

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum
Bebauungsplan XIV-113 vom 16. Juni 1970

für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, der Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

I. Veranlassung:

1. Lage: Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Buckow II an der Johannisthaler Chaussee.
2. Anlaß: Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-113 ist die rechtsverbindliche Sicherstellung der Erschließung und der Neuordnung des Plangebietes.
3. Eigentümerverhältnisse:
 - a. Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan XIV-113 vom 16. Juni 1970
4. Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Vor Durchführung der Baumaßnahmen war das Gelände un bebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt.
5. Veränderungssperre nach § 14 BBauG:

Nicht erlassen.
6. Zurückstellung von Baugesuchen:

Nicht erfolgt.
7. Bauanträge und Bodenverkehr:

Für das Einkaufszentrum Nord liegen 4 Bauanträge vor, die aber noch nicht zur Durchführung gekommen sind.
8. Umlegungen:

Nicht erfolgt.

9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse:

(Lt. Schreiben des SenBauWohn - VII E 342 - 6759 01/
4024/022 - vom 28. Januar 1964) .

"Baugrund

Das Planungsgelände liegt - geologisch betrachtet - auf der pleistozänen (diluvialen) Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen.

Es ist mit Hilfe von rund 60 Schlagsonden, allerdings nur bis 2 m Tiefe, untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem beiliegenden Ausschnitt aus der geologischen Karte dargestellt. Wie daraus ersichtlich, steht in normaler Gründungstiefe (2m) fast überall Geschiebelehm bzw. seine kalkhaltige Ursprungsform - Geschiebemergel - an. Diese bindigen Schichten werden vermutlich an der Nordwestgrenze bis etwa 5 m, an der Südostgrenze aber bis etwa 20 m Tiefe hinabreichen und von Sanden feinen, mittleren und groben Korns unterlagert werden.

Die zulässige Bodenpressung des Geschiebelehms und Geschiebemergels ist - außer von der Art der Gründung und der zulässigen Setzung - von der Zustandsform, insbesondere vom Wassergehalt, abhängig. Sie sollte deshalb rechtzeitig an Hand ungestörter Bohr- oder Schürfproben, evtl. unter Hinzuziehung eines Baugrundinstitutes, bestimmt werden.

Grundwasser

Da Meßwerte vom Grundwasserstand in der engeren Umgebung des Planungsgebietes nicht vorliegen, wurde der höchste, ungespannte Grundwasserstand durch Interpolation von Meßergebnissen ermittelt, die ab August 1945 in der weiteren Umgebung registriert worden sind. Während dieser Zeitspanne wird er im Jahre 1956 an der Südecke auf etwa NN + 36,2 m und an der Nordecke auf etwa NN + 35,0 m gelegen haben.

Oberhalb des Geschiebelehms ist besonders nach starken oder lang anhaltenden Niederschlägen mit Staunässe zu rechnen."

10. Wasserschutzzone:

Keine Ausweisung

11. Natur-, Landschaft- und Denkmalschutz:

Keine Ausweisung

12. Störbetriebe und -anlagen:

Nicht vorhanden

13. Leitungen:

Die Verwaltungen des Ver- und Entsorgungsnetzes haben wie folgt Stellung genommen:

Berliner Wasserwerke:

vorhandene Rohrleitungen: Johannisthaler Chaussee
Imbuschweg
Fritz-Erler-Allee
Löwensteinring
Anna-Siemsen-Weg
Karsenzeile
Gaudigweg

Berliner Entwässerungswerke:

vorhandener S-Kanal : Johannisthaler Chaussee
vorhandener R-Kanal : Imbuschweg
Fritz-Erler-Allee
Löwensteinring
Anna-Siemsen-Weg
Gaudigweg

Berliner Gaswerke:

Keine Anlagen vorhanden - Neuverlegung nicht geplant.

Fernmeldeamt:

vorhandene Kabel: Johannisthaler Chaussee
Imbuschweg
Fritz-Erler-Allee
Löwensteinring
Anna-Siemsen-Weg
Gaudigweg

Berliner Kraft- und Licht (Bewag) AG:

vorhandene Kabel: Johannisthaler Chaussee
Imbuschweg
Fritz-Erler-Allee
Löwensteinring
Anna-Siemsen-Weg
Gaudigweg
Karsenzeile

14. Straßen:

Alle nachstehend aufgeführten Straßen sind bis auf kleinste Teilflächen voll ausgebaut. Johannisthaler Chaussee in 42,0 bis 43,0 m Breite ausgebaut. Fritz--Erler-Allee in 29,0 m Breite ausgebaut.

Löwensteinring in 14,5 m Breite ausgebaut.

Anna-Siemsen-Weg in 14,5 m Breite mit Wendeplatte ausgebaut.

Gaudigweg in 8,5 m Breite mit Wendeplatte ausgebaut.

Imbuschweg in 14,5 m Breite mit Wendeplatte ausgebaut.

Karsenzeile (öffentlicher Fußgängerweg) in 5,0 m Breite ausgebaut.

15. Verkehrsmittel:

Johannisthaler Chaussee A 52

Das Bebauungsplangebiet ist mit der U-Bahnlinie 7, deren Führung durch den gesamten "BBR" Bereich verläuft, zu erreichen.

16. Öffentliche Parkplätze:

Vor den Grundstücken Löwensteinring 23/25 und Löwensteinring 63/67 sind in Form von Parkhöfen öffentliche Parkplätze ausgebaut. Diese Anlagen wurden aufgrund des Vermerks der Abt. VII C des SenBauWohn vom 20.6.1963 - Grundsätzliche Regelung der Anordnung von Einstellplätzen in Form von Parkhöfen am Fahrbahnrand- als öffentliches Straßenland ausgewiesen.

17. Gemeinbedarfsflächen:

Das 9008 qm große Grundstück Johannisthaler Chaussee 329 ist für die evangelische Kirchengemeinde Alt- und Neubuckow und das 1780 qm große Grundstück Johannisthaler Chaussee 293 Ecke Imbuschweg für die Deutsche Bundespost - Ortsvermittlungsstelle - als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

18. Sonstiges:

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 31,1 ha

Vorbereitende Bauleitplanung

19. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit einer GFZ von 1,0 und tlw. als Grünfläche dargestellt.

20. Baunutzungsplan:

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S.742) gehört das Plangebiet zur Baulandreserve.

21. Hauptgrünfläche:

Eine Teilfläche des Verfahrensgebietes liegt im Hauptgrünzug.

II. Inhalt des Planes:

Aus der Entwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde - die Verkaufspavillons des Geschäftszentrums Nord an der Johannisthaler Chaussee 307/317m die als Sondergebiet ausgewiesen sind, ausgeklammert - als Art der Nutzung reines- und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung überschreitet teilweise die nach der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 zulässigen Werte. Nach § 17 Abs. 9 der vorgenannten Verordnung ist die Überschreitung des Nutzungsmaßes jedoch gerechtfertigt.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Kirche ist als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 0,4 und der GFZ 0,6 ausgewiesen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Deutschen Bundespost wurde als Nutzungsart gleichfalls allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier soll die Grundfläche der baulichen Anlagen mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Baugrenzen ausgewiesen und festgesetzt werden.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-113 wurden siebzehn 3- und neun 9-geschossige Wohnzeilen sowie ein 17- und ein 18-geschossiges Hochhaus einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen mit 1305 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbauprogramms erstellt.

Am Gaudigweg 1 - 25 wurden von der Gemeinnützigen Heimstätten AG 25 Eigenheime aus Fertigteilen gebaut und verkauft

Innerhalb der etwa 85 - 90 m breiten öffentlichen Grünanlage sollen weiträumige Spielplätze angelegt werden.

Die Nahversorgung für die Einwohner des Planbereiches kann, hinsichtlich des Geschäftszentrums Nord - 7 Pavillons, Johannisthaler Chaussee 297 und 301/311, bereits eröffnet-, als gesichert angesehen werden.

Von den beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und der Industrie- und Handelskammer sowie von der Handwerkskammer sind keine Bedenken gegen den Bebauungsplan XIV-113 geltend gemacht worden.

III. Verfahren und Kosten:

A) Verfahren:

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 23. Dezember 1963 - II C 331-6131 - XIV-113 - gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 10. 1960 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung 5/64 am 3. Februar 1964 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-113 beschlossen.

Der Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks hat am 25. 2. 1964 von der Aufstellung des Planes Kenntnis erhalten.

B) Kosten

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf kleinste Teilflächen ausgebaut.

Der Erschließungsaufwand für die im Plangebiet erfaßten Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des BBAuG und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Aufgestellt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

.....Kox.....
Anteleiter

Berlin-Neukölln, den 17.11. 1970

.....Domeyer.....
Bezirksstadtrat

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-113
vom16.6.70.....gem. § 2 Abs. 6 des Bun-
desbaugesetzes in der Zeit vom4.1.71.....
bis einschl.4.2.71..... öffentlich
ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den

31. März 1971

.....Kox.....
Anteleiter

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-113 für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 29. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-113 vom 16. Juni 1970 mit Deckblatt vom 4. Mai 1972 für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 29. Mai 1972

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Schwedler

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-176 für das Gelände zwischen Paulsenstraße, Forststraße, Gritznerstraße und Herderstraße sowie für die Grundstücke Herderstraße 18-20, Paulsenstraße 22 und Flemmingstraße 14 b im Bezirk Steglitz

Vom 29. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-176 vom 16. September 1970 mit Deckblatt vom 3. Mai 1972 für das Gelände zwischen Paulsenstraße, Forststraße, Gritznerstraße und Herderstraße sowie für die Grundstücke Herderstraße 18-20, Paulsenstraße 22 und Flemmingstraße 14 b im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 29. Mai 1972

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Schwedler

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-56 a für die Straße An den Achterhöfen und die Grundstücke Kestenzeile 38, An den Achterhöfen 2/4 (teilweise), 6/10 b, 12/18 b (teilweise), 20/62, 27/29, 33/53 und 55/57 (teilweise), Alt-Buckow 19/23 (teilweise) und 45 a / 47 c, 55/57 (teilweise), Buckower Damm 246/248 (teilweise) sowie Lindholzweg 1, 2/4 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 30. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-56 a vom 16. Juni 1970 für die Straße An den Achterhöfen und die Grundstücke Kestenzeile 38, An den Achterhöfen 2/4 (teilweise), 6/10 b, 12/18 b (teilweise), 20/62, 27/29, 33/53 und 55/57 (teilweise), Alt-Buckow 19/23 (teilweise) und 45 a / 47 c, 55/57 (teilweise), Buckower Damm 246/248 (teilweise) sowie Lindholzweg 1, 2/4 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-113 für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-113 für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 29. Mai 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1680), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-113 vom 16. Juni 1970 mit Deckblatt vom 4. Mai 1972 für das Gelände zwischen Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, Löwensteinring, Karsenzeile, Löwensteinring, der südöstlichen Grenze des öffentlichen Grünzuges zwischen Löwensteinring und U-Bahn und der U-Bahn sowie für Teilflächen der Johannisthaler Chaussee, Fritz-Erler-Allee, des Löwensteinringes und für das Grundstück Grundbuch von Buckow Band 179 Blatt 4469 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, 1 Berlin 80, Passauer Straße 4, Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Auf dem Baugelände im Geltungsbereich des Planes entstanden im Großsiedlungsraum Berlin-Buckow-Rudow nach einer städtebaulichen Gesamtkonzeption Wohnbauten mit 1 305 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau, 25 Eigenheime, eine Ortsvermittlungsstelle und ein Evangelisches Gemeindezentrum.

Der Bebauungsplan sichert den städtebaulichen Zustand und regelt die Erschließung des Geländes sowie Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke, die im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,0, im westlichen Bereich als Kerngebiet mit der GFZ 2,0 sowie als Grünfläche dargestellt sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind darüber hinaus zwei Gemeinbedarfsmöglichkeiten (Post und Kirche) dargestellt.

Im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als Baulandreserve und Nichtbaugelände ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundstücke Imbuschweg 59-41, Johannisthaler Chaussee 273/291, Fritz-Erler-Allee 53/62, Löwensteinring 14/22, 44, 23/25, 45/67 und Anna-Siemsen-Weg Nr. 25/27 wurden dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörper) der bereits vorhandenen 1-, 3-, 9-, 17- und 18geschossigen Gebäude wurden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Baugrenzen festgesetzt.

