

Bezirksamt Neukölln  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3 – 6144/XIV-157e/V-08

## **Begründung**

zum Bebauungsplan XIV-157e  
„Töpchiner Dreieck“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für die Grundstücke Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150, Drusenheimer  
Weg 77 und Gerlinger Straße 51 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

## **1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Die veränderten Rahmenbedingungen nach Öffnung der Grenze und der Wiedervereinigung Deutschlands ergaben für die Buckower Felder, die direkt an der Berliner Stadtgrenze liegen, völlig neue räumliche Bezüge, Nutzungsanforderungen usw., die sich im Gesamtberliner Flächennutzungsplan niederschlugen.

Die geplanten Festsetzungen des 1978 eingeleiteten Bebauungsplanentwurfs entsprachen nicht den geänderten Rahmenbedingungen, was die Änderung des Bebauungsplaninhaltes nach sich zog. Entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin soll das „Töpchiner Dreieck“ (Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150) als Wohngebiet festgesetzt werden.

Die städtebaulichen Entwürfe, die für das geplante Wohngebiet erarbeitet wurden, verdeutlichten schon in der Anfangsphase des Bebauungsplanverfahrens, dass die im Plangebiet verbleibenden Freiflächen für den Ausgleich des durch die Baumaßnahme verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft nicht ausreichen würden. Daher wurde der bisherige Geltungsbereich um eine Fläche im Westen und um das östlich angrenzende Grundstück Gerlinger Straße 51 erweitert (ehem. Bebauungsplan XIV–157f).

Mit der Vergrößerung des Geltungsbereiches können die notwendigen Kompensationsflächen für den durch die Wohnbaumaßnahme verursachten Eingriff in Natur und Landschaft gesichert werden. Gleichzeitig werden Flächen für die Anlage einer Dauerkleingartenkolonie als Ersatz für an anderer Stelle entfallende Kleingärten geschaffen und erste Teilflächen von zwei öffentlichen Grünzügen gesichert (Grünzug entlang der Stadtgrenze, Verbindungsgrünzug zwischen den Buckower Feldern und dem Britzer Garten).

Innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens wurde mit Datum vom 30.09.1996 die Planreife für das „Töpchiner Dreieck“ erklärt. Nach BA-Beschluss vom 29.08.1995 und BVV-Beschluss vom 30.08.1995 war hierfür die schriftliche Einverständniserklärung des Antragstellers, für sich und seine Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuerkennen, Voraussetzung.

Inzwischen sind die beschriebenen Vorhaben bereits größtenteils realisiert worden.

## **2 PLANGEBIET**

Das Bebauungsplangebiet liegt an der südlichen Stadtgrenze Berlins im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, direkt an der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg bzw. der Brandenburgischen Gemeinde Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald). Der ca. 9,7 ha große Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150,

- Drusenheimer Weg 77,
- Gerlinger Straße 51

sowie Abschnitte des Töpchiner Weges und des Drusenheimer Weges.

## 2.1 BESTAND

Das Plangebiet war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens Teil der Buckower Felder und unterlag somit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Nutzung durch die Bevölkerung zum Zwecke der Erholung war nur auf Teilflächen möglich.

Heute befinden sich auf dem „Töpchiner Dreieck“ 36 Einfamiendoppelhaushälften (Drusenheimer Weg 80/150), 48 Einfamilienreihenhäuser (Töpchiner Weg 15/103 und Drusenheimer Weg 74/78) und eine Stadtvilla (Drusenheimer Weg 72) sowie offene und überdachte Stellplatzflächen. Im Inneren der Siedlung zur Ecke Töpchiner Weg / Drusenheimer Straße hin wurde ein Kinderspielplatz gestaltet. Auf dem Gelände Drusenheimer Weg 77 befindet sich die Kleingartenanlage „Buckower Feldmark“. Auf den restlichen Freiflächen des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Grünanlagen, die Teil einer Grünverbindung sind und durch befestigte Wege und Spielanlagen gegliedert sind.

### Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt direkt am Übergang des Siedlungsgebiets zur freien Landschaft, am Rand einer Zone, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Grundstücke sind i.d.R. sehr groß und weisen einen hohen Grünbestand aus Ziergehölzen auf. Lediglich im Norden grenzen dichter bebaute Gebiete an den Geltungsbereich an: westlich des Drusenheimer Weges ein Gebiet mit 2-geschossigen Reihenhäuser- und Geschosswohnungsbauten und östlich ein Wohngebiet mit 4-geschossigen Wohngebäuden und Stadtvillen mit einer kleinteiligen Infrastruktur aus kleineren Ladengeschäften und Restaurants.

Südlich des Plangebietes schließt sich die Feldflur von Großziethen an den Geltungsbereich an. Östlich des Plangebietes erstrecken sich die Buckower Felder; eine direkt an den Geltungsbereich angrenzende Fläche wird jedoch als Hunde-Trainings-Gelände genutzt und weist entsprechende Baulichkeiten auf.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kleingartenanlage "Am Töpchiner Weg" und im Nordosten an eine öffentliche Grünfläche als Bestandteil einer Grün- und Wegeverbindung, die die Buckower Felder und den Britzer Garten miteinander vernetzen soll.

### Verkehr

Der Geltungsbereich wird westlich vom Töpchiner Weg und nördlich von der Gerlinger Straße begrenzt, die in diesem Bereich Verbindungsfunktionen zwischen den Ortsteilen Buckow und Lichtenrade übernehmen.

Der Drusenheimer Weg, der das Plangebiet etwa mittig von Norden nach Süden teilt, erschließt als Sackgasse nur den hinteren Teil des Töpchiner Dreiecks. Außerdem dient er als fußläufige Verbindung zum Grünzug im ehemaligen Grenzgebiet. Die große Breite der Straße (Fahrbahn 12,0 m, Verkehrsfläche insgesamt 20,0 m) resultiert aus der ehemaligen Planung für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich, südlich der Gerlinger Straße.

### Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 befindet sich in Privateigentum. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich inklusive der Verkehrsflächen des Töpchiner Weges und des Drusenheimer Weges befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

## 2.2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

### 2.2.1 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin<sup>1</sup> ist für die Flächen im Plangebiet folgendes dargestellt:

- Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung für das Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 und Teile des Grundstücks Gerlinger Straße 51 (Flächen westlich des Drusenheimer Weges),
- Grünfläche –als Wegeverbindung– am nördlichen Rand des vorgenannten Grundstücks,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten bzw. Feld, Flur und Wiese für die Grundstücke Drusenheimer Weg 77 und die übrigen Flächen des Grundstücks Gerlinger Straße 51.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens war die Änderung des FNP notwendig, dies erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aus den früheren Darstellungen ließen sich die hier festzusetzenden Planungen nicht entwickeln (Landwirtschaftsfläche für die Grundstücke Drusenheimer Weg 77 und Gerlinger Straße 51). Die Änderung des FNP (Ifd. Nr. 05/96) ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt S. 3617 seit dem 25.09.1998 wirksam. Hiermit ist nunmehr die Festsetzung des Bebauungs-

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 27. März 2007 (Abl. S. 1233)

plans XIV-157e möglich.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung ist die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,5 regelmäßig entwickelbar.

Am **nördlichen** Rand (entlang der Straße) des Grundstücks **Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150** wird im FNP eine Grünfläche ohne Symbol – Grünverbindung – dargestellt. Hier wird im Bebauungsplanentwurf "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Darstellung "Grünfläche" im FNP ist an dieser Stelle als symbolische Darstellung ohne eigene Fläche anzusehen. Die Grünverbindung erfolgt in diesem Bereich über das Straßenland und wird im Bereich des Drusenheimer Weges und mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit in der geplanten Dauerkleingartenanlage auf dem Grundstück Gerlinger Straße 51 fortgeführt bzw. festgesetzt. Gemäß den Rahmenrichtlinien zur Entwicklung des FNP – RL-FNP A.11.5 ist die Entwicklungsfähigkeit aus den Darstellungen des FNP somit gegeben. Die Errichtung einer funktionsfähigen, aus der örtlichen Situation zu entwickelnden öffentlich zugänglichen Grünverbindung ist gewährleistet, auch wenn an der Straßenkreuzung Töpchiner / Drusenheimer Weg das ursprüngliche Landschaftsbild einer Straßenkreuzung erhalten bleibt. Sie ist als Verbindungsstück zwischen den Durchwegungen der beiden angrenzenden Kleingartenanlagen zu sehen.

Die Teilfläche des Grundstücks Gerlinger Straße 51 – zwischen Drusenheimer Weg und Töpchiner Weg, unmittelbar angrenzend zur Landes- bzw. Bezirksgrenze – wird im FNP als Wohnbaufläche W3 dargestellt und im Bebauungsplanentwurf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche naturnahe Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz" festgesetzt. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 ist die Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächen sowie lokalen Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung und Grünflächen mit lokaler Bedeutung kleiner als 3 ha aus dargestellten Bauflächen möglich, die Entwicklungsfähigkeit aus den Darstellungen des FNP ist somit auch hier gegeben.

#### 2.2.2 Bereichsentwicklungsplanung BEP

Der Entwurf zur BEP Neukölln 2+3 (Stand Dezember 1986) war bereits bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als überholt zu betrachten. Das aktuelle Nutzungskonzept 2001/02 gibt dementsprechend die neuen Ansprüche an die Flächen wieder. Diese entsprechen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Drusenheimer Weg 72/150, Töpchiner Weg 15/103: Wohnen W4,

- Drusenheimer Weg 77: Grünfläche –Dauerkleingärten-,
- Gerlinger Straße 51: Grünfläche –Parkanlage-.

### 2.2.3 Landschaftsprogramm

Für die Grundstücke im Geltungsbereich sind vorrangig Arten der Feldfluren und Wiesen zu entwickeln. Das Landschaftsbild ist durch landschafts- bzw. siedlungsraumtypische Grün- und Freiflächen/Vegetationsbestände geprägt. Die Grundstücke Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/152 sind als Obstbaumsiedlungsgebiet, die Grundstücke Gerlinger Straße 51 und Drusenheimer Weg 77 sind als kulturlandschaftlich geprägter Raum dargestellt. Einzelne Ziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht (Anhang 3) detailliert aufgeführt.

### 2.2.4 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist für den Geltungsbereich Baulandreserve aus, diese Ausweisung ist nicht übergeleitet worden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtete sich hier vor der „Planreife“ des Bebauungsplanes XIV-157e nach § 35 BauGB.

### 2.2.5 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich folgende förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien:

- am Töpchiner Weg vom 07.06.1912 und 07.05.1937,
- an der Gerlinger Straße vom 28.06.1993.

### 2.2.6 Landschaftsplan XIV-L-5

Der Landschaftsplan XIV-L-5 vom 22.10.1991 hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157e folgende Planungsziele vorgesehen:

- Entwicklung eines Landschaftsparks mit integrierten Freizeitsportnutzungen und Kleingärten
- mit einer Bebauung am Buckower Damm, am Töpchiner Weg und evtl. am Mittelabschnitt der Gerlinger Straße
- sowie die Sicherung als ökologisch-klimatischer Ausgleichsraum zwischen den Entwicklungsachsen Rudow/Königswusterhausen und Lichtenrade/Zossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-157e widersprachen teilweise den Darstellungen im Landschaftsplan:

Bereich	Landschaftsplan	Bebauungsplan
Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150	Wohnbebauung und Kleingärten	Wohngebiete
Drusenheimer Weg 152	Wohnbebauung und Kleingärten	Öffentliche Grünfläche
Drusenheimer Weg 77	Landschaftspark	Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingärten
Gerlinger Straße 51	Landschaftspark	Öffentliche Grünfläche

Inhaltliche Ziele des Landschaftsplanes, der noch nicht rechtskräftig ist, werden vom Bebauungsplan aufgenommen und konkretisiert, stellenweise jedoch anders verortet. Sämtliche Belange (Wohnungsbau, Kleingärten, Ausgleichsflächen, naturnahen Parkanlagen, Grünanbindungen und Kinderspielplatz) werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Der Landschaftsplanentwurf XIV-L-5 wurde dementsprechend mit Beschluss vom 16.04.1996 (Vorlage Nr. 34/96) um den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157e reduziert.

### 2.2.7 Sonstige Planungen

Im **StEP Verkehr** (Stand Juli 2003) sind der Töpchiner Weg sowie Teile der Gerlinger Straße als Hauptverkehrsstraßen der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert, d. h. als örtliche Straßenverbindung (hier: nach Lichtenrade).

Das Gutachten "**Städtebauliche Rahmenbedingungen Gerlinger Straße / Warmensteinacher Straße**"<sup>1</sup> sieht für das Plangebiet im Räumlichen Konzept sowie im Verkehrs-/Freiraumkonzept folgende Nutzungen vor:

- öffentliche Parkanlage mit integriertem Hauptfuß-, Radweg entlang der Bezirks- bzw. Stadtgrenze, des Töpchiner Weges und der Gerlinger Straße,
- Kleingärten und Sondernutzung Freizeit für das Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150,
- Einbeziehung der Feldflur des Grundstücks Gerlinger Straße 51 in das öffentliche Grünflächensystem,
- Spielstraße für die Sackgasse Drusenheimer Weg.

<sup>1</sup> planungsgruppe 4, Berlin, Juni 1990

Der "**Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin**" (LEP eV vom 02.03.1998 (GVBl. S. 38)) stellt die Flächen des Geltungsbereiches unter der Einstufung Raumkategorien größtenteils als Siedlungsbereich dar. Ein kleiner Teil ist als Freiraum mit großräumigem Ressourcenschutz und Entwicklungsraum Regionalpark dargestellt und ist in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen des Landes Brandenburg zu betrachten. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Grünverbindung dargestellt.

### 2.2.8 Bodenbelastungskataster

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Stand Mai 1989) sowie der 1. Fortschreibung (Stand 09/90, Ergänzungen bis 02/92) und der 2. Fortschreibung (Stand 08/92) ist keines der Grundstücke im Geltungsbereich als Fläche mit Altlastenverdacht aufgeführt. Die letzte Abfrage vom 23.06.2006 ergab ebenfalls keine neueren Informationen.

Im Zuge des Landschaftsplanverfahrens XIV–L–5 "Buckower Felder" kam von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. H VIII der Hinweis, dass der Bereich eines ehemaligen Splittergrabens am Töpchiner Weg nahe der Bezirksgrenze noch nicht auf Kriegshinterlassenschaften/Munition untersucht worden ist. Nochmalige Ermittlungen seitens SenBauWohn lieferten jedoch keine Anhaltspunkte für eine Belastung mit Kampfmitteln, daher wurde von SenBauWohn keine Kampfmittelsuchmaßnahme veranlasst.

Das Bebauungsplanverfahren hat diesbezüglich keine neueren Erkenntnisse ergeben.

## 3 PLANINHALT

### 3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Die Flächennutzungspläne von 1965, 1984, 1994, 1998 und der jetzt geltende von 2004 zeigen deutlich die Planungsentwicklung für die Buckower Felder und den Stadtrandbereich, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV–157e liegt.

Die kontinuierliche planerische Weiterentwicklung spiegelt dabei vor allem die gesellschaftlichen Verhältnisse wieder, die in den Prozess eingeflossen sind. So zeigen die Flächennutzungspläne Darstellungen für den gesamten Bereich der Buckower Felder von Industriegebiet, Gewerbegebiet und Versorgungsstandort über eine Mischung von Grün- und Wohnbaufläche sowie Landwirtschaftsfläche bis hin zur Landwirtschaftsfläche mit Wohnbauflächen am Töpchiner Weg und am Buckower Damm.

Mit den letzten Änderungen wurde vom Bezirksamt Neukölln die Zielrichtung des jetzt



vorliegenden Bebauungsplanentwurfs festgesetzt:

- Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150:

**Wohnbaufläche WA/WR**

- Grundstück Gerlinger Straße 51:

**Parkanlage entlang der Landes- und Bezirksgrenze,**

- Grundstück Drusenheimer Weg:

**Landschaftspark mit integrierten Kleingartenparzellen.**

Inzwischen sind auf dem für Wohnungsbau vorgesehenen Grundstück Doppel- und Reihenhäuser sowie eine Stadtvilla entstanden, deren Errichtung bzw. die spätere Vergabe an Selbstnutzer vom Land Berlin gefördert wurde, um:

- die Attraktivität Berlins als Lebensmittelpunkt für einheimische und zuziehende Bevölkerungskreise zu erhöhen,
- den Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu entlasten.

Mit der Durchführung des Programms / der Vermarktung war die Berliner Landesentwicklungsgesellschaft mbH (BLEG) betraut. Sie beauftragte 1994 die planungsgruppe 4 (Stadtplaner) mit der Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen für das Grundstück Töpchiner Weg 15/130, Drusenheimer Weg 72/150, das sogenannte "Töpchiner Dreieck".

Aus diesen Entwürfen wurde vom Stadtplanungsamt Neukölln und der BLEG ein Konzept ausgewählt, das überarbeitet wurde und die Grundlage für die Festsetzungen auf dem vorgenannten Grundstück bildet.

Für das Grundstück Drusenheimer Weg 77 erarbeitete das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirks eine Konzeption für die ebenfalls mittlerweile entstandene Dauerkleingartenanlage „Buckower Feldmark“.

Der Bebauungsplan XIV–157e war Teil des Landschaftsplans XIV–L–5 "Buckower Felder", der den Bereich zwischen Töpchiner Weg und Buckower Damm umfasste und um den Bereich des Bebauungsplanes reduziert wurde (s. Pkt. 2.2.5)

Aus dem Landschaftsplan heraus wurden folgende Konzepte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV–157e entwickelt:

- Schaffung einer öffentlichen Parkanlage für die siedlungsnaher Erholung,
- weitest gehende Sicherung einer unversiegelten Fläche bei möglichst naturnaher und extensiver Pflege zum Schutz der Bodenfunktionen,
- offene Ableitung und Sammlung des von versiegelten Flächen abfließenden Niederschlagswassers zur Sicherung des Wasserhaushaltes,
- weitgehende Erhaltung des das Landschaftsbild prägenden offenen Charakters der Fläche unter Einbringung von Gliederungselementen zur Betonung der historischen

- Beziehung zwischen Dorf und Feldflur,
- Bereicherung der biologischen Vielfalt durch Ergänzung naturnaher Lebensraumstrukturen,
  - Erhalt der prägenden Gehölzbestände entlang der Stadtgrenze,
  - Integration von Kleingärten unter Berücksichtigung einer öffentlichen Durchwegung zur Anbindung an die Parkanlage.

Zur Bearbeitung der Eingriffsproblematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro Seebauer, Wefers und Partner (Landschaftsarchitekten) beauftragt. Der Untersuchungsraum umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Das Ergebnis war eine naturschutzfachliche Bilanzierung der Eingriffe und ein Vorschlag, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können. Dieser Fachbeitrag bildet weiterhin die Grundlage für die Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft gem. §1a BauGB.

