

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 16-6142/XIV-157 b  
Telefon: bei Durchwahl 867-48 62  
intern (95) 48 62

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-157 b  
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

---

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

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-157 b im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Vom 28. Juni 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XIV-157 b vom 17. Dezember 1992, mit Deckblatt vom 3. Februar 1993, für eine Teilfläche des Grundstücks Gerlinger Straße 52 sowie einen Abschnitt des Drusenheimer Weges und der Gerlinger Straße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, wird festgesetzt.

### § 2

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

### § 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

- 1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das Grundstück Gerlinger Straße 52 (teilweise), das mit einer Größe von ca. 3,1 ha neben Abschnitten des Drusenheimer Weges und der Gerlinger Straße den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet, liegt im Ortsteil Buckow im südwestlichen Teil von Neukölln, unweit der Grenze zwischen Berlin und der Gemeinde Groß-Ziethen, Kreis Königs-Wusterhausen, am Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft.

Als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist das Gebiet Teil der Buckower Felder, die im Bereich der Gerlinger Straße noch eine zusammenhängende Flur von ca. 45 ha Größe bilden und jenseits der Grenze im dem offenen Landschaftsraum um die Gemeinde Groß-Ziethen ihre Fortsetzung finden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte ein starker Nutzungswandel in dem bis zu diesem Zeitpunkt noch ländlich geprägten Buckow ein. Es entstanden Wohnsiedlungen unterschiedlichsten Charakters. Im Nahbereich dominiert vor allem eine offene Einfamilienhausbebauung mit indifferenter Struktur; unmittelbar an das Grundstück im Norden grenzen viergeschossige Bauten an. Westlich des Drusenheimer Weges entstanden 2geschossige Reihenhäuser und Wohnzeilen. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines, in den 70er Jahren konzipiertes Gewerbegebiet. Unübersehbar dokumentieren an der Ringelienstraße die Wohnhochhäuser der Großsiedlung aus den 70er Jahren das Vorschreiten der Besiedlung bis an den äußersten Rand der Stadtgrenze. Keiner dieser Siedlungsteile vermittelt allerdings ein prototypisches Bild von Siedlungsgrenze, weder als sanfter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft noch als baulich definierte Kante.

Das Bezirksamt Neukölln faßte im Jahre 1970 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nummer XIV-157 b zur Sicherung von öffentlichem Straßenland (Bundesautobahn-Trasse/Osttangente) und zur Neuordnung des Geländes für Industrie und Gewerbe. Unter Herausnahme der Bundesautobahn-Trasse wurde der Geltungsbereich im Jahre 1978 durch Bezirksamtsbeschluß in zwei Bebauungsbereiche aufgeteilt, für die die Aufstellungsverfahren getrennt weitergeführt worden sind. Der Planung lag die Konzeption zugrunde, eine Autobahntrasse vom Kreuz Neukölln nach Süden abzweigend über das spätere BUGA-Gelände in die ehemalige DDR zu führen. Gleichzeitig sollte an der Gerlinger Straße ein Gewerbe- und Industriegebiet erschlossen werden. Drusenheimer Weg, Gerlinger Straße und Warmensteinacher Straße wurden als neue innere und äußere Verknüpfungen in der Feldmark trassiert. Zugleich verschwand der Töpchiner Weg,

die alte Dorfverbindung zwischen Buckow und Lichtenrade: Die neuen Wohnparzellen griffen über die alte Wegespur, ein Pfuhl wurde zugeschüttet.

Mit dem späteren Verzicht auf die Autobahnplanung in diesem Bereich ergab sich die Chance zur Überprüfung der Flächennutzungskonzeption. Aus der Volkszählung von 1988 resultierte bereits die Erkenntnis eines gegenüber bisherigen Annahmen deutlich erhöhten Wohnraumbedarfs in Berlin. Dieser hat sich mit der Veränderung der Situation der Stadt noch einmal verschärft. Die seinerzeit im Bebauungsplanentwurf eingetretene Ausweisung des Geländes als Gewerbegebiet wurde nicht weiterverfolgt.

Infolge der veränderten stadtplanerischen Zielvorstellungen wurde daher für das Grundstück Gerlinger Straße 52 (teilweise) eine Änderung des Planinhaltes erforderlich, die vom Bezirksamt Neukölln im März 1989 beschlossen worden ist.

Das o. g. Grundstück erhielt nunmehr - in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan 84 - überwiegend eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für dringend benötigten Wohnungsbau zu schaffen.

Auf der Basis einer städtebaulichen Tragfähigkeitsuntersuchung, die die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im Herbst 1989 durchführen ließ, wurde ein offener, einstufiger Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Ziel des Wettbewerbs war es, für das landeseigene Grundstück Gerlinger Straße 52 (teilweise) einen realisierbaren Bebauungsvorschlag für ca. 300 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen zu erhalten. Der östlich angrenzende (künftige) öffentliche Grünzug (die ehemalige Bundesautobahn-Trasse) war gemäß Ausschreibung in die städtebauliche Planung einzubeziehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Grünzuges wurde ein Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung XIV-262 eingeleitet.

Das vom Bebauungsplan XIV-157 b erfaßte Baugrundstück liegt im landschaftlichen Übergangsbereich zwischen offener Feldflur und relativ dünn besiedeltem Stadtraum, das heißt in einer besonders empfindlichen Zone, in der die Einrichtung eines Wohnquartiers und einer Kindertagesstätte nur behutsam und unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsplanerischen Anforderungen erfolgen darf. Wegen der exponierten Lage des Grundstücks sollten daher im Rahmen des Wettbewerbs Lösungen für eine ökologisch orientierte Bebauung entwickelt werden, die zugleich als Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauung entstehenden Verluste im Landschaftsraum wirksam werden sollten. Als städtebauliche Vorgabe wurde dabei eine Gesamt-Geschoßflächenzahl mit einem Wert von 0,8 genannt.

Den ersten Preis erhielt die Architektengemeinschaft Liepe und Steigermann. Deren Entwurf überzeugte das Preisgericht durch ein deutlich ablesbares städtebaulichen Konzept: Erschließungsräume (Stichstraßen) liegen zwischen räumlich gut gefaßten, miteinander verbundenen Wohnhöfen. Alle städtebaulichen Räume - aus nur vier unterschiedlichen Baukörpern gebildet - wirken gut proportioniert und vermitteln ein differenziertes Erscheinungsbild. Der Maßstab entspricht dem randstädtischen Charakter des Siedlungsgebietes. Die für den östlichen Rand der Bebauung gewählten Baukörperformen unterstützen die keilförmige Verbreiterung des angrenzenden öffentlichen Grünzuges nach Süden. Zur Gerlinger Straße und damit zur Landschaft wird eine optische teilweise durchlässige Raumkante (Mehrfamilienhäuser mit transparenten Zwischenzonen), begleitet von Mietergärten und "öffentlichen" Grünflächen, gebildet. Am Drusenheimer Weg ist die Raumkante im nördlichen Bereich nach Osten versetzt, schafft damit Fläche vor den Läden (Quartiersplatz) und gibt des Blick auf die am landschaftlich geführten "neuen" Töpchiner Weg liegende Kindertagesstätte frei (aus dem Preisgerichtsprotokoll).

Aufgrund dieser Entscheidung wurde der Bauentwurf mit nur geringfügigen Änderungen dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Er machte im nordöstlichen Bereich eine Grundstückserweiterung und damit verbunden eine geringfügige Änderung der östlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlich.

Die Planungsziele, die durch den Bebauungsplan XIV-157 b umgesetzt werden, können wie folgt zusammengefaßt werden:

- die Bebauung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der vorhandenen städtebaulichen und naturräumlichen Struktur,
- die Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte,
- die Sicherung von integrierten Ladenflächen für die Einzelhandelsversorgung des Nahbereiches,
- die Reaktivierung der historischen Wegeverbindung Töpchiner Weg,
- die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des neuen Wohngebietes im Zusammenhang mit der Verflechtung der zu begründenden privaten Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen,
- die Sicherung wertvoller Biotopstrukturen,
- die Schaffung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (Dach-, Freiflächen- und Fassadenbegrünung, überwiegend Tiefgaragen),
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, wie bereits dargelegt, die planungsrechtlichen Grundlagen für den dringend benötigten Wohnungsbau zu schaffen. Bei der Aufstellung waren daher vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu bedenken, die bei der bekannten Wohnungsnot in stadtplanerisch vertretbarem Rahmen eine Intensivierung der Nutzung rechtfertigen.

Die in die Wohnbebauung integrierten Läden dienen der Versorgung des neuen Wohngebietes und decken gleichzeitig das in den angrenzenden Wohngebieten bestehende Defizit an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Den Bedürfnissen von Familien und jungen Menschen wird insbesondere durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, durch die Sicherung wohnungsnaher (privater) Spielplätze und durch die Baukörperkonfiguration, die eine direkte Zuordnung eines Großteils der Wohnungen zu den privaten Freiflächen ermöglicht, Rechnung getragen.

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird neben der Schaffung wohnungsnaher (privater) Spielplätze und der zu begrünenden privaten Freiflächen durch die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" Rechnung getragen. Die intensive Verflechtung der privaten zu begrünenden Freiflächen untereinander sowie mit dem außerhalb des Geltungsbereichs östlich geplanten öffentlichen Grünzug erhöht ihre Nutzungsattraktivität und Kommunikationsfunktion. Die geplante öffentliche Parkanlage im Norden des Geltungsbereiches stellt die Verbindung der Wohngebiete am Drusenheimer Weg mit dem oben genannten östlich angrenzenden Grünzug her, der die Buckower Felder mit dem Britzer Garten verbinden soll.

Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen wird zukünftig im östlich angrenzenden Teil eines Grünzuges, der - wie erwähnt - durch den Bebauungsplan XIV-262 vorwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" planungsrechtlich gesichert werden wird, gedeckt werden. Dort soll - aufgeteilt in Einzelspielflächen - ein öffentlicher Spielplatz mit insgesamt 1 500 m<sup>2</sup> Nettospielplatzfläche entstehen. Entwicklung und Sicherung des angrenzenden Grünzuges stehen somit räumlich und funktional in engem Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet, zumal im Grünzug auch ein Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben erfolgen soll.

Dem Ortsbild wird durch die Reaktivierung der historischen Verbindung zwischen Buckow und Lichtenrade, des Töpchiner Weges als Fußweg, Rechnung getragen.



Da durch die geplante Bebauung bisher bestehende Freiflächen verlorengehen, wurden als Ersatz im gesamten Geltungsbereich Festsetzungen zur Begrünung der verbleibenden Freiflächen sowie von Dach- und Wandflächen getroffen.

Dem Aspekt der Minimierung der versiegelten Flächen wurde durch die Beschränkung auf zwei schmale Stichstraßen und durch die Festsetzung von nur wenigen oberirdischen Stellplätzen und überwiegend Tiefgaragen Rechnung getragen. Die Anordnung der Tiefgaragen - größtenteils unter den Gebäuden - ermöglicht eine weitgehend uneingeschränkte Bepflanzung der Freiflächen.

Auch die sich aus den Stichstraßen ergebende Beschränkung des Verkehrs im Quartiersinneren auf den Anliegerverkehr sowie die abschirmende Randbebauung entlang der tangierenden Straßen kommen dem Umweltschutz zugute, denn dadurch können Lärm und Abgase zu einem nicht unerheblichen Teil aus den Wohnbereichen herausgehalten werden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge von Verkehrslärm waren entlang der Gerlinger Straße (örtliche Hauptverkehrsstraße) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch bauliche Vorkehrungen durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

Die Festsetzung einer gebietstypischen Bepflanzung, die Verwendung der für den Obstbaumsiedlungsbereich typischen Gehölze sowie die Verflechtung privater Freiflächen und öffentlicher Grünflächen berücksichtigt einerseits die Belange der Landschaftspflege und sichert andererseits wildlebenden Tieren und Pflanzen Überlebensnischen und Verbindungsbiotope. Besondere Bedeutung als Verbindungsbiotop hat die geplante Parkanlage im Norden des Geltungsbereiches, die - wie bereits erwähnt - die Verflechtung mit dem östlich angrenzenden geplanten Grünzug herstellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), weist den Geltungsbereich bis auf eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich, die als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausgewiesen ist, überwiegend als Baulandreserve aus. Eine Überleitung der Baulandreserve als Bebauungsplanfestsetzung ist nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht erfolgt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) FNP 84 - ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschosflächenzahl (GFZ) bis 0,6 dargestellt.

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan folgt mit der Art der Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Er ist auch im Hinblick auf die Festsetzungen "öffentliche Parkanlage" und "Kindertagesstätte" aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, da lokale Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Grünflächen mit lokaler Bedeutung, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, aus den dargestellten Bauflächen entwickelbar sind.

Die Nutzungsmaße für Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind grundsätzlich blockbezogen und stellen einen Mittelwert dar. Eine Überschreitung dieses Mittelwertes kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Entsprechend den Ausschreibungsunterlagen zum Bauwettbewerb wurde - wie erwähnt - als städtebauliche Vorgabe ein Gesamt-GFZ-Wert (für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche) von 0,8 vorgegeben.

