

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3 – 6144/8-33/II-08

## **Begründung gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan**

### **8-33**

(„Buckower Damm“)

für die Grundstücke Buckower Damm 260, 264, 268, 272/276 und 280, An den Achterhöfen 1, für Teilflächen der Grundstücke An den Achterhöfen 9 und Buckower Damm 282 / Christoph-Ruden-Straße 3 sowie für die Grundstücke Grundbuch von Buckow mit den Blättern 6968 und 90031  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

# **I Planungsgegenstand**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Planaufstellung ist die geplante Veräußerung bzw. Bebauung einzelner Grundstücke westlich des Buckower Damms, zwischen den Straßen An den Achterhöfen und Gerlinger Straße im Ortsteil Buckow. Ursprünglich war die Inanspruchnahme dieser Grundstücke zum Zwecke einer Straßenerweiterung des Buckower Damms auf insgesamt 36,0 m Breite vorgesehen. Darüber hinaus sollten weitere Grundstücksteilflächen dem westlich angrenzenden Gemeinbedarfsstandort zugeordnet werden.

Die geplante Straßenerweiterung des Buckower Damms wurde in diesem Abschnitt zwischenzeitlich aufgegeben; darüber hinaus ist eine weitergehende Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen der Grundstücke Buckower Damm 260/272 für den westlich angrenzenden Schulstandort nicht mehr vorgesehen. Einer baulichen Nutzung der betreffenden Grundstücke stehen allerdings, soweit diese nicht dem baurechtlichen Bestandsschutz unterliegen, die bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen entgegen. Die geplante Inanspruchnahme bisheriger Verkehrsflächen zum Zwecke der Wohnbebauung und für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ist nach dem geltenden Bauplanungsrecht nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Arrondierung ist somit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-33 werden auch südlich angrenzende Flächen des Buckower Damms vor den Grundstücken Buckower Damm 288/294 / Gerlinger Straße 2/4 / Christoph-Ruden-Straße 5/9 einbezogen. Für diese Teilflächen soll eine Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen; eine anderweitige (bauliche) Arrondierung kommt für diese Flächen auf Grund des westlich angrenzenden Hochhausstandortes nicht in Betracht, da dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre.

Weiter nördlich soll der Kita-Standort auf einer Teilfläche des Grundstücks An den Achterhöfen 1/9, der sich teilweise auf im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen befindet, planungsrechtlich gesichert werden.

Die Sportplatzfläche, die zurzeit von den angrenzenden Schulen genutzt wird, für die jedoch durch die bisherige Festsetzung im B-Plan XIV-56b die weitergehende Nutzung durch Sportvereine usw. ermöglicht wird, wird insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes sowie der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung mit in den Geltungsbereich des B-Planes 8-33 einbezogen.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Bestand**

#### **2.1.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-33 liegt ca. 1,3 km südwestlich von der U-Bahnstation Johannisthaler Chaussee (U7) und dem dort befindlichen Stadtteilzentrum entfernt und befindet sich im Süden des Ortsteils Buckow. Weiter südlich, in ca. 350 m Entfernung, befindet sich die Grenze zum Land Brandenburg und zur Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Großziethen. Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 3,3 Hektar wird wie folgt begrenzt:

im Norden von der Straße An den Achterhöfen und entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Spielplatz) An den Achterhöfen 9

im Osten vom Buckower Damm,

im Süden von der Gerlinger Straße und

im Westen von der westlichen Abgrenzung des vorhandenen Kita-Standortes, der östlichen Grenze des Grundstücks An den Achterhöfen 13 (Christoph-Ruden-Grundschule), die an den Gemeinbedarfsstandort angrenzende südliche Grenze des Grundstücks Buckower Damm 272 und deren westliche Verlängerung bis zur Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Christoph-Ruden-Grundschule, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Buckower Damm 274/280 sowie, in südlicher Verlängerung, der festgesetzten westlichen Straßenbegrenzungslinie des Buckower Dammes.

