden ist und die Festsetzung lediglich den Bestand sichert, ist mit der Festsetzung keine faktische Veränderung verbunden. Die Festsetzung dient darüber hinaus einem öffentlichen Interesse.

Die Festsetzung von Wegerechten zur Erschließung von Grundstücken/ Grundstückszufahrten stellt ebenfalls eine Belastung dar. Da jedoch die Erschließung der innenliegenden Grundstücke ansonsten nicht gesichert wäre, ist die Festsetzung der Wegerechte erforderlich.

Alle Festsetzungen zur Einschränkung der privaten Verfügbarkeit sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der Erschließung erforderlich. Sie dienen damit auch der baulichen Nutzbarkeit der beplanten Grundstücke. Unzumutbare Härten sind nicht zu erkennen.

4.7. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebrachten Anregungen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2005 bis einschließlich 22.03.2005 (ausgenommen am 11.03.2005) innerhalb der vorgesehenen Monatsfrist durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr.7 vom 11.02.2005 auf Seite 403 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - statt.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 34 Personen wahrgenommen, 3 Bürger und 3 Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplan.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden nachfolgend gegliedert nach Bürgern (A) und Trägern öffentlicher Belange (B) zusammengefasst.

Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

A BÜRGER

Bürger 1 und 2, eingegangen am 11.03.2005 bzw. 21.03.2005

- a) Es wird angemerkt, dass durch das geplante Wegerecht für die Allgemeinheit ein als nicht dringend notwendig erachteter Zugang zum Hochspannungsweg geschaffen würde.

Im Zusammenhang mit diesem bereits mit dem Bau der Geschosswohnungszeilen (WA1) realisierten Zugang wird bemängelt, dass die Wegeverbindung durch Hundehalter genutzt würde, die das Privatgrundstück verunreinigen und den Leinenzwang missachten würden. Darüber hinaus sei der Zugang auch nachts gewährleistet, was in Zusammenhang mit zahlreichen Vandalismusschäden (Brandstiftung, Beschädigung von Hauseingangstüren und abgestellten Kfz, Diebstahl von Fahrzeugteilen, Graffiti-Schäden) innerhalb des Privatgrundstücks gebracht wird.

Aufgrund dessen wird die Schließung des öffentlichen Durchgangs angeregt oder zumindest die Einschränkung der Zugänglichkeit auf den Zeitraum zwischen 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr bzw. die Schließung bei Einbruch der Dunkelheit. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch darauf, dass die Wege für Polizeifahrzeuge bei einer Täterverfolgung nicht zugänglich seien und Täter sich unbeschadet in den Grünanlagen verstecken könnten.

- b) Hinsichtlich der privaten Verkehrsfläche bzw. der Grundstückerschließungen der Allgemeinen Wohngebiete, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (Flächen C und D), wird angemahnt, dass die Straße und der Bürgersteig ständig durch geparkte Fahrzeuge blockiert würde, was zur Gefährdung von Kindern, Rollstuhlfahrern, Fußgängern und dem Anliegerverkehr beitragen würde.
Darüber hinaus würde die private Verkehrsfläche für Fahrversuche von Anfängern ohne Fahrerlaubnis sowie von Jugendlichen für Mopedrennen genutzt. Begrüßt würde in diesem Zusammenhang eine gelegentliche Polizeipräsenz.
Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Sichtbarkeit des Verkehrsschildes „verkehrsberuhigter Bereich“ durch einen Altkleider-Container stark eingeschränkt sei.
Die Straßenverkehrsbehörde wird in diesem Zusammenhang gebeten die vorgeschriebene Ordnung der besonderen Straßenzuweisung zu gewährleisten.
- c) Abschließend wird die Frage gestellt, ob Carports zulässig seien bzw. ob dafür eine behördliche Genehmigung erforderlich sei und mit welchen Auflagen.

Abwägungsergebnis

Zu a:

Den Anregungen nach zeitlicher Einschränkung der Zugänglichkeit bzw. gar Schließung des Zugangs vom Hochspannungsweg kann nicht gefolgt werden.
Hintergrund der Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit ist die Umsetzung der im Flächennutzungsplan für Berlin dargestellten Grünverbindung zwischen dem Britzer Garten und dem Großziethener Landschaftsraum über den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Wegeverbindung kann auch eine zeitliche Einschränkung der Zugänglichkeit in den Nachtstunden nicht befürwortet werden. Die öffentlichen Belange, die zur Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung im Flächennutzungsplan für Berlin führten, sind hierbei höher zu bewerten als die privat geltend gemachten Belange.

Zu b:

Die bemängelten Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Da es sich bei der geplanten privaten Verkehrsfläche sowie bei der internen Grundstückerschließung um private Grundstücksflächen handelt, ist die Straßenverkehrsbehörde nicht zuständig.

Zu c:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind dagegen zulässig und sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Gemäß § 56 a BauO Bln (zukünftig § 63 BauO Bln) bedarf die Errichtung oder Änderung von Stellplätzen keiner Baugenehmigung.

Bürger 3, eingegangen am 26.02.2005

- a) Die Stellungnahme weist hinsichtlich der Problematik der parkenden Kfz innerhalb der privaten Verkehrsfläche, der schlecht einsehbaren Beschilderung,

dem zu gewährleistenden Leinenzwang von Hunden, der gewünschten zeitweisen Polizeipräsenz als auch der Anregung zur zeitweisen Einschränkung des Zugangs vom Hochspannungsweg gleiche Inhalte wie die Stellungnahme von Bürger 1 auf.

- b) Darüber hinaus wird erläutert, dass innerhalb der Straße In den Gärten nur ein Gehweg existiere, der gegenwärtig aufgrund parkender Kfz nicht begehbar sei, was dazu führe, dass die Fahrbahn als Fußweg genutzt werden müsste. Angeregt wird in diesem Zusammenhang zur Minimierung potenzieller Gefährdungen die Aufstellung von Parkverbotsschildern im Bereich der gesamten Straße.
- c) In Anbetracht der parkenden Kfz auf dem Gehweg der Straße In den Gärten wird im weiteren angeregt, in der Nähe des Bolzplatzes öffentliche Parkplätze für die Besucher der Wohnanlage zu schaffen.
- d) Abschließend wird angeregt, im Bereich der Fläche E, die zur Anbindung des Hochspannungswegs mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist, zur Vermeidung von Gefährdungen ein Verkehrsschild zur Beschränkung des Weges für Fußgänger aufzustellen, so dass Radfahrer in diesem Bereich ihr Fahrrad schieben müssten.

Abwägungsergebnis

Zu a:

Siehe Abwägungsvorschlag Bürger 1.

Zu b:

Die Problematik wird zur Kenntnis genommen, stellt jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Im Übrigen ist die Aufstellung von Parkverbotsschildern entbehrlich, da die verkehrsbehördliche Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ das Parken außerhalb der hierfür zugewiesenen Stellplätze untersagt.

Zu c:

Ein Erfordernis zur Einrichtung öffentlicher Parkplätze für die Besucher der bereits realisierten Wohnanlage(n) besteht nicht, da es sich um eine private Wohnanlage handelt.

Zu d:

Die Problematik wird zur Kenntnis genommen, das Aufstellen von Schildern stellt jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Da es sich zudem auch um eine übergeordnete Radwegeverbindung handelt, wäre eine Einschränkung nicht hinnehmbar.

B TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – SenStadt I B 11 – , eingegangen am 24.02.2005

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird ausgeführt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Be-

denken bezüglich der Umsetzung der im Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans dargestellten übergeordneten Grünverbindung in Anbetracht der zur öffentlichen Auslegung erfolgten zusätzlichen Aufnahme von Grünfestsetzungen sowie der bereits realisierten Bebauung zurückgestellt würden. Im weiteren wird ausgeführt, dass diese Einschätzung mit dem für die Landschaftsplanung zuständigen Referat abgestimmt sei und auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung diese Einschätzung mittrage und ihre diesbezüglichen Bedenken ebenfalls zurückstelle.