2. Auf den dem reinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücken Löwensteinring 24/42, 27/43, Anna-Siemsen-Weg 1/23, 2/12 und Gaudigweg 1-25 wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörper) der bereits errichteten 1- und 3geschossigen Gebäude Baugrenzen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Da auf diesen Grundstücken lediglich Wohngebäude errichtet wurden und darüber hinaus nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind, entspricht die vorhandene und erwünschte Nutzung den Merkmalen des reinen Wohngebietes. Die Festsetzung des reinen Wohngebietes ist daher als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen; öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3. Für das Grundstück Johannisthaler Chaussee 295/327 wurden bei flächenmäßiger Ausweisung Sondergebiet (Einkaufszentrum), 3 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 2,0 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.

Auf Grund eines konkreten Bauantrages wurde es notwendig, durch Deckblatt die Baufläche zu erweitern und die Baugrenze entsprechend zu verlegen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Kerngebiet erfolgte, um die Zulässigkeit von Läden sicherzustellen.

Da in dem Einkaufszentrum aber nur Kaufhäuser, der Versorgung der Umgebung dienende Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und nicht die nach § 7 der Baunutzungsverordnung darüber hinaus zulässigen Anlagen hinaus zulässigen Anlagen errichtet werden sollen, ist die Festsetzung als Sondergebiet als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

4. Die erforderlichen Stellplätze wurden in Garagen und 2 Garagen- und Stellplatzgebäuden mit jeweils 2 zulässigen Ebenen, bei denen die Gebäudehöhe 46,0 m über NN nicht überschreiten darf, festgesetzt; weitere ebenerdige Stellplätze wurden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen als Vorschlag eingetragen. Im übrigen schließt die Festsetzung der Flächen für Garagen- und Stellplatzgebäude bei Bedarf weitere Stellplätze nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können.
5. Das Grundstück Johannisthaler Chaussee 293 wurde als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Ortsvermittlungsstelle) festgesetzt, wobei die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörper) mit drei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen wurde.
6. Das südlich des Einkaufszentrums gelegene Grundstück Johannisthaler Chaussee 329 wurde bei flächenmäßiger Ausweisung als ein dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“, mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,6 festgesetzt; es gilt die offene Bauweise.
7. Der im Anschluß an das Evangelische Gemeindezentrum an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Geländestreifen in etwa 90,0 m Breite ist als öffentliche Grünanlage „Parkanlage“ festgesetzt worden. Innerhalb dieses Grünzuges wurde eine mit einem Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-trägers der U-Bahn zu belastende Fläche festgesetzt, die nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf. Von der öffentlichen Grünfläche aus verläuft ein etwa 16,0 m breiter Geländestreifen in nördlicher Richtung, der gleichfalls als „Parkanlage“ festgesetzt wurde.

Das gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung erhöhte und die Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung, das etwa die Geschoßflächenzahl 1,5 erreicht, liegt im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung des Baulandes und ist nach Maßgabe des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse wurde durch die Anhebung nicht beeinträchtigt; auch werden die Bedürfnisse des Verkehrs insbesondere durch die vorgesehenen Stellplätze einwandfrei befriedigt. Sonstige öffentlichen Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Zur Erschließung des Geländes wurden festgesetzt:

1. Die Fritz-Erler-Allee in einer Breite von 29,0 m,
2. die Johannisthaler Chaussee in einer Breite von 42,64 m,
3. der Löwensteinring in einer Breite von 14,5 m mit je einem Parkhafen vor den Häusern Löwensteinring Nr. 23/25 und 63/67,
4. der Anna-Siemsen-Weg in einer Breite von 14,5 m,
5. der Imbuschweg in einer Breite von 14,5 m,
6. der Gaudigweg in einer Breite von 8,5 m,
7. die Karsenzeile in einer Breite von 5,0 m als öffentlicher Fußgängerweg.

Der Anna-Siemsen-Weg, der Imbuschweg und der Gaudigweg enden in einer Wendeplatte.

An den Straßeneinmündungen wurden aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht Eckabschrägungen festgesetzt.

Vor den Grundstücken Gaudigweg 1-25 wurden - soweit erforderlich - Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und

Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweils angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke zu belasten sind.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. folgendes geregelt:

1. Anlagen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluß dieser Ausnahme findet seine Begründung darin, daß die bezeichneten Anlagen (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.
2. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, da derartige Einrichtungen mit den Merkmalen dieses Gebietes in Einklang stehen.
3. Im Sondergebiet sind Kaufhäuser und der Versorgung der Umgebung dienende Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche am Löwensteinring darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan am 25. November 1970 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 4. Januar bis 4. Februar 1971 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Werner Löffler, Miteigentümer des Grundstücks Anna-Siemsen-Weg 12,
2. Herrn Wolf-Hagen Wuttke und Frau Veronika Wuttke, Miteigentümer des Grundstücks Anna-Siemsen-Weg 13 und
3. Herrn Wolfgang Dittmar, Miteigentümer des Grundstücks Anna-Siemsen-Weg 13.

Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen die Lage und die Benutzungszeiten der ebenerdigen Stellplätze westlich des Anna-Siemsen-Weges, der zum Einkaufszentrum gehört und dessen Zu- und Abfahrt in den Wendepunkt am Ende des Anna-Siemsen-Weges führt.

Der anfallende Kraftfahrzeugverkehr habe in der sonst ruhigen Stichstraße eine erhöhte Lärmbelästigung zur Folge, da die Stellplätze auch nachts von den Besuchern der Gaststätten im Einkaufszentrum benutzt würden.

Ferner richten sich die Bedenken gegen die Lage des in der öffentlichen Grünanlage befindlichen Rodelhanges und die davon ausgehenden Störungen.

Zu den Bedenken wird folgendes ausgeführt:

Für das Gesamtprojekt Berlin-Buckow-Rudow ist das Einkaufszentrum an der Johannisthaler Chaussee als Wohnfolgeeinrichtung innerhalb des Wohngebietes notwendig und entspricht in seiner Zusammensetzung den Bedürfnissen der Bewohner. Die für das Einkaufszentrum notwendigen Stellplätze wurden im Interesse einer reibungslosen An- und Abfahrt größtenteils an der Johannisthaler Chaussee angelegt. Weitere Stellplätze, die insbesondere für die Versorgung der Läden vorgesehen sind, liegen südlich des Einkaufszentrums auf einer kleinen Fläche, die ihre Zufahrt über den Wendepunkt am Ende des Anna-Siemsen-Weges hat.

Da die Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan nur als Vorschlag eingetragen und damit nicht Gegenstand der Festsetzung sind und andererseits der Anna-Siemsen-Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung aller anliegenden Grundstücke - also auch des Einkaufszentrums - dient, können die Bedenken im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Im übrigen hat der Eigentümer des Einkaufszentrums veranlaßt, daß die Stellplatzfläche durch eine verschließbare Schranke ab 19.00 Uhr gesperrt wird, um Störungen für das angrenzende Wohngebiet in den Abend- und Nachtstunden weitgehend auszuschließen.

Hinweistafeln machen die Besucher auf diese Maßnahme aufmerksam. Da darüber hinaus in der Kehre des Anna-Siemsen-Weges Parkverbot besteht, dürften die Störungen der Anlieger durch die Besucher der Gaststätten nicht mehr das in den Bedenken genannte Ausmaß erreichen.

Die Parkanlage wurde nach den Entwürfen von Professor Rossow gestaltet. Dabei wurden wie in allen öffentlichen Parkanlagen Kinderspielplätze vorgesehen. Im vorliegenden Fall wurde auf besonderen Wunsch des Gemeinderates der Martin-Luther-King-Gemeinde und verschiedener Bewohner in unmittelbarer Nähe der Kindertagesstätte ein Rodelhang angelegt. Bei der Wahl seines Standortes war besonders die Lage des U-Bahntunnels zu berücksichtigen, auf dem keine Aufschüttungen zulässig sind. Zur Sicherung des Rodelbetriebes soll die östliche Böschung des Hügels so bepflanzt werden, daß in abschbarer Zeit auch eine wirksamere Abschirmung des Wohngebietes gegen etwaige Belästigungen erreicht wird. Da außerdem bei dem Ausbau der Wege und Spielplätze die Anregungen der Anlieger weitgehend berücksichtigt wurden und im übrigen die Gestaltung der Parkanlage nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist, konnte den Bedenken nicht entsprochen werden.

Die Bedenken zu 3. wurden nach Erörterung zurückgenommen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142;

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1030), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die im Planbereich hergestellten Erschließungsanlagen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 8. Juni 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen