

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/XIV-185g/I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XIV-185g

für das Gelände zwischen Bürgerstraße, Rungiusstraße,
Jahnstraße und Mackenroder Weg
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Inhalt:

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.1 Veranlassung der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185g	3
1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans XIV-185g.....	4
2. Plangebiet	6
3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung	6
4. Planerische Ausgangssituation	7
4.1 Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	7
4.3 Baunutzungsplan.....	7
4.4 Straßen- und Baufluchtlinien	8
4.5 Landschaftsprogramm (LAPRO)	8
4.6 Eingeleitete Bebauungspläne im Geltungsbereich	9
4.7 Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße.....	9
4.7.1 <i>Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)</i>	10
4.7.2 <i>Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets</i>	10
4.7.3 <i>Fortschreibung der Sanierungsziele 2001</i>	11
4.7.4 <i>Fortschreibung der Sanierungsziele 2002</i>	11
4.7.5 <i>Fortschreibung der Sanierungsziele 2004</i>	11
4.8 Umweltbelastungen	11
II. Planinhalt	12
1. Festsetzungen	12
1.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	12
1.2 Verkehrsflächen.....	14
1.3 Sonstige Festsetzungen	15
2. Abwägungen von Einwendungen.....	16
2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	16
2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange....	17
2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998)	19
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	20
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.1.1 <i>Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>	20
3.1.2 <i>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</i>	20
3.2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen	20
III. Verfahren	21
IV. Rechtsgrundlagen	22

Anhang:

Textliche Festsetzungen
Übersichtsplan i. M. 1:5.000

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185g

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185g umfasste ursprünglich die beiden statistischen Blöcke 023 und 024. Die Aufstellung des Bebauungsplans beschloss das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 06.09.1993 (Vorlage Nr. 239/93). Der Beschluss ist am 08.10.1993 im Amtsblatt für Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Ziel der Planaufstellung war die Sicherung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung des Quartiers östlich des Britzer Damms im Zuge der Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße in Tempelhof und der Buschkrugallee in Neukölln. Durch den Bau dieser Bundesautobahntrasse parallel zur Wederstraße war das Gebiet in den vergangenen Jahren großen Veränderungen unterworfen.

Um dort stadtplanerische Eingriffsmöglichkeiten zu bekommen, wurde dieses Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dadurch war auch gewährleistet, dass das Neuordnungskonzept für den damaligen Untersuchungsbereich Wederstraße - gemäß § 141 BauGB - umgesetzt und die den Planungen entgegen laufenden Nutzungsänderungen ausgeschlossen werden konnten.

Ein Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (Grundstücke Bürgerstraße 43/49, 53, Jahnstraße 48/58 und Rungiusstraße 18, 24) liegt ausweislich des Berliner Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960 - in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin 1958 - im "beschränkten Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3", welches weitgehend dem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Durch diese Ausweisung ist zwar Standortsicherheit für das ansässige Gewerbe hergestellt worden, jedoch waren Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung bzw. die Errichtung von sozialer Infrastruktur nicht gegeben. Die vorhandene Wohnnutzung genoss lediglich Bestandsschutz, im Sinne der damals noch gültigen Zweckentfremdungsverbotsverordnung - im Bereich des "beschränkten Arbeitsgebiets" - handelte es sich sogar um nicht schützenswerten Wohnraum.

Ein Verdrängen der Wohnnutzung hätte ein Absterben der historisch gewachsenen Mischnutzung und damit eine Veränderung des Gebietscharakters zur Folge gehabt. Um die mögliche Entstehung einer Monostruktur, bestehend aus Bürogebäuden und den verbliebenen Standorten des produzierenden Gewerbes schon im Ansatz zu korrigieren, waren entsprechende Vorgaben der Bauleitplanung notwendig.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans XIV-185g

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185g liegt - mit Ausnahme der beiden Grundstücke Rungiusstraße 18 und 24 - innerhalb des Sanierungsgebietes Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff.).

Die Sanierungsziele waren zum o.g. Zeitpunkt im Rahmenplan wie folgt formuliert:

- Bürgerstraße 43/47 Neubau einer Kindertagesstätte
- Bürgerstraße 49,53 Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes
- Jahnstraße 48/64, Mackenroder Weg 1, 5, 9/11 und Bürgerstraße 55/57 Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. als Mischgebiete (MI).

Am 30.11.1994 wurde ein Antrag auf eine Modernisierung sowie Dachraumbau für Vorderhaus und Quergebäude der **Jahnstraße 60** gestellt. Dieser Antrag wurde am 27.02.1995 bewilligt.

Am 20.08.1997 wurde der Eigentümerin des Grundstücks **Jahnstraße 52** auf eine Anfrage bezüglich der zukünftigen Grundstücksnutzung als Gewerbefläche mitgeteilt, dass langfristig die ausschließlich gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht fortbestehen soll. Ein Neubau eines Wohngebäudes sei aus städtebaulichen Gründen erwünscht, um die westlich vorhandene Blockkante der Jahnstraße 56/64 weiterzuführen. Der entstehende Hof solle vom Gewerbe und vom Wohnen gemeinsam genutzt werden. Diesem städtebaulichen Wunsch wurde bisher jedoch nicht nachgekommen.

Am 30.04.1998 wurde ein Antrag auf die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen in der **Bürgerstraße 55/57 und Mackenroder Weg 1** gestellt. Die Genehmigung wurde am 04.06.1998 erteilt.

