

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan XIV-262b - Parkanlage Gerlinger Straße / Warmensteinacher Straße -

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-262b wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan XIV-262b über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen naturnahen Parkanlage, Verhinderung der weiteren Ausdehnung des Gewerbegebietes unter Inanspruchnahme von Grünflächen,
- damit Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung und Wegebeziehung außerhalb des Straßennetzes,
- Festsetzung der bislang gering bebauten Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 44, 46 tlw. als eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Ausschluss verkehrsanziehender Nutzungen, wie Einzelhandel und Tankstellen,
- geringfügige Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht,
- Reduzierung der Verkehrsfläche sowie des Einmündungsbereiches in die Straße Töpchiner Weg auf das notwendige Maß,
- Festsetzung und Erhaltung von Pflanzflächen sowie
- Empfehlung zur Verwendung heimischer Gehölze und Pflanzen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- Korrektur der westlichen Baugebietsgrenze entsprechend dem erzielten Kompromiss zwischen Grundstückseigentümern und Bezirksamt,
- Beseitigung von Unstimmigkeiten zwischen den zeichnerischen Festsetzungen und dem baulichen Bestand,

- Festsetzung der Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 46 tlw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (vorher: Mischgebiet),
- Festsetzung der Grundstücke Warmensteinacher Straße 48, 46 tlw. als Gewerbegebiet ohne Zulässigkeitsbeschränkung (vorher: eingeschränktes Gewerbegebiet),
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme: Verkaufsflächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind) und Tankstellen,
- Reduzierung der GFZ im Gewerbegebiet GE 4 von 1,6 auf 1,2 (Ausnahme Warmensteinacher Straße 50: hier Festsetzungen analog dem Bestand),
- Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von „Parkanlage mit Spielplatz“ in „öffentliche naturnahe Parkanlage“,
- Reduzierung der Breite der Verkehrsfläche Töpchiner Weg auf 9,0 m,
- zeichnerische und textliche Festsetzung der Fläche B, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten ist sowie
- Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung der Pflanzlisten 1 und 2.

2. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nicht. Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Sicherung des Bestandes zum Ziel. Geringfügige Verschiebungen wären ggf. in der Grenze zwischen dem Baugebiet und der Parkanlage möglich gewesen. Die Grenze ist das Ergebnis eines Kompromisses zwischen den Erweiterungsbestrebungen der Gewerbetreibenden und dem öffentlichen Interesse am Erhalt der übergeordneten Grünverbindung in ausreichender Breite. Sowohl der Grünzug als auch das Gewerbegebiet sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Berlin-Neukölln, den

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes