

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Stapl b 5-6144/XIV-137 a/I-08

Bezirksamtsvorlage Nr. 99/89
- zur Beschlußfassung -
für die Sitzung am 28.02.1989

1. Gegenstand des Antrages: Drucksachen Nr. XIII/31
der BVV (Vorlage zur Beschlußfassung)

Entwurf zum Bebauungsplan XIV-137 a vom 10. Oktober 1988 für den Buckower Damm von Schlosserweg bis zum Grundstück Buckower Damm 104, für die Grundstücke Buckower Damm 55/61, 86/104 und Hüfnerweg 1/9 sowie für einen Abschnitt des Hüfnerweges und einen Teilabschnitt des Schlosserweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Branoner
3. Beschlußentwurf: Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlußfassung vorzulegen.
4. Begründung und Rechtsgrundlage: Sind den Vorlagen an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den 23.02.1989

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

D r u c k s a c h e n
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XIII. Wahlperiode

Sitzung am: 26.04.1989

Lfd. Nr.: 36

Drs. Nr.: XIII/31

Vorlage zur Beschlußfassung

Betr.: Bebauungsplan XIV-137 a vom 10. Oktober 1988 für den Buckower Damm von Schlosserweg bis Grundstück Buckower Damm 104, für die Grundstücke Buckower Damm 55/61, 86/104 und Hüfnerweg 1/9 sowie für einen Abschnitt des Hüfnerweges und einen Teilabschnitt des Schlosserweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Wir bitten zu beschließen:

- a) Den von der Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt und Vermessungsamt - aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-137 a vom 10. Oktober 1988 für den Buckower Damm von Schlosserweg bis Grundstück Buckower Damm 104, für die Grundstücke Buckower Damm 55/61, 86/104 und Hüfnerweg 1/9 sowie für einen Abschnitt des Hüfnerweges und einen Teilabschnitt des Schlosserweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz wird nach § 4 (3) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 19. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfes zum Bebauungsplan XIV-137 a ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

...

A. B e g r ü n d u n g:

Gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zum Bebauungsplan XIV-137 a für den Buckower Damm von Schlosserweg bis Grundstück Buckower Damm 104, für die Grundstücke Buckower Damm 55/61, 86/104 und Hüfnerweg 1/9 sowie für einen Abschnitt des Hüfnerweges und einen Teilabschnitt des Schlosserweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Aufstellungsanlaß des Bebauungsplanes war der Ausbau des Buckower Dammes, dem der Senator für Bau- und Wohnungswesen nach § 125 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes am 20. Oktober 1970 mit der Auflage zustimmte, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Weiterer Anlaß zur Aufstellung ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07. März 1986 das besagt, daß bei Überschreitungen von f. f. Straßenfluchtlinien der § 125 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes nicht anzuwenden ist und das zur Sicherung der Erschließungsbeitragserhebung ein Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung gebracht werden muß.

Weiterhin soll der Bebauungsplan den städtebaulichen Zustand sichern und die bauliche und sonstige Nutzung regeln.

Die ausgebauten Verkehrsflächen werden durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan gesichert.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan XIV-137 a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und miteinander in Einklang gebracht:

- Die Belange des Verkehrs,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes.

3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

3.1 Belange des Verkehrs

Der Ausbau des Buckower Dammes wurde erforderlich, um eine städtebaulich einwandfreie Erschließung des südlichen Bereiches von Neukölln und des ostwärts gelegenen Geländes des Erholungsparks Massiner Weg zu sichern.

Der Buckower Damm ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eine wichtige Nord-Süd-Verbindung im Bezirk Neukölln.

Entlang des Buckower Dammes ist als Abschirmung zum Gewerbegebiet und auch als Ergänzung der Eingangssituation ein Grünstreifen mit einer Baumbepflanzung angelegt worden.

3.2 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die Gewerbeflächen sichern.

Für die Grundstücke Buckower Damm 86/104 ist Gewerbegebiet und eine flächenmäßige Ausweisung durch Festsetzung von Baugrenzen und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von 1984 festzusetzen.

3.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die Fassadenbegrünung dient der Verbesserung des Stadtklimas und der Lufthygiene sowie der Ergänzung der Eingangssituation zum Erholungspark Massiner Weg.

4. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Das Grundstück Buckower Damm 55/61 gehört der ev. Kirche und ist mit einer Kirche und einem Gemeindehaus bebaut.

Die Grundstücke westlich des Buckower Dammes mit der Ausweisung Gewerbegebiet sind im privaten Eigentum und werden gewerblich genutzt. Das Straßenland gehört dem Land Berlin. Die Erschließung erfolgt über die im Planbereich sich befindenden Straßen.

5. Stand der Baudurchführungen

Die östliche Fahrbahn wurde in den Jahren 1971 bis 1973 erstellt; die westliche Fahrbahn wurde bereits in früheren Jahren ausgebaut.

Der letzte Bauabschnitt - Ausbau der Gehwegabschnitte im Bereich Hüfnerweg bis Steinträgerweg - wurde 1984 fertiggestellt.

6. Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP '84) vom 08. 04. 1984
(Bekanntgabe vom 20. 06. 1988, ABl. Nr. 30 vom 21. 06. 1988, S. 917)
ist das Grundstück Buckower Damm 55/61 als Wohnbaufläche Typ 2 und nicht gesondert als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, da die Fläche kleiner als 3 ha ist.

Das Gelände westlich des Buckower Dammes ist als gewerbliche Baufläche, der Buckower Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

7. Die sich in der Aufstellung befindende Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 2)

sieht in ihrem Nutzungskonzept für das Grundstück Buckower Damm 55/61 Gemeinbedarfsfläche (Kirche) vor.