Die Sanierungsziele wurden erstmalig am **03.07.2001** fortgeschrieben (**BA-Beschluss Nr. 114/01 über die Änderung/Konkretisierung der Sanierungsziele**, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 vom 26.10.2001, S. 4700).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde keine Änderung der Sanierungsziele beschlossen.

Eine vom Bezirksamt Neukölln mit Datum vom 16.08.2002 erteilte sanierungsrechtliche Genehmigung für einen "Mietvertrag für Gewerberäume" mit Einräumung eines Vorkaufsrechts für einen Gewerbebetrieb auf dem Grundstück **Bürgerstraße 43** schaffte das konkrete Erfordernis, die Sanierungsziele für die Grundstücke Bürgerstraße 43/49 und 53 neu zu definieren.

Die Grundstücke Bürgerstraße 43 und 45 bilden zusammen einen U-förmig umbauten Hof, der sich für eine gemeinsame gewerbliche Nutzung anbietet.

Die Grundstücke Bürgerstraße 47/49 liegen momentan brach.

Auf dem Grundstück der Bürgerstraße 53 wird die bestehende Tischlerei durch die Ausweisung Mischgebiet in ihrem Bestand erhalten.

Die Sanierungsziele wurden erneut am **05.11.2002** fortgeschrieben (**BA-Beschluss Nr. 149/02 zur Fortschreibung der Sanierungsziele**, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 29.11.2002, S. 4712).

Für den Geltungsbereich wurden nunmehr folgende Änderungen beschlossen:

- Bürgerstraße 43/45 Bestandssicherung der gewerblich genutzten Flächen
- Bürgerstraße 47/49 Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes
- Bürgerstraße 53 Bestandssicherung der gewerblich genutzten Fläche.

Die ehemals geplante Kindertagesstätte (Bürgerstraße 43/47) ist wegen fehlender Belegungszahlen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung gestrichen worden. Sie sollte ursprünglich als zeitlich dritte Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet errichtet werden. Die beiden anderen Kindertagesstättenstandorte haben dagegen weiterhin Priorität.

Mit Datum vom 14.11.2002 wurde für das Grundstück **Bürgerstraße 45** eine sanierungsrechtliche Genehmigung für den Betrieb einer KFZ-Werkstatt erteilt.

Im Oktober 2002 hatte der für das Grundstück **Bürgerstraße 47** bevollmächtigte Rechtsanwalt eine Übernahminteressentin präsentiert. Diese war an einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus auf den Grundstücken Bürgerstraße 47 und 49 interessiert. Nach der Fortschreibung der Sanierungsziele mit Datum vom 05.11.2002 wurde daraufhin am 07.11.2002 vom Fachbereich Stadtplanung ein Ankaufsantrag zur Abwendung eines Übernahmeverlangens an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat IV C) gestellt. Den Erwerb sollte der treuhänderische Sanierungsträger, die LBB-GEG, durchführen.

Mit Datum vom 21.01.2003 wurde dann für das Grundstück Bürgerstraße 47 ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung für ein dreigeschossiges Wohn- und Gewerbegebäude sowie eine Garagenanlage gestellt. Am 27.01.2003 wurde dieser Antrag versagt, weil der inzwischen beschlossene Sanierungsrahmenplan für dieses Grundstück einen Spielplatz vorsieht. Gegen den Versagungsbescheid vom 27.01.2003 wurde von Seiten der Rechtsvertretung der privaten Eigentümerin mit Datum vom 28.02.2003 Widerspruch eingelegt. Die Notwendigkeit für den Grundstücksankauf als Gemeinbedarfsfläche wurde am 06.03.2003 gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -IV C- auf der Grundlage einer konkretisierten Konzept-Skizze für eine Freizeit- und Fitnessfläche für Jugendliche erläutert. Mit Datum vom 19.03.2003 wurde die Widerspruchsbearbeitung dann vom Fachbereich Stadtplanung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgegeben.

Mit Schreiben vom 02.10.2002 und 28.10.2002 wurde von dem Eigentümer des Grundstücks **Bürgerstraße 49** eine sanierungsrechtliche Genehmigung für den Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages für eine gewerbliche Nutzung beantragt. Es wurden insgesamt fünf gewerbliche Nutzungsoptionen vom Eigentümer, der zugleich Mieter des Grundstückes Bürgerstraße 47 ist, vorgeschlagen.

Mit Datum vom 07.11.2002 ist vom Fachbereich Stadtplanung die beantragte Genehmigung versagt worden, weil der Sanierungsrahmenplan durch die Fortführung der Sanierungsziele vom 05.11.2002 nunmehr auch für dieses Grundstück Spielplatz darstellt. Mit gleichem Datum beantragte der Fachbereich Stadtplanung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat IV C) den Ankauf auch dieses Grundstücks durch den treuhänderischen Sanierungsträger, die LBB-GEG.

Mit Datum vom 26.11.2002 ist von der Rechtsvertretung des Eigentümers ein Übernahmeverlangen gemäß § 145 Abs. 5 BauGB gestellt worden, weil es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar sei, das Grundstück zu behalten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat IV C) hat den Ankauf der Grundstücke **Bürgerstraße 47 und 49** auf die Prioritätenliste für das Jahr 2005 gesetzt.