#### **2.1.2 Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten**

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilabschnitt der bestehenden Verkehrsflächen des Buckower Dammes zwischen der Straße An den Achterhöfen und der Gerlinger Straße sowie angrenzende Grundstücke, die ursprünglich für eine Straßenerweiterung bzw. für eine Erweiterung des westlich angrenzenden Gemeinbedarfsstandortes geplant waren.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen werden zu Wohnzwecken, als Kita-Standort sowie als Standort für den Schulsport einer angrenzenden Schule genutzt. Eine Teilfläche wird temporär gewerblich genutzt (Kfz-Handel), ein weiteres Grundstück beherbergt das Vereinshaus eines Sportvereins.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereichs ist charakterisiert durch eine offene Wohnbebauung, Geschosswohnungsbau mit Nahversorgungs-Einrichtungen und Einfamilienhausbebauung.

Der Buckower Damm, die Gemeinbedarfsflächen der Grundstücke An den Achterhöfen 1/9 und Buckower Damm 282 / Christoph-Ruden-Straße 3 sowie das Grundstück Buckower Damm 280 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Buckower Damm 260 befindet sich im Eigentum eines Vereins und das Grundstück Buckower Damm 276 im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Die sonstigen im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Fläche des Plangebiets liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorie Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung, gekennzeichnet durch Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol.

Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, mittel lehmigem Sand, stark lehmigem Sand und mittel sandigem Lehm zusammen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als sehr hoch eingestuft, das Filtervermögen der Böden ist demnach gering.

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 20 und 40 Metern. Die Hauptgrundwasserleiter ist gespannt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird dementsprechend sowie unter Berücksichtigung des geologischen Aufbaus der über dem Grundwasser liegenden Deckschichten als gering eingestuft. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gilt als geschützt.

Im Bodenbelastungskataster (BBK) liegen für das Plangebiet keine Einträge vor.

Der gesamte Planungsbereich ist im Umweltatlas als Vorrang 3 Gebiet –Schutzwürdige Böden- eingestuft. Demnach sind Eingriffe zu minimieren und die Planung zu optimieren. Dies beinhaltet Bodenentsiegelungen, Regenwasserbehandlung und Begrünungsmaßnahmen.

### **2.1.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Buckower Damm von Norden nach Süden.

Der Buckower Damm übernimmt Verbindungsfunktionen mit dem südlich angrenzenden Gebiet der Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Großziethen, stellt jedoch entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans im betreffenden Abschnitt keine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

Das Plangebiet ist über die weiter nördlich gelegenen Straßenzüge Marienfelder Chaussee, Alt-Buckow, Johannisthaler Chaussee sowie Buckower Damm, Britzer Damm und Hermannstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien M44 (mit Anbindung den U- und S-Bahnhof Hermannstraße) und 172 (S-Bahnhof Lichtenrade, U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee) günstig an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Weiter nördlich, in ca. 300 m Entfernung mit Halt in der Straße „Alt-Buckow“, verkehren die Buslinien M11 und X11, die eine wichtige Tangentialverbindung in Ost-West-Richtung darstellen.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen, so dass die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke technisch vollständig erschlossen sind. Dies wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Wesentlichen bestätigt. Folgende Hinweise wurden darüber hinaus gegeben:

An die Anlagen zur Regenentwässerung im Bereich der Straße An den Achterhöfen können keine weiteren Flächen angeschlossen werden. Sollte künftig die Planung weiterer Entwässerungsanlagen notwendig werden, so ist diese der Wasserbehörde (SenGesUmVerb) zur Zustimmung zu übergeben.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

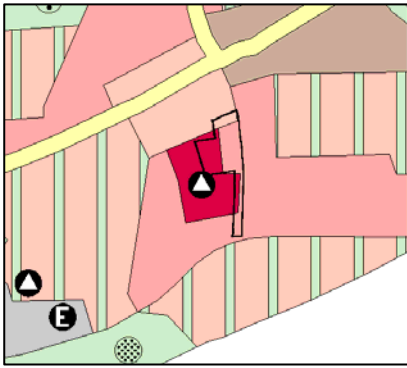
### **2.2.1 Regional- und Landesplanung**

Der Bebauungsplan 8-33 steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung).

### **2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. 2666) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen:

Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) bzw. W3 (GFZ bis 0,8)  
sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.