Abwägungsergebnis

Kenntnisnahme.

BLN – Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., eingegangen 18.03.2005

Seitens der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wird bemängelt, dass keine Dachregenwasserversickerung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 vorgesehen sei.

Im weiteren wird angemerkt, dass für das Allgemeine Wohngebiet WA2 keine Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken getroffen würden. In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme zweier textlicher Festsetzungen zur Versickerung der anfallenden Dachabwässer innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 als auch zur Anpflanzung mindestens eines hochstämmigen Laubbaumes pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 angeregt.

Abwägungsergebnis

Der Anregung nach Aufnahme zweier weiterer textlichen Festsetzungen kann nicht gefolgt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wichtige Bereiche dauerhaft geschützt und einer Bebauung entzogen, indem rund 8.135 m² Grünflächen (4.015 m² öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Bolzplatz und 4.120 m² private Parkanlage, zusammen rd. 30% des Geltungsbereichs) gesichert werden, wodurch die als Teil der öffentlichen Grünverbindung zur Vernetzung des Großziethener Landschaftsraums mit dem Britzer Garten geplante Verbindung (über den nördlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grünzug des Hochspannungswegs) entscheidende und den Charakter des Grünzugs bestimmende Prägung erhält.

Abgesehen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Marienfelder Chaussee (780 m², ca. 2,8% des Plangebiets) und dem gemäß Bebauungsplan XIV-68a als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstück 286 (2.940 m², rd. 10,7% des Geltungsbereichs) bestehen gemäß Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan im gesamten verbleibenden Plangebiet (23.770 m², rd. 86,5% des Geltungsbereichs) Baurechte. Während der südliche, zwischen der Marienfelder Chaussee und dem Glimmerweg liegende Bereich (4.655 m², 16,9% des Plangebiets) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/3 (2 Geschosse; GRZ 0,3; GFZ 0,6) ausgewiesen ist, ist der weitaus größere restliche Teil des Plangebiets (19.115 m², 69,5% des Geltungsbereichs) als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (2 Geschosse; GRZ 0,2; GFZ 0,4) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Sicherung zweier Allgemei-

ner Wohngebiete, deren zulässiges Maß der Nutzung nur geringfügig über der derzeit gemäß Baunutzungsplan zulässigen Dichte liegt sowie der Überplanung der gemäß Bebauungsplan XIV-68a festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit einem zugrundezulegenden Versiegelungsgrad von 100%, der Festsetzung zweier Grünflächen mit einer Ausdehnung von rd. 30% des Geltungsbereiches als auch die zur Steigerung der Außenwirkung der Wohngebiete sowie zur qualitativen Stützung der Grünverbindungsplanungsrechtlich gesicherten Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Begrünung überdachter Stellplätze) wird der Geltungsbereich hinsichtlich der Belange des Umwelt- und Naturschutzes stark positiv entwickelt. Vor allem durch die geplante Festsetzung zweier Grünflächen als auch durch die Minimierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Sicherung ausgedehnter nicht überbaubarer Grundstücksflächen die natürliche Bodenfunktion planungsrechtlich langfristig optimiert. Eine darüber hinausgehende Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA1 sollen die in diesem Bereich auf Grundlage einer Genehmigung gemäß § 33 BauGB errichteten zwei Geschosswohnungsbauzeilen mit einer (in Orientierung an den westlich und östlich angrenzenden Gebäudehöhen) maximalen baulichen Höhe von 4 Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert werden. Unter Berücksichtigung der über den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-248 verlaufenden Wegeverbindung zur Vernetzung der übergeordneten Grünräume des Großziethener Landschaftsraums und des Britzer Gartens ist vorgesehen, die Grünraumverbindung innerhalb dieses Bereichs, der mit seinem unmittelbaren westlichen und östlichen Verflechtungsgebiet aufgrund der bestehenden Geschossigkeit durch eine höhere Massivität charakterisiert ist, durch ergänzende Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) zu sichern. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 soll dagegen unter Aufnahme der Prägung der beiderseits des südlichen Geltungsbereichs (abgesehen vom 6-geschossigen Solitär Marienfelder Chaussee 38) und innerhalb der südlich daran angrenzenden Gebiete eine nur maximal 2-geschossige Bebauung zulässig sein. Die hier nur in vermindertem Maß zulässige Geschossigkeit gewährleistet in Kombination mit der geplanten Festsetzung einer maximalen GR sowie unter Berücksichtigung der geplanten Doppel- und Reihenhausbebauung (Gärten) eine der geplanten übergeordneten Freiraumvernetzung angemessene Durchgrünung. Eine Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen ist abgesehen von der Begrünung von überdachten Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 9) innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA2 nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist die Wohnbebauung innerhalb des WA2 bereits auf Grundlage einer Genehmigung gemäß § 30 BauGB weitgehend realisiert worden, so dass die Umsetzung von Maßnahmen zur weitergehenden Begrünung bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser durch das Land Berlin zu finanzieren wäre.