Mit der Aufnahme der Ankaufsverhandlungen wurde der zuständige Sanierungsträger, die LBB-GEG, von der o.g. Senatsverwaltung beauftragt, der Grunderwerb ist inzwischen erfolgt.

Die Sanierungsziele wurden erneut am **02.11.2004** fortgeschrieben (**BA-Beschluss Nr. 151/04 zur Fortschreibung der Sanierungsziele**, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 10.12.2004, S. 4718).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde eine Änderung der Sanierungsziele beschlossen:

- Jahnstraße 64 Ecke Mackenroder Weg 9/11, die dort befindlichen Garagen sollen nicht mehr für die Erweiterung der grünen Wohnhöfe abgerissen werden, sondern im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erhalten bleiben.

Die Festsetzung des Bebauungsplans mit den unten näher beschriebenen Inhalten ist somit zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele sowie als Voraussetzung für den Erwerb der Grundstücke (Bürgerstraße 47 und 49) erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch deshalb erforderlich, weil die geplanten Festsetzungen der öffentlichen Spielplätze und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KIRCHE nach dem geltenden Planungsrecht (siehe Baunutzungsplan / BauO Bln 58) nicht zulässig sind.

2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 Kilometer südlich des S-Bahn-Innenrings, unmittelbar südlich der Grenze zwischen Neukölln und Britz, im Ortsteil Britz. Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 2,5 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bürgerstraße,
- im Osten von der Rungiusstraße,
- im Süden von der Jahnstraße und
- im Westen vom Mackenroder Weg.

Das Gebiet umfasst den statistischen Block 024.

3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung

Die 18 Grundstücke des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum. Folgende Grundstücke dienen ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen: Bürgerstraße 55/57, Jahnstraße 48/50, 56/64 und Mackenroder Weg 1 und 9/11.

Folgende Grundstücke dienen ausschließlich oder überwiegend dem Gewerbe: Bürgerstraße 43/49, 53 (im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin), Jahnstraße

52/54 und Mackenroder Weg 5. Die Grundstücke Bürgerstraße 47 und 49 befinden sich im Eigentum der LBB Grundstücksentwicklungs GmbH.

Das Grundstück Rungiusstraße 18 befindet sich im Eigentum der Neuapostolischen Kirchengemeinde, Bezirksverwaltung Berlin, und das Grundstück Rungiusstraße 24 wird als öffentlicher Spielplatz genutzt und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Laut Katasterauskunft wird das Grundstück Rungiusstraße 24 unter der Nutzung "Erholungsfläche", alle übrigen Grundstücke werden unter der Nutzung "Gebäude- und Freifläche" geführt.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 15. April 2005 (ABl. S. 1595), ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt:

Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, da die geplanten Baugebiete kleiner als 3 Hektar sind, die Funktionen und Wertigkeiten der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben und somit das dargestellte Nutzungsgefüge, nämlich Wohnbaufläche W2, eingehalten wird. Somit sind die Anforderungen gemäß Satz 2 des o.g. Entwicklungsgrundsatzes 1 erfüllt.

4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2 und 3 (Stand 12/86) sieht für den Geltungsbereich Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der Wohnfunktion bei gleichzeitiger Sicherung der gewerblichen Nutzung in charakteristischer Mischung und zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung vor.

Eine Alternativplanung sah die Entwicklung zum GE-Gebiet in Zusammenhang mit der BAB-Trassenführung und die Einbeziehung in das ModInst-Programm vor.

Für die vorhandenen Nutzungen auf den Grundstücken Rungiusstraße 18 (Kirche) sowie Rungiusstraße 24 (öffentlicher Spielplatz) sieht die BEP Bestandssicherung vor.

4.3 Baunutzungsplan

Nach dem Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) -

BauOBl 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch gilt, liegen die Grundstücke Bürgerstraße 55/57, Jahnstraße 56/64 und Mackenroder Weg 1,5,9/11 im "allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe IV/3". Die Grundstücke Bürgerstraße 43/49, 53, Jahnstraße 48/54 und Rungiusstraße 18 und 24 weist er als "beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3" aus. Die höchstzulässigen Nutzungsmaße lauten demnach: GRZ=0,3 bzw. 0,5, GFZ=1,2, Geschoszahl=4. Gemäß der BauOBl 1958 sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohngebäude;
- b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime.
Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden.

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

4.4 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

- in der Bürgerstraße vom 22.09.1899 und 09.09.1927,
- in der Rungiusstraße vom 23.04.1906,
- in der Jahnstraße vom 22.09.1899 und 09.09.1927 und
- im Mackenroder Weg vom 09.09.1927.