FNP Berlin (Stand: Oktober 2008)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 1 aus dem FNP entwickelt werden.

### 2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Landschaftsprogramm für Berlin vom 29. Juli 1994 sind für den Geltungsbereich, der u. a. als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert ist, im Wesentlichen folgende Einstufungen vorgenommen und Entwicklungsziele vorgesehen:

- Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölz, Gräben, Pfuhe etc.),
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Wiederherstellung von historischen Alleen, Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

### 2.2.4 Verbindliche Bauleitplanung

#### 2.2.4.1 Geltendes Planungsrecht

Im Bebauungsplan XIV-56b, festgesetzt am 9.8.1972 (GVBl. S. 1652) sind die im Plangebiet liegenden Flächen (An den Achterhöfen 1, Buckower Damm 260/282) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ (GRZ 0,4, GFZ 1,2, offene Bauweise) sowie als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der südlich angrenzende Bebauungsplan XIV-183, festgesetzt am 3.4.1974 (GVBl. S. 830), weist den im

Geltungsbereich gelegenen Teilabschnitt des Buckower Dammes als Straßenverkehrsflächen aus.

Durch die geplanten Festsetzungen werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-56b und XIV-183 liegenden Flächen geändert (Reduzierung von Straßenverkehrsflächen sowie Änderung der Zweckbestimmung von Verkehrsflächen, Änderung / Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung, Änderung des Maßes der baulichen Nutzung).

Der Bebauungsplan XIV-56 a, festgesetzt am 30.5.1972 (GVBl. S. 1012) setzt eine Eckabschrägung der Straße An den Achterhöfen, auf dem Grundstück An den Achterhöfen 1, als Straßenverkehrsfläche fest. Mit dem Bebauungsplan 8-33 erfolgt eine bestandsbezogene Änderung durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

#### **2.2.5 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen), der vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen wurde, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-33 keine Aussage bzw. wird er zum geringen Anteil als Siedlungen mit dem Baujahr nach 1946 gezeigt. Das nähere städtebauliche Verflechtungsgebiet des Plangebiets wird als Siedlungsgebiet (Großsiedlungen, Komplexe des sozialen Wohnungsbaus) dargestellt.

#### **2.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr – mobil 2010**

Im Stadtentwicklungsplan Übergeordnetes Straßennetz (StEP Verkehr) ist der Buckower Damm von der Bezirksgrenze bis Alt-Buckow / Johannisthaler Chaussee sowohl im Bestand als auch in der Planung als örtliche Straßenverbindung der Stufe III zu verstehen. Weiter nördlich ist der Buckower Damm (im weiteren Verlauf: Britzer Damm, Hermannstraße) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II ausgewiesen. Die Straßenzüge Marienfelder Chaussee, Alt-Buckow, Johannisthaler Chaussee sind als Stufe II –übergeordnete Straßenverbindung- dargestellt.

#### **2.2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Ensembles, Gesamtanlagen bzw. Bau-/ Garten-/ Bodendenkmale, die Bestandteil der Denkmalliste Berlin sind.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an ein geschütztes Denkmal (Buckower Damm 259, ehem. Gehöft, um 1870 (D)) mit direkter Ausstrahlung auf das Plangebiet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin



## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Durch Festsetzung der Bebauungspläne XIV-56a und XIV-183 zu Beginn der neunzehnhundertsiebziger Jahre wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Straßenverbreiterung des Buckower Dammes sowie für die planungsrechtliche Sicherung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Schulstandortes.

Mit Aufgabe der geplanten und planungsrechtlich gesicherten Straßenverbreiterung des Buckower Dammes besteht nunmehr die Möglichkeit, den nur teilweise vorhandenen Wohnstandort zwischen der Straße An den Achterhöfen und Gerlinger Straße weiter zu entwickeln und zu arrondieren. Hierbei werden auch Flächen einbezogen, die für eine geplante Schulerweiterung, auf Teilflächen der Grundstücke Buckower Damm 260/272, nicht mehr benötigt werden. Der Schulstandort selbst wird durch den Bebauungsplan 8-33 nicht in Frage gestellt, zur Erschließung des Schulstandortes benötigte Teilflächen werden entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-33 ist erforderlich, da die geplante Arrondierung eines Mischgebiets nach den verbindlichen Regelungen des festgesetzten Bebauungsplans XIV-56b nicht zulässig ist.