Auf dem Gelände westlich des Buckower Dammes sieht die BEP Neukölln 2 Gewerbegebiet vor.

Der Buckower Damm ist als Hauptverkehrsstraße angegeben.

8. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Im Baunutzungsplan vom 28. 12. 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände westlich des Buckower Dammes als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 und östlich als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 ausgewiesen.

Die f. f. Straßen- und Baufluchtlinien werden aufgehoben.

II. Verfahren

1. Zustimmung zur Aufstellung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben - II b A 15-6142/XIV-137 a - vom 05. Dezember 1977 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 10. 1960, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984, zugestimmt.

2. Bezirksamtsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat mit Vorlage Nr. 228/76 vom 20. Dezember 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-137 a gem. § 2 Abs.1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341/GVBl. S. 667), zuletzt geändert vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037/GVBl. S. 1230) beschlossen.

3. Verzicht auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

Von der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan XIV-137 a, hat das Bezirksamt nach § 2 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes mit Beschluß vom 17. Oktober 1978 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen abgesehen, da der Bebauungsplan im wesentlichen der Bestandssicherung dient und sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

...

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetze), ist gem. § 3 Abs. 2 AGBBauG durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 07. Juni 1978 erfolgt.

5. Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.11.1988 bis 15. 12. 1988 ist am 28.10.1988 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1687 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

III. Inhalt des Planes

1. Fläche für den Gemeinbedarf

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird für das Grundstück Buckower Damm 55/61 Fläche für den Gemeinbedarf - ev. Kirche - mit einer flächenmäßigen Ausweisung durch Festlegung von Baugrenzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei max. 2-geschossiger und offener Bauweise, festgesetzt.

2. Gewerbegebiet

Für die Grundstücke Buckower Damm 86/104 ist Gewerbegebiet - GE -, flächenmäßige Ausweisung durch Festlegung von Baugrenzen und einer GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,0 bei max. 2-geschossiger Bauweise, festgesetzt.

Weiterhin sind im Gewerbegebiet mindestens 60 % der Fassaden mit geeigneten schnellrankenden, dichtwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen (PEB Nr. 2).

3. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Der Buckower Damm erhält eine Breite von 36,0 m und ab Hufnerweg südlich durch einen 5,0 m breiten Grünstreifen an der westlichen Straßenseite eine Breite von 41,0 m.

Die Fahrbahnbreiten betragen 9,0 bzw. 8,50 m; der Mittelgrünstreifen hat eine Breite von 5,50 m.

Beidseitig ist neben den Fahrbahnen ein Schutzstreifen in der Breite von 1,60 bzw. 2,50 m, ein Radweg in der Breite von 1,0 m und ein Gehweg in der Breite von 3,90 m bzw. 3,00 m angelegt.

Der Hufnerweg erhält eine Breite von 10,0 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (s. PEB Nr. 1).

...

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes handelt es sich um Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung (s. Abschn. A I 6.).

Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen hervorgehen, handelt es sich um Detailbestimmungen auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplanes keinen Raum bietet.

Entstandene Abweichungen werden zu gegebener Zeit innerhalb der vorstehenden Darlegungen zu den entsprechenden Ausweisungen des Bebauungsplanes in jedem Einzelfall erwähnt und begründet.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987, S. 201) und Bundesbaugesetz (BBauG), in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977, S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 1977 S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1731); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB), in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßenverkehrsflächen ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Der Ausbau des Buckower Dammes in Berlin-Britz im Abschnitt von 150 m südlich der Kreuzung Mohriner Allee/Alt-Britz bis zur Ortsgrenze Britz/Buckow ist seit Dezember 1984 fertiggestellt.

Die Herstellungskosten des letzten Bauabschnitts (Ausbau der Gehwegabschnitte) belaufen sich auf 155.720,03 DM und wurden haushaltsmäßig unter Kapitel 4202/Titel 72051 erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

K e i n e

...

D. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches

Anregungen und Bedenken

Während der Auslegungszeit vom 14. November 1988 bis einschließlich 15. Dezember 1988 haben 15 Bürger, 4 Träger öffentlicher Belange (Berliner Feuerwehr, Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Ev. Kirche in Berlin-Brandenburg (West), Neukölln-Mittenwalder Eisenbahngesellschaft) sowie am 29. Dezember 1988 eine Dienststelle des Bezirksamtes Neukölln von Berlin (Gesundheitswesen) in den Bebauungsplan Einsicht genommen und sich die Planungen erläutern lassen.

3 der einsehenden Bürger sind als Gewerbetreibende am Buckower Damm direkt von der Planung betroffen, während 5 Bürger in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnen.
6 weitere Bürger aus anderen Ortsteilen des Bezirks Neukölln und 1 Bürger aus Berlin (West) 33 haben ebenfalls Einsicht in den Bebauungsplan genommen.

Bedenken gegen den Planinhalt des Bebauungsplanes wurden weder verbal noch schriftlich vorgebracht.

Eine Bürgerin machte Vorschläge zur Gestaltung einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, ein Bürger stellte die Rechtmäßigkeit von privatem Eigentum an Grund und Boden im allgemeinen in Frage.

Da die letztgenannten beiden Äußerungen nicht den Planinhalt des Bebauungsplanes berühren, besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.

Berlin-Neukölln, den 28.02.1989

K r i e d n e r
Bezirksbürgermeister

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen hat in seiner Sitzung am 11.04.1989 der Vorlage zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 26.04.1989 zugestimmt.