### 3.2 INTENTION DES PLANS

Der Bebauungsplan XIV–157e hat insbesondere zum Ziel:

- Sicherung von Wohnbauflächen für die Errichtung von durch Landesmittel geförderten Eigenheimen und damit verbundene Eigentumsbildung,
- Ausbildung einer differenzierten Bebauungsstruktur, die harmonische Übergänge von den vorhandenen Baugebieten zu den Grün- und Freiflächen schafft,
- Entwicklung eines dem Gebietscharakter entsprechenden Erschließungssystems,
- Sicherung von Flächen für Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz als Ersatz für an anderer Stelle verloren gegangene Kleingärten,
- Sicherung von Flächen für den Ausgleich des durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Sicherung von Flächen für übergeordnete Grünzüge,
- Minderung von Defiziten an wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen.

### 3.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157e folgende Festsetzungen getroffen:

#### Wohngebiete

Das Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 wird entlang des Töpchiner Weges als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** und entlang des Drusenheimer Weges als **Reines Wohngebiet (WR)** ausgewiesen.

Für den nördlichen Wohngebietsteil (**WA 1**) wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, im östlichen (**WR**) nur **Einzel- und Doppelhäuser** als zulässig erklärt. Für den westlichen Teil des geplanten Wohngebietes (**WA 2**) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Die Bebauung in den Wohngebieten wird i.d.R. durch eine **Baukörperausweisung** und nur in einzelnen Fällen durch eine **erweiterte Baukörperausweisung** festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen **Vollgeschosse** sowie der maximal zulässigen **Grund- und Geschossflächen** bestimmt. Für den ruhenden Verkehr werden in den Wohngebieten dreizehn **Flächen für Stellplätze** ausgewiesen.

Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen wird westlich parallel zum Drusenheimer Weg ein ca. 2,5 m breiter Streifen in den Wohngebieten WA 1 und WR sowie innerhalb der **ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ** eine ca. 30 m breite Fläche mit **Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger** belastet.

#### Grünflächen

Für die Grundstücke Drusenheimer Weg 152 und Gerlinger Straße 51 unter Einbeziehung des reduzierten Bereichs des Drusenheimer Weges wird eine zwischen 20 m und ca. 95 m breite Fläche als **ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ** festgesetzt.

Das Grundstück Drusenheimer Weg 77 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung **PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN** festgesetzt. Ihre Durchgängigkeit wird durch Festsetzung zweier mit **Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit** zu belastenden Flächen gesichert.

Innerhalb der Dauerkleingartenanlage wird an der Ecke Gerlinger Straße / Drusenheimer Weg die Fläche A, auf der im Bedarfsfall ein **Vereinshaus** errichtet werden kann, und südlich davon eine **Fläche, auf der Stellplätze zulässig sind**, festgesetzt.

#### Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Teile des Töpchiner Weges werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bau- und öffentlichen Grünflächen abgegrenzt. Der Drusenheimer Weg wird verkürzt und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Des Weiteren wird die innere Erschließung des reinen Wohngebietes durch die Festsetzung einer **Privatstraße** gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist

nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### 3.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan XIV-157e soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen,
- Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung.

#### 3.4.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die verkehrliche Belastung des Töpchiner Weges ist rückläufig, der Beurteilungspegel beläuft sich nach neusten Messungen auf  $\leq 55-60$  dB(A). Dies zeigt auch, dass durch die neue Wohnbebauung kein erheblich neuer Zielverkehr entstanden ist, wie prognostiziert worden war.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, werden die Flächen entlang des Töpchiner Weges als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Flächen am Übergang zu den öffentlichen Grünflächen dagegen als Reines Wohngebiet.

Auch innerhalb der Wohngebiete soll die verkehrliche Belastung möglichst gering gehalten werden. Daher werden der Allgemeinheit keine Geh- und Fahrrechte eingeräumt, die Erschließungsflächen innerhalb des Wohnbaugebietes minimiert, Sammelstellplatzanlagen für die Reihenhausbebauung eingerichtet und in Randlage nahe der Straße angeordnet.

Weiterhin sollen diejenigen Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden, die sich insbesondere durch ein höheres Kfz-Aufkommen auszeichnen und daher der be-

sonderen Qualität des Wohngebietes - ruhige Lage direkt am Übergang zur freien Landschaft - nicht entsprechen.

### 3.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen

Durch die errichteten Wohneinheiten<sup>1</sup> ist im Bereich der sozialen Infrastruktur ein Bedarf von ca. 17 Grundschulplätzen und 30 Kindertagesstättenplätzen (im Spitzenbedarf der ersten zehn Jahre bzw. 15 Plätzen als langfristiger Dauerbedarf) entstanden.

Die Kapazitäten der "Grundschule Am Sandsteinweg" und der "Christoph-Ruden-Grundschule", an deren Einzugsbereichsgrenzen das Plangebiet liegt, waren zwar ausgelastet, konnten aber mit den bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten die Kompensation der Defizite gewährleisten.

Die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen wurde als gewährleistet betrachtet, da der zukünftige Bedarf aus dem Geltungsbereich als gering eingestuft wurde. Die Versorgung erfolgt über die Kitas An den Achternhöfen 1 und Drusenheimer Weg 43.

Bei der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen bestand dagegen ein derart gravierendes Defizit, dass der Versorgungsbereich, in dem das Plangebiet liegt, im StEP Spielplätze unter der Stufe 1, d.h. größte Dringlichkeit für Defizitabbau, aufgeführt wurde.

Innerhalb der geplanten öffentlichen naturnahen Parkanlage wurde daher ein Spielplatz (Bruttofläche ca. 3.500 m<sup>2</sup>) für Kinder aller Altersgruppen errichtet. Im Bebauungsplan wurde auf eine flächenbezogene Festsetzung des Spielplatzes verzichtet, um der Ausgestaltung der Parkanlage größtmöglichen Freiraum zu lassen. So konnte bei der Realisierung die Gesamtfläche des Spielplatzes in Teilflächen aufgegliedert und in die Parkanlage integriert werden. Die Trennung der Einzelspielflächen hat weiterhin einen lärmvermeidenden Effekt, die beim Spielen entstehende Geräuschkulisse konzentriert sich daher nicht auf einen Punkt, so dass die Beeinträchtigungen für die Wohngebiete hinnehmbar sind.

Mit diesen Spielanlagen kann der Bedarf aus dem Geltungsbereich gedeckt und zusätzlich vorhandene Defizite umgebender Gebiete gemindert werden. Die Sicherung und Entwicklung der Parkanlage steht somit räumlich und funktional im engen Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet.

Der Bebauungsplanentwurf entbindet hier gleichzeitig nicht von der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. § 8 Abs. 2 BauO in den Wohngebieten („Töpchiner

---

<sup>1</sup> Es wird von einem durchschnittlichen Belegungsrichtwert von 3,2 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen.

Dreieck“). Die Spielplatzanlage im Grünzug ist somit als Ergänzung zum nach Bauordnung Berlin „notwendigen Spielplatz“ zu sehen.

### 3.4.3 Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich für die Errichtung von selbstgenutzten Eigenheimen vorgesehen, die mittlerweile im Rahmen eines besonderen Förderungsprogramms des Landes<sup>1</sup> entstanden sind.

Das Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 wurde für eine Bebauung im Rahmen dieses Eigenheimprogramms ausgewählt, da es

- sich im Landeseigentum befand,
- in einem Bereich liegt, der von Einfamilienhausbebauung geprägt ist,
- einen intensiven Bezug zu Grün- und Freiflächen aufweist.

Selbstgenutzte Eigenheime im Sinne des o.a. Programms sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, sowie Gebäude mit bis zu maximal 8 Wohnungen (sog. Stadtvillen).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Mischung der o.a. Eigenheimtypen zu erreichen, jedoch den Anteil an Eigentumswohnungen, aufgrund des ausreichenden Angebots des benachbarten Wohngebietes nördlich der Gerlinger Straße, niedrig zu halten. Daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem Flächennutzungsplan möglichen GFZ von 0,8 verzichtet.

Ein weiterer Grund, die maximal mögliche GFZ des Flächennutzungsplans Berlin nicht auszuschöpfen, ist die Einbindung des neuen Wohngebietes in das vorhandene Siedlungsgebiet und die Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den geplanten und vorhandenen Grün- und Freiflächen, der auch eine Abstufung der Bebauungsdichte innerhalb des Wohngebietes bedingt. Daher ist innerhalb des gesamten Wohngebietes nur eine GFZ von ca. 0,5 realisiert worden.

Nach Absprache mit dem Vorhabenträger (BLEG) ist der Verkauf der Wohngebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgt. Daher wird das Wohngebiet im Bebauungsplan als ein Grundstück behandelt und auf einzelgrundstücksbezogene Festsetzungen, die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen usw., die bei einer Realteilung erforderlich wären, verzichtet.

### 3.4.4 Belange von Freizeit, Sport und Erholung

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist mit öffentlichen Grünflächen und Spielplät-

---

<sup>1</sup> Richtlinien zur Vergabe landeseigener Grundstücke für den Bau selbstgenutzter Eigenheime, vom 29. März 1994 (ABL. Nr. 21, S. 1282)

zen gänzlich unterversorgt. Die gemäß dieses Bebauungsplans hergestellte, naturnah gestaltete, öffentliche Parkanlage, die sich vom Töpchiner Weg entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zur Gerlinger Straße erstreckt (ca. 3,0 ha einschließlich Spielplatzflächen), kann den aus der neuen Bebauung resultierenden Bedarf an Grünflächen vollständig decken und zusätzlich Defizite aus den benachbarten Gebieten mindern. Damit wurde in einem bisher total unterversorgten Bereich eine erhebliche Verbesserung des Versorgungsgrades mit wohnungs- und siedlungsnahen Flächen für Freizeit und Erholung geschaffen.

Die naturnah gestaltete öffentliche Parkanlage ist Teil zweier geplanter Grünzüge:

- eines Grünzugs, der entlang der Stadtgrenze verlaufen soll sowie
- eines Grünzugs, der die Buckower Felder mit dem Britzer Garten verbinden soll.

Im Zuge des Stadtumbaus, z.B. infolge des Autobahnbaus, ging ein Teil der bestehenden Kleingartenanlagen in Neukölln verloren. Dieser Verlust ist besonders gravierend, da der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grün- und Freiflächen in diesem Bezirk teilweise sehr gering ist. Der Sicherung von Flächen für neue Kleingartenanlagen kommt darum besondere Bedeutung zu. Dem Ersatzflächenbedarf wird durch die Festsetzung einer ca. 2,8 ha großen Fläche als PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN Rechnung getragen. Auf dieser Fläche sind 76 Parzellen sowie ein Vereinshaus entstanden. Weiterhin sind Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind, ausgewiesen.

Durch die Einrichtung eines gebietsinternen, separat von den Straßen geführten Wegenetzes im Wohngebiet und die Festsetzung von zwei in Ost–West–Richtung durch die Dauerkleingärten verlaufenden Gehrechten für die Allgemeinheit, wird das geplante Wohngebiet mit dem Landschaftsraum verbunden und damit ein wertvoller Erholungsraum erschlossen.

#### 3.4.5 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Siedlungsflächen westlich des Plangebietes sind durch eine niedriggeschossige, kleinteilige Bebauungsstruktur vorwiegend aus Einfamilienhäusern geprägt. Lediglich im Norden grenzt eine höhergeschossige und dichtere Bebauung an das Plangebiet an. Die vorhandene Grünverbindung besteht aus einer Kleingartenanlage mit öffentlicher Durchwegung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157c gesichert werden soll.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, werden zur Einbindung in das vorhandene Siedlungsgebiet und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den Grün- und Freiflächen eine offene Bauweise und folgende Abstufung der Bebauungsdichte des geplanten Wohngebietes von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden festgesetzt:

- an der Ecke Töpchiner Weg/Drusenheimer Weg soll durch eine 3-geschossige Stadtvilla ein Übergang von der 4-geschossigen Bebauung Ecke Gerlinger Straße/Drusenheimer Weg zur niedriggeschossigeren Bebauung im Plangebiet sowie eine Eckbetonung geschaffen werden,
- entlang des Töpchiner und des Drusenheimer Weges sollen 2-geschossige Reihenhäuser eine Raumkante bilden, zum einen als Äquivalent zu den auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Einfamilienhäusern am Töpchiner Weg, zum anderen als Abgrenzung zum Drusenheimer Weg, der künftig durch Kleingärtner und Besucher der Parkanlage stärker genutzt werden wird, diese sollen jedoch aufgelockert ausgebildet sein und Einblicke in den Blockinnenbereich ermöglichen,
- um die private Verkehrsfläche, also innerhalb des Reinen Wohngebiets und zum Rand der Parkanlage, soll durch eine 1-geschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern ein aufgelockerter Siedlungsrand und ein Übergang zu den Grün- und Freiflächen entstehen.

Die Gebäude sind zu kleineren überschaubaren Hausgruppen in unterschiedlicher Anordnung zusammengefasst, z.T. mit Orientierung auf einen Hof.

Um eine kleinteilige Bebauungsstruktur insbesondere direkt gegenüber der Einfamilienhausbebauung am Töpchiner Weg zu erreichen und Einblicke in die Grünräume des neuen Wohngebietes zu gewährleisten, wird von § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie soll durch Minderung der in offener Bauweise zulässigen 50 m auf 40 m sicherstellen (Textliche Festsetzung Nr. 4), dass im westlichen Wohngebietsteil in zweiter Baureihe nicht drei 50 m lange Gebäudegruppen entstehen können, sondern diese zweigeteilt werden – an welcher Stelle auch immer – so dass sie sich besser in die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur am Töpchiner Weg einpassen.

Im Bereich der Dauerkleingartenanlage gewährleistet § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes die Bebauungsstruktur. Danach sind nur Lauben von maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

Das vorgenannte Gesetz macht jedoch keine Angaben über die zulässige Größe von Vereinshäusern; daher setzt der Bebauungsplan ein eingeschossiges Vereinshaus mit einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> fest (Textliche Festsetzung Nr. 3). Mit dieser Größe wird sichergestellt, dass sich das Vereinshaus in die Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN einpasst und ausreichend Versammlungsraum für die Pächter der Kolonie zur Verfügung steht.

Der besseren Einbindung in das Ortsbild dient auch die unterschiedliche Festsetzung der Stellplatzanlagen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes.

Die Stellplatzanlagen im WA 2 sollen – da sie direkt vom Töpchiner Weg und Drusen-



heimer Weg aus einsehbar sind – nicht als Garagen ausgebildet werden. Um trotzdem einen Witterungsschutz für die Kfz sicherzustellen und gleichzeitig eine gewisse Abschirmung der an die Stellplatzanlagen angrenzenden Grundstücksfreiflächen zu erreichen (Lärmschutz, Sichtschutz, Privatsphäre), werden überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Im WA 1 werden aufgrund der allseitig einsehbaren und exponierten Lage des Gebäudes an der Ecke Töpchiner Weg/Drusenheimer Weg Stellplätze, Carports und Garagen als ortsbildstörend befunden und daher im Bebauungsplan ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Im WR werden neben Stellplätzen auch Garagen zugelassen, da aufgrund der festgesetzten Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser) nicht mit ortsbildstörenden Sammelgaragen gerechnet werden muss und dieser Gebietsteil vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar ist.

Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in die vorhandene Umgebung passen und dort auch kein Defizit für derartige Nutzungen besteht, werden sie generell ausgeschlossen (Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2). Gleichzeitig dienen diese Festsetzungen der Verkehrsvermeidung.

Weiterhin gewährleistet die an das Wohngebiet sowie die private Dauerkleingartenanlage angrenzende naturnahe Parkanlage mit Wiesen, Obstbäumen und Gehölzflächen einen fließenden Übergang zur freien Landschaft. Mit dieser im Durchschnitt 55 m breiten öffentlichen Parkanlage werden auf Berliner Seite sehr große Flächen des mit der Gemeinde Schönefeld angestrebten gemeinsamen Grünzuges entlang der Stadtgrenze gesichert. Gleichzeitig verläuft innerhalb dieser Anlage der Berliner Mauerweg.

#### 3.4.6 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-157e liegt nicht innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Trotzdem werden Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen getroffen, da

- die Berliner Stadtluft durch Emissionen aus Feuerungsstätten ohnehin sehr hoch belastet ist (ca. 50 % des stadteigenen Beitrags) und eine Minderung des Schadstoffauswurfs daher generell erforderlich ist,
- in den für die Frischluftentstehung und deren -zufuhr in die Innenstadt wichtigen städtischen Randbereichen mögliche Verunreinigungen der Luft so weit wie möglich ausgeschlossen werden sollen,

- und sich die Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs sowie die reinen und allgemeinen Wohngebiete innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet durch eine hohe Schutzbedürftigkeit in Bezug auf Schadstoffimmissionen auszeichnen.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Natürlich ist es theoretisch vorstellbar, dass entgegen der Erwartung und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellt. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Obwohl Stadtgas/Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO<sub>x</sub>-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt. Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeloxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubausswurf begrenzt. Die Festsetzung soll die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohn- und Erholungsnutzung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleisten. (Textliche Festsetzung Nr. 11)

Die Parkanlage verknüpft den Grünzug entlang der Stadtgrenze mit dem Grünzug Britzer Garten – Buckower Felder. Er bietet der Bevölkerung einen naturnahen Erholungsraum. Auf der Fläche konnten sämtliche Maßnahmen, die zum Ausgleich der Eingriffe durch der Bebauung der übrigen Flächen nötig waren, realisiert werden. Durch die Gestaltung mit Wiesenflächen, mindestens 3.600 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und mindestens 25 Obstbäumen entstand so ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Innerhalb des Wohngebietes dürfen Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, um die durch Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten (Textliche Festsetzung Nr. 10).

Bepflanzungen haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschafts-

bild, die Erholungseignung und den Biotop- und Artenschutz. Sie tragen wesentlich zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Die Mindestbepflanzungen der Grundstücksfreiflächen im Wohngebiet und die Bepflanzung auf der Stellplatzanlagen beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen.

Die vorgenannten Bepflanzungen, die Pflanzung von Obstbäumen und die Anlage von Pflanzkulissen sichern Tieren und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum und können als Verbindungsbiotope genutzt werden.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt tragen die Mindestbepflanzungen der Grundstücksfreiflächen im Wohngebiet und die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, zur Ortsrandgestaltung und zur Aufwertung der Erholungsnutzung bei.

Zu den Pflanzfestsetzungen wurden Pflanzlisten mit gebietstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern erarbeitet. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wurden nur Laubbäume ausgewählt.

Für die öffentliche naturnahe Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz wurde ebenfalls eine Pflanzliste erarbeitet, da nur gebietstypische Arten den charakteristischen Pflanzenbestand eines Gebietes erhalten und der Tierwelt einen Lebensraum bieten können bzw. nur standortgerechte Gehölze ein optimales Pflanzenwachstum gewährleisten können. Nach Herstellung der Anlage ist diese nun nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Pflanzliste für das Wohngebiet hat einen empfehlenden Charakter, da im Wohngebiet überwiegend kleinteilige Situationen vorkommen, die eine differenzierte Pflanzenauswahl hervorrufen (z.B. Stellplatzanlagen, unterschiedliche Größe und Ausrichtung der Gärten).