#### **1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan 8-33 sieht mit der geplanten verbindlichen Regelung einer GRZ von 0,3 bis 0,6 die Festsetzung der Zulässigkeit einer ca. 11.500 m<sup>2</sup> großen Grundfläche vor und unterschreitet damit den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche beträgt.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wieder nutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche, für die eine Inanspruchnahme als Gemeinbedarfsfläche bzw. Straßenverkehrsfläche geplant, aber hierfür im Wesentlichen nicht mehr benötigt wird. Wesentliches Ziel ist nunmehr eine Arrondierung der teilweise vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet sowie deren planungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebiets.

Angrenzende Flächen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden, sollen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SCHULE/ SPORTHALLE“ und „KINDERTAGESSTÄTTE“ - als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung, wozu auch Infrastruktureinrichtungen zählen - ausgewiesen werden. Im Übrigen erfolgt eine bestandsbezogene Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie eine Festsetzung nicht benötigter Straßenverkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans 8-33 mit anderen Bebauungsplänen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben. Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u. a. einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

## **2 Intention der Planung**

Mit dem Bebauungsplan 8-33 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt bzw. unterstützt:  
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung vorhandener Wohnquartiere,

Sicherung eines vorhandenen bzw. zu reaktivierenden Gemeinbedarfsstandorts,

Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

### **3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

Der Bebauungsplan 8-33 überplant im Wesentlichen Flächen, die bisher für die Verbreiterung des Buckower Damms vorgesehen waren. Diese Flächen sollen künftig bestandsorientiert als Mischgebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „Parkplatz“ genutzt werden können, was den momentan herrschenden Investitionsstau auflösen soll. Der Bebauungsplan dient darüber hinaus dazu, bestehende Gemeinbedarfsstandorte (Kindertagesstätte und Schulsportplatz) zu sichern und mögliche Konfliktquellen zu minimieren.

#### **3.2 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

##### **3.2.1 Art der Nutzung**

Für die im Plangebiet gelegene Teilfläche des Grundstücks An den Achterhöfen 1/9 erfolgt eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KINDERTAGESSTÄTTE“.

Die Grundstücke Buckower Damm 260/280 sollen als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden; dadurch soll die gleichberechtigte Möglichkeit geschaffen werden, neben Wohnen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unterzubringen. Die auf den Grundstücken Buckower Damm 260/272 ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird auf Grund der Lage zwischen einer Hauptverkehrsstraße und einer Schulsportplatznutzung und der hierdurch bedingten Lärmvorbelastung nicht weiter verfolgt. Sie werden als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Auf Grund der beabsichtigten Festsetzungen ist die Erstellung eines Lärmprognose-Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-33 nicht erforderlich.

Die vorhandenen Nutzungen (Wohnen und Vereinshaus) werden durch die geplanten Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden in geringem Umfang Baupotenziale für zusätzliche Haus-/Wohneinheiten geschaffen, dadurch entsteht kein neuer Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Durch die geplanten Festsetzungen wird in geringem Umfang zusätzlicher Verkehr erzeugt, der sich verkehrs- und lärmtechnisch unbedenklich darstellt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auf Grund des möglichen Störpotenzials auf das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (B-Plan XIV-154) ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1).

Darüber hinaus ist es das bezirkliche Ziel, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf solche Flächen zu beschränken, von denen auf Grund ihrer Lage, Funktion und stadträumlichen Einordnung keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten ist. Das Plangebiet gehört hierbei nicht zu den hierfür geeigneten Gebieten.

Auf den Grundstücken Buckower Damm 274/280 (MI 2) werden neben den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2). Diese sind in Mischgebieten ansonsten regelmäßig zulässig und zwar zunächst in allen Größenordnungen. Die Nähe der Schule macht den Standort für solche größeren Einrichtungen auch interessant. Dadurch müssen jedoch massive Störungen der bestehenden Wohnnutzung befürchtet werden, zumal die Grundstücke im MI 2 sehr klein sind, dies soll durch den Ausschluss von vornherein vermieden werden.