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation., eingegangen 01.03.2005

Es wird erläutert, dass das Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der im Auftrag der Verbundnetz Gas AG tätigen und bevollmächtigten GDMcom berühre.

Abwägungsergebnis

Kenntnisnahme.

ZUSAMMENFASSUNG:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung führten zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes XIV-248. Der Bebauungsplan soll von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen und unverzüglich der Rechtskontrolle zugeleitet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine innerstädtische, gut erschlossene, bereits für Wohnzwecke genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert werden und den genannten Nutzungen auch weiterhin zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan dient damit dem grundsätzlichen Ziel der Vermeidung der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich. Darüber hinaus sollen durch die Festsetzung einer öffentlichen als auch einer privaten Grünfläche ausgedehnte bestehende Baurechte (gemäß Baunutzungsplan von 1958/60) entfallen, wodurch das Verhältnis von bebaubarer zu nicht bebaubarer Fläche innerhalb des Plangebiets positiv entwickelt und langfristig gesichert wird. Durch die Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer gemäß Bebauungsplan XIV-68a festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Flurstück 286), der ein Versiegelungsgrad von 100% zu Grunde zu legen ist, wird eine weitere positive Beeinflussung der Umwelt erreicht.

Da der Bebauungsplan nur solche Festsetzungen trifft, die bereits nach dem bisherigen Baurecht zulässig sind, werden keine planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Darüber hinaus werden wertvolle ausgedehnte Grün- und Freiflächen gesichert sowie Grünfestsetzungen geplant, die den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung tragen.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen keine der in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Voraussetzungen. Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

3. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete keine neuen Baupotenziale geschaffen, da das bereits zulässige Nutzungsmaß im zentralen Bereich des Plangebiets zwar leicht erhöht wird, im nördlichen und südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs jedoch bestehende Baurechte durch die geplante Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen entfallen. Der Bedarf an sozialen Einrichtungen erhöht sich aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht zu erwarten, da es innerhalb des Geltungsbereiches zu keinem nennenswerten Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht mit mehreren Buslinien, die innerhalb der Marienfelder Chaussee bzw. dem Quarzweg verkehren und die Anbindung an die schienengebundenen Verkehrsmittel gewährleisten.

5. Ordnungsmaßnahmen

Die Festsetzung der mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen A, B, C, D und E ist mit der Eintragung der entsprechenden Baulasten verbunden.