Die Mindestbepflanzung innerhalb des Wohngebietes mit Bäumen 2. Ordnung wird festgesetzt, um das Baugebiet ausreichend zu durchgrünen. Durch die Verwendung von ausschließlich Bäumen 2. Ordnung, d.h. von Bäumen, die im ausgewachsenen Zustand eine relativ geringe Höhe und einen relativ geringen Kronendurchmesser haben, kann eine zu starke Verschattung der Grundstücke vermieden werden.

Für die Bepflanzung der Privaten Dauerkleingärten gelten das Bundeskleingartengesetz und die Allgemeinen Anweisungen über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken.

Um die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft der zu pflanzenden Bäume langfristig zu sichern, wird der Erhalt bzw. das Nachpflanzen der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

#### 3.4.6.1 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

Durch eine landschaftsplanerische Beurteilung der Bebauungsplanung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.<sup>1</sup>

##### Vorhandenes Planungsrecht:

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Ausweisung des Baunutzungsplanes (Baulandreserve) ist nicht übergeleitet worden. Vorhaben im Geltungsbereich müssten daher nach geltendem Recht nach § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich- beurteilt werden. Diese Beurteilung leitet sich aus dem Erscheinungsbild/Bestand des Areals vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens her. Demnach können Vorhaben nur genehmigt werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung und eine „außenbereichstypische“ Nutzung gem. § 35 Abs. 1 Pkt. 1-6 gesichert ist.

##### Zukünftiges Planungsrecht:

Gemäß Bebauungsplan kann zukünftig auf dem Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 ein Wohngebiet mit einer GFZ von ca. 0,5 errichtet werden. Auf dem Grundstück Drusenheimer Weg 77 ist dann eine Bebauung gem. § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz möglich.

##### Fazit:

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind sämtliche Baumaßnahmen eingriffsrelevant. Die mit Festsetzung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe sind dementsprechend im Verhältnis zur realen Situation / zum Bestand zu bewerten.

##### Eingriffsbewertung

---

<sup>1</sup> § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die einzelnen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter werden hier dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>1</sup> folgend betrachtet.

#### Boden

Andauernde und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen durch die Errichtung von Wohngebäuden, Lauben und den dazugehörigen Anlagen wie Terrassen, Stellplätze und Erschließungsanlagen. Hierbei gehen bislang unversiegelte Flächen verloren.

Bei der Bewertung muss jedoch berücksichtigt werden, dass aufgrund der bisherigen Nutzung (Bodenbearbeitung, Düngung) der Boden im Geltungsbereich überwiegend in seinem natürlichen Aufbau gestört war.

#### Wasser

Für das Schutzgut Wasser stellt die Versiegelung von Flächen (↑Boden) ebenfalls eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Betroffen ist dadurch vor allem das oberflächennahe Schichtenwasser, da das Niederschlagswasser nicht mehr auf der Fläche versickern kann.

Bei der Bewertung ist hier zu beachten, dass tiefer liegende Grundwasserstockwerke nur bedingt betroffen sind, da der vorhandene Geschiebelehm, bzw. –mergel nur eine geringe Durchlässigkeit besitzt und daher nur eingeschränkt zu deren Anreicherung beiträgt.

Die Anlage einer naturnahen Parkanlage stellt aus Sicht des Schutzgutes Wasser dagegen eine Verbesserung im Verhältnis zum Bestand dar. Das Grundwasser wird so ganzjährig durch eine belebte Bodenzone geschützt.

#### Luft und Klima

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima erfolgt durch die Realisierung der Wohnbebauung auf dem Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150.

Es ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Versiegelung von klimatologisch wirksamen Freiflächen;
- Veränderung der stadtklimatischen Zonierung;
- Rückstrahlung und Wärmespeicherung durch Gebäude und Erschließungsflächen;
- Verminderung der nächtlichen Abkühlung;
- Zunahme der Schwülebelastung;

---

<sup>1</sup> Seebauer, Wefers und Partner: "Bebauungsplan Töpchiner Dreieck – Landschaftsplanerischer Fachbeitrag", August 1995

- Beeinträchtigung der örtlichen Wind- und Austauschverhältnisse im Geltungsbereich und den angrenzenden Wohngebieten;
- Veränderung der Lufttemperatur.

#### Pflanzen und Tiere

Durch die Änderung der Flächennutzung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohngebietsflächen bzw. zur privaten Dauerkleingartenanlage werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere nachhaltig beeinträchtigt. Die Versiegelung von Flächen vernichtet ihre Lebensräume oder schränkt diese zumindest stark ein.

Im Plangebiet gehen auch durch die Errichtung der naturnahen Parkanlage sowie des Spielplatzes Biotope der Landwirtschaftsflächen verloren. Zum Teil werden auch kleinteilige Ruderalflächen vernichtet. Im Gegenzug werden jedoch im Stadtgebiet häufig vorkommende Biotope der Kleingärten und Einfamilienhausbebauung entstehen.

Zu beachten ist weiterhin, dass es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen um intensiv genutzte Flächen mit nur wenigen naturnahen Strukturen handelt.

#### Landschaft und Kulturgüter

Das vorhandene Landschaftsbild geht mit Realisierung der Wohn- und Kleingartenbebauung unwiderruflich verloren, da hier die offene Feldflur mit weitreichenden Sichtbeziehungen in eine Siedlungsfläche umgenutzt wird. Den größten Eingriff bildet jedoch die Wohnbebauung, da die kulturräumliche Identität des Gebietes eine städtische Überformung erfährt.

Es ist aber zu beachten, dass das Plangebiet nur durch wenige landschaftliche Strukturen wie Hecken und Feldgehölze gegliedert wurde und der ursprüngliche Stadtrand uneinheitlich ausgebildet war. Es gab keinen harmonischen Übergang von den Siedlungsflächen zur freien Landschaft.

#### Mensch

Das Schutzgut Mensch ist durch die bisher aufgeführten Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als eigener Lebensgrundlage jeweils direkt betroffen. Als spezielle Beeinträchtigung kommt das Verlorengelassen von Erholungswerten hinzu. Auch wenn die aktive Erholungsleistung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als eingeschränkt zu betrachten ist, wird durch die Wohnbebauung als auch durch die Anlage einer privaten Dauerkleingartenanlage ein landschaftlich geprägter Natur- und Erholungsraum zerstört.

Positiv zu bewerten ist jedoch die Ausweisung der naturnahen Parkanlage sowie des Spielplatzes, auch wenn sie andere Qualitäten als die momentane Feldflur besitzen.

## Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### Minderung von Eingriffen – Vorschläge des Fachgutachtens

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:

- Begrünung von Fassaden und Stellplatzanlagen,
- Begrünung von Garagendächern und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 15° im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet,
- Mindestbepflanzung auf Baugrundstücken und Stellplatzanlagen,
- Pflanzung von Hecken im Reinen Wohngebiet entlang der Stellplatzanlage,
- Sammlung des Niederschlagswassers der Stellplätze,
- teilweise oberirdische Abflussverzögerung des Niederschlagswassers,
- Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Arten,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich des Allgemeinen und des Reinen Wohngebietes als auch der privaten Dauerkleingartenanlage,
- Zwischenspeicherung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Kleingartenparzellen.

### Ausgleichsmaßnahmen – Vorschläge des Fachgutachtens

Im Gutachten zur Eingriffsproblematik wird zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen folgendes vorgeschlagen:

1. die Entsiegelung des südlichen Teils der Straßenfläche des Drusenheimer Weges mit einer Fläche von 770m<sup>2</sup>,
2. die Umwandlung der südlich des geplanten Wohngebietes sowie südlich und östlich der geplanten Dauerkleingartenanlage verbleibenden intensiv genutzten Ackerflächen mit einer Fläche von 23.530 m<sup>2</sup> und der unter 1. genannten Fläche in eine naturnahe Parkanlage mit Wiesen, Obstbäumen und Gehölzflächen.

### Übernahme von Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen als Festsetzungen des Bebauungsplans

Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen. Dabei wurde grundsätzlich von der Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgegangen. Die Abwägung ergab, dass bezüglich der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen öffentliche und private Belange im wesentlichen miteinander und untereinander in Einklang gebracht werden können (vgl. Abschnitt C,

Punkte 4.1 bis 4.8).

Zur Sicherung der für den Ausgleich benötigten Flächen wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157e um das Grundstück Gerlinger Straße 51 erweitert. Gleichzeitig dient diese Maßnahme der Ausbildung eines harmonischen Übergangs von den Baugebieten zu den Grün- und Freiflächen, zur Sicherung von Flächen für übergeordnete Grünzüge, zur Minderung des Defizits an wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen und zur Sicherung von Flächen für eine private Dauerkleingartenanlage.

Die laut FNP zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen westlich des Drusenheimer Weges können nun fast vollständig für eine Bebauung ausgenutzt werden, da sie nicht um Flächen für Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden mussten. Durch die Anlage einer naturnahen Parkanlage zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

Mit der Einrichtung der ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ konnte eine schnelle Realisierung eines ersten Teilstückes des geplanten bezirksübergreifenden Grünzugs entlang der Stadtgrenze sowie des Verbindungsgrünzuges zum Britzer Garten herbeigeführt werden sowie der aus der geplanten Bebauung resultierende Bedarf an Grünflächen vollständig gedeckt und der vorhandene Bedarf aus benachbarten Gebieten gemindert werden (Belange von Sport, Freizeit und Erholung).

Durch die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme werden die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt, da lediglich nicht mehr benötigte Straßenflächen entsiegelt werden.

Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt die Belange der Ver- und Entsorgung, da Festsetzungen getroffen werden, wie Flächen mit Leitungsrechten bepflanzt werden dürfen (TF Nr. 9).

Als Ergebnis der vorgenannten Abwägung erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von 24.300 m<sup>2</sup> die Anlage von Obstbäumen sowie Gehölz- und Wiesenflächen einschließlich des Rückbaus des südlichen Teils des Drusenheimer Weges (ca. 770 m<sup>2</sup>). Die Herstellung des Ausgleichs erfolgte im Rahmen der Selbstverpflichtung der Gemeinde, ein genauerer Hergang ist im Folgenden unter –Zuordnung / Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Zusätzlich können und konnten folgende Minderungsmaßnahmen realisiert werden, so dass, die Wohnverhältnisse positiv beeinflusst werden und damit den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen werden kann.



Die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft erfahren demnach durch die Festsetzung von Mindestbepflanzungen auf den Baugrundstücken und Stellplatzanlagen eine wesentliche Minderung des Eingriffs. So wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 die Pflanzung eines Baumes je vier Stellplätze festgesetzt. Im Reinen und den Allgemeinen Wohngebieten ist außerdem pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (TF Nr. 13). Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WR und WA gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und die Bepflanzung zu erhalten (TF Nr. 12). Auf den ausgewiesenen Flächen E und F sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in Gruppen nachzupflanzen (TF Nr. 14).

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können mit Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen neue Biotopflächen entstehen, die sich von den landwirtschaftlich geprägten Flächen zwar unterscheiden, für die Pflanzen und Tiere im Übergangsbereich vom städtischen Bereich zur offenen Feldflur aber neue Lebensräumen mit speziellen Nischen und Verbindungsbiotopen schaffen. So wurde die Parkanlage anhand einer speziellen Pflanzliste hergestellt. Für die sonstige Pflanzung von Bäumen (TF Nr. 6 und 13) wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27.07.1995 empfohlen. Sämtliche festgesetzte Bepflanzungen beeinflussen dabei positiv regulierend das Stadtklima und dienen als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Die Textliche Festsetzung Nr. 10 stellt zudem sicher, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist und auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung unzulässig sind.

#### Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann der auf Grund der Planung ermöglichte Eingriff auf das unabdingbare Maß minimiert bzw. ausgeglichen werden.

#### Zuordnung / Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherstellung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im Rahmen der Kaufverträge für die Privatgrundstücke bzw. wurde in den Haushalt eingestellt. Da dies für den Vollzug des Bebauungsplans von Bedeutung ist, soll an dieser Stelle die Zuordnung der Finanzierung kurz dargestellt werden:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wohnbebauung unterscheiden sich qualitativ und quantitativ deutlich von den Eingriffen durch die private Dauerkleingartenanlage. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden daher anteilig der

Wohnbebauung (Töpchiner Weg 99/107) und der privaten Dauerkleingartenanlage (Gerlinger Straße 51) zugeordnet. Es entfallen<sup>1</sup>:

- 85 % der Kompensationsmaßnahmen auf den Eingriff innerhalb der Reinen Wohngebiete sowie der Allgemeinen Wohngebiete und
- 15 % der Kompensationsmaßnahmen auf den Eingriff innerhalb der privaten Dauerkleingartenanlage.

Jeder Eingriffsverursacher musste sich sowohl an der Anlage der Wiesenflächen als auch der Gehölzflächen (mindestens 3.600 m<sup>2</sup>) und der Obstbaumpflanzung (mindestens 25 Stück) beteiligen.

Für die Anlage einer öffentlichen naturnahen Parkanlage einschließlich Wegebau und Ausstattungselementen sowie die Entsiegelung des südlichen Teils des Drusenheimer Weges einschließlich Wiederauffüllung ergaben sich folgende Kosten:

Gesamtkosten (brutto)	ca. 520.000,00 €
Mehrwertsteuer (15 %)	ca. 78.000,00 €
Planungskosten (15 %)	ca. 50.000,00 €
Gesamtsumme (netto)	ca. 392.000,00 €

Die anteilige Zurechnung der Ausgleichsmaßnahme konnte jedoch nicht direkt in Flächenanteile umgesetzt werden, sondern erfolgte anhand der aufeinander folgenden Realisierungsphasen, bezogen auf den Gesamtfinanzierungsrahmen. Dies begründete sich aus dem Umstand, dass die beiden, einen Eingriff auslösenden Bauvorhaben nicht zeitgleich zur Ausführung kamen und auch die Gelder für Ersatzmaßnahmen nicht zeitgleich bereitgestellt wurden.

Es wurde daher zunächst im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauvorhaben die naturnahe Parkanlage flächendeckend, jedoch nicht abschließend hergerichtet. Dafür wurde das im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/105 ideell geteilt und direkt an die Einzeleigentümer veräußert. Mit dem Erwerb der Einzelgrundstücke kam die vertragliche Verpflichtung des Käufers zur Zahlung eines berechneten Kostenanteils an den Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen. Die Höhe der Beteiligung richtete sich nach dem Flächenanteil, den die zukünftigen Einzeleigentümer jeweils erwarben. Der errechnete Betrag wurde auf ein speziell und ausschließlich für die mit dem Bebauungsplan XIV-157e zusammenhängenden Kompensationsmaßnahmen eingerichtetes Konto überwiesen und, sobald

---

<sup>1</sup> vgl. Seebauer, Wefers und Partner: „Bebauungsplan Töpchiner Dreieck – Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“, August 1995

die Parkanlage realisiert wurde, abgerufen.

Weitere, für die endgültige Fertigstellung der Parkanlage erforderliche Leistungen (ergänzende Pflanzungen und Möblierungen, zweijährige Entwicklungspflege) erfolgten in einer zweiten Realisierungsphase mit den im Zusammenhang zum Bau der Kleingartenanlage bereitzustellenden Mitteln im Umfang von rd. 15% der Gesamtbausumme.

#### 3.4.6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Gemäß der Anlage 1, der Liste „UVP-pflichtiger“ Vorhaben entspricht die Errichtung der Wohngebiete und der Dauerkleingartensiedlung dem in Nr. 18.7 aufgeführten Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Da die maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> für die Wohngebiete und ca. 5.300 m<sup>2</sup> für die Kleingartenanlage -insgesamt: 17.600m<sup>2</sup>- den unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich. Dies entbindet nicht von der Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

#### 3.4.6.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird laufend aktualisiert bzw. entsprechend neuer Erkenntnisse ergänzt (siehe Anlage 3).

#### 3.4.7 Belange des Verkehrs

Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan soll eine Abstufung der Straßenhierarchie erreicht werden, die der jeweiligen Nutzungs- und Erschließungsfunktion und dem Charakter der Straßen gerecht wird.

Da der Töpchiner Weg in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als Verbindungsstraße Stufe III (zwischengemeindliche Verbindungsstraße) dargestellt ist, wurde der Bebauungsplan XIV-157e von SenBauWohn (Abt. II E) als Bebauungsplan von gesamtstädtischer Bedeutung gemäß § 4 a AGBauGB eingestuft, das entspricht jetzt § 7 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse Berlins).

Dem geltend gemachten Belang wird Rechnung getragen, indem der gesamte innerhalb des Geltungsbereich liegende Abschnitt des Töpchiner Weges als Straßenver-

kehrfläche ausgewiesen und durch Straßenbegrenzungslinien in der vorhandenen Breite gesichert wird.

Ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche wird der Drusenheimer Weg festgesetzt. Frühere Überlegungen, diesen Bereich als verkehrsberuhigt zu beplanen, haben sich überholt. Nach Fertigstellung der, durch den Bebauungsplan ermöglichten, Bebauung konnte festgestellt werden, dass die überdimensionierte Breite der Straße nicht zur unsachgemäßen Benutzung der Straße führte.

Die vorhandene überdimensionierte, auch der jetzigen Erschließungsfunktion nicht entsprechende Fahrbahnbreite ist durch öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung reduziert worden. Damit konnte ein öffentliches Parkplatzangebot für die Besucher des neuen Wohngebietes sowie der Dauerkleingartenanlage, insbesondere aber für den zukünftigen Bedarf an einem der Eingänge zum geplanten bezirksübergreifenden Grünzug entlang der Stadtgrenze geschaffen werden.

Um weitere Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden für die Ecke Drusenheimer Weg / Gerlinger Straße Eckabschrägungen festgesetzt; sie dienen der besseren Einsichtnahme in den Kreuzungsbereich.

Die Parkplätze sind – ebenso wie die Betriebshaltestelle der BVG an der Einmündung zur Gerlinger Straße – auf der östlichen Straßenseite angeordnet, um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden.

Der Abschnitt des Drusenheimer Weges, der auch zukünftig keinerlei Erschließungsfunktion haben wird (die Fläche zwischen der südlichen Wohngebietszufahrt und der Landesgrenze), wurde in seiner vollen Breite eingezogen, der Parkanlage zugeschlagen und entsiegelt.

Als Ersatz für die entfallende Wendeanlage wurde für Feuerwehr, BSR und BVG eine neue Wendemöglichkeit vorgesehen. Diese ist

- nahe der Einmündung zur Gerlinger Straße entstanden, um die Busse möglichst weit aus dem Wohnumfeld und den Erholungsbereichen herauszuhalten (Vermeidung von Lärmemission und von Gefahren für Kinder),
- kleiner dimensioniert worden ( $d = 23,0 \text{ m}$ ) als die bestehende Wendeanlage ( $d = 26,0 \text{ m}$ ), jedoch so groß, dass sie für die Wendevorgänge aller Busarten einschließlich der Gelenkbusse ausreicht.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete wird eine „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Sie dient ausschließlich der inneren Erschließung des Gebietes und induziert keinen weiteren Ziel- oder Quellverkehr. Da die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über den Drusenheimer Weg erfolgt, wird es auch keinen Durchgangsverkehr geben. Demnach liegt kein öffentliches Verkehrsbedürfnis vor. Für die Eigentümer der Straße -die Gemeinschaft bildet sich aus den Anliegern- entstehen dadurch nur eingeschränkte stra-

ßenrechtliche Verpflichtungen, die als zumutbar gelten.