Für die im Plangebiet gelegene Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 282 / Christoph-Ruden-Straße 3 (Schulsportplatzfläche) ist eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORTHALLE“ vorgesehen. Der Bebauungsplan XIV-56b setzte die Schulsportplatzfläche ursprünglich als Bildungszentrum (Schulungszentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke) fest. Die neue Festsetzung folgt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass die Fläche künftig nur für den Schulsport genutzt werden darf. Die Nutzung der Fläche ist somit auf den Tag beschränkt, eine abendliche Nutzung durch Vereine ist ausgeschlossen. Gleichzeitig erübrigt sich somit die Notwendigkeit einer Fluchtlichtanlage zur Nutzung der Fläche in den Abendstunden, darüber hinaus wird kein zusätzlicher Lärm durch Zuschauer oder An- und Abfahrtsverkehr induziert. Der Lärm-Konflikt-Vermeidung Sport / Wohnen wird somit ausreichend Rechnung getragen, mögliche Konflikte werden auf ein verträgliches Maß minimiert. Zur Lagebezeichnung Buckower Damm 282 / Christoph-Ruden-Straße 3 gehört auch die Teilfläche südlich des Grundstücks Buckower Damm 280, welche direkt am Buckower Damm anliegt, diese wird ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORTHALLE“ festgesetzt, dies verdeutlicht die Erschließungsfunktion dieser Fläche für den Sportplatz.

Für die ebenfalls nicht mehr für eine Straßenerweiterung benötigten Flächen vor den Gebäuden Buckower Damm 288, Gerlinger Straße 2 wird eine Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bzw. „Parkplatz“ festgesetzt

Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen des Buckower Dammes werden als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

### **3.2.2 Maß der Nutzung**

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KINDERTAGESSTÄTTE“ wird folgendes Nutzungsmaß vorgesehen: maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Das vorgesehene Nutzungsmaß im MI 1 von maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 schafft die Voraussetzung, um ggf. eine adäquate gewerbliche Nutzung der betreffenden Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird zugleich das Nutzungsmaß des teilweise überplanten Gemeinbedarfsstandorts aufgenommen, im Übrigen bleiben die Festsetzungen hinter dem Nutzungsmaß des östlich angrenzenden Wohngebiets im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-154 (GFZ 1,0) zurück.

Für die Grundstücke Buckower Damm 274/280 (MI 2) wird auf Grund der ungünstigen Grundstücksparzellierung eine höhere Grundstücksausnutzung angestrebt: zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Hierdurch soll gleichermaßen die im Bestand vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden als auch eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ermöglicht werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORTHALLE“ werden die Nutzungsmaße GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt, diese sind abgeleitet aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-56b und ermöglichen perspektivisch eine bauliche Erweiterung der Schulnutzung.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen innerstädtische, gut erschlossene Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Das Verhältnis von bebaubarer zu nicht bebaubarer Fläche innerhalb des Plangebiets ändert sich hierbei nur unwesentlich. Auf Grund einer Reduzierung der in den Bebauungsplänen XIV-56b und XIV-183 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, denen ein Versiegelungsgrad von 100% zu Grunde zu legen ist, führen die geplanten Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insgesamt zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und somit zu einer positiven Beeinflussung der Umwelt. Die

Festsetzungen bleiben zudem deutlich hinter den Möglichkeiten des FNP, der eine Entwicklung für Wohnbauflächen mit einer GFZ bis 1,5 vorsieht, zurück.

Zum Schutz des Baumbestandes greift die Baumschutzverordnung, ein weitergehendes Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan 8-33 wird nicht gesehen.

### **3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Um einen Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu ermöglichen, wird eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Baugrenzen halten zum Buckower Damm einen Abstand von 4,0 m und an der Straße An den Achternhöfen inklusive Eckabschrägung zum Buckower Damm 5 m ein und sichern die Freihaltung einer Vorgartenzone, die im Bereich des Buckower Damms durch die bestehende durchgrünte Ausprägung zum Straßenraum bereits faktisch vorhanden ist. Im Bereich An den Achternhöfen wurde für die Lage der Baugrenze die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-56b übernommen. Am Buckower Damm wurde der Abstand der Baugrenze zum Straßenland dagegen auf 4 m verringert. Auf diese Weise kann die Bebaubarkeit der schmalen Grundstücke Buckower Damm 274/276 und 280 verbessert werden. Die sich anschließenden Grundstücke im Mischgebiet folgen dieser Flucht. Die beabsichtigte offene Bauweise für die Grundstücke ergibt sich aus dem Bestand.