Im Vorentwurf des "neuen" Flächennutzungsplans (Stand: Dezember 1992) ist das Baugrundstück als - landschaftlich geprägte - Wohnbaufläche (W 3) mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschosflächenzahl bis 0,8 dargestellt.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet erreicht nach dem Bebauungsplan bei Ausschöpfung der Baugrenzen und der zulässigen Vollgeschoßzahlen maximal eine Geschoßflächenzahl von ca. 1,4. Bei Ausschöpfung der Baugrenzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann für die Kindertagesstätte maximal die Geschoßflächenzahl von etwa 0,65 erreicht werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann damit für die Baugrundstücke insgesamt eine mittlere Geschoßflächenzahl von etwa 1,28 erreicht werden.

Der besondere Grund für die Anhebung des Nutzungsmaßes ergibt sich aus der Notwendigkeit, dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu sichern.

Die Abweichung vom FNP 84 ist - in Anbetracht der Höhe des maximal erreichbaren Nutzungsmaßes und auch angesichts der Flächengröße des allgemeinen Wohngebietes von ca. 3,1 ha beziehungsweise einschließlich der Gemeinbedarfsfläche von ca. 3,3 ha - nicht mehr aus dem FNP 84 entwickelbar. Nach § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch können Bebauungspläne aber, die - wie in diesem Fall - der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, und zwar unter der Voraussetzung, daß die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in solchen Fällen im Wege der Berichtigung anzupassen. Das ist hier vorgesehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben berücksichtigt, indem die überbaubare Fläche relativ gering gehalten wird und die höhere bauliche Ausnutzung, wie bereits erwähnt, durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Textbestimmungen für Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünungen) sowie die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetzbuch) ausgeglichen wird.

Die - zuvor näher beschriebene - geplante Bebauung führt auch zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Baugrundstücke.

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) vom Dezember 1986 sieht für den Bereich neben Spielplatz und Parkanlagen im wesentlichen einen Standort für Dauerkleingärten vor. Eine Abstimmung mit der BEP konnte wegen der gänzlich anderen Ausgangssituation der BEP - Nutzung der Fläche als Grünfläche (Kleingärten, öffentliche Parkanlage, Spielplatz) - nicht vorgenommen werden. Dies ist vertretbar, weil auch der neue Flächennutzungsplanentwurf der Nutzung des Bebauungsplanbereiches primär als Wohnbauland nicht entgegensteht und im östlich angrenzenden Bebauungsplan eine breite öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten festgesetzt werden soll.

Das Landschaftsprogramm geht von dem Erhalt aller Landwirtschaftsflächen in Buckow aus. Die Buckower Felder sind als Vorranggebiet Bodenschutz ausgewiesen.

Die dort genannten Ziele lassen sich nur eingeschränkt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übertragen:

- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus
- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Aufstellung von Biotoppflegekonzepthen zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Landschaftselemente

Der neue Flächennutzungsplanentwurf sieht demgegenüber östlich und südlich des Bebauungsplanes Grünflächen vor.

Im Stadtentwicklungsplan ("öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit wohnungsbaubezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen") ist im Bebauungsplangebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz-Standort ausgewiesen. Dieser wird - wie erwähnt - durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-262 planungsrechtlich gesichert werden.

Hinsichtlich der zum Teil eintretenden Unterschreitung der gemäß der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vorgesehenen Abstandflächen ist anzumerken, daß mit der Festsetzung der Grundflächen durch Baukörperausweisung unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II, III, IV, V und VI) hier § 6 Abs. 13 BauO Bln zur Anwendung gelangt. Die Abstandflächenunterschreitung ist städtebaulich vertretbar und begründbar, da die Stellung der Gebäude und transparente Verbindungselemente für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sorgen.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Gelände befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen sollen in Erbbaurecht an drei gemeinnützige Baugesellschaften für die Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau vergeben werden.

Bezogen auf die vier Wohnungsbauvorhaben

- Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit 87 Wohneinheiten/  
- Bauantrag der WIR vom 7. April 1992
- Errichtung von drei Wohnblöcken mit 87 Wohneinheiten/  
Bauantrag der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 vom 13. Februar 1992
- Errichtung von vier Wohngebäuden mit 72 Wohneinheiten/  
Bauantrag der GEHAG vom 14. Juli 1992 und
- Errichtung von zwei Wohngebäuden mit 32 Wohneinheiten/  
Bauantrag der GEHAG vom 14. Juli 1992

bestätigte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 2. März 1993 das Vorliegen der Planreife nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin faßte am 23. November 1970 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Einer ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses bedurfte es nach Artikel 3 § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nicht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 13. Juni 1978.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 7. März 1989.

Da vor dem 1. Juli 1987 (Inkrafttreten des Baugesetzbuchs) keine Bürgerbeteiligung stattfand, erfolgte gleichzeitig auch ein Beschluß über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 23. April 1990 bis einschließlich 23. Mai 1990 statt.

Während dieser Zeit machten 45 Bürger von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne Gebrauch. Das Ergebnis der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Interessenabwägung eingeflossen.

Die geäußerten Bedenken und Anregungen können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Jegliche Art von Wohnbebauung auf dem Grundstück "an der Gerlinger Straße" sei abzulehnen.

Zu 1.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden:

Die Wohnraumsituation ist derzeit durch äußerste Knappheit geprägt. Daher ist beispielsweise gemäß Verordnung vom 25. September 1990 (GVBl. S. 2151) Berlin zu einem Gebiet im Sinne des § 564 b Abs. 2 Satz 3 BGB bestimmt worden, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Berlin ist daher verpflichtet, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in der Bauleitplanung in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Auch gemäß § 1 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch obliegt der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch, einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan folgt mit der geplanten Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der für das Gebiet Wohnbaufläche ausweist.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden und vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser auszunutzen, ist es sinnvoll, zuerst die im Siedlungsgebiet verbliebenen Freiflächen in Anspruch zu nehmen, bevor große zusammenhängende Grünflächen angegriffen werden. Das oben genannte Grundstück stellt somit nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine der wichtigsten Baulandreserven in Neukölln-Buckow dar. Die Inanspruchnahme der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt nur in dem notwendigen Umfang (§ 1 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs).

- 2. Es wurde für die Erhaltung des Grüns im Wohnumfeld plädiert und die Erhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gefordert.

Zu 2.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden:

Da die Bebauung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, war die Schaffung von umfassenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation bereits städtebauliche Vorgabe im Bauwettbewerb, wie auch unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt.