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Einnahmen

keine

Ausgaben

- a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:
 - Pflege der öffentlichen Parkanlage
 - Pflege des öffentlichen Bolzplatzes

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

IV. Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 1988 eingeleitet. Mit der Neufassung des BauGB im Jahr 2004 sowie im Jahr 1997 hat sich die Rechtslage in einigen entscheidenden Punkten geändert. Entsprechend der Überleitungsvorschriften in §§ 233 Abs.1 und 244 Abs.2 BauGB (i.d.F. vom 23. September 2004) wird für das Bebauungsplanverfahren XIV-248 das BauGB in seiner vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet.

1. Aufstellung

Das Bezirksamt Neukölln hat mit Beschluss vom 15. November 1988 die Aufstellung des Bebauungsplans XIV - 248 in zwei Entwicklungsalternativen (öffentliche Parkanlage mit Dauerkleingärten, Bolzplatz, öffentliche Durchwegung sowie öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz) beschlossen. Der Beschluss wurde am 03. Februar 1989 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 450 bekannt gemacht.

2. Erste frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die 1. frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19. Februar bis einschließlich 20. März 1990 statt. In diesem Zeitraum machten 59 Bürger und zwei Vertreter von Behörden von der Möglichkeit der Einsichtnahme Gebrauch.

In der Mehrheit der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Entwicklungsalternative einer Parkanlage mit Bolzplatz favorisiert.

Am 14. August 1990 wurde durch das Bezirksamt Neukölln das Ergebnis der Abwägung beschlossen.

3. Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 08. März 1991 bis einschließlich 24. April 1991 statt. Aufgrund der im Rahmen dieses Verfahrensschrittes hervorgebrachten Einwände wurde die Änderung des Inhalts der Planung erforderlich.

4. Beschluss über die Inhaltsänderung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 1994 die Änderung des Inhalts des Bebauungsplanentwurfs XIV-248 beschlossen. Neue Zielstellung war nun Allgemeines Wohngebiet (WA) mit öffentlicher Durchwegung, Spielbereichen und Bolzplatz.

Der Beschluss wurde am 09. Dezember 1994 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 auf Seite 4057 bekannt gemacht.

5. Zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19. Juni bis einschließlich 30. Juni 1995 statt. Insgesamt machten 32 Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch. Die überwiegende Anzahl der Bürger äußerte sich positiv bzgl. der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Am 31. Oktober 1995 wurde durch das Bezirksamt Neukölln das Ergebnis der Abwägung beschlossen.

6. Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 18. Juli 1996 bis einschließlich 30. August 1996 statt. Von insgesamt 11 Trägern öffentlicher Belange bzw. Fachämtern wurden Stellungnahmen abgegeben. Von der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde die Reduzierung des Bauvolumens angeregt und mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung darauf hingewiesen, dass der Grundsatz zur Herstellung einer funktionsfähigen, öffentlich zugänglichen Grünverbindung nicht in entsprechendem Maße berücksichtigt worden sei. Den geäußerten Bedenken wurde dahingehend gefolgt, dass die zulässige bauliche Dichte im 2. Bauabschnitt reduziert wurde, die Gesamtkonzeption des Planes wurde aufgrund der Ergebnisse nicht geändert.

7. Erste Öffentliche Auslegung

Die erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02. Dezember bis einschließlich 17. Dezember 1996 statt. Im Rahmen der Auslegungsfrist wurden die ausgelegten Materialien von insgesamt 34 Personen eingesehen. Die weitaus überwiegende Mehrzahl der Besucher äußerte sich positiv bzgl. der geplanten Festsetzungen. In einer Stellungnahme wurde auf Grundlage der Darstellungen des Geltungsbereichs als Grünzug angeregt, das geplante Vorhaben zur Vermeidung von Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität einzustellen. Die Auswertung der öffentlichen Auslegung ergab für das weitere Verfahren partiell Ergänzungen bzw. Modifizierungen der Begründung. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen wurden nicht verändert. An der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans wurde festgehalten.

8. Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1997 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung hatte ergeben, dass die Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung sowie die Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich wurde.

9. Beschluss über die erneute Inhaltsänderung

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan erfolgte aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Wohnungsbedarfs und sah die Errichtung von Geschosswohnungsbau vor. Ein erster Bauabschnitt wurde realisiert, die Umsetzung des zweiten geplanten Bauabschnitts erfolgte jedoch aufgrund einer veränderten Nachfrage des Immobilienmarktes nicht. Inzwischen war diese Fläche an einen Bauträger verkauft worden, der hier anstelle des Geschosswohnungsbaus die Errichtung von Reihenhäusern und eines Doppelhauses vorsah.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 11. Mai 2004 die Änderung des Inhalts des Bebauungsplanentwurfs XIV-248 beschlossen.

10. Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16. August 2004 innerhalb der nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Monatsfrist.

Von insgesamt 20 Trägern öffentlicher Belange sowie von 5 bezirklichen Fachämtern wurden Stellungnahmen abgegeben.

Von den Berliner Wasserbetrieben wurde auf die erforderliche Erweiterung der mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belegenden Flächen A und B zur Sicherung einer bestehenden Trinkwasserleitung hingewiesen. Diesem Hinweis wurde durch Erweiterung der Flächen auf eine einheitliche Gesamtbreite der privaten Verkehrsfläche gefolgt.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde die Qualität der entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans geplanten Sicherung der übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Großziethener Landschaftsraum und dem Britzer

Garten als nicht ausreichend bemängelt. Angeregt wurde in diesem Zusammenhang den Charakter einer Grünverbindung mit entsprechenden Festsetzungen umzusetzen. Der Anregung wurde durch die Aufnahme zusätzlicher textlicher Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie zur Begrünung von Fassaden und überdachten Stellplätzen gefolgt. Flankierend zu den Grünfestsetzungen wurde zur Minimierung der Beanspruchung von Flächen die überbaubare Grundstücksfläche sowohl des Allgemeinen Wohngebiets WA1 als auch des WA2 stark reduziert (um insgesamt 3.240m²). Darüber hinaus wurde durch die Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Durch diese Maßnahmen wird die Qualität der geplanten Grünverbindung sowie der Charakter der Allgemeinen Wohngebiete unter besonderer Berücksichtigung der durch das Plangebiet erfolgenden Vernetzungsfunktion gesteigert und langfristig in seiner Prägung gesichert.

11. Zweite Öffentliche Auslegung

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB (1998) wurde in der Zeit vom 21.02.2005 bis einschließlich 22.03.2005 (ausgenommen am 11.03.2005) innerhalb der vorgesehenen Monatsfrist durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 7 vom 11.02.2005 auf Seite 403 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - statt.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 34 Personen wahrgenommen, 3 Bürger und 3 Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplan.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich auf folgende Hauptsachthemen:

- Rücknahme der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken bezüglich der Umsetzung der im Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Plangebiets dargestellten übergeordneten Grünverbindung;
- Anregung zur Aufnahme weiterer textlicher Festsetzungen zu Regewasserversickerung und Begrünungsmaßnahmen;
- Anregung zur Schließung bzw. zur zeitlichen Einschränkung des Wegerechts für die Allgemeinheit zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hochspannungsweg;
- Allgemeine Hinweise u.a. zu ungeordnetem Parkverhalten, Vandalismus, Beschilderung.

Die vorgebrachten Hinweise im Rahmen der öffentlichen Auslegung führten zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes XIV-248.

12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2005 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und somit festgesetzt werden kann.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung 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) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs

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

Berlin-Neukölln, den 9. Dezember 2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Stefanie Vogelsang
Bezirksstadträtin

Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen
- Lageplan vom 18.02.2004

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 BauNVO)
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6. Innerhalb der privaten Parkanlage ist pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die nach Osten und Nordosten ausgerichteten Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
10. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Grundstücke Glimmerweg 1 und 2 und In den Gärten 24/42 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks Glimmerweg 2 und In den Gärten 24/42 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks In den Gärten 24/42 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
13. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
14. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
16. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.