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Wohngebiete 13 Flächen für Stellplätze festgesetzt, innerhalb der Kleingartenanlage wird eine weitere Fläche festgesetzt, auf der Stellplätze zulässig sind (Textliche Festsetzung 16).

Aufgrund der städtischen Randlage des Plangebietes und der unzureichenden Anbindung an das ÖPNV-Netz wird von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen. Für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind Einzelstellplätze auf jedem Grundstück vorgesehen. Im Bereich der Stadtvilla und der Reihenhäuser sind dagegen kleinere Sammelstellplatzanlagen vorgesehen, einerseits um den Versiegelungsgrad und die Beeinträchtigungen der Wohnnutzung gering zu halten, andererseits um aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zahl der Grundstückszufahrten entlang des Töpchiner Weges auf ein Minimum zu beschränken. Zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sollen die Stellplatzanlagen durch Pflanzflächen gegliedert werden.

Innerhalb der PRIVATEN DAUERKLEINGÄRTEN werden zwei Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sie sichern einen Teil des separat von den straßenbegleitenden Wegen geplanten Wegesystems im Geltungsbereich, das - unter Einbeziehung vorhandener Wege - die bestehenden und neuen Wohngebiete mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten Grün- und Freiflächen verbinden soll.

#### 3.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Innerhalb der geplanten Parkanlage, im Bereich des einzuziehenden Straßenlandes, sind verschiedene Leitungstrassen vorhanden, deren Weiterbestand durch ein Leitungsrecht gesichert wird. Eine dieser Leitungen ist eine Erdgas-Transportleitung, die als Hochdruck-Trasse eines besonderen gesetzlichen Sicherheitsabstandes bedarf (5,0 m gemessen ab Rohrachse), innerhalb dessen weder eine Bebauung noch eine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig sind. Da diese Leitung in der Verkehrsfläche am Rand des Wohngebietes verläuft, muss – neben der o.a. mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche – auch ein durchschnittlich 2,5 m breiter Streifen innerhalb des Wohngebietes entlang des Drusenheimer Wegs mit einem Leitungsrecht belastet werden. In diesen Bereichen wird eine Bebauung ausgeschlossen und nur leicht zu beseitigende Befestigungen sowie flachwurzelnde Bepflanzungen als zulässig erklärt.

Im Bereich des Wohngebietes ist eine Versickerung des auf Dach- und versiegelten Grundstücksfreiflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Quantität im Zusammenhang mit den geohydrologischen Bedingungen im Geltungsbereich (Durchlässigkeitsbeiwert  $10^{-7}$ ) nicht möglich. Wegen der anfallenden Menge kommt auch eine Verdunstung des Niederschlagswassers nicht in Betracht, infolge dessen muss es

in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Da dieses nur eine begrenzte zusätzliche Aufnahmekapazität hat, muss innerhalb des neuen Wohngebietes ein System zur Zwischenspeicherung des abzuführenden Niederschlagswassers eingerichtet werden. Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten ausreichend Möglichkeiten, die verschiedensten Anlagen zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers anzulegen (z.B. offene Gräben entlang der Nord-Süd-Achse des Wohngebietes, Speicherkanäle unter den Wege- und Stellplatzflächen, Zisternen, Zuleitung des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken innerhalb der an das Wohngebiet südlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage). Aus diesem Grund besteht im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf für diesen Aspekt der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Zur Regenwasserbehandlung ist keine städtebauliche, sondern eine wasserwirtschaftliche Bestimmung bzw. bautechnische Regelung nötig, für die das BauGB keine Gesetzesgrundlage bietet.

### 3.5 BETEILIGUNGSVERFAHREN

#### 3.5.1 Auswertung / Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die folgenden planungsrelevanten Bedenken und Hinweise erbracht.

##### Bedenken

##### 1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Abteilung II E:

- Die geplante Festsetzung der Grünfläche (Kleingärten/Parkanlage) für die Grundstücke Drusenheimer Weg 77 und Gerlinger Straße 51 ist nicht entwicklungsfähig. Der FNP stellt hier Landwirtschaftsfläche dar. Darüber hinaus ist dieser Bereich Teil eines Prüfauftrags des Abgeordnetenhauses: Grünfläche/Parkanlage mit geringfügig entlang der Gerlinger Straße erweiterter Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung statt Landwirtschaftsfläche.

Die vorbehaltliche Zustimmung zur Fortsetzung des Verfahrens (Schr. II E 36 vom 10.01.1995) wird folgendermaßen präzisiert:

- eine Festsetzung des Bebauungsplanes vor Abschluss des Prüfauftrages wird nicht möglich sein;
- die beabsichtigten Festsetzungen südlich der Gerlinger Straße sind danach ggf. entsprechend anzupassen;

- die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Töpchiner Weg 15/103, Drusenheimer Weg 72/150 ist jedoch auch vor der Festsetzung des Bebauungsplanes möglich, wenn hierfür Planreife vorliegt.

Abwägung: Der Prüfantrag des Abgeordnetenhauses vom 23. Juni 1994 wurde inzwischen erledigt und der Flächennutzungsplan in diesem Zusammenhang bereits geändert. Die Bedenken sind damit obsolet geworden.

- Aus der Sicht der Freiraumplanung wird empfohlen, die Fläche der geplanten Dauerkleingärten zugunsten des Freiraumes für die Allgemeinheit zu reduzieren (vgl. Stellungnahme der Abt. III).

Abwägung: Vgl. Auswertung/Abwägung zu den Äußerungen von SenStadtUm, Abt. III A.

- Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplaninhalt keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Der Straßenzug Töpchiner Weg/Gerlinger Straße ist im Entwurf des STEP–Verkehr als Hauptverkehrsstraße der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert.

Abwägung: Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

## 2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abteilung III A

- Im Begründungstext zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass durch dessen Festsetzungen ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Um dem Rechnung zu tragen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Grundstück Gerlinger Straße 51 erweitert. Aufgrund dieser Geltungsbereichserweiterung ist es möglich, Flächen und Maßnahmen für die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs vorzusehen. Der Bezirk trifft eindeutige Regelungen durch die entsprechenden Festsetzungen, einschließlich der Zuordnung dieser Flächen und Maßnahmen. Diese Vorgehensweise entspricht der Regelung des § 21a BNatSchG, die Festsetzung naturnaher Parkanlagen, einschließlich Maßnahmen, zur Kompensation wird befürwortet.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Als problematisch wird die umfangreiche Ausweisung von Flächen für private Dauerkleingärten angesehen. Ihre Lage und insbesondere Dimension leistet einer Zer-

splitterung der Buckower Felder Vorschub, bis hin zur möglichen siedlungsstrukturellen Entwicklung. Dies geht nicht konform mit dem grundsätzlichen Planungsziel des Erhalts der Freiraumstruktur auch bezogen auf die Erholungsansprüche der Allgemeinheit. Im Vordergrund stehen die Sicherung und Entwicklung der typischen Nutzungen und Strukturelemente dieser Landschaft.

Wenn notwendig, scheint allenfalls eine behutsame und flächensparende Ausweitung von Kleingärten entlang des Drusenheimer Weges in geringer Tiefe verträglich.

Die Bedeutung der Buckower Felder erschließt sich insbesondere vor dem Hintergrund des gemeinsamen Interesses der Länder Berlin und Brandenburg am Erhalt des hier südlich an die Stadtgrenze anschließenden Freiraumes. Die Großziethener und Waßmannsdorfer Felder setzen sich mit den Buckower Feldern auf Berliner Stadtgebiet fort. Diesem räumlichen Zusammenhang gilt es auch auf Berliner Seite Rechnung zu tragen.

**Abwägung:** Der Bezirk Neukölln beabsichtigt die Buckower Felder als Freiraum zu erhalten, jedoch nicht wie bisher als Landwirtschaftsflächen, sondern mittel- bis langfristig als Freizeitpark zu entwickeln.

Mit der geplanten Umstrukturierung der Buckower Felder sollen gerade:

- Flächen für die Erholungsansprüche der Allgemeinheit in diesem mit öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen usw. total unterversorgten Bereich gesichert werden;
- einer intensiven baulichen Nutzung entgegengewirkt werden;
- dem Zusammenhang der Freiflächen beiderseits der Stadtgrenze Rechnung getragen werden.

Die geplanten privaten Dauerkleingärten fügen sich als Freizeitnutzung in die geplante Nutzungspalette und von ihrer Bepflanzung her in den vorhandenen Obstsiedlungsbereich ein.

**Fazit:** Die Flächen für Dauerkleingärten werden im Bebauungsplan nicht vermindert, da sie dringend als Ersatzflächen für an anderer Stelle (z.B. im Bereich der geplanten BAB A 100) entfallenden Kleingartenparzellen benötigt werden.

### 3. Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

- Auf die Festsetzung vorhandener öffentlicher Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier: VERKEHRSSBERUHIGTER BEREICH – soll im Regelfall verzichtet werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan und straßenverkehrsrechtliche Anordnungen von Verkehrseinschränkungen sollten grundsätzlich unabhängig voneinander getroffen werden.



Verkehrsberuhigte Bereiche können allein durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen – z.B. Aufstellen von Schildern nach Zeichen Nr. 325 – eingerichtet werden, auch wenn der Bebauungsplan keine diesbezüglichen speziellen Festsetzungen enthält.

Die Ausweisung des Drusenheimer Weges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sollte aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen werden, da hierfür keine tragfähige Begründung erkennbar ist. Es gibt in dem betroffenen Straßenabschnitt keinen Durchgangsverkehr und nur geringen Erschließungsverkehr.

Abwägung: Beim Drusenheimer Weg handelt es sich um eine vorhandene, für ihre geplante Erschließungsfunktion zu breit dimensionierte Straße. Mit der Festsetzung als VERKEHRSDRUKBERUHIGTER BEREICH dokumentiert der Bezirk, dass er die alleinige Aufstellung von tempobeschränkenden Schildern als unzureichend und dagegen eine Umnutzung des Straßenraumes für erforderlich hält, um folgendes zu erreichen:

- eine Minderung der Fahrgeschwindigkeiten;
- die Einrichtung von Stellplätzen innerhalb des vorhandenen Fahrbahnquerschnittes;
- die intensive Verknüpfung der einmündenden Fuß- und Radwege beiderseits des Drusenheimer Weges.

**Fazit:** Den Bedenken wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

#### 4. Berliner Verkehrsbetriebe – BVG

- Die von der BVG bisher genutzte Bus-Endhaltestelle mit der entsprechenden Infrastruktureinrichtung im südlichen Abschnitt des Drusenheimer Weges muss weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Daher wird gebeten, folgendes bei den Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen:
  - den für BVG-Fahrzeuge erforderlichen Wendekehren-Durchmesser von 26 m,
  - eine Aufstellfläche für mindestens 2 Omnibusse,
  - die erforderliche Infrastruktureinrichtung (WC-Anlage).

Abwägung: Mit den BVG-Anlagen wird wie folgt verfahren:

- Wendekehre: Im Bebauungsplan wird in Höhe der Einmündung der Privatstraße für das Wohngebiet die östlich vorhandene Straßenbegrenzung des Drusenheimer Weges aufgeweitet, so dass dort für die BVG eine Wendekehre von 23,0 m Durchmesser entstehen kann. Auf dieser Wendefläche können laut telefonischer Aussage der BVG alle Busarten einschließlich Gelenkbussen wenden.
- Aufstellfläche für 2 Busse: Die geforderte Fläche lässt sich im vorhandenen Stra-

ßenraum realisieren, wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

- WC-Anlage: Die vorhandene WC-Anlage wird versetzt und neben der am Drusenheimer Weg geplanten Trafostation platziert. Da es sich bei der WC-Anlage um eine Nebenanlage handelt, wird sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

**Fazit:** Durch die vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen kann den Belangen der BVG Rechnung getragen werden.

#### 5. Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft – GASAG

- Gegen den Pkt. 4.6 der Begründung wird Einspruch erhoben. Die Herausstellung des Heizöleinsatzes als Bezugsbrennstoff ist nicht gerechtfertigt. Das Energiekonzept Berlin, das vom Senat am 22.12.1994 beschlossen wurde, zielt auf den vorrangigen Ausbau der Erdgas- und Fernwärmeversorgung in Berlin.

Abwägung: Der Heizöleinsatz wird nicht herausgestellt, sondern Heizöl EL als Bezugs-/Vergleichsgröße für andere Heizstoffe genannt. Es sollen nur solche Heizstoffe zulässig sein, deren Schadstoffgehalt jenen von Heizöl EL nicht überschreitet. An diesem Standort ist eine Erdgasversorgung gesichert, da günstige Anschlussbedingungen an das vorhandene Versorgungsleitungsnetz bestehen.

- Für die im Drusenheimer Weg vorhandene Erdgastransportleitung ist das Leitungsrecht zu sichern. Diese Leitung, die mit hohen Drücken betrieben wird, unterliegt besonderen Sicherheitsvorschriften.

Es wird besonders auf die innerhalb der Fläche D neben der Erdgastransportleitung vorhandenen Sonderanlagen der GASAG wie Schaltschränke und Kugelhahngruppe hingewiesen.

Abwägung: Die telefonische Rücksprache mit der GASAG ergab, dass die vorhandene Hochdruckleitung folgende Sicherheitsvorkehrungen erfordert: Beidseitig der Rohrleitung ist ein gesetzlich geforderter Sicherheitsstreifen von jeweils 5,0 m, gemessen ab Rohrmitte, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens darf keinerlei Bebauung zugelassen werden und es dürfen nur flachwurzelnde Anpflanzungen vorgenommen werden, die jederzeit leicht zu entfernen sind.

Diesen Belangen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen durch:

- Verbreiterung der bisher innerhalb der Parkanlage vorgesehenen Fläche mit Leitungsrecht in westlicher Richtung,
- Festsetzung eines durchschnittlich 2,5 m breiten Leitungsrechtes innerhalb des Wohngebietes westlich des Drusenheimer Weges,

- eine Textliche Festsetzung, die eine Bebauung in jenen Bereichen ausschließt und nur eine flachwurzelnde Bepflanzung und eine leicht zu beseitigende Befestigung als zulässig erklärt.

**Fazit:** Durch die vorgenannten Festsetzungen kann den Belangen der GASAG Rechnung getragen werden.

- Hinweise über Altlasten auf den Grundstücksflächen sind der GASAG nicht bekannt.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

## 6. Bezirksamt Neukölln

### Tiefbauamt

- Es werden Bedenken gegen die teilweise Aufgabe der am 01.03.1971 zwischen Stapl und Tief abgestimmten und durch Stapl am 17.02.1972 bestätigten Straßengrenzungsline des Drusenheimer Weges bis zur Landesgrenze und den damit verbundenen Rückbau des Drusenheimer Weges erhoben, da dem Tiefbauamt Neukölln keine Entwicklungen und Planungen durch Flächennutzungsplanung und der Gemeinde Großziethen vorliegen und diesbezügliche Entwicklungsbeschreibungen in der Begründung nicht enthalten sind.

Abwägung: Die Gemeinde Großziethen ist im Rahmen der Trägerbeteiligung über die Planung bezüglich der Einziehung des südlichen Abschnittes des Drusenheimer Weges informiert worden. Da weder vom Amt Schönefeld, dem die Verwaltung der Gemeinde Großziethen obliegt, noch vom Landkreis Dahme–Spreewald, dem die Planungsbehörde zugeordnet ist, ein Einspruch erhoben wurde, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Interessen der Gemeinde Großziethen nicht entgegensteht.

## Nachbarbezirke / –gemeinden

### 7. Landkreis Dahme–Spreewald

- Kreisliche Planungen sind vom Planvorhaben nicht berührt.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Die Planungsabsicht stimmt in Teilbereichen nicht mit den Darstellungen des Gesamtberliner Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsprogramms überein.

Abwägung: Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind geändert worden und gehen nun mit der Planungsabsicht konform.

- Der Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (Entwurf) konkretisiert die Ziele der Landesplanung und Raumordnung für die Entwicklung von Siedlungsraum und Freiraum, indem er die Schwerpunkte in Form von 3 Siedlungstypen (Potentieller Siedlungsbereich, Siedlungsschwerpunkte, Gemeinden mit Innenentwicklung) setzt und dafür den Handlungsrahmen festschreibt.

Daraus wird deutlich, dass mit besonderem Vorrang der bestehende Freiraum und dessen Erhalt gesichert und aufgewertet werden soll. Es bleibt deshalb in Anbetracht der Planungsabsicht – Gerlinger Straße – zu empfehlen, auch auf der Berliner Seite diesem Grundansatz zu folgen und eine Bebauung bis zur Stadtgrenze im benannten Bereich nicht zuzulassen, zumal dieser Grünbereich unmittelbar an offene Landschaft (Ackerbrachen) in der Gemarkung Großziethen angrenzt. Vielmehr sollte es gelingen, diesen Grünzug in eine gemeinsame Grünplanung einzubringen.

Aus diesem Grund ist es nicht möglich, der Planungsabsicht zuzustimmen.

Abwägung: Im Bebauungsplan ist eine Bebauung bis zur Stadtgrenze nicht vorgesehen. Die geplante Bebauung beschränkt sich auf den westlichen Geltungsbereichsteil und wird von der Bezirksgrenze zu Tempelhof durch einen ca. 20 m breiten und von der Stadtgrenze durch einen ca. 50 m breiten öffentlichen Grünzug getrennt.

Im östlichen Geltungsbereichsteil sind ausschließlich Grünflächen vorgesehen: ÖFFENTLICHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ (Breite entlang der Stadtgrenze ca. 55 m) sowie PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN.

Durch den Bebauungsplan werden damit auf Berliner Seite sehr große Flächen des angestrebten gemeinsamen Grünzuges entlang der Stadtgrenze gesichert. Auch die durch den Bebauungsplan festgesetzte Aufhebung des südlichen Teils des Drusenheimer Weges dokumentiert eindeutig, dass von Berliner Seite die Freiraumtrasse nicht zugebaut, sondern gesichert werden soll.

**Fazit:** Dem o.a. Einwand kann daher nicht gefolgt werden.

## 8. Amt Schönefeld

- Es wird Verwunderung geäußert, dass die Stadt Berlin in die Grün- und Freiräume hinein, bis an die Stadtgrenze heran, Wohnbebauung plant.

In Stellungnahmen, die die Gemeinde Großziethen vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) und Berlin erhalten hat, wird immer auf den LEP e.V. verwiesen und auf den Erhalt der Grün- und Freiflächen gedrängt.