### **3.2.4 Festsetzungen zu Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Die Funktion des Buckower Damms als Hauptverkehrsstraße mit örtlicher Bedeutung bleibt bei den geplanten Festsetzungen erhalten. Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan perspektivisch die Möglichkeit, durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor dem Gebäude Buckower Damm 288 und dem damit verbundenen Wegfall von Senkrecht-Stellplätzen entlang der Fahrbahn die Durchlassfähigkeit des Buckower Damms zu erhöhen.

### **3.2.5 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des

Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt werden und treten damit außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 4).

### **3.3 Abwägung von Stellungnahmen**

#### **3.3.1 Beteiligung der Behörden**

25 Behörden und 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 23.09.2008 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus wurden 3 Ämter im BA Neukölln erneut mit Schreiben vom 12.12.2008 um Stellungnahme gebeten. Kein Rücklauf erfolgte von 10 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB).

Keine Einwände hatten bzw. ihre Zustimmung gaben 15 Behörden und sonstige TöB.

Abwägungserhebliche Hinweise erfolgten von 12 Behörden und sonstige TöB und wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt (siehe Vermerk vom 24.02.2009).

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen führte zur Änderung der Festsetzungen und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-33:

Der Geltungsbereich wurde durch die Einbeziehung der Schulsportplatzfläche erweitert; eine außerschulische Nutzung dieser Fläche wurde hierbei ausgeschlossen.

Die Gebietseinordnung WA wurde in MI geändert, das Nutzungsmaß wurde auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 erhöht. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden der geänderten Baugebietsausweisung angepasst.

#### **3.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanentwurfes 8-33 vom 11.09.2008 konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 6. Oktober 2008 bis einschließlich 17. Oktober 2008 unterrichten und zu dieser Planung auch schriftlich äußern (Veröffentlichung im ABI. Nr. 44 vom 26.09.2008 auf Seite 2275).

Innerhalb dieses Zeitraumes informierte sich ein Eigentümer über die Planung und äußerte sich mündlich.

Die vorgetragenen Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Baugebietseinstufung für die Grundstücke Buckower Damm 260/272 wurde von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet geändert, die Nutzungsmaße von einer GRZ von 0,3 auf 0,4 und von einer GFZ von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bleiben gewahrt, unzumutbare Beeinträchtigungen sind hiermit nicht verbunden (siehe Vermerk vom 24.02.2009).

### **3.3.3 Erneute Beteiligung der Behörden**

25 Behörden und 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2009 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Kein Rücklauf erfolgte von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB).

Keine Einwände hatten bzw. ihre Zustimmung gaben 16 Behörden und sonstige TöB.

Abwägungserhebliche Hinweise erfolgten von 10 Behörden und sonstigen TöB, diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen führte nicht zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-33 (siehe Vermerk vom 23.11.2009).

### **3.3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zwischen dem 15.02.2010 bis einschließlich 15.03.2010 wurde für den Bebauungsplanentwurf 8-33 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 5.02.2010 ortsüblich im Amtsblatt auf Seite 153, in der Tagespresse (Berliner Morgenpost) am 12.02.2010 sowie durch Information an die bezirkliche Pressestelle als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Insgesamt elf Bürger informierten sich über die Planung. Mit Ablauf der angegebenen Frist lag eine schriftliche Stellungnahme vor, diese führte jedoch nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans.



### **III Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

a) Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Keine

b) Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch:

Durch die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie durch die Anlage eines Gehwegs im Bereich der derzeit vorhandenen Senkrecht-Stellplätze können Kosten entstehen.