4.5 Landschaftsprogramm (LAPRO)

Im Berliner Landschaftsprogramm, LaPro 94, wird das Plangebiet als Mischgebiet mit Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt Immissionsschutz, als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, als Vorranggebiet Luftreinhaltung und als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung aufgeführt.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Teilpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz:
 - Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung
 - Vorranggebiet Luftreinhaltung

- Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:
Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung (umfangreiche Sofortmaßnahmen):
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
 - Erschließung vorhandener Freiflächen
 - Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
 - Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großraumsiedlungen
- Teilplan Landschaftsbild:
Innenstadtbereich
 - Erhalt und Entwicklung der Vegetation
- Teilplan Biotop- und Artenschutz:
Innenstadtbereich
 - Erhalt und Verbesserung der Freifächensituation

4.6 Eingeleitete Bebauungspläne im Geltungsbereich

Der durch den BA-Beschluss Nr. 234/86 vom 26. August 1986 eingeleitete Bebauungsplan **XIV-B 21** sieht in seiner Konzeption für die Grundstücke Bürgerstraße 43/49, 53 und Rungiusstraße 18 die "Überleitung" des beschränkten Arbeitsgebiets des Baunutzungsplans in Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 vor. Dieses Ziel der gewerblichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-185g auf den Grundstücken Bürgerstraße 43/45 und 53 gesichert. Auf dem Grundstück Rungiusstraße 18 wird die Nutzung als KIRCHE dauerhaft gesichert, während auf den Grundstücken Bürgerstraße 47/49 eine neue Nutzung (öffentlicher Spielplatz) festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B 21 wird daher entsprechend reduziert.

Der durch den BA-Beschluss Nr. 249/91 vom 17. September 1991 eingeleitete Bebauungsplan **XIV-B 4a** sieht in seiner Konzeption für sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs die Verhinderung von Spielhallen und Vergnügungsstätten durch die Anwendung des § 15 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 vor. Diese planungsrechtlichen Ziele werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-185g weiterverfolgt, dadurch wird gesichert, dass Spielhallen und Vergnügungsstätten innerhalb der Baugebiete nicht zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B 4a wird daher entsprechend reduziert.

4.7 Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der beiden Grundstücke Rungiusstraße 18 und 24, liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711ff).

4.7.1 *Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)*

Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21.07.1992 (Senatsbeschluss Nr. 201/92) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in dem Bereich WEDERSTRASSE zu beginnen (Amtsblatt für Berlin Nr.50 vom 18.09.1992).

Das Untersuchungsgebiet wurde begrenzt durch die Straßen Britzer Damm, Hermannstraße, Delbrückstraße, Karl-Marx-Straße, Buschkrugallee und Jahnstraße.

Die Festlegung des Untersuchungsgebiets durch den Senat wurde notwendig, weil der Bereich zwischen Delbrückstraße und Jahnstraße zum erweiterten Trassenbereich der Verlängerung der Bundesautobahn (BAB A 100) in der Ausbaustufe zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße im Bezirk Tempelhof und Buschkrugallee im Bezirk Neukölln gehörte.

Ebenfalls im Jahr 1992 beauftragte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage des o.a. Senatsbeschlusses das Architekturbüro ARCHPLAN mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuchs. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der auch das Neuordnungskonzept für den Bebauungsplanentwurf XIV-185g zum Zeitpunkt seiner Einleitung bildete.

Das Gutachten mit dem Titel "Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Untersuchungsgebiet Berlin-Neukölln - Wederstraße (1409)" des Planungsbüros ARCHPLAN, Berlin, Stand Oktober 1994, schlug für den Block 24 im Rahmenplan/Nutzungsstrukturen sowie im Maßnahmenplan folgendes vor:

- die Nutzung Wohnen für die Grundstücke Bürgerstraße 55/57, Mackenroder Weg 1, 9/11 und Jahnstraße 56/64,
- die Nutzungen Wohnen und Gewerbe für die Grundstücke Mackenroder Weg 5 und Jahnstraße 48/54,
- öffentlicher Spielplatz für die Grundstücke Bürgerstraße 49 und 53 sowie Rungiusstraße 24,
- Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte) für die Grundstücke Bürgerstraße 43/47,
- Gemeinbedarfseinrichtung (Kirche) für das Grundstück Rungiusstraße 18.

4.7.2 *Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets*

Der Senat von Berlin hat in seiner 211. Sitzung am 26. September 1995 (Senatsbeschluss Nr. 6328/95) beschlossen, die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB zu erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09. November 1995).

Der Senat nahm die in der Begründung zur Elften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten dargestellten grundsätzlichen Erneuerungsziele und Rahmenpläne für die einzelnen Gebiete zustimmend zur Kenntnis.

Für die Gebietsteile, die nicht förmlich festgelegt wurden, erklärte der Senat die vorbereitenden Untersuchungen für beendet.

Somit befinden sich die Grundstücke Bürgerstraße 43/49, 53/57, Jahnstraße 48/64 sowie Mackenroder Weg 1, 5 und 9/11 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

4.7.3 *Fortschreibung der Sanierungsziele 2001*

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2001, BA - Beschluss Nr. 114/01 vom 03. Juli 2001, ergaben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Modifikationen.

4.7.4 *Fortschreibung der Sanierungsziele 2002*

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2002, BA - Beschluss Nr. 149/02 vom 29.11.2002, ergaben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Modifikationen:

- Werbeanlagen
Die bestehenden Sanierungsziele enthielten keine Aussagen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.
Auf den Grundstücken in den Straßenzügen Bürgerstraße, Rungiusstraße, Jahnstraße und Mackenroder Weg sind nunmehr Werbeanlagen i. S. § 11 BauOBln nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der nicht-ortsbezogenen Wechselwerbung sind unzulässig.
- Bürgerstraße 43/45 (s.a. unter Punkt 1.2)
- Bürgerstraße 47/49 (s.a. unter Punkt 1.2)
- Bürgerstraße 53 (s.a. unter Punkt 1.2)

4.7.5 *Fortschreibung der Sanierungsziele 2004*

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2004, BA - Beschluss Nr. 151/04 vom 02.11.2004, ergab sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Modifikation:

- Jahnstraße 64 Ecke Mackenroder Weg 9/11 (s.a. unter Punkt I.1.2).

