

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -
Stapl b2 – 6144 / 8-18

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 8-18
(„Kolonie Grüner Stern“)

für die Grundstücke Wildhüterweg 37/45, 45A und Ringslebenstraße 60, 60A, 60B
sowie für einen Abschnitt der Ringslebenstraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

FASSUNG ZUR RECHTSVERORDNUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Kleingartenanlage „Grüner Stern“, deren vorhandene Wege weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich gesichert sind.

Das Gelände befindet sich überwiegend in Privateigentum und zu knapp einem Drittel im Eigentum des Landes Berlin.

Für einige der Grundstücke bzw. einzelne Parzellen bestehen seit geraumer Zeit Veräußerungsabsichten, die inzwischen teilweise realisiert wurden, ohne dass für die bereits erfolgten Grundstücksteilungen und Neubebauungen eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Erschließung erfolgte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-18 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Der Plan lässt ausreichend Spielraum für ein Konzept, auf dessen Grundlage die Errichtung von Einfamilienhäusern mit zweckmäßigen Teilungen ermöglicht werden kann, der ansonsten aber auch den tatsächlichen baulichen Bestand sichert.

Obwohl die Grundstücke nach dem Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 als Bauland ausgewiesen sind gab es durch den bisherigen Status einer Kolonie und der fehlenden Erschließung, Entwicklungen von provisorischen Baumaßnahmen. Einem Fortschreiten dieser Entwicklung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans entgegengewirkt werden.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bezirk Neukölln im Ortsteil Buckow, direkt nördlich der Stadt- bzw. Landesgrenze Berlins zur Gemeinde Schönefeld, Ortsteil Großziethen in Brandenburg.

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Wildhüterweg 37/45, 45A und Ringslebenstraße 60, 60A, 60B sowie einen Abschnitt der südlich angrenzenden Ringslebenstraße.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen die sogenannte Kolonie „Grüner Stern“, mit insgesamt 55 Parzellen auf neun Flur- bzw. Grundstücken verschiedener Eigentümer. Die Parzellen sind überwiegend mit Wohn- und Wochenendhäusern sowie Lauben bebaut und werden entsprechend genutzt. Sie werden über zwei schmale Wege (ca. 4m und 6m), die sich vom Wildhüterweg im Norden bis zur Stadt- bzw. Landesgrenze im Süden (Ringslebenstraße) erstrecken, erreicht.



Hauptweg, Blick vom Wildhüterweg



Günterweg, Blick von der Ringslebenstraße

1.2.1.1 Siedlungsanalyse

Nutzung, Bebauung, Stadtbild

Es umfasst ca. 3,8 ha und wird begrenzt

- vom Wildhüterweg im Norden,
- den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf der westlichen Seite der Straße Auf der Planweide im Osten,
- der Landesgrenze im Süden sowie
- den hinteren Grundstücksgrenzen auf der östlichen Seite der Grundstücke
- Am Eichenquast im Westen.

Stadtstrukturell wird es als ein Gebiet mit niedriger Bebauung mit Hausgärten eingeordnet. Nördlich, westlich und östlich ist es überwiegend von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) umgeben. Es stellt sich als ein durch kleinteilige Bebauung geprägter Siedlungsbereich dar.

Nördlich angrenzend befindet sich eine kompakte, hohe Siedlungsbebauung der 1990-er Jahre sowie ein beschränktes Arbeitsgebiet, in dem ein Ladenzentrum für Nahversorgung errichtet wurde. Im westlich angrenzenden Block erstreckt sich eine weiträumige Siedlung an der Ringslebenstraße mit mehrgeschossigen Wohnungsbauten aus den 1960-er / 1970-er Jahren. Südlich trifft das Plangebiet direkt auf die Landesgrenze mit der dahinter liegenden Gartenstadt Großziethen sowie der direkt angrenzenden Neubebauung von Einfamilienhäusern aus dem Jahr 2006. Der ehemalige Grenzweg (Mauerweg) wurde ausgebaut und wird zur Erschließung der südlichen Grundstücke des Plangebiets genutzt. Auf Großziethener Seite ist der Weg ebenfalls ausgebaut und wird durch Kantensteine abgegrenzt.

Die 55 Parzellen innerhalb des Plangebiets sind mit eingeschossigen Wohn- und Wochenendhäusern sowie Lauben und Verschlägen bebaut. Bei der Bestandsaufnahme 1996 war dadurch eine Gesamtgrundfläche der Bebauung von mehr als 3.900 m² zu verzeichnen. Ein Privatgrundstück wird seit Jahren als Ponyhof genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht dem Charakter eines Wohngebiets (bzw. einer Kleingartenanlage) und kann auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 1996 entsprachen die Baulichkeiten nur auf 4 der 55 Parzellen mit unter 24 m² überbauter Fläche den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes. Der Anteil der Dauerbewohner in der Kolonie ist nicht bekannt. Diese Nutzung, insbesondere auf den privaten Flächen, resultiert teilweise noch aus der Nachkriegszeit, in der viele Lauben zu einem festen Wohnsitz ausgebaut wurden.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung hergestellt werden.

1.2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgend genannten Grundstücke bzw. Teilflächen öffentlicher Straßen:

Grundstück	Flur – Flurstück(e)	Größe in m ²	Eigentümer
Wildhüterweg 45 u. 45A	324 - 278	7.988	Privat
Wildhüterweg 43	324 – 114/2	10.005	Land Berlin
Wildhüterweg 41	324 – 113/2	5.200	Land Berlin
Wildhüterweg 39	324 – 112/2	5.183	Privat
Wildhüterweg 37	324 – 111/2	5.166	Privat
Ringslebenstraße 60	324 – 281	804	Privat
Ringslebenstraße 60A	324 – 280	677	Privat
Ringslebenstraße 60B	324 – 279	670	Privat
Gesamtfläche Parzellen		35.693	
Wildhüterweg	323 –172 tlw.	ca. 300	Land Berlin
	324 – 226 tlw.	ca. 1.700	Land Berlin
Ringslebenstraße	324 – 234	673	Land Berlin
Gesamtfläche öffentliches Straßenland		ca. 2.673	
Gesamtfläche Geltungsbereich		ca. 38.366	

Die beiden Grundstücke Wildhüterweg 41 und 43, die zwischen den Koloniewegen (Günterweg und Hauptweg) liegen, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und werden vom Liegenschaftsfonds verwaltet. Die Wege befinden sich als Bestandteile der Flurstücke 324-278 und 114/2 sowie 324 – 113/2 und 112/2 sowohl in Privatbesitz als auch in Eigentum des Landes Berlin.

1.2.1.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Norden über den Wildhüterweg mittelbar an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (Johannisthaler Chaussee) angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch 4 Buslinien (M44, 172, 735, 736) mit Haltestellen am Hasenhegerweg, Stuthirtenweg und Kölner Damm ist das Plangebiet an das innerstädtische Bahnnetz (U- und S-Bahn) angebunden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Der Wildhüterweg im Norden des Geltungsbereichs wurde ohne Radweg ausgebaut.

Der Abschnitt der Ringslebenstraße im Süden des Plangebietes ist weitestgehend als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Ein Abschnitt des ehemaligen Grenzweges im Bereich der nicht gewidmeten Ringslebenstraße wurde nach Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Polizeipräsidenten und den Eigentümern von den Nutzern der Grundstücke Wildhüterweg 37/39 durch Einfriedung bis zur Landesgrenze unterbrochen.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei parallel verlaufende unbefestigte Koloniewege in nord-südliche Richtung. Der Hauptweg ist ca. 6 m und der Günterweg ca. 4 m breit. Im mittleren Bereich des Hauptweges gibt es eine kleine Stellplatzfläche für ca. 8 Fahrzeuge. Vereinzelt werden die Pkw in den Einbuchtungen am Weg oder auf den Grundstücken bzw. in Garagen geparkt.

Im Bereich des o.g. kleinen Parkplatzes war in verschiedenen Bestandskarten ein Spielplatz verzeichnet, der jedoch nicht existiert, sondern als Zufahrt dient .

Ver- und Entsorgung

Im Wildhüterweg, Am Eichenquast und Auf der Planweide befinden sich Entwässerungskanäle und Trinkwasserversorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, deren Anlagen im Rahmen der Leitungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

In der Ringslebenstraße ist eine Trassenoption für einen späteren Ringschluss der Trinkwasserversorgung zwischen An der Planweide und Am Eichenquast vorzusehen. Die Möglichkeit eines Ringschlusses wird durch die Ausweisung als öffentliches Straßenland ermöglicht.

Die Forderung, das anfallende Regenwasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern und für die künftige Erschließung mit Trinkwasserleitungen und Entwässerungskanälen ein hydraulisches Konzept zu erstellen, wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

Es sind Kabelanlagen der Netzgesellschaft NBB zur Gasversorgung mit 4 Hauptanschlüssen auf dem Grundstück Wildhüterweg 45 vorhanden; die HD- Leitung befindet sich im öffentlichen Straßenland im Wildhüterweg.

Der Bestand der Kabeltrassen (Vattenfall) zur Stromversorgung ist vom Wildhüterweg und von dort aus, innerhalb der mit A gekennzeichneten privaten Verkehrsfläche angeschlossen.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin**, FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dar.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist regelmäßig aus der Darstellung des FNP als Wohnbaufläche entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 1, Regelfall).

Im **Landschafts- und Artenschutzprogramm für Berlin** in der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Abl.S.95) zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (Abl. S.2426); vom 29.7.1994 ist der Geltungsbereich als bebauter Bereich dargestellt, für den folgende Aussagen getroffen werden:

Naturhaushalt /Umweltschutz

Anforderungen an Nutzungen: Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkte, Siedlungsgebiet

Bei Nachverdichtung von Haus- und Kleingartengebieten ist auf den Erhalt bzw. die Ergänzung von traditionellen Obstbaumbeständen zu achten.