Dem gegenüber steht eine Reduzierung von Kosten, da bisher geplante Straßenverkehrs- und Gemeinbedarfsflächen verringert werden. Ein Ankauf privater Grundstücke auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XIV-56b ist nicht mehr erforderlich, die Finanzierung der Kosten für eine Straßenverbreiterung des Buckower Dammes entfällt somit.

Ggf. können durch Verkäufe nicht mehr benötigter Grundstücks(teil-)flächen Einnahmen aus der Erlösbeteiligung für den Bezirk erzielt werden.

## IV Verfahren

### a) Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 6.5.2008 gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilt im Schreiben I B 12 vom 03.06.2008 mit, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Das Referat VII B teilt ergänzend mit, dass aus verkehrlicher Sicht Belange berührt werden, die von Gesamtinteresse Berlins sind, da der Buckower Damm in diesem Bereich eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III darstellt.

### b) Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-33 wurde am 01.07.2008 vom Bezirksamt Neukölln von Berlin (Vorlage Nr. 93/08) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt von Berlin am 25.7.2008 ortsüblich bekannt gemacht (ABl. S. 1876).

Der zuständige Fachausschuss – Ausschuss für Stadtentwicklung – wurde am 09.09.2008 über den Aufstellungsbeschluss informiert und hat den Beschluss zustimmend zur Kenntnis genommen.

### c) Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2008.

Das Ergebnis / die Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-33 führte zur Änderung der Festsetzungen und zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-33 sowie zu einer erneuten Beteiligung der TöB.

### d) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand vom 06.10.-17.10.2008 statt (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 am 26.09.2008, S. 2275).

e) Erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden gemäß § 5 i. V. mit § 11 AGBauGB durch Übersendung der BA-Vorlage über die geänderten Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 8-33 (hier: Geltungsbereichserweiterung und Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung) informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 06.04.2009 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. AGBauGB weitergeführt wird, da aus verkehrlicher Sicht Belange berührt würden, die von Gesamtinteresse Berlins seien.

f) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans

Die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs 8-33 wurde am 23.6.2009 vom Bezirksamt Neukölln von Berlin (Vorlage Nr. 93/09) beschlossen. Die Geltungsbereichsänderung wurde am 17.07.2009 im Amtsblatt für Berlin (S. 1850) ortsüblich bekannt gemacht.

g) Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 22.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen führt nicht zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-33. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der angeführten Hinweise ergänzt.

h) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-33 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum zwischen dem 15.02.2010 bis einschließlich 15.03.2010 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nicht zu einer Änderung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs geführt. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet bzw. aktualisiert.

i) Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Am 13.04.2010 hat das Bezirksamt gemäß Vorlage Nr. 54/10 beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan und gleichzeitig das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit am 28.04.2010 beschlossen (Drucksache: 1436/XVIII).

j) Anzeige des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren ist mit Schreiben vom 25.06.2010 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden.

Gemäß Stellungnahme vom 07.05.2010 blieb nach rechtlicher Überprüfung der Bebauungsplan 8-33 unbeanstandet und ist nunmehr festsetzungsfähig.

k) Festsetzung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 26.10.2010 beschlossen den Bebauungsplan als Rechtsverordnung festzusetzen. Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 27.11.2010, Seite 513 veröffentlicht.

## V        **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I, S. 2585)

**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den .....

B o r o w s k i

Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung

ANHANG:

1. Textliche Festsetzungen
2. Übersichtsplan, Maßstab 1:5000

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Bestand	3
2.1.1	Stadträumliche Einordnung	3
2.1.2	Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	3
2.1.3	Erschließung	4
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	6
2.2.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
2.2.5	Stadtentwicklungsplan Wohnen	7
2.2.6	Stadtentwicklungsplan Verkehr – mobil 2010	7
2.2.7	Denkmalschutz	7
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>9</b>
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	9
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>11</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	11
3.2	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	11
3.2.1	Art der Nutzung	11
3.2.2	Maß der Nutzung	13
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
3.2.4	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	14
3.2.5	Sonstige Festsetzungen	14
3.3	Abwägung von Stellungnahmen	15
3.3.1	Beteiligung der Behörden	15
3.3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	15
3.3.3	Erneute Beteiligung der Behörden	16
3.3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	16
<b>III</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>17</b>
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>18</b>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>21</b>