4.8 Umweltbelastungen

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Mai 1989 ist für den Geltungsbereich keine Eintragung vorgenommen worden. In der ersten Fortschreibung (Stand 10/90) wie auch in der zweiten Fortschreibung (Stand 08/92) des Katasters sind wiederum keine Eintragungen gemacht worden.

Eine Anfrage des Fachbereichs Stadtplanung beim bezirklichen Umweltamt mit Datum vom 05.11.2002 ergab, dass weiterhin keine Grundstücke im jetzt Bodenbelastungskataster (BBK) genannten Verzeichnis aufgeführt sind. Weitere Erkenntnisse über umweltrelevante Daten für den Geltungsbereich liegen dem Umweltamt nicht vor.

II. Planinhalt

Der Bebauungsplan hat bis auf die Grundstücke Bürgerstraße 47 und 49 grundsätzlich bestandssichernden Charakter.

1. Festsetzungen

1.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Grundstücke **Bürgerstraße 55 und 57/Mackenroder Weg 1, Jahnstraße 56 bis 64 (gerade) sowie Mackenroder Weg 9/11** soll als Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, wird mittels Baukörperausweisungen und der Angabe der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Angabe der Vollgeschosse wird auf sämtlichen Grundstücken eine Bestandssicherung der Wohngebäude betrieben.

Auf den Grundstücken Bürgerstraße 55 und 57 / Mackenroder Weg 1 sollen vier Vollgeschosse festgesetzt werden. Auf dem Grundstück Jahnstraße 56/58 sind für das Vorder- wie auch das Hinterhaus vier Vollgeschosse vorgesehen. Für das Vorderhaus Jahnstraße 60 sind vier, für das Hinterhaus drei Vollgeschosse vorgesehen. Das Wohngebäude Jahnstraße 62 soll, da es sich um einen Neubau aus den 70er Jahren handelt, mit fünf Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Gebäude auf den Grundstücken Jahnstraße 64 und Mackenroder Weg 9/11 sind wiederum mit vier Vollgeschossen vorgesehen.

Die rechnerischen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) stellen sich wie folgt dar:

Grundstück	GRZ	GFZ
Bürgerstraße 55	0,35	1,41
Bürgerstraße 57/Mackenroder Weg 1	0,71	2,82
Jahnstraße 56, 58	0,5	2,01
Jahnstraße 60	0,44	1,55
Jahnstraße 62	0,29	1,43
Jahnstraße 64/Mackenroder Weg 9,11	0,37	1,47

Auf sämtlichen o.g. Grundstücken sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die Grundstücke **Bürgerstraße 43 und 45** werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Angestrebt wird eine U-förmige Bebauung auf beiden Grundstücken - so wie sie im Bestand auch weitgehend schon

besteht -, um eine Abschirmung der gewerblichen Nutzung gegenüber den anderen, angrenzenden Nutzern zu erreichen. Die hinteren Grundstücksteile sind bis zu einer Tiefe von 28 Metern überbaubar (von den Grundstücksgrenzen Jahnstraße 48/52 aus gerechnet), die seitlichen Baulichkeiten können eine Breite von maximal 6 Metern erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, wird mittels Baukörperausweisungen und der Angabe von zwei Vollgeschossen bestimmt.

Rein rechnerisch ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 innerhalb der Baukörperausweisungen erzielbar.

Die Bestands-GRZ auf dem Grundstück Bürgerstraße 43 beträgt 0,27, während sie auf dem Grundstück Bürgerstraße 45 einen Wert von 0,28 besitzt.

Die Bestands-GFZ auf dem Grundstück Bürgerstraße 43 beträgt 0,42, während sie auf dem Grundstück Bürgerstraße 45 den Wert von 0,28 aufweist.

Da die Bestandswerte der GRZ und der GFZ geringer sind als die im Bebauungsplan festgesetzten Maßzahlen, ergeben sich noch Entwicklungsmöglichkeiten für die Nutzer der beiden Grundstücke.

Der auf dem Grundstück **Bürgerstraße 53** befindliche Gewerbebetrieb soll erhalten bleiben. Das Grundstück wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sind 2 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Baugrenze neben der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet, dass das Grundstück in voller Tiefe überbaubar ist. Da es sich um eine Sicherung des baulichen Bestands handelt (die Gewerbehalle nimmt die Hälfte der Grundstücksfläche ein), wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die GRZ und die GFZ im Bestand haben einen Wert von jeweils 0,49.

Die Grundstücke **Jahnstraße 48/54** werden ebenfalls als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Auf ihnen finden sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen statt.

Auf den Grundstücken **Jahnstraße 48/54** soll eine fünfgeschossige, straßenseitige Blockrandbebauung ermöglicht werden, um die Traufhöhe des bestehenden Wohngebäudes Jahnstraße 56/58 aufzunehmen. Die rückwärtigen Grundstücksteile können mit Gebäuden und maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden. Die Trennung der Bereiche mit den unterschiedlichen Vollgeschossanzahlen erfolgt mittels einer Knotenlinie 13 Meter hinter der straßenseitig festzusetzenden Baugrenze.

Als Nutzungsmaße werden auf den vier Grundstücken eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hinter der straßenseitigen Baugrenze gilt eine geschlossene Bauweise.

Die auf den Grundstücken Jahnstraße 48/54 - an den hinteren Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Bürgerstraße 43/49 - befindlichen ausgebauten Remisen sind typisch für die Charakteristik des Ortsteils Britz. Auch wenn sie im Laufe der Jahre baulich verfremdet wurden sollen sie erhalten bleiben. Sie werden mittels der nachstehenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Auf den Grundstücken Jahnstraße 48/54 sind bauliche Anlagen bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zu den Grundstücken Bürgerstraße 43/49 zulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr.3**).

Das Grundstück **Mackenroder Weg 5** wird ebenfalls zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt und deshalb als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die ehemaligen, eingeschossigen Remisengebäude und das straßenseitige Wohngebäude werden mit einer Baukörperausweisung festgesetzt.

Die Bestands-GRZ besitzt einen Wert von 0,48, während die Bestands-GFZ einen Wert von 0,59 aufweist.

Auf sämtlichen o.g. Grundstücken, die als Mischgebiete festgesetzt werden sollen, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 2**).

Wegen der historisch gewachsenen, kleinteiligen Bebauung werden die gemäß § 6 BauOBl geforderten Abstandsflächen auf den oben genannten Grundstücken teilweise unterschritten. Da es sich hierbei um die typische Bebauungsstruktur im Ortsteil Britz aus der Gründungszeit handelt, soll diese städtebauliche Situation auch weiterhin sichtbar bleiben. Durch die Baukörperausweisungen wird eine Bebauung "Rücken an Rücken" ermöglicht, so dass sichergestellt ist, dass durch die Unterschreitung der Abstandsflächen keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der nachbarlichen Belange eintreten.

Für die Grundstücke **Bürgerstraße 47/49** soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ" festgesetzt werden. Auf diesen Flächen sollen Freizeit- und Fitnessangebote für ältere Kinder und Jugendliche etabliert werden.

Für das Grundstück **Rungiusstraße 18** soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "KIRCHE" festgesetzt werden.

Das Kirchengebäude soll dauerhaft erhalten bleiben und wird deshalb mittels Baukörperausweisung und zwei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert.

Die Bestands-GRZ besitzt einen Wert von 0,21, während die Bestands-GFZ einen Wert von 0,42 aufweist.

Für das Grundstück **Rungiusstraße 24** soll als Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ" festgesetzt werden. Dieses Grundstück wird bereits seit einigen Jahren als Spielplatz von Kindern und Jugendlichen genutzt, somit wird Bestandssicherung betrieben.

1.2 Verkehrsflächen

Die Straßenflächen der **Bürgerstraße**, der **Rungiusstraße**, der **Jahnstraße** und des **Mackenroder Weges** werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die Ecken der Bürgerstraße mit der Rungiusstraße, der Rungiusstraße mit der Jahnstraße, der Jahnstraße mit dem Mackenroder Weg und dem Mackenroder Weg mit der Bürgerstraße werden durch Eckabschrägungen mit den Maßen 5,0 mal 5,0 Meter planungsrechtlich gesichert.

Die vorgesehenen Eckabschrägungen sind für zukünftige Neubauten bzw. Neunutzungen gedacht, d.h. die Gehwege könnten dann abgeschrägt gebaut werden und technische Leitungen in diesen Gehwegbereichen brauchen nicht rechtwinklig verlegt zu werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 5**).

1.3 Sonstige Festsetzungen

Die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff ist zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 4**).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 6**).

2. Abwägungen von Einwendungen

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

- Auslegung

Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan XIV-185g in der Zeit vom 31. März bis einschließlich 14. April 2003 im Rathaus Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung. Die Ankündigung in der Presse fand am 28. und 29. März 2003 statt.

Vorgelegt wurde der Entwurf in zwei Varianten zum Bebauungsplan XIV-185g mit den geplanten Festsetzungen der Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, zwei öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Öffentlicher Spielplatz" sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche".

- Beteiligung der Bürger

Der Bebauungsplanentwurf wurde von einer Vertreterin der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) in Augenschein genommen. Sie gab im Nachhinein eine schriftliche Stellungnahme mit Datum vom 11.04.2003 dazu ab.

Sie schreibt, dass aus Sicht der BLN insbesondere die geplanten Festsetzungen der beiden öffentlichen Spielplätze begrüßenswert seien.

Zur Erhöhung der Qualität dieser Planungen und Sicherheit für die Kinder/Jugendlichen sollte der Fachbereich Stadtplanung aber eine Durchwegung des Blocks einplanen, durch die beide Freiflächen miteinander verbunden werden, was zudem eine Verbindung zur anliegenden Schule und zum Schulgarten im Umfeld ermöglicht.

- Abwägung

Der Hinweis der BLN wurde zur Kenntnis genommen, abgewogen, jedoch nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Die geplante Festsetzung der beiden Spielplätze ist für die Grundstücke Rungiusstraße 24 und Bürgerstraße 47/49 vorgesehen. Zwischen diesen beiden Standorten liegen an der Bürgerstraße zwei, an der Jahnstraße sogar drei Grundstücke, die privaten Eigentümern gehören. Diese Grundstücke werden gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt.

Um eine Wegeverbindung zwischen den Spielplatzflächen herzustellen, wäre es also notwendig, in die gewachsenen Strukturen der dazwischenliegenden Grundstücke derart einzugreifen, dass diese dabei zerstört werden würden. Außerdem würden

hohe Ankaufskosten für die Grundstücksteile entstehen und es müsste ohnehin erst einmal ein Einvernehmen mit allen fünf Grundstückseigentümern über die Abgabe von Grundstücksteilen erzielt werden. Da der Wunsch der BLN realistisch als nicht durchführbar einzuschätzen ist, wird er nicht weiter verfolgt.

- Entscheidung des Bezirksamtes

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in zwei Varianten vor. Da während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dazu keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird nunmehr die Variante 2 fortgeführt. Diese entspricht der durch BA-Beschluss Nr. 149/02 vom 05. November 2002 beschlossenen Fortführung der Sanierungsziele, dargestellt im Sanierungsrahmenplan.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuchs sind vom 21. Dezember 2004 bis einschließlich 21. Januar 2005 13 Ämter und Abteilungen des Bezirksamts Neukölln, 10 Senatsverwaltungen, 13 sonstige Träger öffentlicher Belange und 1 Kirchenverwaltung angeschrieben und um Stellungnahme gebeten worden.

Folgend sind die planungsrelevanten Hinweise und Bedenken für den Bebauungsplanentwurf XIV-185g zusammengefasst:

Fachämter und -abteilungen des Bezirksamtes

- Tiefbauamt
- Die Fahrbahn der Rungiusstraße wird im Zuge der stadtweiten Weiterführung des Fahrradrouthenetzes RR 10 durch eine asphaltierte Fahrbahn ersetzt. Im Einmündungsbereich Bürgerstraße ist eine Gehwegvorstreckung geplant. Ein Umbau zum "verkehrsberuhigten Bereich" gemäß Z 325 StVO kann mit dieser Maßnahme nicht umgesetzt werden.

Abwägung:

Nach Rücksprache am 02. Februar 2005 zwischen Stapl, Tief, Tief SVB und Polizei wurde folgendes beschlossen:

Die geplanten Festsetzung der Bürger- und Rungiusstraße als "verkehrsberuhigte Bereiche" wird nicht weiter verfolgt. Da die Planungen sowohl aus technischen als auch aus rechtlichen Gründen (s.o.) nicht realisierbar und somit als obsolet zu betrachten sind, werden die Straßenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird jedoch das Ziel der besonderen Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere Kinder, weiter aufrecht erhalten und durchgesetzt. Auf Grund des Charakters der Straßen als Wohnstraßen ohne Durchgangsfunktion sind diese Maßnahmen auch ausreichend. Eine Änderung der Sanierungsziele ist aufgrund der Zielerreichung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die konkreten Maßnahmen nicht erforderlich. Die Herausnahme der

"verkehrsberuhigten Bereiche" wird in der nächsten Fortschreibung der Sanierungsziele redaktionell berücksichtigt.

- Tiefbauamt - Straßenverkehrsbehörde (SVB)
- Die Bürgerstraße ist als Zufahrtstraße für die Feuerwehr-Tunnelentlüftung vorgesehen, welche sich in der Rungiusstraße befindet. In sofern sieht SVB die Umgestaltung der Straßen in einen verkehrsberuhigten Bereich als problematisch an.

Abwägung:

S.o. unter Abwägung Tiefbauamt.

Hauptverwaltungen und Behörden

- Senatsverwaltung für Finanzen
- Der Entwurf enthält keine Aussagen über haushaltsrechtliche Auswirkungen der geplanten Maßnahmen. SenFin geht davon aus, dass durch die Festsetzung des B-Plans keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung zum B-Plan ergänzt. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung werden Mittel in den Titeln der Sanierung (89331) eingestellt.

- Verkehrslenkung Berlin (VLB) - Zentrale Straßenverkehrsbehörde
- Die Festsetzung der Flächen der Bürger- und der Rungiusstraße als "verkehrsberuhigter Bereich" ist nicht erforderlich. Beide Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien zu sichern.

Abwägung:

S.o. unter Abwägung Tiefbauamt

- Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Gegen die Planungsabsicht der Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken Bürgerstraße 47 und 49 werden Einwendungen vorgebracht:
in unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Sport- und Spielplatzflächen für Kinder und Jugendliche, dies sei ausreichend.

Abwägung:

Der B-Plan setzt die Sanierungsziele fest. Obwohl bereits mehrere Ziele realisiert wurden, besteht weiterhin ein Defizit an Sport- und Spielplatzflächen für Kinder und Jugendliche. Zudem haben die Eigentümer der Grundstücke Bürgerstraße 47 und 49 ihr Interesse bekundet, die Grundstücke an das Land Berlin zu veräußern, Sen Stadt beauftragte daraufhin die LBB-GEG mit den Ankaufsverhandlungen.

Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Aufgrund der Beteiligung werden nur geringfügige Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung erforderlich. So werden die Straßenflächen der Bürgerstraße und der Rungiusstraße nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die Änderungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Das ausführliche Ergebnis der Auswertung ist dem Vermerk Stapl b1 vom 03. März 2005 zu entnehmen.

2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998)

- *Durchführung*

Der Bebauungsplanentwurf XIV-185g wurde in der Zeit vom 23.05.2005 bis einschließlich 23.06.2005 im Rathaus Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt.

Die berührten Ämter und Abteilungen sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S. 1671) erfolgte am 13.05.2005.

Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 20.05.2005.

- *Ergebnis der öffentlichen Auslegung*

Die öffentliche Auslegung wurde von einer Person besucht. Sie ließ sich die Planung erläutern und gab keine schriftliche Stellungnahme dazu ab.

Eine weitere Person, wohnhaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ließ sich die Planung telefonisch erläutern und ließ ebenfalls keine schriftliche Stellungnahme folgen.

Eine Vertreterin der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) erkundigte sich ebenfalls telefonisch nach den Planungsabsichten und gab keine schriftliche Stellungnahme dazu ab.

Die öffentliche Auslegung führte somit zu keinerlei Änderungen am Bebauungsplanentwurf und der Begründung.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

3.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplanentwurf XIV-185g stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG dar. Entscheidend für die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist das geltende Planungsrecht.

Begründung:

Mit der Realisierung der Planung des Bebauungsplans XIV-185g erfolgt einerseits eine Reduzierung von Flächen, die im Baunutzungsplan als "beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3" ausgewiesen wurden. Andererseits soll im Bebauungsplanentwurf der Flächenanteil entsprechend dem Bestand für Allgemeines Wohngebiet (WA) erhöht und zusätzlich Flächen als öffentliche Grünflächen (öffentliche Spielplätze) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche) festgesetzt werden. Der Anteil an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen wird damit planungsrechtlich erhöht und verringert demzufolge auch im erheblichen Umfang den derzeit zulässigen Versiegelungsgrad.

3.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans begründen keine Zulässigkeit von gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) UVP-pflichtigen Vorhaben. Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind somit gemäß UVPG nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB muss nicht erstellt werden.

3.2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen

Durch die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird auf den meisten Grundstücken eine Sicherung des Bestands gewährleistet. Arbeitsplätze werden durch die Planung nicht vernichtet. Die Nachnutzung des jetzt brachliegenden Gewerbegrundstücks Bürgerstraße 47/49 als öffentlichem Spielplatz für ältere Kinder und Jugendliche wird diese Fläche attraktiver gestalten und begehbar machen. Damit wird ein bestehendes erhebliches Spielplatzdefizit im Sanierungsgebiet Wederstraße verringert.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan XIV-185g ist durch den BA-Beschluss Nr. 239/93 vom 06.09.1993 eingeleitet worden.

Der BA-Beschluss wurde am 08.10.1993 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 auf der Seite 2921 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 14. Sitzung am 12.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen (Abt. II E mit Schreiben vom 18.10.1993, Abt. IV C mit Schreiben vom 14.09.1993) und Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. VII B mit Schreiben vom 09.02.1994) sind über die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-185g informiert worden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. ID) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (SenStadt/MUNR -GL 8-) sind mit Schreiben vom 19.09.2002 im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB bzw. Art. 13 Abs. 2 LPV über den Entwurf der BA-Vorlage zur Geltungsbereichsreduzierung informiert worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Schreiben vom 30.09.2002) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (mit Schreiben vom 21.10.2002) haben der geplanten Geltungsbereichsreduzierung zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185g ist daraufhin durch den BA-Beschluss Nr. 158/02 vom 19.11.2002 um die Grundstücke Bürgerstraße 63/81, Jahnstraße 68/70, 74/86 sowie Britzer Damm 21, 21 A, 23/29 (statistischer Block 023) reduziert worden.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner Sitzung am 10.12.2002 die Geltungsbereichsreduzierung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der BA-Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung wurde am 10.01.2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf der Seite 16 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich 14.04.2003 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Sie wurde am 28. und 29.03.2003 in der Tagespresse angekündigt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch den BA-Beschluss Nr. 63/03 vom 17.06.2003 beschlossen.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner Sitzung am 09.09.2003 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.12.2004 bis einschließlich 21.01.2005 statt.

Die Träger öffentlicher Belange (TöB), welche Bedenken geäußert haben, wurden am 02.02.2005 zu einem Abstimmungsgespräch in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung eingeladen und über das Ergebnis desselben durch Zusendung des Vermerks Stapl b1 vom 04.02.2005 informiert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 23.05.2005 bis einschließlich 23.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998) öffentlich ausgelegt.

Die berührten Ämter und Abteilungen sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S.1671) erfolgte am 13.05.2005.

Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 20.05.2005.

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 25.10.2005 (Vorlage Nr. 201/05) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185g vom 03.05.2005 der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 08.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 40. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 30.11.2005 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

Mit Schreiben vom 14.12.2005 erfolgte die Anzeige des Bebauungsplans an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nach Rücksendung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - nach Durchführung der Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB - wurde auf Grund von Hinweisen die Begründung ergänzt und der Text der Rechtsverordnung aktualisiert. Beanstandungen wurden nicht erhoben.

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 28.02.2006 (Vorlage Nr. 45/06) beschlossen, den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, beide mit Datum vom 03.05.2005 als Rechtsverordnung festzusetzen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824);

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

Anhang:

Textliche Festsetzungen
Übersichtsplan 1:5.000

Berlin-Neukölln, den 01.03.2006

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

.....
Vogelsang
Bezirksstadträtin

.....
Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

Textliche Festsetzungen (XIV-185g)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Bauliche Anlagen auf den Grundstücken Jahnstraße 48/54 sind bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zu den Grundstücken Bürgerstraße 43/49 zulässig.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.