Erholung und Freiraumnutzung

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume:

Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume.

Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz

Siedlungsgeprägte Räume

Obstbaumsiedlungsbereich

Im **Kleingartenentwicklungsplan Berlin**, Februar 2004, SenStadt, Abt I für den Bezirk Neukölln ist die landeseigene Fläche mit der Kategorie: III C - Fiktive Dauer-Kleingartenanlage mit einer Schutzfrist bis zum Jahr 2004 zeitlich gesichert. Die beiden benachbarten privaten Kolonief Flächen sind darin unter der Kategorie I a als sonstige ungesicherte Kleingartenanlage (FNP-Baufläche) verzeichnet. Eine planungsrechtliche Sicherung des gesamten Geländes als Dauerkleingartenfläche ist darin nicht beabsichtigt worden.

Die Kolonie „Grüner Stern“ gehört nicht zu den 171 Kleingartenanlagen, für die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Verlängerung der Schutzfrist bis 2020 beabsichtigt.

Die **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3** (Arbeitsbericht - Entwurf, Stand Dezember 1986) stellt im Nutzungskonzept den Bereich als „Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ unter 0,6 sowie ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Wegerecht für die Allgemeinheit dar.

Ein vom Bezirk Neukölln - Fachbereich Stadtplanung - veranlasstes **Gutachten zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen Wildhüterweg (Buckow) vom April 1990**, sah direkt an das Plangebiet grenzend eine Kindertagesstätte sowie grüne Wegeverbindungen zwischen Großcreutzweg und der Kolonie und zwischen Wildhüterweg und Ringslebenstraße vor. Ferner war auf der landeseigenen Fläche innerhalb des Geltungsbereich die Anlegung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Für die privaten Grundstücke wurde eine Wohnbebauung mit landschaftlicher Prägung angestrebt, wobei die Erschließung über einen befahrbaren Weg unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur erfolgen sollte. Zum Wildhüterweg hin sollte eine Raumkante durch Bebauung ausgebildet werden.

Dieses Konzept ist u. a. durch die Veräußerung und Bebauung der Grundstücke Am Eichenquast 47/53 in wesentlichen Punkten nicht mehr realisierbar.

Der **Baunutzungsplan** (Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742) als übergeleiteter Bebauungsplan i. V. m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauOBln 1958) weist für den Geltungsbereich eine Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,2; GFZ 0,4; offene Bauweise) aus. Hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche gilt der **Bebauungsplan XIV-A** (vom 9.7.1971). Da für den Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan XIV-A die Berechnungsregelung für das Maß der baulichen Nutzung an die BauNVO 1968 angepasst wurde, sind in allgemeinen Wohngebieten überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21a Abs.3 Satz 1 BauNVO 1968).

Innerhalb des Geltungsbereich sind keine förmlich festgesetzten Fluchtlinien vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.12.2004 liegen im Plangebiet entsprechend des **Bodenbelastungskatasters** für das Plangebiets keine Einträge vor. Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt.

Nach den Aussagen der **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich des LEPeV und gemäß Grundsatz 10 LEP FS im engeren Wirkungsbereich des Flughafens Berlin-Schönefeld. Der Entwurf des Bebauungsplanes steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEPeV und ist den Zielen der Raumordnung angepasst. (Ziel 1.0.1 LEPeV: Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen; Grundsatz 10 LEP FS: Auflistung der Bestandteile des engeren Wirkungsbereichs des Flughafens Berlin-Schönefeld).

Der Entwurf zum LEP B-B vom 21.8.2007 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gem. Ziel 4.5 Abs.1 Nr.2 des Entwurfs LEP B-B die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig sein soll.

SenStadt I B 17 teilte mit Schreiben vom 14.3.2007 auf die Information über die Mitteilung der Planungsabsicht mit, dass sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Berliner Mauerweg befindet. Die Durchgängigkeit der Ringslebenstraße ist abzusichern, eine bestehende Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist beizubehalten. Im Rahmen dieser Mitteilung äußerte die oberste Naturschutzbehörde **SenStadt I E 113** zwar keine Einwände gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, brachte jedoch gegen die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB, ihre Bedenken vor, da der Standpunkt vertreten wurde, dass es sich bei der festzusetzenden Wohnbaufläche um eine Kleingartenanlage und daher um Verdichtung des städtischen Außenraums handelt, die einer Umweltprüfung bedürften. Nach geltendem Recht ist die betroffene Fläche jedoch als Baugebiet festgesetzt. Der Kleingartenentwicklungsplan sah keine Festigung als Kleingartenanlage vor (siehe Kap.1.1 Abs.2 und 3). Die Forderung nach umfangreicher Berücksichtigung der Umweltbelange durch Nicht-Anwendung steht somit der Intention des Gesetzgebers entgegen, für diese eindeutige Lage eine Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zu schaffen.

Die vorerst geäußerten Bedenken gegen die Planungsabsicht wurden im Gespräch zwischen SenStadt I B und L-PBV am 19.3.2007 mit der Zusage des sachgerechten Umgangs im weiteren Bebauungsplanverfahren ausgeräumt.

Der **Mauerweg** (Beschluss des Abgeordnetenhaus von Berlin vom 11.10.2001 Drs. 14/1592) führt in einer 160 km langen Schleife um das frühere West-Berlin herum und ist bis auf einige Abschnitte („wenige Splittersiedlungen“ an der südlichen Umlandgrenze) bereits komplett benutzbar. Das Konzept sieht vor, die geplante Routenführung mit Ausnahme neu entstandener Grünflächen in der Regel auf Verkehrsflächen, die auch vor der Wende als Versorgungswege vorgesehen waren, zurückzugreifen. Durch eine Doppelreihe Kopfsteinpflaster soll der Standort der Mauer markiert werden. Die Finanzierung in Berlin sollte aus GA(Gemeinschaftsaufgabe)-Mitteln gefördert werden.



Ringslebenstraße / Mauerweg (westl. Geltungsbereich)



Ringslebenstraße (östl. Geltungsbereich)

2 PLANINHALT

2.1 Entwicklung der Planungsziele

Verschiedene Bebauungskonzepte aus den 1970-er Jahren wurden bisher nicht realisiert. Dies scheiterte in erster Linie an den Eigentumsverhältnissen und der unzureichenden Erschließung. Auch neue Vermarktungsbemühungen aus dem Jahr 2004 konnten bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Mit dem Ziel, die planungsrechtlich erforderlichen Regelungen zur Nutzungsart, zum Nutzungsmaß, zur Entwicklung von Wohnbauflächen, dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Sicherung der Erschließung zu treffen, wird die Voraussetzung zur Durchführung eines **beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (1), Satz 1 BauGB** erfüllt (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen insbesondere der Nachverdichtung und der Legalisierung der bereits verdichteten Grundstücke.

Ein sachlicher, zeitlicher oder räumlicher Zusammenhang des Bebauungsplans 8-18 mit den benachbarten Bebauungsplänen XIV-138 und XIV-257 im Sinne des §13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Die zulässige bebaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt mit ca. 6.780m² (siehe auch Pkt. 3.1) unter der in § 13a (1) Satz 2 BauGB aufgeführten, für ein beschleunigtes Verfahren zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-18 erfolgt eine Entwicklung zu hochwertigen Wohnbauflächen. Es werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung der Flächen für Einfamilienhausbebauung,
- Sicherung der erforderlichen Erschließung,
- Regelung der zulässigen Nutzungsart und des Nutzungsmaßes.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden.

Vorgesehen ist die Festsetzung von **zweigeschossigen Gebäuden Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,4.**

Bei einer festzusetzenden GRZ von 0,25 für 38.370m² Gesamtfläche des Geltungsbereichs, abzüglich der 11.253m² für Straßenflächen ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von ca. 6.780m² m², da die Grundfläche durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze etc. bis zu 50% überschritten werden kann, ergibt sich eine maximale GRZ von 0,375 und der maximale Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt ca. 10.170m². Bei der durchschnittlichen Grundfläche für ein Einfamilienhaus von ca. 100m², könnten ungefähr bis zu 68 Häuser entstehen.

Die städtebauliche Intention stellt in diesem Bereich eine Fortsetzung der in der Nachbarschaft vorhandenen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung dar. Durch die am Bestand orientierte Erschließung der Grundstücke besteht die Möglichkeit die Flächen entsprechend der Nachfrage auch ohne Investorenkonzepte teilen und individuell für Wohnbebauung vermarkten zu können. Dies betrifft sowohl die privaten wie auch die landeseigenen, durch den Liegenschaftsfonds betreuten Flächen und erfordert privatrechtliche Klärungen bzgl. der Versorgungsanschlüsse deren Herstellung nicht im Bebauungsplan geregelt wird.

Der Bebauungsplan 8-18 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen sowie eine dem Wohl der

Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere die im Folgenden aufgeführten Belange gemäß §§ 1 und 1a BauGB miteinander in Einklang gebracht.

2.2.1 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung

Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel des Investitionsbedarfs und der Förderung der Eigentumsbildung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Durch die Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bebauung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Aufgrund der besseren Erschließung und der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Werterhöhung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht auszuschließen.

Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 5 kann auf Grund der Festsetzung etwaiger Verkehrsflächen ein Entschädigungsanspruch entstehen, soweit dem Eigentümer Vermögensnachteile entstehen.

2.2.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes

Die Ausweisungen der geplanten Bauflächen entsprechen denen der unmittelbaren Umgebung, so dass durch Neubauten eine harmonische Anpassung an das bestehende Ortsbild gegeben ist.

Das Gelände der „Kolonie“ tritt von außen kaum in Erscheinung. Dies liegt insbesondere an den hohen Hecken und Sträuchern an den Erschließungsstraßen, die das Gebiet abschirmen. Als landschaftliche Elemente treten die teilweise sehr hohen Hecken, aber auch Obstbäume, Waldbäume, Schmuck- und Ziergärten in der Anlage stark hervor. Eine besondere Sicherung zum Erhalt ist im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen.

Bei behutsamer Neubebauung kann die vorhandene Bepflanzung bis auf die betroffenen Ausbauflächen der geplanten Ringslebenstraße erhalten bleiben.

Da die bereits vorhandenen Bepflanzungen eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt haben und durchaus das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv beeinflussen können, wurden die Ausweisungen der Bauflächen (Baugrenzen) und der Verlauf der inneren Erschließung weitestgehend nur mit geringen Abweichungen an der vorhandenen Struktur orientiert, so dass bei Neubau ein Erhalt der schützenswerten Baumbestände gewährleistet werden kann. Nach der aktuellen Plangrundlage des Vermessungsamts vom Juli 2007 sind 54 geschützte Laubbäume und 36 Nadelbäume verzeichnet. Entscheidungen zu möglichen Fällungen trifft im Einzelnen das Naturschutz- und Grünflächenamt im Rahmen von Fäll- bzw. Bauanträgen.

Die Textliche Festsetzung **Nr. 5** über die Wasser- und Luftdurchlässigkeit der Befestigung von Wegen und Zufahrten im Wohngebiet stellt einen wichtigen Beitrag in Bezug auf den Aspekt der Versickerung des Niederschlagswasser dar, wodurch die Bodenfunktionen

gestärkt und positive Wirkungen für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung, höhere Versickerungsmöglichkeit) und den Biotop- und Artenschutz erreicht werden können. Mögliche nachteilige Auswirkungen durch die Zulässigkeit einer geringfügig höheren GRZ werden hierdurch kompensiert.

2.2.3 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch die Festsetzung besteht die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit großzügigen Freiflächen, besonders geeignet für Familien mit Kindern.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO in der Textlichen Festsetzung **Nr. 1**, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden für dieses Siedlungsgebiet untypische Nutzungsstrukturen und damit erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden.

Eine konkrete Festlegung für die Anlage eines Kinderspielplatzes wird nicht getroffen, jedoch entbindet der Bebauungsplanentwurf hier nicht von der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. § 8 Abs. 2 BauOBln (bei Errichtung von 6 Wohneinheiten ist ein Spielplatz von mind. 50m² in den Wohngebieten).

2.2.4 Verkehrsbelange

Die notwendigen Erschließungsflächen innerhalb des Geländes sollen als **Private Verkehrsflächen** mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der erforderlichen Breite von 6m bei über 350m Länge belastet werden (Textliche Festsetzung **Nr.2**). Sie sind in ihrem Verlauf dem Bestand annähernd angepasst. Die Wegbreite von 6m ist für die Erfordernisse der zulässigen Bebauung ausreichend. Auch von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es keinen Bedarf an breiteren Wegen.

Der Hauptweg beansprucht eine Gesamtfläche von ca. 2.186m² und der Günterweg ca. 2.104m².

Die im Plangebiet liegenden Flächen des Wildhüterweges und der Ringslebenstraße werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. Am Wildhüterweg wird die Straßenbegrenzungslinie an den Bestand angepasst. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen (Textliche Festsetzung **Nr. 4**).

Ziel ist es die öffentliche Verkehrsfläche der Ringslebenstraße zwischen Eichenquast und Auf der Planweide fortzusetzen um eine durchgängige Verbindung, insbesondere auch für den **Berliner Mauerweg** (siehe 1.2.2) herzustellen.

Da sich die Ringslebenstraße nicht zu einer Hauptverbindungsstraße mit erwartetem hohem Kfz-Aufkommen zwischen Buckow und der Gropiusstadt entwickeln soll, wird ein 4.5m breiter Teilabschnitt der nicht zur Erschließung der Grundstücke erforderlich ist durch Festsetzung als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - FUSS- UND RADWEG** - vom Autoverkehr freigehalten.

Die Straßenbegrenzungslinie der Ringslebenstraße im Süden des Geltungsbereich verläuft 6,0m parallel zur Landesgrenze. Der vom Tiefbauamt geforderte Mindestbedarf von 5,0m (davon mind. 2,0m Gehweg) ist damit ausreichend berücksichtigt. An der Kreuzung Am Eichenquast / Ringslebenstraße ist eine Eckabschrägung vorgesehen.

Das angrenzende Eckgrundstück (ca. 380m²) wurde vom Tiefbauamt an den Eigentümer des Grundstücks Am Eichenquast 81 als Vorgartenfläche verpachtet. Ein Teil dieser Fläche wird als Straßenland ausgewiesen und der verbleibende Teil als nicht bebaubare Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

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

2.2.5 Sonstige Inhalte

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. (Textliche Festsetzung **Nr. 6**). Hiermit wird verdeutlicht, dass die bisher für den Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen des Baunutzungsplanes in Verbindung mit Bebauungsplan XIV-A (allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2; GFZ 0,4; offene Bauweise / siehe Abschnitt 1.2.2; 6. Absatz) aufgehoben werden und durch die Festsetzungen des Bebauungsplan 8-18 künftig ersetzt werden.

2.2.6 Abwägung der Stellungnahmen

2.2.6.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 7.12.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung ohne Umweltbericht aufgefordert. Die festgesetzte Rückäußerungsfrist von einem Monat wurde teilweise überschritten und die nachträglichen Stellungnahmen in der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

2.2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB

Da die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gem. § 13 Abs.2 Nr.1 i.V. m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich in der Zeit vom 7. Januar 2008 bis einschließlich 18. Januar 2008 im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung -Fachbereich Stadtplanung- über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu dieser Planung zu äußern.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin, S. 36 am 4.1.2008.

Zusätzlich wurde die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH mit Schreiben vom 10.12.2007 informiert. Dem BLN - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wurde auf Anfrage die Begründung zum Bebauungsplan zur Information übersandt.

Von einer Eigentümerin mehrerer Grundstücke innerhalb der Kolonie „Grüner Stern“ wurde telefonisch der Wunsch geäußert, das Verfahren zügig durchzuführen.

2.2.6.3 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§13a Abs.3 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der Hinweise und Stellungnahmen sowie der geäußerten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als sonstige Planänderung ergab sich lediglich eine Verschiebung der Fuß- und Radwegfläche (Ringslebenstraße) um ca. 2 m nach Westen auf die Flurstücksgrenze (da sich hier keine gewidmete Straßenfläche befindet).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst und aktualisiert.

2.2.6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan 8-18 hat mit der Begründung vom 2.10.2008 vom 13.Oktober 2008 bis einschließlich 13.November 2008 öffentlich ausgelegen.

Parallel wurde mit der ergänzenden Verwendung der elektronischen Informationstechnologie gem. § 4a(4) BauGB eine Online-Beteiligung im Internet, unter: www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html, angeboten.

Äußerungen über diesen Weg erfolgten nicht

Während der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-18 nahmen 3 Personen Einsicht in die Planunterlagen.

Ein außerhalb des Geltungsbereichs benachbarter Anlieger äußerte dabei sein Interesse an der Erweiterung seines Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-18. Schriftlich erfolgte dazu keine Mitteilung.

Ein Anrufer erkundigte sich telefonisch nach der Planung.

Es erfolgten fristgerecht 16 schriftliche Äußerungen, davon 15 der betroffenen Kleingartenpächter und eine Stellungnahme von der Gemeinde Schönefeld

- Im Schreiben der Gemeinde Schönefeld vom 20.10.2008 wurden keine Bedenken zum Planinhalt erhoben. Sie wies jedoch auf ein Abstimmungserfordernis der möglichen Ausbauplanungen der Verkehrsflächen an der Landesgrenze und dem Kreuzungsbereich Ringslebenstraße / Eichenquast / Rudolf-Breitscheid-Straße mit dem Dezernat II, Bau- und Investorenservice, der Gemeinde Schönefeld hin.

Stapf: Der Hinweis wurde am 18.11.2008 an das Tiefbauamt weitergeleitet.

- Zusammenfassend ist aus den Stellungnahmen zu entnehmen, dass die Kleingartenpächter am Erhalt der bestehenden Situation interessiert sind. Dazu führen sie ihre Argumente (wie intakte Nachbarschaft; hoher Erholungswert sowie soziale Gemeinschaft – die insbes. für ältere und kranke Pächter von Bedeutung; unbeschwertes Spielen der Kinder – was den Angaben nach, in den benachbarten öffentlichen Anlagen nicht gewährleistet ist; Verdrängung von Wildtieren durch Bebauung;) auf.

In allen 15 Anschreiben wird von den Pächtern vorgeschlagen, ihr Grundstück selbst zu erwerben, bzw. auf Mietbasis oder Mietkauf zu erwerben. Ferner erfolgte in einem Schreiben der Hinweis, dass die Regelung bzgl. der Be- und Entwässerung geklärt werden könnte.

Stapl: Der oft geäußerte Kauf- bzw. Mietkaufwunsch kann nicht durch das Bebauungsplanverfahren geregelt werden, da hier miet- und sonstige privatrechtliche Regelungen getroffen werden müssen.

Die Stellungnahmen der Pächter wurden zur Information an den Fachbereich Stadtplanung Stapl a9 (Grundstücksentwicklung sowie Verbindungsstelle zwischen dem Bezirk und dem Liegenschaftsfonds) sowie an das Natur- und Grünflächenamt (NGA / Kleingartenverwaltung) weitergeleitet.

Eine Kaufgemeinschaft zu bilden und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sicherzustellen wie sie von einem Bauträger zu erwarten wären, steht den Betroffenen frei. Sollten die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden landeseigenen Grundstücke nicht von einer Kaufgemeinschaft, sondern von einem Bauträger erworben werden, obliegt diesem die rechtliche und tatsächliche Freimachung der Grundstücke.

Durch den Verlust privater und landeseigener Kleingärten wird im Hinblick auf die eher isolierte Lage innerhalb der übergeordneten Grünvernetzung (kaum Einbindung in öffentliche Grün- oder Wegeverbindungen) die Erholungsfunktion insofern kaum beeinträchtigt, als das sich lediglich die übergeordnete Nutzung (von der bisherigen kleingärtnerischen Nutzungen in Wohnnutzung mit einer niedrigen GRZ ändert. Eine Einschränkung oder der Verlust der Erholungsfunktion des einzelnen Betroffenen Kleingärtners ist zwar möglich jedoch bleibt insgesamt betrachtet durch den geplanten hohen Freiflächenanteil die Erholungsfunktion erhalten und kann dauerhaft erfolgen.

- Ein Pächter verwies darauf, dass sein Pachtverhältnis mit einem Dauerwohnrecht abgeschlossen wurde.

Stapl: Auf zwei Parzellen der landeseigenen Fläche erhielten die Pächter von der seinerzeit zuständigen Behörde (heute NGA) die Erlaubnis des Dauerwohnrechts, d.h. auf Kleingartengelände gegen Entrichtung von Wohnlaubenentgelt wohnen zu dürfen.

- In einer Stellungnahme wurden Angaben zu vergrabenen Müll bzw. Altlasten in dem Gebiet der Kolonie Grüner Stern vorgebracht.

Stapl: Der Adressat wurde mit der Bitte um Konkretisierung der vermutlich betroffenen Flächen angeschrieben. Hierzu erfolgte bisher keine weitere Auskunft.

Der Hinweis zu dem Altlastenverdacht wurde mit Schreiben vom 27.11.2008 zuständigkeitshalber an des Umweltamt weitergeleitet.

- In einer Stellungnahme wurde die Beeinträchtigung bzw. Verdrängung der am Stadtrand lebenden Wildtiere (wie Füchse, Igel, Eulen) durch Zunahme der Bebauung beschrieben.

Stapl: Wie unter Abschnitt 3.1 über die Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben, sind durch die nur geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO von 0,2 auf 0,25, was ca.+25% der bisherigen GFZ entspricht) auch nur geringe Verschlechterungen der Lebensraumqualitäten für wildlebende Tiere und Pflanzen zu erwarten. Dadurch kann eine zwischenzeitliche Verdrängung von Lebensstätten der im Gebiet ansässigen Tier- und Pflanzenarten während der Bauphase erfolgen, jedoch werden bei Bauantragsverfahren von den zuständigen Fachämtern die Umweltschutzbelange berücksichtigt, z.B. dürfen während des Vegetationszeitraums vom 1.März. bis 31.August keine Bäume gefällt werden. Auch die Baumschutzverordnung ist bei Bau- bzw. Fällabsichten zu berücksichtigen.

2.2.6.5 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung Öffentlichkeit

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahmen führte nicht zu inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, sofern in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000m² festgesetzt wird.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 38.370 m², einschließlich Straßen- und Wegeflächen. Bei einer festzusetzenden GRZ von 0,25 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von ca. max. 6.780 m², da die Grundfläche bis zu 50% überschritten werden kann, ergibt sich eine maximale GRZ von 0,375 und eine Versiegelung von insgesamt ca. 10.170m².

Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Jedoch sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen:

Tiere und Pflanzen

Aufgrund einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades, ist eine geringe Verschlechterung der Lebensraumqualitäten für wildlebende Tiere und Pflanzen zu erwarten. Siehe auch unter 2.4.6.4

Zwischenzeitliche Verdrängungen von Lebensstätten der im Gebiet ansässigen Tier- und Pflanzenarten während der Bauphase sind möglich.

Von den zuständigen Fachämtern und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Hinweise bzw. Bedenken hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange bzw. Bedenken vorgebracht.

Geologie und Boden

Aufgrund der minimalen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zum Bestand (kleinteilige Bebauung) sind keine bzw. nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Bodenhaushaltsfunktionen zu erwarten.

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind im Plangebiet keine Grundstücke mit Altlastenverdacht aufgeführt.

Wasser

Im Umweltatlas wird die Versickerung aus Niederschlägen für den Block mit einem Mittelwert von > 100 – 150 mm/a angegeben.

Mit der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird eine Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im Bereich von Vegetationsflächen erreicht. Ein gewisser Ausgleich dazu wird durch die Forderung TF Nr.5 zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen etc. beigetragen (siehe 2.3.2).

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden keine Hinweise auf negative Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Wasser vorgebracht. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wies lediglich darauf hin; dass eine Klärung der Entwässerung auf den privaten Verkehrsflächen vor deren Ausbau erfolgen sollte.

Luft, Klima, Lärm

Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,25 und im Verhältnis zur bisherigen Nutzung unwesentlichen Änderung wird nicht mit gravierenden Beeinträchtigungen gerechnet.

Landschaft / Ortsbild

Die Kleingärten sind insbesondere durch hohe Hecken abgeschirmt. Sie sind daher als abgeschlossene Anlage für die Öffentlichkeit nicht zu betreten. Die Erlebbarkeit der Grünfläche beschränkt sich somit auf den Eindruck vom Straßenraum aus. Die Grünfläche wird somit heute nicht als solche wahrgenommen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltschutz bzw. der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind nicht zu erwarten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

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

Das Land Berlin (hier der Liegenschaftsfonds) kann aus dem Verkauf des Grundstücks oder einzelner Grundstücksflächen Einnahmen erzielen.

Mögliche Herstellungskosten für interne Erschließungsmaßnahmen und die Anlegung von Spielplatzflächen sind von den Eigentümern zu erbringen.

Durch die Inanspruchnahme privater Flächen innerhalb der Ringslebenstraße für die Realisierung der Verkehrsflächen (ca. 300m² im Bereich südlich der Ringslebenstraße 60 und südlich der Parzelle 6 Wildhüterweg 37/39) werden Kosten entstehen, deren Höhe noch zu ermitteln ist.

In die Investitionsplanung wurden bisher keine Haushaltsmittel für den Erwerb und die Herstellung der Verkehrsflächen eingestellt.

3.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

4 VERFAHREN

4.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 20.2.2007 gem. § 5 AGBauGB durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die Planungsabsicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB informiert. Die Stellungnahmen der o.a. Verwaltungen zur Mitteilung der Planungsabsicht erfolgten mit Schreiben vom 23.2.2007 und 14.3.2007 (vgl. 1.2.2)

4.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-18 im beschleunigten Verfahren wurde am 17.4.2007 vom Bezirksamt Neukölln von Berlin (Vorlage Nr. 48/07) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 4.01.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr.1.

4.3 Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 7.12.2007 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung ohne Umweltbericht aufgefordert. Die festgesetzte Rückäußerungsfrist von einem Monat wurde teilweise überschritten und die nachträglichen Stellungnahmen in der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) 2 BauGB

Da die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gem. § 13 Abs.2 Nr.1 i.V. m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB verzichtet.

Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich in der Zeit vom 7.Januar 2008 bis einschließlich 18.Januar 2008 im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung -Fachbereich Stadtplanung- über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu dieser Planung zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte fristgerecht ortsüblich im Amtsblatt von Berlin, S. 36 am 4.1.2008. Darin wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß §13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Zusätzlich wurde die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH mit Schreiben vom 10.12.2007 informiert. Dem BLN - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wurde auf Anfrage die Begründung zum Bebauungsplan zur Information übersandt.

4.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-18 fand in der Zeit vom 13. Oktober 2008 bis einschließlich 13.November 2008 statt. Sie wurde am 2.10.2008 fristgerecht ortsüblich

im Amtsblatt für Berlin Nr.45, S.2312 und am 2.10.2008 in der Berliner Morgenpost bekannt gemacht.

Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unter den genannten Bedingungen unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. und 7.10.2008 von der öffentlichen Auslegung informiert.

4.6 Anzeige des Bebauungsplanes

Nach dem BVV-Beschluss über das Ergebnis der Auswertung / Abwägung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan 8-18 wurde der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Schreiben vom 8.4.2009 zur Rechtskontrolle angezeigt. Es wurden keine Beanstandungen erhoben. Die redaktionellen Hinweise wurden beachtet.

4.7 Festsetzung

Das Bezirksamt setzt den Bebauungsplan 8-18 gem. § 6 Abs. 5 und § 11 Abs.1 des AGBauGB als Rechtsverordnung fest.

Von einer Zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

▪ Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018)

▪ 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 10.8.2009
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Thomas Blesing

Bezirksstadtrat

Wolfgang Borowski

Leiter des Amtes für Planen
Bauordnung und Vermessung

Anlage 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-18)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die privaten Verkehrsflächen A und B sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
4. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Inhalt	Seite	
1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
1.2	PLANGEBIET	2
1.2.1	Stadträumliche Einordnung	2
1.2.1.1	Siedlungsanalyse	3
1.2.1.2	Eigentumsverhältnisse	4
1.2.1.3	Erschließung	4
1.2.2	Planerische Ausgangssituation	5
2	PLANINHALT	8
2.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSZIELE	8
2.2	WESENTLICHER PLANINHALT	8
2.2.1	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung	9
2.2.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes	9
2.2.3	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	10
2.2.4	Verkehrsbelange	10
2.2.5	Sonstige Festsetzungen	11
2.2.6	Abwägung der Stellungnahmen	11
2.2.6.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	11
2.2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB	11
2.2.6.3	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§13a Abs.3 Nr. 2 BauGB	12
2.2.6.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12
2.2.6.5	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung Öffentlichkeit	14
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
3.2	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG	15
3.3	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	15
4	VERFAHREN	16
4.1	Mitteilung der Planungsabsicht	16
4.2	Aufstellungsbeschluss	16
4.3	Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB	16
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB	16
4.5	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	16
4.6	Anzeige des Bebauungsplan	17
4.7	Festsetzung	17
5	RECHTSGRUNDLAGEN	17
ANLAGE		
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	18