Unter "Engerem Verflechtungsraum" werden auch die Stadtrandgebiete verstanden. Es wird gefragt, ob Grün nur im Umland von Berlin gesichert werden soll.

Abwägung: Vgl. Auswertung/Abwägung zu den Äußerungen vom Landkreis Dahme-Spreewald (S. 46).

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan dem 1994 festgesetzten Flächennutzungsplan von Berlin widerspricht und Unverständnis darüber geäußert, dass nun ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Abwägung: Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind geändert worden und gehen nun mit der Planungsabsicht konform.

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an Kindergarten- bzw. Hortplätzen schon jetzt im Raum Buckow nicht gedeckt werden kann.

Die Kindereinrichtungen Großziethen hatten einen Anteil von 50 % der Gesamtkapazität mit Berliner Kindern belegt. Zur Zeit sind es noch 15 %. Die Zahlen würden höher liegen, hätten diese Einrichtungen nicht einen Aufnahmestop.

Abwägung: Die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen weist bisher in den Grundschuleinzugsbereichen, an deren Grenze das Bebauungsplangebiet liegt, Defizite auf. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch verschiedene Neubauten geplant bzw. bereits im Bau (z.B. wird gerade eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Drusenheimer Weg realisiert). Da der zukünftige Bedarf aus dem Geltungsbereich sehr gering ist, wird davon ausgegangen, dass er durch die vorhandenen und geplanten Kindertagesstätten mit abgedeckt werden kann.

- Für die verdrängten Kleingärten aus anderen Bereichen Neuköllns sollen im Geltungsbereich Dauerkleingärten entstehen. Für die Gemeinde stellt eine Dauerkleingartenanlage mit max. 300 m<sup>2</sup> Gartengröße und sicherlich 24 m<sup>2</sup> Bebauung darauf einen erheblichen Eingriff dar.

Abwägung: Die Einrichtung einer Dauerkleingartenanlage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; innerhalb des Geltungsbereichs werden jedoch die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

- Die Gemeinde Großziethen würde es begrüßen und vielleicht auch als Signal verstehen, wenn von dem Bebauungsplan Abstand genommen werden könnte.

Abwägung: Der Bebauungsplan sichert Flächen für:

- den Bau selbstgenutzter Eigenheime sowie Eigentumswohnungen,
- die Ansiedlung von an anderer Stelle in Neukölln entfallenden Kleingärten,
- den ersten Teil von zwei geplanten Grünzügen: eines Grünzugs, der entlang der

Stadtgrenze verlaufen sowie eines zweiten, der diesen mit dem Britzer Garten verbinden soll.

**Fazit:** Aus den vorgenannten Gründen wird von der Planung nicht Abstand genommen.

## HINWEISE

### 1. Senatsverwaltung für Jugend und Familie

- Gegen den Bebauungsplanentwurf XIV–157e bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken, wenn die getroffenen Aussagen zur Anlage des Spielplatzes innerhalb der Fläche für ÖFFENTLICHE NATURNAHE PARKANLAGE MIT ÖFFENTLICHEM SPIELPLATZ umgesetzt werden.

Abwägung: Die Parkanlage als auch der Spielplatz sind als Ausgleichsmaßnahmen bereits realisiert worden und werden durch die Festsetzung als Grünfläche dauerhaft gesichert.

### 2. Berliner Wasserbetriebe

- Anlagen der Berliner Wasserbetriebe im Drusenheimer Weg, die im Bereich des Landschaftsplanes XIV–L–5 liegen, sind leitungsrechtlich zu sichern. Die entsprechende Fläche hierfür (Fläche D) ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Sollte in diesem Bereich kein Anschlussbedarf vorliegen, könnten diese Anlagen stillgelegt werden und das Leitungsrecht wäre dann nicht mehr erforderlich.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen; Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.

### 3. Berliner Kraft- und Licht-Aktiengesellschaft – BEWAG,

- Im Geltungsbereich sind Leitungen der BEWAG vorhanden; die Lage ist den beigefügten Trassenplänen zu entnehmen. Die Anzahl der Kabel in der Trasse ist unterschiedlich. Sichtbare Anlagen, wie Beleuchtungskörper, Verteiler und Schaltkästen sind nicht eingetragen.

Abwägung: Die vorhandenen BEWAG–Leitungen liegen weitgehend innerhalb von vorhandenen und weiterbestehenden Verkehrsflächen. Wo dies nicht der Fall ist – im Bereich der bisherigen Wendekehre des Drusenheimer Weges, die entsiegelt und der geplanten Parkanlage zugeschlagen werden soll – wird die bisher im Bebauungsplan für das Leitungsrecht vorgesehene Fläche D verbreitert.

- Im dem Gebiet des Bebauungsplanes sind keine BEWAG–Fernheizungen vorhanden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

4. Industrie– und Handelskammer zu Berlin

- Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzlisten nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt, sondern nur zur Anwendung empfohlen werden.

Abwägung: Die Festsetzung der Pflanzliste zur Herstellung der Parkanlage ist nach Fertigstellung der selben nicht mehr notwendig und daher nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Handwerkskammer Berlin

- Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzlisten lediglich Empfehlungscharakter haben.

Abwägung: Vgl. Auswertung/Abwägung zu den Äußerungen der IHK.

6. Bezirksamt Neukölln

Naturschutz– und Grünflächenamt

- Die vorgelegte Bewertung der durch das Wohnungsbauvorhaben sowie der durch die neue Dauerkleingartenanlage ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nachvollziehbar und korrekt. Das aus dem Bewertungsergebnis abgeleitete Kompensationskonzept ist der örtlichen Situation angemessen und berücksichtigt anderweitige bezirkliche Planungsabsichten (Landschaftspark Buckower Felder).

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Der durch die Gutachter ermittelte Schlüssel zur Verteilung der Kompensationsmaßnahme "Naturnahe Parkanlage" auf die Eingriffsverursacher, entspricht den Ergebnissen der Eingriffsbewertung und sollte im Begründungstext oder evtl. sogar in der Textlichen Festsetzung festgeschrieben werden.

Abwägung: Nach Herstellung der Parkanlage ist die Festsetzung eines Verteilungsschlüssels nicht mehr notwendig. Die Anlage ist nunmehr ausreichend durch die zeichnerische Festsetzung einer Grünanlage gesichert.

- Im Begründungstext vom 18.04.1995 sollte konkretisiert werden, dass für die Bepflanzung von Dauerkleingärten in Berlin folgende Bestimmungen maßgeblich sind: das Bundeskleingartengesetz und die Allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt und der Begründungstext zur öffentlichen

Auslegung entsprechend ergänzt.

- Die im o.g. Begründungstext angesprochene neue Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 20 m ist im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt worden.

Abwägung: Der Durchmesser der bisher geplanten Wendekehre entsprach der Breite der Verkehrsfläche, und war – da der Bebauungsplan die Einteilung der Verkehrsfläche nicht zeigt – im Bebauungsplan nicht erkennbar. Aufgrund der Hinweise der BVG muss der Wendekreisradius jedoch vergrößert werden, so dass seine Lage nun auch im Bebauungsplan ersichtlich ist.

- Es wird davon ausgegangen, dass das Grabensystem auch an der südlichen Grenze zur naturnahen Parkanlage auf den Baugrundstücken vorgesehen wird.

Abwägung: Die Festsetzungen zum Grabensystem sind komplett entfallen (siehe 4.13).

- Die unten aufgeführten Textlichen Festsetzungen sollten wie folgt geändert werden:
  - Nr. 10: Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau brauchen für die private Dauerkleingartenanlage nicht festgesetzt zu werden, da die allgemeine Anweisung über die Anlegung, Verpachtung und Verwaltung von Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken die wasserdurchlässige Ausführung der Wegeflächen ebenfalls festlegt.
  - Nr. 14: Auf den Flächen E und F sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang in der Form nachzupflanzen, dass die Sichtbeziehungen zum Groß-Ziethener Landschaftsraum erlebbar bleiben.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt und die Textlichen Festsetzungen entsprechend geändert. Die übrigen Anmerkungen zu Textlichen Festsetzungen sind nunmehr entfallenen Festsetzungen zuzuordnen und werden daher nicht mehr gesondert dargestellt.

- Gegen die Darstellung der geplanten Dauerkleingartenanlage im Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

#### 7. Amt für Finanzen – Grundstücksamt und Haushaltsamt

- Die in der Begründung unter Punkt C Nr. 3 aufgelisteten Baumaßnahmen sind von den Bedarfsträgern im Rahmen der jährlich aufzustellenden Investitionsplanung an-



zumelden. Im Entwurf der Investitionsplanung 1995–1999 sind für das Töpchiner Dreieck keine öffentlichen Baumaßnahmen enthalten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Teil der unter Punkt C 3 der Bebauungsplanbegründung aufgelisteten Baumaßnahmen wird jedoch durch den Vorhabenträger für das Wohnbauvorhaben finanziert.

- Altlasten sind auf den Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

- Das sich östlich des Planungsgebietes anschließende Grundstück Gerlinger Straße 49 befindet sich im Privateigentum. Der als Hunde–Trainings–Gelände verpachtete Teil des Grundstücks war früher provisorisch über den ehemaligen Grenzweg erschlossen.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die verpachtete Fläche ausschließlich über sein Grundstück zu erschließen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 8. Abteilung Volksbildung

- Die Begründung zum Bebauungsplan weist unter Punkt 4.2 für die soziale Infrastruktur einen Bedarf von 17 Grundschulplätzen (bei 85 Wohneinheiten) aus. Diese Plätze sind für die Klassenstufen 0–6 insgesamt zu sehen und bedeuten, dass je Klassenstufe ca. 3 Kinder berechnet werden. Es ist zutreffend, dass dieser Mehrbedarf ggf. nur durch die Aufstellung mobiler Unterrichtsräume auf den vorhandenen Schulstandorten abgedeckt werden kann.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

#### 9. Umweltamt

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Altlastenverdachtsflächen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

### 3.5.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Hinweise führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV–157e:

▪ Zeichnerische Festsetzungen:

- Aufweitung der Straßenbegrenzung auf der östlichen Seite des Drusenheimer Weges, um eine Wendekehre für Busse zu sichern,
- Verbreiterung des innerhalb der öffentlichen Parkanlage vorgesehenen Leitungsrechtes sowie Festsetzung eines durchschnittlich 2,5 m breiten Leitungsrechtes (Fläche D) innerhalb des Wohngebietes westlich des Drusenheimer Weges,
- Festsetzung der am südlichen Rand des Wohngebietes vorgesehenen Flächen J und K für das Mulden–Rigolen–System als WA bzw. im WR (zwischenzeitlich wieder entfallen, siehe 4.13).

▪ Textliche Festsetzungen:

- Änderung der Festsetzungen über die Befestigung von Wegen und die Entwässerung der Stellplatzanlage innerhalb der PRIVATEN DAUERKLEINGÄRTEN,
- Änderung der Festsetzungen über die Nachpflanzung vorhandener Bäume sowie die Pflege der Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage,
- Festsetzung des Anteils der von den Eingriffsverursachern zu finanzierenden Kompensationsmaßnahmen (Festsetzung ist nach Realisierung komplett entfallen).

3.5.3 Auswertung / Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV–157e haben 12 Bürger und 4 Träger öffentlicher Belange Einsicht in die Planung bzw. schriftlich oder telefonisch Stellung zur Planung genommen.

Träger öffentlicher Belange

- Abt. II E von SenStadtUm erklärte, dass von ihrer Seite keine Bedenken bezüglich der Planung bestehen.
- Die BVG bestätigte ihre telefonische Aussage vom 15.06.1995, insbesondere zur geplanten Wendekehre.
- Die Deutsche Post AG teilte schriftlich mit, dass durch die Planung keine ihrer Belange berührt werden.
- Die Deutsche Telekom AG teilte schriftlich mit, dass durch die Planung keine ihrer Belange berührt werden.

Von den Ämtern und Behörden sowie der Nachbargemeinde, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 AG-BauGB Bedenken bezüglich der Planung geäußert hatten, nahmen folgende weder die Möglichkeit der erneuten Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf wahr, noch

erneuerten sie ihre Bedenken:

- Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe,
- Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft,
- Tiefbauamt Neukölln,
- Landkreis Dahme–Spreewald,
- Amt Schönefeld.

#### Bürgerstellungnahmen

Die Bürger, die Einsicht in den Bebauungsplanentwurf XIV–157e nahmen, äußerten sich nicht bzw. nur positiv zur Planung, insbesondere zu der Park– und der Dauerkleingartenanlage.

Bürger mit besonderem Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung, eines Eigenheims bzw. einer Kleingartenparzelle, wurden für weitere Auskünfte verwiesen an:

- die BLEG, die als Beauftragter des Landes die Vermarktung der Eigentumswohnungen/–heime übernommen hatte,
- den Bezirksverband Berlin Süden der Kleingärtner e.V. (Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die geplante private Dauerkleingartenanlage potentielle Ersatzfläche für die Ansiedlung in Neukölln aufgrund des Autobahnbaus entfallender Kleingärten sei).

**Ergebnis:** Änderungen des Bebauungsplanes XIV–157e aufgrund der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich.

#### 3.5.4 Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Als Ergebnis eines beschränkten Auswahlverfahrens, in dem – unter Einbeziehung des Stadtplanungsamtes Neukölln - die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-157e zu realisierenden Gebäudetypen ermittelt wurden, sowie aus städtebaulichen Gründen zur Verbesserung und Konkretisierung der Planung wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich:

▪ Zeichnerische Festsetzungen:

Im Reinen Wohngebiet erfolgte eine Erweiterung sämtlicher Baufenster.

▪ Textliche Festsetzungen:

- Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Zulässigkeit der Dachneigung innerhalb des Reinen Wohngebiets zugunsten einer flacheren Dachneigung von max. 30°;
- Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 7 zur Sockelhöhenbegrenzung der

Gebäude.

#### Begründung zu den Änderungen:

Die Erweiterung der Baufenster durch Minderung der Abstände zwischen Baugrenzen und den Flächen für Stellplätze bzw. dem Drusenheimer Weg wurde erforderlich, da insbesondere zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Verbesserung der privaten Freiflächennutzung – Stellplätze auch in den Vorgartenbereichen zugelassen werden sollten.

Die Vergrößerung der Baufenster im nördlichen und südwestlichen Bereich des Reinen Wohngebietes sowie die Verschiebung der Öffnung zwischen den Baufenstern trägt der geplanten Anordnung der Gebäude Rechnung, da nicht - wie bisher im Bebauungsplanentwurf geplant - Einzel- und Doppelhäuser, sondern **nur** Doppelhäuser vorgesehen sind.

Die Reduzierung der Dachneigung im Reinen Wohngebiet berücksichtigt sowohl die konkreten Bauentwürfe als auch eine größere Gestaltungsvielfalt für das gesamte Baugebiet und den Übergang zur Landschaft an der Stadtgrenze.

Der Wegfall der Festsetzungen zur Begrenzung der Sockelhöhe trägt ebenfalls der konkreten Ausführungsplanung der Bebauung Rechnung, die verdeutlicht, dass eine zu große Tieflage der Keller aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens vermieden werden sollte, um Wasserschäden zu vermeiden.

Die v.g. Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt vom 14. Juni 1996 in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Den betroffenen Eigentümern sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 BauGB gegeben.

Betroffener Grundstückseigentümer war das Bezirksamt Neukölln, Abt. FinPersVerwWirtVetLeb – Amt für Finanzen/Grundstücksamt. Das Grundstücksamt hat zu den Änderungen und Ergänzungen des Deckblattes vom 14.06.1996 sein Einverständnis am 17.06.1996 erteilt.

Durch die Änderungen/Ergänzungen wurden keine öffentlichen Belange berührt.

#### 3.5.5 Änderung des Bebauungsplans nach der Rechtskontrolle

Aufgrund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanes XIV-157e durch das Schreiben II E 15-6142/XIV-157e der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 24.11.1995 und der folgenden weiteren Überarbeitung wurden folgende Änderungen für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes vorge-

nommen:

▪ Zeichnerische Festsetzungen:

- Wegfall der Fläche für einen privaten Spielplatz im WA 2,
- Wegfall einer für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser,
- Ergänzung von Buchstaben (G und H) an Eckpunkten der Fläche für Stellplätze im WR,
- Wegfall der Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation.

▪ Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3 um Angaben über die zulässige Grundfläche eines Vereinshauses,
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 8 über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen,
- Konkretisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 9 bezüglich der Ausbildung der Stellplätze,
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 10 über die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Wegfall aller Textlichen Festsetzungen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbehandlung stehen:
  - \* Nr. 15 über die besondere Befestigung von Stellplatzflächen,
  - \* Nr. 18 über die Niederschlagswasserbehandlung innerhalb der PRIVATEN DAUERKLEINGÄRTEN,
  - \* Nr. 27 über die Einleitung des in Wohngebieten auf Dach- und Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers in ein Mulden-Rigolen-System,
  - \* Nr. 28 über die Einrichtung eines Mulden-Rigolen-Systems auf festgesetzten Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8 BNatSchG,
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 21 bezüglich der Linien sowie der Seite, an der Hecken gepflanzt werden sollen,
- Konkretisierung der Textlichen Festsetzung Nr. 22 bezüglich der Ausbildung der lockeren Gehölzkulisse,
- Wegfall der gesonderten Überschrift für die festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen,
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 29 um den aus der Textlichen Festsetzung Nr. 30 stammenden Absatz, der regelt, dass innerhalb der Wiesenflächen Gehölzflächen anzulegen sowie auf einer Fläche Obstbäume zu pflanzen sind (mind. 25 Stck.),

- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 30 um den Hinweis, dass der innerhalb der ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE geplante Spielplatz keine Kompensationsmaßnahme darstellt und bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölzflächen die Flächen E und F nicht anzurechnen sind.

Die oben genannten Nummern entsprechen dem alten Stand des Bebauungsplans; aufgrund der o.a. Änderungen der Textlichen Festsetzungen wurden diese neu durchnummeriert.

▪ Begründungstext:

- Aktualisierung des Textes bezüglich der Herausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-157e aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-5,
- Aktualisierung der Begründung bezüglich des Verfahrens zur Änderung des FNP 94 für den Teilbereich südlich der Gerlinger Straße,
- Änderung der Begründung zur Behandlung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich,
- Präzisierung der Aussagen über den ÖFFENTLICHEN SPIELPLATZ innerhalb der ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE,
- Präzisierung der Aussagen zur Längenbeschränkung von Hausgruppen,
- Begründung für die Größenfestsetzung des Vereinshauses in der Dauerkleingartenanlage,
- Begründung der unterschiedlichen Festsetzung zur Ausbildung von Stellplätzen in den Wohngebietsarten,
- Begründung der Höhenbegrenzung der festgesetzten Hecken,
- Begründung der zwingenden Festsetzung bestimmter Baumarten,
- Ergänzung der Erläuterungen zur Übernahme von im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Festsetzungen des Bebauungsplans,
- Verdeutlichung, welche Festsetzungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. von § 8 BNatSchG sind,
- Begründung für die Ablehnung der Breitenreduzierung der Straßenverkehrsfläche des Drusenheimer Weges,
- Begründung für die Ausweisung von Flächen, die Stellplatz-, z.T. jedoch auch Erschließungsfunktion haben, als Stellplatzflächen.

Ferner wurde durch die BEWAG erklärt, dass der Standort für die Trafostation nicht mehr benötigt werde.

**Folgenden Beanstandungen von SenBauWohn wurde aus den unten aufgeführten Gründen nicht gefolgt:**

- Prüfung, ob die geplanten PRIVATEN DAUERKLEINGÄRTEN eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes darstellen  
Aus dem "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" vom August 1995 und den entsprechenden Passagen der Bebauungsplanbegründung geht eindeutig hervor, dass es sich bei der geplanten Dauerkleingartenanlage unzweifelhaft um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Die Beeinträchtigung durch die geplante Dauerkleingartenanlage hat zwar im Vergleich zur geplanten Wohnbebauung wesentlich weniger Gewicht, ist jedoch eindeutig erheblich und nachhaltig i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Verdeutlichung der Abgrenzung der Fläche A durch Bezeichnung jedes Eckpunktes mit einem Buchstaben  
Die Fläche A ist in der Bebauungsplanzeichnung eindeutig abgegrenzt. Sie wird von einer geschlossenen Linie, die an keiner Stelle unterbrochen ist, umschlossen. Abgrenzungsschwierigkeiten entstehen deshalb nicht.
- Präzisierung des Begriffs "Nebeneinrichtungen" für Vereinshäuser  
Der Begriff "Nebeneinrichtungen" entspricht dem Muster für die Textlichen Festsetzungen.
- Überprüfung der Festsetzung zur Beschränkung der Hausgruppenlängen  
Die Baugrenzen und die Beschränkung der Hausgruppenlängen wurden - auch unter Einbeziehung der Abstandsflächenregelung – vor Festlegung überprüft. Sie stellen sicher, dass im WA 2 in zweiter Baureihe nicht drei 50 m lange Gebäudegruppen entstehen, sondern diese zweigeteilt werden – an welcher Stelle auch immer – so dass sie sich besser in die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur am Töpchiner Weg einpassen.
- Konkretisierung der Flächenberechnung für baumbestandene Wiesen und lockere Gehölzflächen im Begründungstext  
Die Frage nach der Flächenberechnung ist im Sinne einer tatsächlichen Regelung irrelevant. Im Sinne der Abwägung entscheidend ist die Anlage entsprechender Flächen in ausreichendem Umfang. Dies wird durch die Festsetzung bzw. die zwischenzeitlich erfolgte Realisierung hinreichend geregelt.
- Änderung der Festsetzung von bisher als Stellplatzflächen ausgewiesenen Flächen  
Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen handelt es sich ausschließlich um Stellplätze oder deren Zufahrten. Flächen mit ausschließlich anderem Nutzungszweck kommen hier nicht in Frage. Die Flächen im WR unterscheiden sich hierbei nicht von denen im WA. Nur wegen der ungewöhnlichen Form und Aus-

dehnung ist nicht auf andere Zweckbestimmungen zu schließen.

Die Stellplatzflächen im WA und im WR haben neben ihrer eigentlichen Zweckbestimmung auch tatsächliche Erschließungsfunktionen: sie bilden die Zuwegungen zu den benachbarten Wohngebäuden. Die eigentliche Zweckbestimmung wird hier also durch andere Nutzungen überlagert. (Diese Nutzungsüberlagerung ist durch die spätere Festsetzung der Privatstraße behoben worden.)

- Änderung der Festsetzung des bisher als VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH ausgewiesenen Drusenheimer Weges

Durch die Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich wird einerseits der untergeordneten Erschließungsfunktion (Anliegerstraße) Rechnung getragen. Andererseits berücksichtigt diese Festsetzung die auch nach Einrichtung von Parkplätzen zukünftig immer noch relativ breite Fahrbahn, denn aufgrund der Erhaltung der BVG-Betriebshaltestelle muss der Begegnungsfall Bus/Pkw bei der Dimensionierung der Fahrbahnbreite berücksichtigt werden. Diese Fahrbahnbreite sowie der gerade Straßenverlauf verleiten zu schnellem Fahren, was in Anbetracht der kreuzenden Fußwege und der geplanten Einrichtung von Parkplätzen negativ zu bewerten ist. Daher ist die Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan notwendig.

**Ergebnis:** Da die oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans durch das Deckblatt 2 z.T. Änderungen darstellen, die die Grundzüge der Planung berühren, war gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen durch Deckblatt 2 des Bebauungsplanes XIV-157e erforderlich.

### 3.5.6 Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen

Die Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-157e mit Deckblatt vom 14.06.1996 und Deckblatt 2 vom 11.11.1996 fand gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG verkürzt auf zwei Wochen vom 17.02.1997 bis einschließlich 03.03.1997 im Stadtplanungsamt Neukölln statt und wurde - aufgrund eines Formfehlers bei der ortsüblichen Veröffentlichung im Amtsblatt - in der Zeit vom 24.03.1997 bis einschließlich 09.04.1997 wiederholt.

Während der beiden Zeiträume der Erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-157e haben insgesamt 23 Bürger, 3 Träger öffentlicher Belange sowie 1 Fachamt des Bezirksamtes Neukölln Einsicht in die Planung bzw. schriftlich oder telefonisch Stellung zur Planung genommen.



3 Bürger sowie 2 Träger öffentlicher Belange (das Stadtplanungsamt des Nachbarbezirks Tempelhof, das Amt Schönefeld als Nachbargemeinde) ließen sich telefonisch über die Änderungen informieren und haben keine Äußerungen abgegeben.

#### Träger öffentlicher Belange

- Die BEWAG äußerte am 26.02.1997 schriftlich, dass keine grundlegenden Bedenken bestehen und verwies auf das Leitungsrecht, welches bereits während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefordert im B-Plan gesichert wurde.
- Eine Vertreterin der Abt. II E von SenSUT nahm am 08.04.1997 Einsicht in die Planung und erklärte, dass von ihrer Seite keine Bedenken bezüglich der Änderungen des Bebauungsplans bestehen.
- Die GASAG verwies am 09.04.1997 nochmals schriftlich auf ihre vorhandenen Leitungen.

#### Fachämter und –abteilungen des Bezirksamtes

- Das bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt nahm am 24.02.1997 Einsicht in die Änderung der Planung und stellte fest, dass der geplante Spielplatz im Wohnbaubereich entfallen ist. Es regte an zu prüfen, ob der Spielplatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert wurde. Der Wegfall würde bedeuten, dass der geplante Spielplatz innerhalb der Parkanlage nun für die Anzahl der neu ansiedelnden Familien allein zur Verfügung stünde.

Die Nachfrage beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ergab, dass hinsichtlich des Bauantrages für das Mehrfamilienhaus im WA 1 gemäß § 8 Abs. 3 der BauO Bln von 1985 ein Spielplatz gefordert wurde.

Bei mehr als drei Wohneinheiten wird ein Spielplatz mit 5,0 m<sup>2</sup>/WE gefordert, da hier 12 bis 13 WE entstehen sollen, wird der Spielplatz ca. 65 m<sup>2</sup> umfassen.

Dieser Spielplatz muss nicht auf dem Baugrundstück des Mehrfamilienhauses nachgewiesen werden, sondern kann auch auf dem Nachbargrundstück erstellt werden, so dass der Antragsteller den bisher geplanten Standort für den Spielplatz wählen kann.

Der Bebauungsplan muss daher diese Festlegung nicht unbedingt treffen.

#### Bürgerresonanz

Interessierte Bürger waren hauptsächlich die Erwerber bzw. Kaufinteressenten der geplanten Einfamilienhäuser und die von der Planung betroffenen Nachbarn der direkten und weiteren Umgebung.

Einige Bürger interessierten sich für die geplante Dauerkleingartenanlage, da sie sich

erhofften dort eine Parzelle zu pachten. Die Bürger wurden mit Herreichung der Adresse an den Bezirksverband Berlin-Süden der Kleingärtner e. V. verwiesen.

Ferner wurde nach dem Zeitpunkt des Restausbaus der Gerlinger Straße in Richtung Buckower Damm gefragt. Hier wurde auf die Haushaltssituation und an das Tiefbauamt verwiesen.

Keiner der Bürger äußerte zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zu den Änderungen durch das Deckblatt 2 Bedenken.

**Ergebnis:** Änderungen des Bebauungsplans XIV-157e mit seinen Deckblättern aufgrund der Durchführung der Erneuten öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aktualisiert.

### 3.5.7 Änderungen des Bebauungsplanes nach der erneuten Rechtskontrolle

Nach der Rechtskontrolle des angezeigten Bebauungsplanes XIV-157e durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde mit dem Schreiben II E 11-6142/XIV-157e vom 01.12.1997 mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht festsetzbar sei.

Es folgte eine weitere Überarbeitung des Planes, woraufhin nachfolgende Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Begründung vorgenommen wurden:

Für die Änderungen im Bebauungsplan müsste das Deckblatt 3 angefertigt werden, eine Lesbarkeit des Plans wäre damit jedoch nicht mehr gegeben. Die Planung wird daher auf einem neuen Reinplan bei gleichzeitiger Aktualisierung der Planunterlage dargestellt.

#### Zeichnerische Festsetzungen:

- Da die geplante Bebauung des Wohngebiets bereits erfolgt ist, kann bei Erstellung eines neuen Reinplans auf die planungsbedingte Vermaßung der Baugrenzen / Baukörperausweisungen im Gelände verzichtet werden, statt dessen erfolgt die Darstellung nun auf Grundlage der realisierten Bebauung innerhalb der Bestandskarte.
- Zur inneren Erschließung des reinen Wohngebietes wird künftig eine Privatstraße ausgewiesen, damit wird die bisherige Überlagerung der Nutzungen Erschließung und Stellplatzfläche behoben. Die Einteilung der Flächen für Stellplätze entlang dieser Straße wird beibehalten bzw. ergänzt. Die Privatstraße teilt das Gebiet nun

in zwei reine Wohngebiete.

- Die innerhalb der Grünfläche –PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN- liegenden Stellplätze werden nunmehr als Fläche G gekennzeichnet, hierzu gehört die textliche Festsetzung Nr. 17.
- Entlang des Drusenheimer Weges ist künftig eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die vorhandenen Bestandsbauten an der Verkehrsfläche sind bereits zweigeschossig genehmigt worden. Hierdurch kann eine Abschirmung der dahinter liegenden eingeschossigen Bebauung vom Besucherverkehr für die Kleingärten und die Parkanlage erreicht werden. In diesem Zusammenhang wurden in den reinen Wohngebieten deshalb auch die Baufenster angepasst, die insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche in den Baugebieten ändert sich dadurch nicht.
- Die Flächen E und F werden zur besseren Lesbarkeit zusätzlich mit der Signatur – Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung- beschrieben.

#### Textliche Festsetzungen:

- Die textliche Festsetzung Nr. 15 wurde auf dem Plan berichtigt (300 m→300 m<sup>2</sup>).
- In der textlichen Festsetzung Nr. 6 (neu) wird statt des Begriffs „Carport“ nun der Begriff „überdachte Stellplätze“ verwendet.
- Folgende textliche Festsetzungen sind entfallen:
  - Nr. 5 (Neigung der Dächer), diese Festsetzung hatte eine rein gestalterische Funktion und ist nicht für die Herstellung eines Ausgleichs innerhalb der Eingriffsregelung notwendig.
  - Nr. 14 (Einbau von Fenstern zum Emissionsschutz), die verkehrliche Belastung am Töpchiner Weg ist in den letzten Jahren entgegen der Prognosen rückläufig. Pegelwerte, die den zwingenden Einbau von Schallschutzfenstern rechtfertigen würden, werden nicht mehr erreicht.
  - Nr. 17 (Hecken an den Stellplatzanlagen), die Festsetzung von Heckenpflanzungen aus Gründen des Emissionsschutzes hat keine Rechtsgrundlage.
  - Nr. 19 (Erhalt und Nachpflanzung vorhandener Bepflanzung), diese Festsetzung stellt eine doppelte Regelung dar, da Erhalt und Nachpflanzung schon in den entsprechenden anderen Festsetzungen geregelt sind.
  - Nr. 23 (Herstellung der Ausgleichsmaßnahme) und
  - Nr. 24 (Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahme), die Festsetzungen zur Herstellung und zur Kostenverteilung der Ausgleichsmaßnahmen können entfallen, da diese bereits umgesetzt wurden und sich daher durch Zeitablauf überholt haben.
  - Nr. 25 (Begrünung der Flachdächer), die Begrünung der Dächer ist für die Her-

- stellung des Ausgleichs innerhalb der Eingriffsregelung nicht notwendig.
- Nr. 26 (Begrünung von Außenwandflächen), die Begrünung der Außenwandflächen ist für die Herstellung des Ausgleichs innerhalb der Eingriffsregelung nicht notwendig.
  - Die restlichen textlichen Festsetzungen wurden dementsprechend unnummeriert.
  - Als neue textliche Festsetzung wurde Nr. 17 eingefügt, diese regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Fläche G. Damit wird die bisherige Festsetzung von Stellplatzflächen innerhalb der Grünfläche ersetzt, der entsprechende Passus innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 5 entfällt.

**Begründungstext:**

Die Begründung wurde insgesamt redaktionell überarbeitet und aktualisiert.

- Die Eingriffsproblematik wurde komplett überarbeitet, die Abwägung erfolgt nun folgerichtig gem. § 21 BNatSchG und § 1a BauGB.
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in die Begründung aufgenommen.
- Angaben zur Reduzierung des Landschaftsplanes XIV-L-5 wurden präzisiert.
- Ausführungen zur Lärmproblematik des öffentlichen Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünanlage wurden neu in die Begründung aufgenommen.
- Ebenso wurde die Begründung für die festzusetzenden Eckabschrägungen eingefügt.

**Ergebnis:** Da die oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans z.T. Änderungen darstellen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist gemäß § 4a Abs. 2 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen des Bebauungsplanes XIV-157e erforderlich.

**3.5.8 Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) 2006**

23 TÖB und 14 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b3-6144/XIV-157e/IV-07b vom 08.09.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

In die Auswertung und Abwägung gingen alle bis Ende Oktober eingegangenen Rückäußerungen ein.

Folgende TÖB bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln gaben Anregungen ab:

1. Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin vom 18.09.2006

Es werde darauf hingewiesen, dass im Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach der

TA Lärm sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürften. Hinweise über Altlasten lägen nicht vor.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan keine Planungen enthält, die sich auf Wohngebiete störend auswirken können, wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Prüfung erfolgt regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren.*

2. Amt für Bildung und Schulen, SchulOrg 1 vom 19.09.2006

Die geplanten Maßnahmen führten zwar zu neuen Wohneinheiten und der Erhöhung von Bedarf an neuen Schulplätzen, doch die Baumaßnahmen seien bereits vollzogen und die Kinder würden in der zuständigen Grundschule beschult. Die Kapazität sei ausreichend.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

3. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz vom 21.09.2006

Im Ortsteil Lichtenrade befinde sich angrenzend kein im Verfahren befindlicher Bebauungsplan, es sei auch nicht beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

4. Bezirksamt Neukölln, Umweltamt vom 22.09.2006

Es beständen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, Hinweise zu Altlasten lägen nicht vor.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, SenStadt VII B vom 29.09.2006

Die Festsetzung einer mit dem Drusenheimer Weg vorhandenen öffentlichen Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier als verkehrsberuhigter Bereich – sei nicht notwendig. Verkehrsberuhigte Bereiche könnten allein durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen eingerichtet werden, auch wenn der Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen enthielte. An der südlichen Plangrenze verlaufe der Berliner Mauerweg. Daher sei hier, gemessen ab der Landesgrenze nordwärts, ein ca. 3 m breiter Weg für Fußgänger und Radfahrer zu sichern.

*Stapl: Bereits bevor es die Konzeption zum Berliner Mauerweg gab, plante der Bezirk Neukölln eine Grünverbindung entlang des ehemaligen Mauerstreifens. In diesem Zuge entstand die naturnahe Parkanlage im Töpchiner Dreieck entlang der Berlin-*

*Brandenburger Landesgrenze. Diese öffentliche Anlage wird von einem Wegesystem durchzogen, welches sich am Verlauf des ehemaligen Grenzweges orientiert. Beginnend am Töpchiner Weg kann die Anlage in Richtung Osten durchquert werden. Die Wegeverbindung ist Bestandteil der Mauerwegkonzeption und gleichzeitig des Beschlusses des Abgeordnetenhauses von Berlin zum sog. Mauerweg. Nach weiteren vertraglichen Regelungen ist es dem Land Berlin nun möglich, die Grünverbindung östlich des Geltungsbereichs als Berliner Mauerweg fortzusetzen. Der Bebauungsplan verzichtet darauf, explizit einen 3 m breiten Streifen ab der Landesgrenze als Weg für Fußgänger und Radfahrer zu sichern, da die öffentliche Zugänglichkeit bzw. Durchwegung des Streifens mit Festsetzung der Parkanlagen bereits gegeben ist. Die exakte Verortung des Weges wird dabei nicht als wesentliches Element betrachtet, zumal entsprechende Schilder zum Berliner Mauerweg aufgestellt worden sind.*

*Zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- siehe Anregung Nr. 8.*

6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 02.10.2006

Das Plangebiet liege überwiegend im Siedlungsbereich und mit einer östlichen Teilfläche im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV). Dem B-Planentwurf ständen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Der B-Planentwurf stehe im Einklang mit § 31 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm, dem zu Folge den zunehmenden Bedürfnissen nach Erholung, Freizeit und Sport durch Gestaltung der siedlungsbezogenen Freiräume zu entsprechen sei.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

7. Vattenfall Europe, Immobilien – Immobilienplanung vom 05.10.2006

Im Geltungsbereich befänden sich Kabelanlagen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könnten zur Zeit keine Aussagen getroffen werden.

*Stapl: Da die Realisierung der Bebauung bereits abgeschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan die Leitungsrechte in ausreichendem Maße berücksichtigt.*

8. Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde – Verkehrslenkung vom 05.10.2006

Der zuständige Polizeiabschnitt teile mit, dass der genannte Bereich seit Bestehen der Einfamilienhaussiedlung in verkehrspolitischer Hinsicht nicht auffällig sei. Die Begrün-

dung, die Straße wäre zu breit und es würden zu hohe Geschwindigkeiten gefahren, sei zu dürrtig. Die Polizei bestätige diese Aussage nicht. Es seien fast ausschließlich Anwohner und Kleingärtner, die diesen Teil der Straße befahren. Für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs wären bei einer solchen Straßenbreite zusätzlich einengende Baumaßnahmen erforderlich. Diese seien hier auf Grund des BVG-Linienbusverkehrs jedoch nicht möglich. Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht werde daher die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs abgelehnt. Andere straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen seien zur Zeit nicht geplant.

*Stapl: Die durch den Bebauungsplan geplante Bebauung wurde bereits realisiert. Insofern können in diesem Fall die Auswirkungen, die die Festsetzungen haben, innerhalb des Verfahrens beobachtet und bewertet werden. Die Befürchtungen der Stadtplaner, dass sich die Breite der Straße als Lärm- und Gefahrenstelle darstellen könnte, haben sich nach Aussagen von Polizei und Straßenverkehrsbehörde nicht bestätigt. Daher wird auf die Festsetzung des Drusenheimer Wegs als verkehrsberuhigter Bereich zu Gunsten der planerischen Zurückhaltung verzichtet.*

9. Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt - Straßenverkehrsbehörde vom 06.10.2006

Der Töpchiner und der Drusenheimer Weg befänden sich nicht in der I-Planung 2006-2010. In der Gerlinger Straße fehle noch der südliche Gehweg. Für den Ausbau des südlichen Gehwegs im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XIV-157e entstünden Straßenbaukosten. Ein Termin für den endgültigen Ausbau des Gehwegs könne noch nicht benannt werden.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind für die Fortführung des Verfahrens aber nicht relevant. Die Gerlinger Straße befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Straßenbaukosten sind nicht auf Grund der geplanten Festsetzungen ableitbar und daher unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten.*

10. Berliner Wasserbetriebe vom 06.10.2006

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befänden sich im Töpchiner Weg, im Drusenheimer Weg sowie der Gerlinger Straße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Wasserbetriebe. Diese Anlagen stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Im Töpchiner Weg sowie in der Gerlinger Straße lägen im öffentlichen Straßenland je eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200. Die Anlagen der Wasserbetriebe seien, in dem als Fläche D gekennzeichneten südlichen Abschnitt der Drusenheimer Straße, ausreichend leitungsrechtlich gesichert. Baumaßnahmen seien

im Plangebiet derzeit nicht geplant.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

11. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin  
– LaGetSi vom 06.10.2006

Es seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

12. Berliner Verkehrsbetriebe – BVG vom 10.10.2006

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken. Vorsorglich werde auf den Omnibuslinienverkehr im Zuge des Töpchiner und Drusenheimer Weges hingewiesen.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Omnibuslinienverkehr ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden (Wendekehre Drusenheimer Weg).*

13. Gemeinde Schönefeld, Bau- und Investorenservice vom 19.10.2006

Bei künftigen Planungen seien die Darstellungen des LEPeV insbesondere der Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz und die übergeordnete Grünverbindung verbindlich zu beachten. Die Begründung und die Planzeichnung enthielten keine Hinweise auf den Berliner Mauerweg und dessen Berücksichtigung im vorliegenden B-Planentwurf. Nach Kenntnisstand der Gemeinde Schönefeld solle der Mauerweg in diesem Bereich künftig auf Berliner Seite verlaufen.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe dazu auch Anregung Nr. 5.*

14. Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH  
vom 19.10.2006

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des o.a. Bebauungsplanes beständen seitens der NBB z.Z. keine Planungen. Im Geltungsbereich befänden sich jedoch Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar. Bei Baumpflanzungen sei daher ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen (flach wurzelnde Bäume, Baumschutzplatten usw.). Es werde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung, der jeweiligen Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sämtliche Leitungen befinden sich laut beigefügtem Plan im öffentlichen Straßenland, welches durch den Bau-*



*ungsplan als Straßenverkehrsfläche gesichert wird. In diesem Bereich werden mit dem Bebauungsplan weder bauliche Anlagen noch Neupflanzungen beabsichtigt oder ermöglicht. Eine zusätzliche Sicherung durch Leitungsrechte wird daher nicht notwendig.*

FAZIT:

Die Abwägung, der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des BA Neukölln geäußerten Anregungen, führte zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Zweckbestimmung der Straßenverkehrsfläche Drusenheimer Weg – VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH- wird gestrichen. In diesem Zusammenhang wird auch die Textliche Festsetzung Nr. 15 gestrichen, da nun im Kreuzungsbereich des Drusenheimer Wegs keine Straßenbegrenzungslinie mehr benötigt wird. Die Begründung wird redaktionell berichtigt.

### 3.5.9 Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2006 vorgebrachten Äußerungen

In der Zeit vom 11.09. bis 25.09.2006 lag der Bebauungsplanentwurf XIV-157e erneut aus. Gemäß § 4a Abs. 3 ist die Auslegungszeit verkürzt worden. Gleichzeitig konnte nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Innerhalb der Frist informierten sich 9 Bürger über die Inhalte der Planung. Es ging ein Schreiben mit Hinweisen ein.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. äußerte sich mit Schreiben vom 25.09.2006 zum Bebauungsplanentwurf:

- a) Es wird kritisiert, dass die Aussagen des Eingriffsgutachtens hinsichtlich der Flora und Fauna nicht auf Untersuchungen hinsichtlich § 26 a Biotop- und ausgewählter Tiergruppen beruhen, sondern ausschließlich auf aus anderer Literatur entnommenen allgemeinen Bemerkungen basierten. Es seien offensichtlich keinerlei eigenen Erhebungen durchgeführt worden.

*Stapl: Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde vom Büro Seebauer, Wefers und Partner geliefert. Dieser wurde für die Eingriffsbewertung im Bebauungsplan herangezogen. Die mit der Aufgabe betrauten Fachleute haben ihre Untersuchung nach der allgemein anerkannten Methodik durchgeführt.. Eine Fehlerhaftigkeit der getroffenen Einschätzungen ist nicht erkennbar.*

- b) Als Minderungsmaßnahme werde im Eingriffsgutachten für die Schutzgüter Wasser, Klima / Lufthygiene, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild „die Begrü-

nung von Garagendächern und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 15 Grad im reinen und im allgemeinen Wohngebiet“ vorgeschlagen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sei jedoch keinerlei Dachbegrünung festgesetzt. Im LaPro würden folgende Entwicklungsmaßnahmen formuliert: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung. Dach- und Fassadenbegrünung seien zur Kompensation besonders geeignet. Hier werde eine Nachbesserung der Festsetzungen gefordert.

*Stapl: Mit Herstellung der ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE war es möglich, den durch die festzusetzende Bebauung zulässigen Eingriff zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Durchführung weiterer Minderungsmaßnahmen war für die Umsetzung des Ausgleichs nicht notwendig. Die Neigung von Dächern kann in Bebauungsplänen nur aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zu Zwecken des Ausgleichs festgesetzt werden. Beide Fälle liegen nicht vor, dem Hinweis kann daher nicht gefolgt werden.*

#### Fazit:

Aufgrund der zur erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise wurde keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren XIV-157e wird gemäß § 244 Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau) zu Ende geführt, gemäß den Berliner Materialien sind die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in diesen Fällen zu wiederholen. Beim vorliegenden Plan ist eine erneute Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden nötig gewesen, da sich der Planinhalt geändert hat. Um das Verfahren ordnungsgemäß und nach neuem Recht zu Ende zu führen, hätte es in der erneuten öffentlichen Auslegung jedoch nicht die Einschränkung geben dürfen, dass nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen. Da nun nach der erneuten Beteiligung der Behörden wiederum eine Änderung des Planinhalts erfolgte und damit der Plan nochmals erneut ausgelegt werden muss, kann dieser Fehler im folgenden Verfahrensschritt geheilt werden, eine Wiederholung muss nicht erfolgen.

#### 3.5.10 Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) 2007

23 TÖB und 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b3-6144/XIV-157e/IV-05 vom 22.12.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

In die Auswertung und Abwägung gingen alle bis Mitte Februar eingegangenen Rückäußerungen ein.

Folgende TÖB bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln gaben Anregungen ab:

1. Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin vom 09.01.2007

Es werde darauf hingewiesen, dass im Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürften. Hinweise über Altlasten lägen nicht vor.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan keine Planungen enthält, die sich auf Wohngebiete störend auswirken können, wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Prüfung erfolgt regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren.*

2. Bezirksamt Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, SE FM, Hoch L 1 vom 03.01.2007

Im Plangebiet befänden sich keine Liegenschaften, die in der Zuständigkeit des Fachbereichs Hochbau der SE Facility Management liegen. Es lägen keine umweltrelevanten Informationen vor.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

3. Gemeinde Schönefeld, Bau- und Investorenservice, Bauleitplanung vom 03.01.2007  
Belange der Gemeinde Schönefeld würden nicht berührt. Hinweise zu Altlasten könnten nicht vorgetragen werden.

Es wurde folgender Hinweis abgegeben: Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeinsamen Strukturkonzepts Flughafenumfeld – Berlin Brandenburg International (GSK FU-BBI) wurden die Siedlungsflächen und Siedlungserweiterungsflächen im Dezember zwischen den 12 Brandenburgischen Städten und Gemeinden im engeren Wirkungsbereich des Flughafen BBI, der Stadt Berlin und den drei Berliner Bezirken der Flughafenregion Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick endgültig abgestimmt. Über diese Siedlungsflächen besteht Einvernehmen.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

4. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.01.2007  
Aus Sicht der Gewässerreinigung gäbe es keine Bedenken sowie zu den Umweltberichten keine weiteren Ergänzungen.

Zu Punkt 1.1.8 Belange der Ver- und Entsorgung wurde folgender Hinweis gegeben:

Die Entwässerung des Plangebiets fällt unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- vom 24.08.2001, Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten bedürfen damit keiner wasserrechtlichen Regelung. Inwieweit die auf S. 23 erwähnten Maßnahmen geeignet sind, die Entwässerung des Plangebiets dauerhaft sicherzustellen, kann anhand des vorliegenden Planmaterials nicht beurteilt werden. Um die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser durch die Errichtung von Gräben bzw. Rückhaltebecken realisieren zu können, sollten dafür notwendige Flächen planungsrechtlich gesichert und als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.

*Stapl: Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind. Für eine Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan bestehen daher keine zwingenden städtebaulichen Gründe. Hinzu kommt, dass die Regenwasserbehandlung im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt wird, sondern bereits im Baugenehmigungsverfahren erfolgte. Eine Verortung kann daher nicht ohne weiteres vorgenommen werden. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.*

5. Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH vom 19.10.2006

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des o.a. Bebauungsplanes beständen seitens der NBB z.Z. keine Planungen. Im angefragten räumlichen Bereich befände sich eine Erdgas-Transportleitung ETL, welche mit einem Betriebsdruck bis zu 40 bar betrieben werde. Diese unterliege besonderen Sicherheitsbestimmungen. Bei Baumpflanzungen sei daher ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen (flach wurzelnde Bäume, Baumschutzplatten usw.). Es werde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung, der jeweiligen Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.

*Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

6. Berliner Verkehrsbetriebe BVG vom 16.01.2007

Vom Grundsatz her bestünden keine Einwände. Vor Planungsabschluss sei es erforderlich die neu zu erschließende Wendeschleife (für Omnibusse) mit den dazugehörigen Straßenabschnitten detaillierter zu planen und einen Ortstermin anzuberaumen. Entsprechend der EAÖ / Ausgabe 2003 wird für die neu zu erschließende Wendeanlage ein Durchmesser von  $d=25$  m gefordert. Um die Wendeschleife ist ein 1,50 m brei-

ter Streifen von festen Einbauten frei zu halten.

*Stapl: Es handelt sich nicht um eine neu zu erschließende Wendeanlage. Die Wendekehre ist bereits vor einigen Jahren, im Rahmen der Herstellung der umliegenden Baugebiete, fertig gestellt worden. Hierzu gab es auch Abstimmungen mit der BVG. Diese hatte sich bereits zur TöB-Beteiligung 1995 geäußert und eine Wendekehre von 26,0 m für erforderlich gehalten. Daraufhin gab es am 15.06.1995 eine telefonische Absprache, in der festgestellt wurde, dass der Durchmesser des Wendekreises nicht kleiner als 23,0 bis 24,0 m sein dürfe. Auf dieser Fläche sei das Wenden für alle Busarten einschließlich Gelenkbussen möglich. Dementsprechend erfolgte der Ausbau. Hinzu kommt, dass es weder kurz- noch mittelfristig geplant ist, die Wendekehre abermals baulich zu verändern, so dass von Stapl kein weiterer Abstimmungsbedarf gesehen wird.*

Fazit:

Die Abwägung, der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des BA Neukölln geäußerten Anregungen, führt nicht zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.5.11 Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2007 vorgebrachten Äußerungen

In der Zeit vom 03.01. bis 05.02.2007 lag der Bebauungsplanentwurf XIV-157e erneut aus. Innerhalb der Frist informierten sich 3 Bürger über die Inhalte der Planung. Es gingen zwei Schreiben mit Hinweisen ein.

Ein Bürger als Mitglied der ADFC Stadtteilgruppe Neukölln äußerte sich mit Schreiben vom 05.02.2007 zum Bebauungsplanentwurf:

- a) Es wird angeregt, den Weg von der Gerlinger Straße zur Landesgrenze durch die Grünanlage entlang der südöstlichen Begrenzung des Bebauungsplans sowie für den Abschnitt des Mauerwegs für den Fahrradverkehr, z.B. durch ein Zusatzschild „Gemeinsamer Fuß- und Radweg“ an Grünanlageneingangsschildern, zu öffnen. Die derzeitige Beschilderung ließe auf diesen Wegen keinen Fahrradverkehr zu. Die neue Beschilderung könne die Attraktivität der Wege erhöhen.

*Stapl: Die Beschilderung von Grünflächen wird nicht im Bebauungsplan geregelt, dem Hinweis kann in diesem Rahmen daher nicht gefolgt werden. Die Anregung wurde jedoch an das Naturschutz- und Grünflächenamt weitergeleitet.*

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. äußerte sich mit Schreiben

vom 05.02.2007 zum Bebauungsplanentwurf:

- a) Es wird nochmals bemängelt, dass auch bei der erneuten Auslegung des B-Plans keinerlei Erhebung bzw. Eingriffsgutachten hinsichtlich Fauna und Flora durchgeführt wurden. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom 16.08.1995 würden Ackerflächen als ornitologisch besonders wertvoll bezeichnet und gefährdete Arten wie Braunkelchen (oder auch der Feldhase) würden genannt, es sei aber keine Erfassung / Untersuchung erfolgt. Ein Ausgleich für Tiere und Pflanzen könne somit nicht beurteilt werden.

*Stapl: Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde für die Bewertung des Eingriffs in die Abwägung mit einbezogen. Aufgrund der ursprünglichen Strukturierung des Plangebiets war eine besondere Erfassung / Untersuchung einzelner Arten entsprechend einer Aufwand-Nutzen-Überlegung nicht geboten. In dieser Vorgehensweise kann vom Stadtplanungsamt keine Fehlerhaftigkeit erkannt werden. Entsprechend den Aussagen des Fachgutachters ist eine Beurteilung des Ausgleichs auf diese Weise möglich. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.*

- b) Folgenden Punkten der Eingriffsbewertung werde durch die Ausgleichsmaßnahme nicht genügend Rechnung getragen:

- Boden: bislang unversiegelte Flächen gehen verloren,
- Wasser: die Versiegelung von Flächen (Boden) stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar,
- Luft / Klima: z.B. Versiegelung klimatologisch wirksamer Freiflächen, Veränderung der stadtklimatischen Zonierung, Rückstrahlung und Wärmespeicherung der Gebäude und Erschließungsflächen, Verminderung nächtlicher Abkühlung, Veränderung der Lufttemperatur,
- Pflanzen und Tiere: Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nachhaltig beeinträchtigt, Biotop der Landwirtschaftsflächen gehen verloren, z.T. werden kleinteilige Ruderalflächen vernichtet,
- Landschaft und Kulturgüter: das vorhandene Landschaftsbild geht unwiderruflich verloren.

Im Gutachten werde das Plangebiet als von hoher klimatischer Bedeutung eingestuft. Dahingehend wären die vom BLN geforderten Textlichen Festsetzungen für Fassaden und Dachbegrünungen eine adäquate Ausgleichsmaßnahme, zumal dies auch der Fachgutachter vorschläge. Dieses gelte auch für die Versickerung von Niederschlagswasser zumindest als System zur Sammlung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser.

Unabhängig vom Ausgleich formuliere auch das übergeordnete LaPro Folgendes:

- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung,
  - Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
  - Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
  - Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
  - Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
  - Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
  - Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
  - Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).
- Dach- und Fassadenbegrünungen seien zur Kompensation besonders geeignet. Versickerungsmaßnahmen bildeten im Bereich des Bodenschutzes einen geeigneten Ausgleich. Daher werde die Nachbesserung der Festsetzungen gefordert. Die Buckower Felder (und das Plangebiet, als ein Teil dessen) würden als „einzige zusammenhängende große Freifläche des Ortsteils Buckow und mit den Rudower Feldern als letzte große Freifläche im Süden Neuköllns bezeichnet“. Es sollte hier aus Sicht des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit ein besonderes Augenmerk bei baulichen Eingriffen erfolgen.

*Stapl: Die Herstellung der ÖFFENTLICHEN NATURNAHEN PARKANLAGE konnte den erfolgten Eingriff minimieren bzw. ausgleichen. Zusätzlich wurden Minderungsmaßnahmen umgesetzt, die die Bepflanzung weiterer Flächen des Geltungsbereichs regeln. Die Begrünung von Fassaden und Dächern war darüber hinaus nicht notwendig, um den Ausgleich herzustellen, auch wenn diese Maßnahmen im Allgemeinen positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.*

- c) Zur Textlichen Festsetzung Nr. 13 wird eingewendet, dass eine übliche Festsetzung ein Laubbaum pro 200 m<sup>2</sup> sei.

*Stapl: Gemäß Handbuch Verbindliche Bauleitplanung entspricht die im Bebauungsplan verwendete textliche Festsetzung der Musterfestsetzung 6.15. Die vorgeschlagene Festsetzung (Laubbaum pro 200 m<sup>2</sup>) beschreibt einen anderen Sachverhalt und ist daher nicht zur Anwendung gekommen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.*

Fazit:

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen führten nicht zu einer Änderung des Planinhalts.

**4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt vgl. Abschnitt B, Punkt 4.6.1.1 "Eingriffsbewertung" und Anlage 2 „Umweltbericht“.

#### 4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden bodenordnungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen für:

- Wohnbauflächen zur Errichtung selbstgenutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen,
- Sicherung von Ersatzflächen für an anderer Stelle verdrängter Kleingärten,
- Verbesserung des Angebotes an wohnungsnahen Grünflächen sowie öffentlichen Spielplätzen,
- die Vernetzung von Grünflächen.

#### 4.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

##### Kostenschätzung:

- |  |               |
|--|---------------|
| – Ausbau noch nicht vorhandener Gehwege im Töpchiner und Drusenheimer Weg:               | ca. 265.000 € |
| – Bau einer neuen Wendekurve im Drusenheimer Weg:  | ca. 20.000 €  |
| – Einrichtung einer Dauerkleingartenanlage (einschl. Stellplatzanlage sowie Rahmengrün): | ca. 420.000 € |
| – Kompensationsmaßnahmen für die Einrichtung einer Dauerkleingartenanlage                | ca. 40.000 €  |
| – Anlage eines öffentlichen Spielplatzes:  | ca. 100.000 € |

Die vorgenannten Baumaßnahmen wurden von den Bedarfsträgern im Rahmen der jährlich aufzustellenden Investitionsplanung angemeldet und realisiert.

Die erforderlichen Finanzmittel für die Einrichtung der geplanten Dauerkleingartenanlage sowie die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen (= 15 % der Kompensationsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, vgl. Abschnitt B, Punkt 4.6.1) wurden vom Bundesministerium für Verkehr zur Verfügung gestellt, da die geplante Dauerkleingartenanlage als Ersatzstandort für Kleingärten, die durch den Autobahnbau verloren gingen, dient.

Die Anlage der öffentlichen naturnahen Parkanlage – mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes – sowie der Rückbau des innerhalb der geplanten Parkanlage befindli-



chen Teils des Drusenheimer Weges ging ebenfalls nicht zu Lasten des Bezirkshaushaltes. Da die Parkanlage einschließlich der Entsiegelung der Straßenfläche zum größten Teil als Kompensationsmaßnahme für die aus der Wohnbebauung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt wurde, waren 85 % der Kosten durch den Eingriffsverursacher zu finanzieren (vgl. Abschnitt B, Punkt 4.6.1).

Einnahmen entstanden für das Land Berlin aus der Vermarktung des landeseigenen Grundstücks Töpchiner Weg 99/107.

## **5 VERFAHRENSVORLAUF**

Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E, wurden mit Schreiben vom 16.01.1995 folgende Hinweise zum Bebauungsplanverfahren gegeben:

1. Der Bebauungsplan XIV-157e wird von SenBauWohn nach § 4a AGBauGB als **Bebauungsplan von gesamtstädtischer Bedeutung** eingestuft, da der Töpchiner Weg in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als Verbindungsstraße Stufe III (zwischengemeindliche Verbindungsstraße) dargestellt ist und damit gemäß § 4a Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind.
2. Es sollte geprüft werden, ob für das Grundstück Töpchiner Weg 99/107, das im FNP 94 als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung und einer bauflächenbezogenen GFZ bis 0,8 dargestellt ist, bei der Planung nicht eine **GFZ von 0,5** (GRZ von 0,2) zugrunde gelegt werden kann.
3. Mit SenStadtUm sollte geklärt werden, ob der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (**Parallelverfahren**) oder nach § 8 Abs. 4 i.V.m. § 246 Abs. 3 BauGB (**Vorzeitiger Bebauungsplan**) aufgestellt werden soll, da z.Z. der Prüfauftrag zum FNP 94 für die Flächen südlich der Gerlinger Straße, d.h. auch für das Grundstück Gerlinger Straße 51, noch nicht erfüllt und das Änderungsverfahren zum FNP 94 noch nicht eingeleitet ist.

### **Zwischenzeitlicher Sachstand**

zu 1: Durch die kontinuierliche Übersendung aller den Bebauungsplan XIV-157e betreffenden Verfahrensbeschlüsse sowie Vorlagen wurde SenBauWohn, Abt. II E, während des gesamten Bebauungsplanverfahrens gem. § 4a (1) AGBauGB und den geltenden Ausführungsvorschriften über die Berücksichtigung der geltend gemachten gesamtstädtischen Belange unterrichtet.

Nach der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde SenBauWohn, Abt. II E, mit Schreiben vom 20.06.1995 davon unterrichtet, dass die geltend

gemachten gesamtstädtischen Belange durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-157e nicht berührt werden, da der Bebauungsplan den Töpchiner Weg in seinem Bestand sichert und Äußerungen von Trägern oder Nachbargemeinde/-bezirk zu der vorgenannten Straße bzw. zur Verkehrsplanung nicht abgegeben wurden.

zu 2: Ziel des Bebauungsplanes XIV-157e ist es, Wohnbauflächen vordringlich für den Eigenheimbau zu schaffen. Daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem FNP 94 möglichen GFZ von 0,8 verzichtet.

Ein weiterer Grund, die maximal mögliche GFZ des FNP 94 nicht auszuschöpfen, ist die Einbindung des neuen Wohngebietes in das vorhandene Siedlungsgebiet und die Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den Grün- und Freiflächen, die eine Abstufung der Bebauungsdichte innerhalb des Wohngebietes bedingt. Daher ist innerhalb des gesamten Wohngebietes nur eine **GFZ von ca. 0,4** realisiert worden.

zu 3: Zur Frage, ob der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (**Parallelverfahren**) oder nach § 8 Abs. 4 in Verbindung mit § 246 Abs. 3 BauGB (**Vorzeitiger Bebauungsplan**) durchgeführt werden soll, wurde im Schreiben von SenStadtUm, Abt. II, vom 06.06.1995 Stellung genommen. In diesem Schreiben teilt SenStadtUm mit, dass

- die für das Grundstück Gerlinger Straße 51 geplante Festsetzung als Grünfläche (Kleingärten/Parkanlage) sich nicht aus dem FNP 94 entwickeln lässt, da der FNP hier Landwirtschaftsfläche darstellt,
- das Grundstück Gerlinger Straße 51 Teil eines Prüfauftrags folgenden Inhalts ist: Grünfläche/Parkanlage mit geringfügig entlang der Gerlinger Straße erweiterter Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung statt Landwirtschaftsfläche,
- eine Festsetzung des Bebauungsplanes vor Abschluss des Prüfauftrages nicht möglich sein wird;
- die beabsichtigten Festsetzungen südlich der Gerlinger Straße danach ggf. entsprechend anzupassen sind;
- die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Töpchiner Weg 99/107 jedoch auch vor der Festsetzung des Bebauungsplanes möglich ist, wenn hierfür Planreife vorliegt.

Im folgenden Schreiben vom 13.07.1995 teilt SenStadtUm, Abt. II, mit, dass

- SenStadtUm hinsichtlich der erforderlichen Planreife für den westlichen Teil des Bebauungsplans XIV-157e das Abwägungsergebnis für eine naturnahe Parkanlage und Kleingärten im östlichen Teil des Geltungsbereichs in die Prüfung für ein eventuell einzuleitendes Änderungsverfahren zum FNP 94 aufnehmen und dem Abge-

ordnetenhaus in der **entsprechenden Verfahrensweise** unter Bezug auf die stattgefundenen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange unterbreiten wird,

- nachdem das Ergebnis des Prüfauftrages des Abgeordnetenhauses von Berlin vorliegt, die Festsetzung des Bebauungsplans möglich ist.

In einem weiteren Schreiben vom 12.02.1996 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II, mit, dass

- die Änderung des FNP für den Teilbereich südlich der Gerlinger Straße entsprechend dem Prüfauftrag des Abgeordnetenhauses vom 23. Juni 1994 beschlossen wurde,
- der Bereich südlich der Gerlinger Straße dementsprechend zukünftig als Grünfläche mit den Lagesymbolen "Feld, Flur und Wiese" (Ostteil) sowie "Kleingarten" (Westteil) dargestellt und damit verdeutlicht werden soll, dass der Schwerpunkt der Nutzung wegen der Nähe zu den dichten Wohngebieten zukünftig im Erholungsbereich liegen soll und landwirtschaftliche Nutzungen in diese Erholungsfunktion integriert werden,
- unter der Voraussetzung, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung zum FNP-Änderungsverfahren 1996 im Juli/August 1996 stattfinden wird, danach zügig mit einer "FNP-Planreife" zu rechnen ist, wenn die materiellen Voraussetzungen für den z.Z. nicht entwicklungsfähigen Teil des B-Plans gegeben sind,
- SenStadtUm unabhängig vom Verfahrensstand der FNP-Änderung nach wie vor der Meinung ist, dass der Verfahrensstand im Bebauungsplanverfahren aufgrund der abgeschlossenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung eine hinreichende Grundlage für eine Planreifeerklärung für die Baugrundstücke im Westteil des Plangebietes darstellt,
- für den Ostteil des Plangebietes vor Planreifeerklärung sicherzustellen ist, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden; d.h.
  - \* die finanziellen Mittel hierfür müssen schon zu diesem Zeitpunkt gesichert sein,
  - \* es muss ein Musterkaufvertrag erstellt werden, in dem die Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erschließung geregelt ist,
  - \* der Grundstückseigentümer (Land Berlin) ist in der Umsetzungspflicht, sobald SenFin –IV– diesen Musterkaufvertrag bestätigt,
- unmittelbar nach Festsetzung des Bebauungsplans dann mit der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen begonnen werden kann,
- SenStadtUm die Festsetzung des gesamten Bebauungsplans XIV-157e inkl. der

Festsetzung der Dauerkleingärten – als Ersatzstandort für Dauerkleingärten, die im Trassenverlauf der BAB 100 entfallen werden – befürwortet.

#### Bezirkliche Vorgehensweise:

Der Bezirk hat für die Wohnbebauung auf dem Grundstück Töpchiner Weg 99/107 Planreife erklärt, obwohl die Ausgleichsflächen für den durch die Wohnbebauung resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft zum großen Teil auf dem Grundstück Gerlinger Straße 51 liegen, denn der Bezirk geht aufgrund des FNP-Änderungsverfahrens davon aus, dass die Fläche östlich des Drusenheimer Weges entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes im FNP dargestellt wird bzw. daraus entwickelbar ist.

## **6 VERFAHREN**

1. Den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II), für Verkehr und Betriebe (Abt. III) sowie für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II) ist mit Schreiben vom 14.12.1994 die Planungsabsicht (Inhalts- und Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans XIV-157e) gemäß § 3a AGBauGB mitgeteilt worden.
2. Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 31.01.1995 (Vorlage Nr. 42/95) über die Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplanes XIV-157e wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 03.03.1995 auf Seite 686 bekannt gemacht.
3. Das Bezirksamt hat am 31.01.1995 (Vorlage Nr. 41/95) gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da der Bebauungsplan XIV-157e der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient. Den Bürgern wird jedoch im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
4. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Neukölln, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz - Stadtplanungsamt – in der Zeit vom 21.04.1995 bis einschließlich 26.05.1995 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerks vom 24.07.1995 informiert.

5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV–157e vom 27.07.1995 fand in der Zeit vom 04.08.1995 bis einschließlich 18.08.1995 statt und ist am 07.07.1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 34 auf Seite 2240 sowie in drei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht worden. Gem. § 2 Abs. 3 BauGB–MaßnahmenG wurde die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt. Das Ergebnis der Auswertung/Abwägung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt.
6. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan XIV–157e und gleichzeitig dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung am 30.08.1995 einstimmig zugestimmt.
7. Die Senatsverwaltung für Bau– und Wohnungswesen hat den Bebauungsplan XIV–157e im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches überprüft und beanstandet (Schreiben II E 15-6142/XIV-157e vom 24.11.1995).
8. Als Ergebnis eines beschränkten Auswahlverfahrens wurde der Bebauungsplan durch Deckblatt vom 14.06.1996 geändert, jedoch ohne Berührung der Grundzüge der Planung (s. Vermerk Stapl b3 vom 14.06.1996).
9. Die Bauvorhaben auf dem Grundstück Töpchiner Weg 99/107 wurden vom Stadtplanungsamt mit der Erklärung der Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich für zulässig erklärt (Planreifeerklärung vom 30.09.1996).
10. Auf Grund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle wurde der Planinhalt durch Deckblatt 2 vom 11.11.1996 geändert.
11. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV–157e fand in der Zeit vom 17.02.1997 bis einschließlich 03.03.1997 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.02.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 406 sowie fristgerecht in zwei Berliner Tageszeitungen. Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB–MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt.
12. Aufgrund eines Formfehlers bei der ortsüblichen Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.1997 bis einschließlich 09.04.1997 wiederholt. Die nochmalige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.03.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 auf Seite 832. Das Auslegungsergebnis beider Auslegungszeiträume wurde berücksichtigt, eine weitere Änderung des Planes wurde jedoch nicht erforderlich.
13. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan XIV–157e und gleichzeitig dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung am 27.08.1997 ein-

stimmig zugestimmt.

14. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat den Bebauungsplan im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches überprüft und beanstandet (Schreiben II E 11-6142/XIV-157e vom 01.12.1997).
15. Auf Grund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle wurde der Planinhalt geändert. Der Umweltbericht wurde erstellt.
16. Mit Schreiben vom 08.09.2006 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
17. In der Zeit vom 11.09. bis 25.09.2006 lag der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich aus.
18. Auf Grund der Hinweise im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Planinhalt geändert.
19. Mit Schreiben vom 22.12.2006 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
20. In der Zeit vom 03.01. bis einschließlich 05.02.2007 lag der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich aus.
21. Am 17.04.2007 hat das Bezirksamt beschlossen (52/07), den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung vorzulegen.
22. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan und gleichzeitig dem Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung am 23.05.2007 einstimmig zugestimmt.
23. Nach der Überprüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan nunmehr festsetzungsfähig. (Schreiben C 1-6142/XIV-157e vom 04.09.2007).

## **7 RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 256).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

### **Anlagen**

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste vom 27.07.1995
3. Umweltbericht
4. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 vom 22.08.2006

Berlin, den .....2007

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Borowski  
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung  
und Vermessung

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET.....</b>	<b>2</b>
2.1	BESTAND.....	3
2.2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	4
2.2.1	<i>Flächennutzungsplan Berlin.....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Bereichsentwicklungsplanung BEP.....</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Landschaftsprogramm.....</i>	<i>6</i>
2.2.4	<i>Baunutzungsplan .....</i>	<i>6</i>
2.2.5	<i>Straßen- und Baufluchtlinien.....</i>	<i>6</i>
2.2.6	<i>Landschaftsplan XIV-L-5 .....</i>	<i>6</i>
2.2.7	<i>Sonstige Planungen .....</i>	<i>7</i>
2.2.8	<i>Bodenbelastungskataster.....</i>	<i>8</i>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>8</b>
3.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	8
3.2	INTENTION DES PLANS .....	10
3.3	WESENTLICHER PLANINHALT .....	10
3.4	ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN .....	12
3.4.1	<i>Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....</i>	<i>12</i>
3.4.2	<i>Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen.....</i>	<i>13</i>
3.4.3	<i>Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.....</i>	<i>14</i>
3.4.4	<i>Belange von Freizeit, Sport und Erholung.....</i>	<i>14</i>
3.4.5	<i>Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....</i>	<i>15</i>
3.4.6	<i>Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.....</i>	<i>17</i>
3.4.7	<i>Belange des Verkehrs .....</i>	<i>27</i>
3.4.8	<i>Belange der Ver- und Entsorgung.....</i>	<i>29</i>
3.5	BETEILIGUNGSVERFAHREN .....	30
3.5.1	<i>Auswertung / Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....</i>	<i>30</i>
3.5.2	<i>Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....</i>	<i>41</i>
3.5.3	<i>Auswertung / Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen.....</i>	<i>42</i>
3.5.4	<i>Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung.....</i>	<i>43</i>
3.5.5	<i>Änderung des Bebauungsplans nach der Rechtskontrolle .....</i>	<i>44</i>
3.5.6	<i>Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung</i>	



<i>vorgebrachten Äußerungen</i> .....	48
<i>3.5.7 Änderungen des Bebauungsplanes nach der erneuten Rechtskontrolle</i> .....	50
<i>3.5.8 Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) 2006</i> .....	52
<i>3.5.9 Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2006 vorgebrachten Äußerungen</i> .....	57
<i>3.5.10 Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) 2007</i> .....	58
<i>3.5.11 Auswertung und Ergebnis der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung 2007 vorgebrachten Äußerungen</i> .....	61
<b>4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>63</b>
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	64
4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITS- VERHÄLTNISSE.....	64
4.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	64
<b>5 VERFAHRENSVORLAUF</b> .....	<b>65</b>
<b>6 VERFAHREN</b> .....	<b>68</b>
<b>7 RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>71</b>

Anlagen:

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste für gebietstypische Pflanzen vom 27.07.1995
3. Umweltbericht
4. Planausschnitt im Maßstab 1:5000 vom 22.08.2006

**Textliche Festsetzungen**

1. In den Reinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Auf der Fläche A ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage des Vereinshauses darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
4. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als Bauweise festgesetzt: Hausgruppen mit einer Länge bis zu 40,0 m.
5. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig. In den Reinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
6. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ebenerdige Stellplätze als überdachte Stellplätze auszubilden und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
7. Die Flächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
8. Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
9. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche D darf nur mit flachwurzelnenden, leicht zu entfernenden Anpflan-

zungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden; Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 sind unzulässig.

10. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
12. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und ihre Bepflanzungen zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.
13. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach der Textlichen Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
14. Auf den Flächen E und F sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang in Gruppen nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer lockeren Gehölzkulisse erhalten bleibt.
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
16. Innerhalb der Grünfläche –Private Dauerkleingärten- sind auf der Fläche G Stell-

plätze zulässig.

17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27.07.1995 empfohlen.

**PFLANZLISTE für gebietstypische Pflanzen vom 27.07.1995**

Als Ergänzung zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 13 und zur Definition des Begriffs "gebietstypische Gehölze" wird die folgende Pflanzliste in die Begründung aufgenommen. Die Pflanzliste besitzt Empfehlungscharakter.

**STANDORTGERECHTE BÄUME ZUR BEGRÜNUNG VON STELLPLATZANLAGEN**


---

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Acer platanoides "Alwira"	Spitz-Ahorn "Alwira"
Acer platanoides "Emerald Queen"	kegelförmiger Spitz-Ahorn "Emerald Queen"
Acer platanoides "Globosum"	Spitz-Ahorn "Globosum"
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	Rotdorn "Paul's Scarlett"
Fraxinus exelsior	Esche
Fraxinus exelsior "Nana"	Kugelesche "Nana"
Fraxinus exelsior "Westhof's Glorie"	Esche "Westhof's Glorie"
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche "Plena"
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere "Magnifica"
Sorbus hybrida	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata "Erecta"	Winter-Linde "Erecta"
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde

**STANDORTGERECHTE BÄUME ZUR BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE  
(BÄUME 2. ORDNUNG)**


---

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Acer platanoides "Alwira"	Spitz-Ahorn "Alwira"
Acer platanoides "Globosum"	Spitz-Ahorn "Globosum"
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	Weißdorn "Paul's Scarlett"

Fraxinus exelsior "Nana"  
Prunus avium "Plena"  
Sorbus aria "Magnifica"  
Sorbus aria "Majestica"  
Sorbus hybrida  
Sorbus intermedia  
Crataegus carrierei  
Crataegus prunifolia  
Malus speciosa  
Prunus fruticosa "Globosa"  
Pyrus calleryana "Chanticleer"

Kugelesche "Nana"  
Vogelkirsche "Plena"  
Mehlbeere "Magnifica"  
Mehlbeere "Majestica"  
Mehlbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Weißdorn  
Weißdorn  
Apfel  
Zwerg-Kirsche  
Holzbirne

STANDORTGERECHTE HECKENPFLANZEN ZUR EINFRIEDUNG DER BAU-  
GRUNDSTÜCKE IM REINEN WOHNGEBIET ENTLANG DER STELLPLATZANLAGE

---

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Eingrifflicher Weißdorn