Durch die geplante Bebauung des Areals an der Gerlinger Straße wird das Grün nicht gänzlich aus dem Wohngebiet verdrängt. So soll zum einen eine Vernetzung der Siedlungsfreiflächen mit dem östlich angrenzenden Grünzug, der durch den Bebauungsplan XIV-262 planungsrechtlich gesichert werden wird, erfolgen. Entsprechend dem ökologischen Planungskonzept wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten (zum Beispiel durch mehrgeschossige Gebäude auf verhältnismäßig kleinen Grundflächen, mittels einer sparsamen Erschließung durch zwei schmale Stichstraßen, die weitgehende Reduzierung zulässiger ebenerdiger Stellplätze und die Unterbringung der übrigen Stellplätze in fünf Tiefgaragen weitgehend unter den geplanten Gebäuden). Ausgleichend wird eine Begrünung von Dächern (ca. 80 %) und von Teilflächen der Fassaden gefordert und die Siedlungsfläche landschaftsgerecht gestaltet (Textbestimmungen/Pflanzliste).

- 3. Die Bürger baten um Information und Anhörung über die Ergebnisse des Bauwettbewerbs

Zu 3.:

Die Äußerungen betrafen nicht unmittelbar die geplanten Bebauungsplan-Festsetzungen. Dennoch wurden, um der Allgemeinheit Gelegenheit zur Information zu geben, die Ergebnisse des Bauwettbewerbs direkt nach Ermittlung der Preisträger zwei Wochen bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung wurden rechtzeitig in den Zeitungen bekanntgegeben.



Zur Information der in der Nachbarschaft des Geltungsbereich wohnenden Bürger wurden die Wettbewerbsergebnisse noch einmal im Herbst 1992 direkt vor Ort ausgestellt.

- 4. Es wurden Bedenken gegen die Lage der (privaten) Spielplätze und der Kindertagesstätte geäußert, da Belästigungen für die direkten Anlieger vorprogrammiert seien.

Zu 4.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden:

Mit den festzusetzenden privaten Spielplätzen wird nur der durch die neue Wohnbebauung entstehende Bedarf abgedeckt. Es handelt sich hierbei um notwendige, d. h. im Sinne des § 8 Abs. 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) nachzuweisende private Spielplätze, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind. (Ein öffentlicher Spielplatz wird im Grünzug östlich des Wohngebiets außerhalb des Geltungsbereichs erstellt werden.) Es ist sinnvoll, die Spielplätze dort zu errichten, wo die Kinder sie auf dem kürzesten und sichersten Wege erreichen können, d. h. in der Nähe ihres Wohnstandortes. Die Spielplätze werden aber gleichzeitig in Randlage angeordnet, so daß die Belästigungen für das geplante Wohngebiet relativ gering sind.

Auch bei dem geplanten (privaten) Spielplatz sowie dem geplanten Kindertagesstättenstandort im Norden des Geltungsbereiches ist aufgrund des größeren Abstandes zur nördlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Bebauung und in Anbetracht des abschirmenden Grünstreifens (geplante öffentliche Parkanlage) nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen für die dortigen Bewohner auszugehen.

- 5. Es wurde darauf hingewiesen, daß sich im nahegelegenen Gewerbegebiet als problematisch einzuschätzende Betriebe befänden (Lackiererei, Möbelverarbeitung, Druckerei). Eine oft wahrzunehmende Geruchsbelästigung ließe vermuten, daß die gesetzlichen Schutzvorschriften mißachtet werden. Außerdem wurde geäußert,

daß bei einigen Anwohnern - vermutlich durch diese Emissionen - gesundheitliche Probleme aufgetreten sind. Weiter wurde auch der unerfreuliche Anblick bemängelt, den die rückwärtigen Teile der Gewerbegrundstücke an der Warmensteiner Straße böten.

Zu 5.:

Das vorhandene Gewerbegebiet an der Warmensteiner Straße liegt östlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist davon durch den geplanten 40 - 50 m breiten Grünzug getrennt. Gewerbegebiet und Grünzug liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262 (ehemals XIV-157 k). Die Verträglichkeit von künftiger Wohnnutzung und vorhandenem Gewerbe ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-262 sicherzustellen. Als Sicht- und Lärmschutz ist dabei in jedem Fall vorgesehen, an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes eine dichte Abpflanzung vorzunehmen. Diese Abpflanzung und der Grünzug bilden einen Puffer gegenüber dem Wohngebiet, so daß davon auszugehen ist, daß insbesondere die Spielplätze nicht beeinträchtigt werden.

Ob möglicherweise weitere Maßnahmen erforderlich werden (wie zum Beispiel eine Gliederung des Gewerbegebietes) bleibt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-262 zu prüfen. Nach fachlicher Einschätzung aber ist mit für das Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Immissionen aus dem Gewerbegebiet nach den vorliegenden Erfahrungen nicht zu rechnen.

6. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die geplante neue Ladenzeile (Gesamtgröße ca. 2 000 m<sup>2</sup>) sei zu befürchten, insbesondere durch den Anblick ungeordneter Lagerflächen an der Rückseite der Gebäude. Außerdem wurden Bedenken zum voraussichtlich ansteigenden Lieferverkehr, insbesondere zu Nachtzeiten, vorgebracht.

Zu 6.:

Den Bedenken wurde zum Teil Rechnung getragen:

118

Entgegen der Darstellung in der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung sollen Läden nur im Erdgeschoß der Wohnbebauung entlang des Drusenheimer Weges zulässig sein. Durch Textbestimmung Nr. 2 werden die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) für den übrigen Bereich ausgeschlossen. Dadurch könnten lediglich an den den internen Wohnhöfen zugewandten Rückseiten der Gebäude Wirtschaftsflächen für die Läden entstehen, zumal für die Vorgartenflächen - abgesehen von Wegen und Zufahrten - gemäß Textbestimmung Nr. 8 eine gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben wird. Die Befürchtung, das Ortsbild könnte durch die Ladennutzung erheblich beeinträchtigt werden, ist daher unbegründet.

Mit Belästigungen der Wohngebiete durch Anlieferverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs der Verkaufsfläche (Reduzierung nach den Entwürfen für die Bauvorhaben auf ca. 1 300 m<sup>2</sup>) kaum zu rechnen. Die geplanten Einzelhandelsgeschäfte sollen der Versorgung des neuen Wohngebietes dienen und können gleichzeitig das in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten bestehende Defizit decken. Dieser Gesichtspunkt hatte hier Vorrang.

7. Die Notwendigkeit der geplanten Einzelhandelsgeschäfte wurde in Frage gestellt.

Zu 7.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden:

Da sich in vertretbarer Entfernung vom Wohngebiet keine Einzelhandelsgeschäfte befinden, decken die geplanten Läden ein auch im Umfeld schon lange bestehendes Defizit ab.

8. Es wurde angeregt, den Grünzug östlich der geplanten Wohnbebauung als Freizeitfläche auszubilden.

Zu 8.:

Der genannte Grünzug liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-157 b.

Der Grünzug soll durch den angrenzenden Bebauungsplan XIV-262 als Grünfläche überwiegend mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" planungsrechtlich gesichert werden und ist für eine extensive Freizeitnutzung vorgesehen. Auch ein öffentlicher Spielplatz ist geplant.

9. Es wurde die Anlage rollstuhlgerechter Wege innerhalb der Wohnanlage gefordert, so daß sie auch von Behinderten als Spazierwege benutzt werden können.

Zu 9.:

Die Äußerung betraf nicht die geplanten Bebauungsplan-Festsetzungen. (Aufgrund des Wohnungsschlüssels, der 10 % der geplanten Wohnungen für Rollstuhlfahrer vorsieht, sowie der Ergebnisse des Bauwettbewerbes, ist von einem rollstuhlgerechten Ausbau der Außenanlagen auszugehen.)

10. Der BUND Berlin forderte, die Stellplätze, die nicht in Tiefgaragen untergebracht werden können, ebenerdig unter den Gebäuden vorzusehen, damit die versiegelten Flächen möglichst gering bleiben.

Zu 10.:

Den Bedenken konnte nicht gefolgt werden:

Die versiegelten Flächen werden durch die geringe Überbauung der Flächen, durch die vorgesehenen zum großen Teil unter den Gebäuden angeordneten fünf Tiefgaragen sowie durch die Anlage flächensparender, multifunktional gestalteter und soweit wie möglich begrünter Verkehrsflächen (zwei Stichstraßen) und nur wenige ebenerdige

Stellplätze gering gehalten. Der Gesamt-Versiegelungsgrad der Fläche liegt somit bei ca. 30 %. Zudem sollen unter anderem insbesondere ca. 80 % der Dachflächen begrünt werden, so daß hier auch noch Ausgleichspotentiale geschaffen werden.

Grundlegende Änderungen der vorliegenden Konzepte wurden aufgrund der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung nicht notwendig. Die Äußerungen und Stellungnahmen sowie die Ergebnisse des Wettbewerbs dienen als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 31. Januar 1992 bis zum 16. März 1992 beteiligt.

Die geäußerten Bedenken können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Die Senatsverwaltung für Jugend und Familie, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und das Gartenbauamt Neukölln wiesen darauf hin, daß in der vom Bebauungsplan berührten Versorgungseinheit (9 j) und in den benachbarten Versorgungseinheiten (9 f und 9 k) kein öffentlicher Spielplatz existiert. Das gravierende Defizit würde durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich noch vergrößert werden; deshalb sei die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes mit 2 000 m<sup>2</sup> Nettospielfläche dringend erforderlich. Zur Sicherung des Spielplatzes sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die im Osten angrenzende Fläche bis zum Gewerbegebiet erweitert werden.

Zu 1.:

Den Forderungen konnte nicht entsprochen werden:

Die für das Bebauungsplanverfahren bindende Vorgabe für den Bauwettbewerb Gerlinger Straße - an deren Erarbeitung auch die o. a. Senatsverwaltungen und Ämter beteiligt waren, ohne Bedenken bezüglich der Spielplatz-Bilanz zu äußern - lautete: "Ein öffentlicher

Spielplatz mit 1 500 m<sup>2</sup> Nettospielfläche ist im Rahmen der Gestaltung des Grünzuges vorzusehen." Ein entsprechend großer öffentlicher Spielplatz wird gemäß dieser Vorgabe im Grünzug östlich des Wohngebietes erstellt werden und so die Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen Spielplätzen zukünftig sichern.

Obwohl der Spielplatz bereits in der Aufgabenstellung für den Bauwettbewerb im Grünzug vorgesehen war, wurde vom Bezirksamt Neukölln aus verschiedenen Gründen (z. B. fehlende Mittel zur Realisierung der Parkanlage) für den Grünzug - wie erwähnt - ein getrenntes Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung XIV-262 (ehemals XIV-157 k) eingeleitet.

- 2. Von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe wurde vorsorglich darauf hingewiesen, daß durch die Geltungsbereichserweiterung der Bebauungsplanentwurf an seiner nordöstlichen Seite (Dreiecksfläche zum ehemaligen Bebauungsplan XIV-157 k, jetzt XIV-262) durch die von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe vorgesehene Bundesfernstraße (Variante 0 1) planungsbefangen sei. (Endgültige Klärung der Linienbestimmung gemäß § 16 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) war erst Ende 1992 zu erwarten.)

Zu 2.:

Mit Schreiben vom 17. September 1992 hat die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe mitgeteilt, daß die "Osttangenten-Variante" der Bundesautobahn-Verlängerung aufgegeben worden ist. Die Bedenken sind somit gegenstandslos.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ergingen folgende Hinweise:

- 3. In Textbestimmung Nr. 12 (alt) sollte der Passus "die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig" gestrichen werden, da die Pflanzliste als Empfehlung vorliegt.

Zu 3.:

Dem Einwand wurde vom Bezirk nicht gefolgt, weil die Pflanzliste lediglich empfehlenden Charakter hat; Koniferen sollen aber grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausschluß wird landschaftsplanerisch begründet.

- 4. In Textbestimmung Nr. 12 (alt) sollte der Passus "Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Mietertreffpunkte usw." gestrichen werden, da diese Formulierung eventuell unerwünschte bauliche Anlagen im Freiraum erlauben würde.

Zu 4.:

Dem Hinweis wurde gefolgt.

- 5. In Textbestimmung Nr. 13 (alt) sollte "zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze" gestrichen werden, da "nicht überbaubare Grundstücksflächen" grundsätzlich alle Flächen außerhalb der Baugrenzen sind.

Zu 5.:

Dem Einwand wurde bezirklicherseits nicht gefolgt, weil in der Textbestimmung nicht alle Flächen außerhalb der Baugrenzen, sondern speziell jene entlang Gerlinger Straße und Drusenheimer Weg gemeint sind. Hier besteht ein städtebaulich-gestalterisches Interesse, eine weitergehende Bepflanzungsregelung zu treffen als die des § 8 Abs. 1 und Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Die Begründung der übrigen im Inneren der Siedlung gelegenen nicht überbauten Flächen läßt sich hinreichend bauordnungsrechtlich durchsetzen. Eine Konkretisierung des Umfanges und der Art von Bäumen und Sträuchern erfolgt auch hier durch die Textbestimmung 7.

- 6. Textbestimmung Nr. 17 (alt) sollte folgendermaßen umformuliert werden:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind Wege und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig."

Zu 6.:

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt:

Eine Festsetzung, die für Wege ausschließlich luft- und wasserdurchlässige Materialien vorschreibt, ist für den Bebauungsplanbereich aufgrund der bindigen Böden nicht sinnvoll. Die Textbestimmung wurde daher im Deckblatt in Gänze gestrichen.

7. Zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Gerlinger Straße und Baugrenze sollte eine baumbestandene, möglichst breite Grünfläche entstehen, die einen Übergang vom städtischen Grün in die anschließende Feldflur im Rahmen des Landschaftsplanes XIV-L-5 herstellt (Abstimmung mit dem Gartenbauamt).

Zu 7.:

Dem Hinweis konnte nicht gefolgt werden:

Da für diese Fläche alle Textbestimmungen gelten, die Freiflächen betreffen, ist eine gewisse Bepflanzung - auch mit Bäumen - als gesichert anzusehen. Eine Verbreiterung dieser Fläche erscheint nicht notwendig und ließe sich zu Lasten von Wohngebäuden auch nicht rechtfertigen.

8. Zur Realisierung des Wettbewerbszieles ist darauf hinzuweisen, daß Entwicklung und Sicherung des östlich angrenzenden Grünzuges mit eingelagerten Spielbereichen im zwingenden Bezug auf Erstellung des neuen Wohngebietes stehen. Da die Koppelung dieser



Abhängigkeiten durch die verschiedenen Geltungsbereiche in den zwei Bebauungsplänen nicht zwingend dargestellt ist, muß der räumliche Verbund im Text der Begründung klar herausgearbeitet werden, zumal gleichzeitig auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Grünzug festgeschrieben werden müssen.

Zu 8.:

Die angesprochenen Punkte wurden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

- 9. Es wurde - auch vom Gartenbauamt Neukölln - gefordert, daß das gesamte auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern und nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten sei. (Im Wettbewerbsergebnis war hierzu eine oberirdische Sammlung und Versickerung angedacht.)

Zu 9.:

Der Forderung konnte nicht entsprochen werden:

Eine dementsprechende vom Bezirk zunächst aufgenommene Textbestimmung (Forderung, das Niederschlagswasser in auf den jeweiligen Grundstücken anzulegende Regenrückhalteanlagen einzuleiten) mußte wegen fehlender städtebaulicher Rechtsgrundlage gestrichen werden. Zudem ergab sich in der Ausführungsplanung, daß das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser bereits zum Großteil von der Dachbegrünung verbraucht werden wird (Grasdächer).

- 10. Die Verwendung anderer Brennstoffe als Stadt- bzw. Erdgas oder Heizöl EL soll im Geltungsbereich nur zulässig sein, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid, Stickstoffoxid und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Zu 10.:

Eine entsprechende Textbestimmung wurde aufgenommen.

- 11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sollten - entlang der Gerlinger Straße - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 35 - 40 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Zu 11.:

Eine sinngemäß entsprechende Textbestimmung mit nur einem Mindestmaß (40 dB) wurde aufgenommen.

Die vorgebrachten Äußerungen haben überwiegend zu keiner Änderung der Planung Anlaß gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 18. Dezember 1992 (S. 3679) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 4. Januar 1993 bis einschließlich 18. Januar 1993 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegungszeit wurde gemäß § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf zwei Wochen verkürzt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Änderungen - die im wesentlichen als Berichtigungen und Klarstellungen angesehen werden konnten - fanden im Deckblatt vom 3. Februar 1993 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 27. Januar 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

### III. Inhalt des Planes

1. Der überwiegende Teil des Plangebietes - mit einer Größe von ca. 31 250 m<sup>2</sup> - wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für Baukörper mit drei bis sechs höchstzulässigen Vollgeschossen bestimmt sind (Baukörperausweisung).

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet erreicht bei Ausschöpfung der Baugrenzen maximal die Geschößflächenzahl 1,4.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wurden Flächen für eingeschossige Tiefgaragen, Stellplätze und (private) Spielplätze festgesetzt.
3. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde zwischen Drusenheimer Weg und der Fußgängerachse Töpchiner Weg eine ca. 2 390 m<sup>2</sup> große Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt, wobei die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für einen Baukörper mit zwei höchstzulässigen Vollgeschossen bestimmt ist (Baukörperausweisung).

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht bei Ausschöpfung der Baugrenzen maximal die Geschößflächenzahl 0,65.

Die Baukörperausweisung für das allgemeine Wohngebiet schließt die Lücke, die nördlich der Gerlinger Straße im Siedlungsgefüge zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet besteht und ergänzt die fehlenden Raumkanten entlang des Drusenheimer Weges und den Siedlungsrand gegenüber den Buckower Feldern. Der Übergang zum östlich angrenzenden künftigen Grünzug erfolgt durch Abstufung der Gebäude und die Öffnung der Raumkanten, so daß der Grünzug in das Wohngebiet hereinfließen kann. Die Baukörperstellung unterstreicht die keilförmige Öffnung des geplanten Grünzuges zur Gerlinger Straße.

In Anpassung an die nördlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung sind im Wohngebiet vorwiegend vier Vollgeschosse zulässig. Zur Betonung bestimmter Gebäude wird diese Vollgeschoszahl an den südwestlichen Ecken der geplanten Baukörper am Ostrand auf fünf (beziehungsweise sechs) zulässige Vollgeschosse erhöht. Um Übergänge zu den Grünzügen zu schaffen, wird die Vollgeschoszahl für die geplante Kindertagesstätte auf zwei und für die geplanten Gebäude am Ostrand auf drei (beziehungsweise vier) zulässige Vollgeschosse reduziert. Mit den in Klammern gesetzten Vollgeschosangaben wird kein abweichendes Planungsziel verfolgt, sondern nur dem bauordnungsrechtlichen Vollgeschosbegriff Rechnung getragen:

Bedingt durch Geländeneiveauunterschiede im Plangebiet ragt das Untergeschoß des nordöstlichsten Baukörpers im allgemeinen Wohngebiet mehr als 1,40 m über das Terrain heraus und ist daher nach § 2 Abs. 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) als Vollgeschos anzurechnen. Die Anhebung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zunächst III auf IV und von V auf VI wurde daher für diesen Baukörper erforderlich.

Durch einen Versatz der Baukörper am Drusenheimer Weg wird ein Platz gebildet, der die Lage des kleinen Versorgungsschwerpunktes mit den in die Wohnbebauung integrierten Läden und der Kindertagesstätte betont und den Blick auf den Zugang zur Fußwegachse Töpchiner Weg lenkt. Durch unterschiedliche Baukörper wird

dem neuen Baugebiet ein differenziertes Erscheinungsbild verliehen, das aufgrund gemeinsamer Gestaltungsmerkmale (weitgehend gleiche Gebäudehöhen, korrespondierende Baukörperlängen) und Verbindungselemente dennoch eine gewisse Einheitlichkeit wahrt.

Die Anlage mehrerer Tiefgaragen und einer kleinen Anzahl von Stellplatzanlagen und deren gleichmäßige Verteilung im Wohngebiet dienen einer dezentralen, wohnungsnahen Versorgung mit Stellplätzen und der Vermeidung von Verkehrskonzentrationen an einzelnen Stellen und damit von Staus zu den Hauptbenutzungszeiten. Durch die Lage des Großteils der Tiefgaragen nahe der Gerlinger Straße und dem Drusenheimer Weg und durch die Beschränkung der Zahl oberirdischer Stellplätze wird der Fahrzeugverkehr im Quartiersinneren deutlich eingeschränkt. So können - unterstützt durch die abschirmende Wirkung der Bebauung entlang Drusenheimer Weg und Gerlinger Straße - Lärm und Abgase weitgehend aus den Wohnbereichen herausgehalten werden. Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen - weitgehend unter den Baukörpern - garantiert in Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung, daß die nicht überbaubaren Flächen nicht durch großflächige Stellplatzanlagen zerstört werden und bepflanzt werden können.

Die Anordnung der Kindertagesstätte und der (privaten) Spielplätze nahe der festgesetzten beziehungsweise geplanten öffentlichen Grünflächen ist optimal. Sie bewirkt, daß die Spielbetriebsgeräusche, die von diesen Einrichtungen ausgehen, nicht in

die engeren "Innenhofbereiche" eindringen. Durch den größeren Abstand des nördlichen Spielplatzes zu der weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung und in Anbetracht des abschirmenden Grünstreifens (Grünfläche "öffentliche Parkanlage") ist auch für die dortigen Bewohner trotz der Randlage des Spielplatzes im Planbereich nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen.

- 4. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine ca. 2 000 m<sup>2</sup> und am östlichen Rand eine ca. 500 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die beiden Flächen stellen die ersten Teilstücke eines größeren Grünzuges dar, dessen südlicher Teil - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-262 gesichert werden soll. Innerhalb dieses Grünzuges soll zur Versorgung des geplanten Wohngebietes sowie zur Reduzierung des Defizits in benachbarten Wohngebieten ein öffentlicher Spielplatz mit 1 500 m<sup>2</sup> Nettospielfläche - aufgeteilt in Einzelspielbereichen - erstellt werden.

- 5. Die vom Planbereich erfaßten Abschnitte des Drusenheimer Weges und der Gerlinger Straße wurden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die geplanten Stichstraßen wurden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Diese zwei nur ca. 7,0 m schmalen Straßen übernehmen die Erschließung der im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Wohngebäude. Die Ausbildung der Straßen als Sackgassen beschränkt den Verkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes auf den Anliegerverkehr.

Die Festsetzung der quartiersinternen Straßen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" berücksichtigt einerseits die ausschließliche Funktion der Straßen als Anliegerstraßen, andererseits die Reduzierung der Verkehrsflächen durch Überlagerung von Fahrbahn und Gehwegen (Mischnutzung), was sich in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens anbietet.

6. Mit textlichen Festsetzungen wurden folgende Regelungen getroffen:

Nr. 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die hier ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden in dem Gebiet zu stadtplanerisch unerwünschten Nutzungen führen. Es besteht im Plangebiet und dessen Umgebung auch kein Bedarf für derartige Betriebe. Trotz dieser Nutzungsbeschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Nr. 2. Im allgemeinen Wohngebiet sind - mit Ausnahme der straßenständigen Gebäude am Drusenheimer Weg - die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen nicht zulässig.

Durch diese Regelungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe auf die Gebäude direkt am Drusenheimer Weg beschränkt.

Ihre ausschließliche Lage am Drusenheimer Weg, unweit der Fußgängerachse Töpchiner Weg berücksichtigt die gute Erreichbarkeit der Läden mit dem PKW und zu Fuß, sichert einen reibungslosen und bequemen Anlieferverkehr für die Geschäfte und verhindert Beeinträchtigungen im inneren Wohngebiet.

Nr. 3. Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Balkonen bis zu 2,0 m über die Baugrenzen hinweg zugelassen werden. Dies gilt nicht für die straßenständigen Gebäude am Drusenheimer Weg.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) kann ein Vortreten von Gebäudeteilen nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen können nach Satz 3 dieser Vorschrift im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen werden. Hiervon hat der Gesetzgeber Gebrauch gemacht, um lebendige Fassadengestaltungen mittels tiefer Balkone in den Bereichen zu ermöglichen, die hierfür geeignet sind.

Nr. 4. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von maximal 10° sowie Glasdächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

Mit dieser Regelung wird auf der Grundlage des § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) der Gestaltung des Ortsbildes, das überwiegend durch flach geneigte Dachflächen geprägt wird, Rechnung getragen. Eine spätere Ausbildung von Satteldächern - möglicherweise mit dem Ziel der Schaffung weiteren Wohnraums - bleibt damit ausgeschlossen, eine Folge der Gestaltungsregelung, die auch unter Würdigung des großen Wohnbedarfs der Bevölkerung an dieser Stelle des Stadtgebietes hinzunehmen ist.



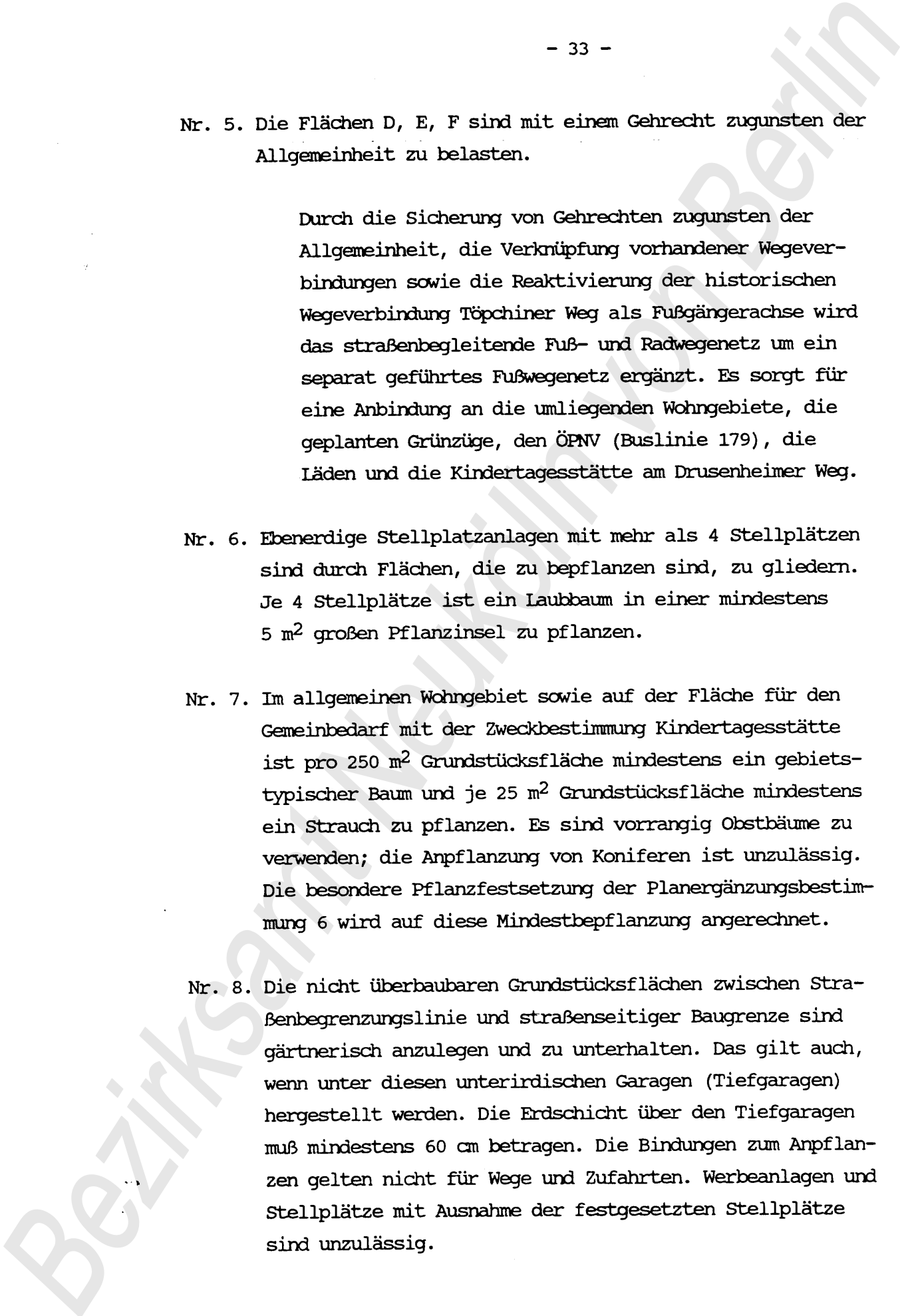
Nr. 5. Die Flächen D, E, F sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Durch die Sicherung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, die Verknüpfung vorhandener Wegeverbindungen sowie die Reaktivierung der historischen Wegeverbindung Töpchiner Weg als Fußgängerachse wird das straßenbegleitende Fuß- und Radwegenetz um ein separat geführtes Fußwegenetz ergänzt. Es sorgt für eine Anbindung an die umliegenden Wohngebiete, die geplanten Grünzüge, den ÖPNV (Buslinie 179), die Läden und die Kindertagesstätte am Drusenheimer Weg.

Nr. 6. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum in einer mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen.

Nr. 7. Im allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein gebiets-typischer Baum und je 25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Es sind vorrangig Obstbäume zu verwenden; die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die besondere Pflanzfestsetzung der Planergänzungsbestimmung 6 wird auf diese Mindestbepflanzung angerechnet.

Nr. 8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 60 cm betragen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze sind unzulässig.



- Nr. 9 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Glasdächer.
  
- Nr. 10. Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf zu mindestens 50 % und sonstige Außenwandflächen zu mindestens 25 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Die Regelungen Nr. 6 bis Nr. 10 sind landschaftsplanerische Festsetzungen. Sie sollen - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit bereits dargelegt - für die durch die Bebauung entstehenden Verluste im Landschaftsraum als Ausgleichsmaßnahmen wirksam werden. Die Schaffung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen war wegen der exponierten Lage des Grundstücks bereits städtebauliche Vorgabe im Rahmen des Bauwettbewerbs.

Durch geringe Bodenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, intensive Durchgrünung der Grundstücke sowie die Vernetzung siedlungsinterner Freiflächen mit den umliegenden Grünflächen (Buckower Felder, künftiger öffentlicher Grünzug) werden auch die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Wohngebiet und damit die Wohnverhältnisse positiv beeinflusst.

Bei den Bepflanzungen (textliche Regelungen Nr. 6,7 und 10) ist die beigefügte Pflanzliste vom 17. Dezember 1992 zu verwenden.

Bezirksamt

Durch die Übernahme der für den Obstbaumsiedlungsbereich typischen Gehölze wird zum einen das Landschaftsbild berücksichtigt. Desweiteren werden für wildlebende Tiere und Pflanzen Überlebensnischen und Verbindungsbiotope gesichert.

Rechtsgrundlage dieser Regelungen ist § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 4 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin.

- Nr. 11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid ( $\text{SO}_x$ ), Stickstoffoxid ( $\text{NO}_x$ ) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt ( $\text{kg/TJ}$ ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Da in diesem Außenbezirk des Stadtgebietes Einzelhäuser mit niedrigen Quellhöhen (Schornsteine) für Luftschadstoffe vorherrschend sind, ergeben sich daraus zum Teil sehr hohe Immissionsbelastungen, die durch die Verbrennung zum Zwecke der Wohnraumheizung entstehen. Die zusätzliche Schadstoffbelastung muß daher so weit wie möglich begrenzt werden, und zwar dadurch, daß emissionsarme Brennstoffe für die geplanten 2 - 6geschossigen Gebäude verwendet werden.

- Nr. 12. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge von Verkehrslärm sind entlang der Gerlinger Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch bauliche Vor-

kehrungen durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämm-Maß (R'w) von mindestens 40 dB oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

Auf die Notwendigkeit dieser Regelung wurde bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - hingewiesen.

Nr. 13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nr. 14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Hierzu wird auf die Ausführungen zu I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - verwiesen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1992 (GVBl. S. 234).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Bau der Kindertagesstätte ist in den Entwurf der Investitionsplanung 1992 - 1996 unter Kapitel 40 30, Titel 701 36 mit einem Gesamtvolumen von 6 000 000,00 DM aufgenommen.

Die Mittel für den Bau der Straßen 619 und 620 sind in dem Entwurf der Investitionsplanung 1992 bis 1996 enthalten und betragen für die Straße 619 440 000,00 DM (Kapitel 42 02/ Titel 736 04) und für die Straße 620 430 000,00 DM (Kapitel 42 02/ Titel 736 05).

Eine haushaltsmäßige Anmeldung für die Kosten, die durch die Anlegung der beiden öffentlichen Parkanlagen (als erste Teilstücke des größeren Grünzuges, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-262 gesichert werden soll) liegt noch nicht vor.

Die Erschließungsanlagen sind nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, denn aufgrund der Inanspruchnahme der bisher weitgehend als Landschaftsfläche genutzten Grundstücke geht eine große Freifläche direkt am Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft verloren. der Eingriff ist zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung unvermeidbar und auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränkt. Ausgleichende Maßnahmen sind im Bebauungsplanbereich berücksichtigt. Sie sollen noch durch weitere Maßnahmen in dem geplanten, östlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Grünzug ergänzt werden, der Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs XIV-262 ist.

Siehe hierzu auch Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 16.07.1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung  
K ä h n e

N a g e l

.....  
Chef der Senatskanzlei

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen