

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -
Stapl b 2 – 6144 / XIV- 239b / III-08

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan XIV-239b

- Neubausiedlung A sterngrund -

für die Grundstücke Am Britzer Garten 1-30, Mohriner Allee 152 und
Walnußweg 56 sowie für die Straße Am Britzer Garten und einen Abschnitt der
Mohriner Allee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

**Fassung zur Rechtsverordnung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass für die Wiederaufnahme des Bebauungsplan-Verfahrens war das jahrelange Brachliegen der Grundstücke Am Britzer Garten 1-30 sowie der Wunsch eines Investors, diese Grundstücke vom Land Berlin zu erwerben und zu einem Wohngebiet mit Doppel- und Reihenhäusern zu entwickeln. Eine Neubebauung auf dieser Fläche war sinnvoll, da eine Nachfrage nach Wohneigentum in Berlin bestand und geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden sollten.

Das Grundstück Mohriner Allee 152 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke Am Britzer Garten 1-30 wurden ursprünglich als Gärtnereigelände mit Gewächshäusern genutzt. Mit Errichtung der Bundesgartenschau (BUGA) wurden die Flächen vollständig als Parkplatz gestaltet. Der provisorische Parkplatzteil im Bereich der Grundstücke Am Britzer Garten 1-30 wurde später wieder zurückgebaut und entsiegelt; die Freifläche wurde nur bei besonderen Veranstaltungen weiterhin durch die 'Grün Berlin Park und Garten GmbH' als zusätzlicher Parkplatz für den Britzer Garten mitgenutzt.

Im Oktober 1998 wurde durch die Senatsverwaltung für Finanzen die Ermächtigung an das Bezirksamt Neukölln (Serviceeinheit Finanzen – Dienstleistungsteam Grundstückswesen) erteilt, diesen Grundstücksteil an den bauwilligen Investor zu veräußern. Der Verkauf erfolgte im Dezember 2000.

Die konzipierte Wohnbebauung war allerdings nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig. Im Baunutzungsplan ist zwar der östliche Teil des Areals als allgemeines Wohngebiet (aW) mit einer Baustufe von II/2, der westliche Teil jedoch als Nichtbaugebiet festgesetzt. Nichtbaugebiet im Sinne des Baunutzungsplans 1960 heißt in diesem Fall, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen ist. Daher war eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals als Wohnbaugebiet nicht möglich; die Schaffung einer verbindlichen, qualifizierten Bauleitplanung war erforderlich.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, direkt an der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof. Der ca. 1,8 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des Grundstücks Walnußweg 52,
- im Osten vom Walnußweg sowie den westlichen Grenzen der Grundstücke Walnußweg 62/78 und Mohriner Allee 150,
- im Süden von der Mohriner Allee,
- im Westen von der östlichen Grenze der Siedlung A sterngrund sowie der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

1.2.1.1 Siedlungsanalyse

Das Plangebiet war bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im Jahr 2000 unbebaut und gliederte sich in drei deutlich unterscheidbare Bereiche:

- Im südlichen Bereich befand sich eine ca. 5.050 m² große befestigte Parkplatzanlage des Britzer Gartens. Ein dicht begrünter Erdwall schirmte den Parkplatz an der östlichen Seite von der angrenzenden Wohnbebauung ab.
- Der nördliche Geltungsbereichsteil war nur provisorisch befestigt und wurde temporär als zusätzliche Parkplatzfläche genutzt (ca. 9.450 m²). Ein Zaun trennte ihn vom südlichen Parkplatztteil.
- An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befanden sich auf einer Fläche von ca. 2.250 m² ein Regenrückhaltebecken und ein Graben. Das Rückhaltebecken diente der Sammlung des Oberflächenwassers vom Walnußweg. Der Graben hatte früher der Entwässerung des hinteren Parkplatzbereiches gedient; mit dessen Rückbau war die Funktion jedoch aufgegeben worden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befanden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin.

Die Situation im Geltungsbereich des B-Plans XIV-239b hat sich heute, im Jahr 2005, gegenüber der Situation im Jahr 2000 wie folgt geändert:

- Ein Großteil der Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie ein Geländestreifen am Westrand der Parkplatzanlage sind im Dezember 2000 an einen Investor veräußert worden. Das Grundstück Mohriner Allee 152 umfasst nun nur noch den Parkplatz an der Hauptverkehrsstraße; auch das Grundstück Walnußweg 56 ist reduziert worden.
- Der Parkplatz des Britzer Gartens ist verkleinert und an seinem westlichen Rand eine Erschließungsstraße in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs hergestellt worden, die Straße Am Britzer Garten (Spielstraße).
- Auf der Westseite der Straße Am Britzer Garten sind im September 2004 14 Doppel- und auf der Ostseite 21 Reihenhäuser einschließlich der Stellplätze fertig gestellt worden.¹ Die Hausgärten sind angelegt und entlang der Straße Bäume angepflanzt worden.
- Das Regenwasserbecken ist eingezäunt und dicht umgrünt; der Graben westlich davon ist entfallen und überbaut worden.
- Am westlichen Rand des Geltungsbereichs erstreckt sich noch ein brachliegender Grundstücksstreifen mit Vegetationsbestand (dichte Hecke aus Flieder, Holunder usw. entlang der Westgrenze). Hier soll im Frühjahr 2006 eine Parkanlage angelegt werden.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist heterogen:

- Südlich der Mohriner Allee grenzt der Britzer Garten an, eine öffentliche Parkanlage, die gegen ein geringes Eintrittsgeld zu nutzen ist. Unmittelbar südlich angrenzend an die Mohriner Allee befindet sich einer der Eingänge sowie ein weiterer Parkplatz des Britzer Gartens.
- Südwestlich des Plangebiets liegt die Siedlung A sterngrund (ehem. Kolonie A sterngrund). Das Gebiet, das sich lange als eine Mischung aus Lauben und eingeschossigen Einfamilienhäusern darstellte, wurde in ein Reines Wohngebiet entwickelt.

¹ Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben ist im Juli 2001 gem. § 33 (1) BauGB erteilt worden.

- Im Westen - auf Tempelhofer Seite - grenzt eine Großgärtnerei an, die dicht mit niedrigen aber großflächigen Gewächshäusern bebaut ist. Nördlich davon schließt sich eine optisch dominante, 5-geschossige zeilenartige Wohnbebauung an sowie die Kleingartenanlage 'Am Türkenpfuhl'.
- Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnsiedlungen mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Sie sind über z.T. grob gepflasterte öffentliche und private Straßen mit geringem Straßenquerschnitt erschlossen.

1.2.1.2 Landschaftsanalyse

Geologie, Boden, Relief

Die geologische Situation im Plangebiet wird geprägt durch die Lage auf der Teltow-Hochfläche. Die geologischen Ausgangssubstrate gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse zurück. Im Untergrund steht Geschiebemergel an. Darüber liegen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes Abschlamm-massen bzw. Sande; im südlichen Bereich steht der Geschiebemergel unmittelbar an. Die Abschlamm-massen kennzeichnen eine holozäne Rinne in deren Senken heute noch verschiedene Pfuhe liegen. Die Rinne zieht sich nach Westen bis zum Volkspark Mariendorf und nach Osten bis zum Kienpfuhl.

Die natürlichen Böden waren im Jahr 2000 durch die gärtnerischen Nutzungen und die Nutzung als Parkplatzfläche überformt worden. Zur Herstellung der Parkplatzfläche waren auf der Gesamtfläche Auffüllungen von ca. 30-50 cm aufgebracht worden. Wertvolle naturnahe Böden waren daher im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet war zu großen Teilen unversiegelt. Auch bei der südlichen Parkplatzfläche des Britzer Gartens an der Mohriner Allee waren lediglich die Erschließungswege asphaltiert. Die Stellflächen waren als Schotterrasenflächen ausgebildet. Die Böden waren aufgrund des geringen Versiegelungsgrades in ihren unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt wirksam.

Zur Situation bezüglich des Bodens und der Versiegelung im Jahr 2005 siehe Punkt 1.2.1.1.

Das Gelände fällt von ca. 46,6 m über NHN an der Mohriner Allee über ca. 44,1 m über NHN in Höhe des Walnußweges Nr. 67 bis auf ca. 41,9 m über NHN am Seerosensteig Nr. 31 ab.² Der letztgenannte Höhenpunkt liegt zwar in einiger Entfernung zum Plangebiet, insgesamt lässt sich für den Geltungsbereich selbst jedoch eine ähnliche Höhenentwicklung feststellen. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein aufgeschütteter, bewachsener Erdwall. Das Rückhaltebecken hat steil abfallende Böschungen.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind keine Eintragungen für Flächen im Geltungsbereich enthalten. Nach Aussage des Umweltamtes (Schreiben vom 13.1.1998 und 26.11.2000) sind weder in den Akten des Bau-

² Seit dem 1.1.2000 gilt bundesweit ein einheitliches Höhenbezugssystem. Sämtliche gemessene Höhen werden nun auch in Berlin nicht mehr auf Normalnull NN sondern auf Normalhöhennull NHN bezogen. In Neukölln können Differenzen von bis zu 1 cm auftreten, diese sind auf Grund der Genauigkeit der hier verwendeten Höhenangaben (nur bis zu einer Dezimalstelle nach dem Komma) zu vernachlässigen. Alle Angaben wurden dementsprechend angepasst, ohne dass Zahlenwerte verändert wurden.

archivs noch bei einer Ortsbesichtigung Hinweise auf altlastenverdächtige Gebiete gefunden worden.

Die Ermittlungen von SenStadt Abt. HAT I A (Schreiben vom 17.11.2000) haben auch keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände gezeigt.

Wasser

Das Grundwasser liegt im Plangebiet in gespannten Verhältnissen vor. Laut Umweltatlas beträgt der Flurabstand 20-40 m. 2002 lag der Hauptgrundwasserleiter etwa bei 34 m über NHN.³ Da die Deckschichten aus Geschiebemergel bestehen, liegt eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser vor. Informationen zum Auftreten von Schichtenwasser liegen nicht vor.

Die natürlichen Pfuhe nördlich und östlich der Untersuchungsfläche liegen deutlich tiefer als die Umgebung und führen Wasser.

Im Walnußweg befindet sich keine Regenwasserkanalisation. Das Regenrückhaltebecken, an der tiefsten Stelle gelegen, sammelt das Oberflächenwasser des Walnußweges. Das gesammelte Regenwasser wird z.T. durch Versickerung, z.T. durch Verdunstung in den Wasserkreislauf zurückgeführt; technische Einrichtungen zu Ableitung des Wassers aus dem Rückhaltebecken existieren nicht. Das Rückhaltebecken enthielt im Sommer 2000 als auch 2005 Wasser.

Das Regenwassersammelbecken ist nach § 1 Berliner Wassergesetz (BWG) ein stehendes Gewässer 2. Ordnung. Es ist mit der Bezeichnung 'Feuerwehrteich' in der überarbeiteten Gewässerkarte von Berlin verzeichnet.

Der Graben diente laut Unterlagen der Grün Berlin Park und Garten GmbH, die den Britzer Garten und die Parkplatzflächen betreut, der Entwässerung des hinteren Parkplatzbereiches. Das Oberflächenwasser wurde gefälletechnisch in den Graben eingeleitet und von dort mit einer Hebeanlage über eine Druckrohrleitung nach Süden zum vorderen Parkplatzbereich gepumpt. Unter diesem befindet sich eine unterirdische Entwässerungsleitung (Freispiegelleitung), die das Wasser aufnahm und in die Regenwasserkanalisation der Mohriner Allee einleitete. Nach Auskunft der Grün Berlin Park und Garten GmbH wurde mit dem Rückbau des hinteren Parkplatzteils die Hebeanlage außer Betrieb genommen. Der Graben führte im August 2000 auch kein Wasser.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades versickerte ein Großteil der im Gebiet anfallenden Niederschläge im Gebiet bzw. wurde im Rückhaltebecken gesammelt bzw. über die Vegetation verdunstet.

Zur Situation bezüglich des Regenwassersammelbeckens und des Grabens im Jahr 2005 siehe Punkt 1.2.1.1.

Trinkwasserschutzzonen sind für das Plangebiet nicht zu beachten.

³ Umweltatlas, Karte 02.07 'Flurabstand des Grundwassers' (Ausgabe 2003) und Karte 02.12 'Grundwasserhöhen' (Ausgabe 2002)

Klima, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet liegt laut Umweltatlas in der stadtklimatischen Zone geringer Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung wird hier als mittel, die nächtliche Abkühlung als mäßig eingestuft. Insgesamt liegt ein geringes Risiko für bioklimatische Belastungen vor. Der südlich liegende Britzer Garten weist klimatisch nur sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.⁴

Hinsichtlich der Klimafunktion wird die Fläche dem so genannten Übergangsbereich zugeordnet. Hier besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vor allem Belüftungsbahnen sind zu erhalten und die Errichtung von Austauschbarrieren ist zu vermeiden.⁵

Eine erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen besteht vor allem entlang der Hauptverkehrsstraße Mohriner Allee.

Des Weiteren besteht eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Hauptverkehrsstraße. Der Mittelungspegel für die Lärmbelastung entlang der Straßenrandbebauung liegt tagsüber an der Mohriner Allee bei 65 - 70 dB(A) und nachts bei 55-60 dB(A).⁶ Für den Eingangsbereich der südlich angrenzenden Grünfläche des Britzer Gartens wird noch eine Lärmbelastung von straßennah 55 - 60 dB(A) und zurückversetzt noch von 50 - 55 dB(A) dargestellt.⁷ Die Lärmbelastung überschreitet damit straßennah den Tages-Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen angewendet wird. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' sind mit tagsüber 50 dB(A) für reine Wohngebiete noch niedriger.

Biotop- und Artenschutz

Für den Bereich des Planungsgebietes gilt als potentiell natürliche Vegetation der Eichen-Hainbuchenwald.

Das Gelände war bis zum Jahr 2000 zum großen Teil mit Rasen bewachsen, der regelmäßig gemäht wurde. Nur in den Randbereichen traten ruderalen Wiesenbestände hinzu. Gehölzbestände konzentrierten sich an den Grundstücksrändern, den südlichen Parkplatztteil und das Rückhaltebecken. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlief eine dichte Hecke aus Flieder, Schwarzem Holunder und vereinzelt Rosen. Die Parkplatzfläche war durch Hecken und Baumpflanzungen gegliedert und begrünt. Neben der Stiel-Eiche waren hier auch Sumpf-Eichen und Rot-Ahorn vorhanden. Auch entlang der östlichen Grenze befand sich im Bereich des Parkplatzes eine dichte Hecke zur angrenzenden Wohnbebauung. Sie war artenreich aus Schwarzem Holunder, Hartriegel, Liguster, Flieder, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hasel und Rosen zusammengesetzt. Am Rückhaltebecken hatten sich Birken-, Spitz-Ahorn- und Weidenbestände entwickelt. Im Becken hatten sich einige Wasserpflanzen angesiedelt.

⁴ Umweltatlas, Karte 04.05 'Stadtklimatische Zonen' (Ausgabe 2001)

⁵ Umweltatlas, Karte 04.07 'Klimafunktionen' (Ausgabe 2001)

⁶ Umweltatlas, Karten 07.02.1 und 07.02.2 'Straßenverkehrslärm' (Ausgabe 2005)

⁷ Umweltatlas, Karte 07.03 'Straßenverkehrslärm in Grün- und Freiflächen' (Ausgabe 1994)

Amphibienvorkommen sind laut NGA für das Rückhaltebecken nicht bekannt und aufgrund der technischen Ausformung und der unregelmäßigen Wasserführung auch nicht zu erwarten. Als bedeutsame Lebensraumstrukturen für Tiere können die dichten Heckenbestände am Rand des Planungsgebietes und die ruderalen Wiesenbestände bewertet werden. Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Funktion jedoch eingeschränkt.

Insgesamt wies das Plangebiet eher wenige für Arten und Biotop bedeutsame Strukturen auf. Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere war aufgrund des geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrades im Vergleich zu den benachbarten Gartenstrukturen zwar höher zu bewerten, die geringe Flächengröße beschränkte jedoch die funktionale Wirksamkeit. Eine Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen war aufgrund der umgebenden gärtnerischen Prägung vorhanden.

Zur Situation im Jahr 2005 siehe Punkt 1.2.1.1.

Der Umweltatlas⁸ kennzeichnet das Planungsgebiet nicht als wertvolle Biotopstruktur. In der Nachbarschaft befinden sich mit dem Rothepfuhl und dem Türkenpfuhl zwei geschützte Biotop. Außerdem ist die sie umgebende, naturnah geprägte Fläche als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 21) 'Pfuhlgelände an der Britzer Straße' geschützt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild östlich und nördlich des Planungsgebietes wird durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gärten geprägt. Dabei befindet sich auf dem Grundstück unmittelbar nördlich des Gebietes eine Senke mit einem kleinen Pfuhl, der durch einen alten Weiden- und Birkenbestand markiert wird.

Nordwestlich befinden sich 3- bis 6-stöckige Geschosswohnungsbauten. Westlich grenzen Gärtnereiflächen an das Planungsgebiet. Gewächshäuser und Freilandbeete kennzeichnen diese Nutzung. Im Südwesten grenzt eine reine Wohnsiedlung mit Gärten der ehemaligen Kolonie 'Astergrund' an das Planungsgebiet. Die Baustruktur hat sich hier bereits zu einer Kleinhaussiedlung entwickelt. Zahlreiche Obstgehölze prägen hier jedoch noch die gärtnerischen Strukturen.

Im Plangebiet selbst befanden sich abgesehen von den randlichen Heckenstrukturen und den gliedernden Anpflanzungen auf dem südlichen Parkplatz keine markanten, das Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände.

Die Mohriner Allee weist einen alten prägenden Alleebaumbestand aus Stil-Eichen auf. Die Straße ist außerdem durch breite Rasenbankette eingefasst.

Erholung

Im Planungsgebiet befanden sich im Jahr 2000 keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen; es hatte somit keine Bedeutung für die Erholung. Durch den unmittelbar angrenzenden Britzer Garten ist die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen gegeben. Obwohl der Zugang zum Britzer Garten bezahlt werden muss, wird diese Grünanlage sehr stark von Erholungssuchenden genutzt.

Durch die Einzelhausbebauung mit Gärten ist auch die Versorgung mit privatem Freiraum in dem Quartier gut abgedeckt.

⁸ Umweltatlas, Plan 05.03 'Wertvolle Flächen für Flora und Fauna' (Ausgabe 1995)

1.2.1.3 Verkehrsanalyse

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Süden durch die Mohriner Allee erschlossen, einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße, die bei der Straßenverkehrszählung 1998 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 15.000-20.000 Kfz/24 Std. aufwies.⁹ An der nordöstlichen Ecke wird das Plangebiet vom Walnußweg tangiert, einer Anliegerstraße mit geringer Straßenbreite.

Ruhender Verkehr

Die Parkplatzanlage des Britzer Gartens war im Jahr 2000 über eine Ein- sowie eine Ausfahrt an die Mohriner Allee angebunden. Während der südliche Parkplatztteil den Besuchern der Parkanlage ständig zur Verfügung stand, wurde der nördliche Teil nur temporär - bei starkem Besucherandrang auf den Britzer Garten, d.h. überwiegend an Sommerwochenenden und bei größeren Sonderveranstaltungen - als zusätzliche Parkplatzfläche genutzt.

Zur Situation bezüglich der Straßen und des ruhenden Verkehrs im Jahr 2005 siehe Punkt 1.2.1.1.

Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Mohriner Allee verkehrt die Buslinie 181, die eine Anbindung an die U-Bahnlinien U 6 - Bahnhof Alt Mariendorf - und U 7 - Bahnhof Britz-Süd - schafft.

Rad- und Fußgängerverkehr

An der Mohriner Allee sind straßenbegleitende Rad- und Gehwege, am Walnußweg nur Fußwege vorhanden. Durch die Kolonie 'Am Türkenpfuhl' verläuft eine separat von den Straßen geführte öffentliche Durchwegung, die als Sackgasse an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets endet. Nach Norden stellt dieser Weg eine Verbindung zum Koppelweg und nach Westen zum Imbrosweg her.

1.2.1.4 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin**¹⁰ stellt für die Grundstücke im Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,8) dar.

Die geplanten Festsetzungen - Reines Wohngebiet, Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkanlage', und Fläche für Ver- und Entsorgung 'Regenwassersammelbecken' - lassen sich aus der Darstellung Wohnbaufläche W 3 des FNP entwickeln (Entwicklungsgrundsatz 1, Sätze 1 und 2).

⁹ Umweltatlas, Plan 07.01 'Verkehrsmengen' (Ausgabe 2001)

¹⁰ Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)

Von den im **Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin** (Lapro 94)¹¹ und in der Ergänzung von 2004 formulierten Entwicklungszielen und Maßnahmen ist insbesondere die Entwicklung einer Grünfläche / Parkanlage zwischen dem Britzer Garten und den nördlich angrenzenden großen Kleingartenarealen von Bedeutung. Des Weiteren sind für das Plangebiet, das als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert ist und im Vorranggebiet Klimaschutz liegt, folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung,
- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Gräben, Pfuhe),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- die Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in eine differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Der südlich der Mohriner Allee liegende Britzer Garten wird als Artenreservoir und Verbindungsbiotop für Arten der Grünlandbiotope gekennzeichnet.

In der **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln (BEP) 2+3** ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die BEP ist aufgrund der entfallenen Nutzungsansprüche (vgl. Punkt 1.1) in diesem Bereich jedoch als überholt anzusehen.

Im **StEP Verkehr**¹² ist die Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Diese Funktion soll sie auch zukünftig behalten.

Der **Baunutzungsplan** vom 28.12.1960¹³ weist für den östlichen Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (aW) mit einer Baustufe von II/2 (GRZ 0,2; GFZ 0,4; 2 Vollgeschosse) aus. Der westliche Teil (Trennlinie ab dem Grundstück Mohriner Allee 150 im rechten Winkel zur Mohriner Allee) ist als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist nicht übergeleitet.

Die förmlich festgestellten (f.f.) **Freilächengrenzen, Straßen- und Baufluchtlinien** werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-239b aufgehoben.

¹¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331. Die Aktualisierung des Landschafts- / Artenschutzprogramms 2004 betrifft nur Teilbereiche, zu denen das B-Plangebiet nicht gehört.

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII: "StEP Verkehr", 2003 / Senatsbeschluss vom 8.7.2003

¹³ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

2 PLANINHALT

2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der 1989 eingeleitete B-Plan XIV-239 umfasste das Gebiet zwischen der Bezirks-
grenze im Westen, der südlichen Grenze des Grundstücks Walnußweg 52 im Norden,
dem Walnußweg im Osten und der Mohriner Allee im Süden. Der Bebauungsplan
XIV-239 sah für die Kolonie A sterngrund die Ausweisung als Grünfläche Dauerklein-
garten vor, für die bestehenden Wohngrundstücke am Walnußweg allgemeines Wohn-
gebiet und für die Fläche dazwischen Stellplatzanlage und Sportplatz.

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschloss das Bezirksamt
1989 die Teilung des Geltungsbereichs in XIV-239a 'Siedlung A sterngrund' und
XIV-239b 'Neubausiedlung A sterngrund'.

1999 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-239b um Flächen am nörd-
lichen und östlichen Rand des Plangebietes reduziert, so dass der Geltungsbereich nur
noch eine Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 152 (heute: Grundstücke Mohri-
ner Allee 152 und Am Britzer Garten 1-30) und das Grundstück Walnußweg 56 um-
fasst. Gleichzeitig erfolgte eine Änderung des Planinhalts, da die geplante Nutzung für
den Nordteil als Reitsporthalle nicht weiterverfolgt wurde, da bereits ein anderer Stand-
ort im Bezirk Tempelhof zur Verfügung stand. Durch die Ermächtigung der Senatsver-
waltung für Finanzen an das Bezirksamt Neukölln im Oktober 1998, konnte der Grund-
stücksteil an einen bauwilligen Investor zum Verkehrswert veräußert werden. Im Jahr
2002 gab es einen Eigentümerwechsel, jedoch ohne Änderung der Planungsziele.
Dem Bebauungsplan XIV-239b lag ein mit dem Bezirk und dem Investor abgestimmtes
städtebauliches Konzept für ein Wohngebiet mit Reihen- und Doppelhäusern zugrun-
de.¹⁴

2.2 INTENTION DES PLANES

Hauptziele des Bebauungsplanes XIV-239b sind die planungsrechtliche Sicherung von
Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, die Schaffung einer Grünverbindung zwi-
schen Britzer Garten und den Kleingartenflächen am Koppelweg sowie die Sicherung
von Parkplatzflächen für den Britzer Garten.

2.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Wohngebiete

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
Die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Reinen Wohngebiet aus-
nahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung
Nr. 1).

¹⁴ Bezirksamt Neukölln von Berlin: "Siedlung A sterngrund – Eine städtebauliche Ideenskizze", Berlin, September 1997

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WR1 definiert durch eine erweiterte Baukörperausweisung (d.h. durch eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse. Im WR2 werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen in Flächenausweisung definiert und das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der innerhalb der Bauflächen maximal zulässigen Grund- (GRZ), und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird im WR1 die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Grundflächenüberschreitung für Stellplätze und Garagen erhöht.

Im WR2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr werden im WR1 Flächen für Stellplätze und Garagen, im WR2 nur für Stellplätze ausgewiesen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gering geneigte Dächer sowie Teile von Fassaden zu begrünen sind (textliche Festsetzungen Nr. 3-4). Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt, in welcher Weise die Befestigung von Wegen und Zufahrten erfolgen soll.

Grünflächen

Am westlichen Rand des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE ausgewiesen.

Flächen für Ver- und Entsorgung

An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs wird das vorhandene Regenwassersammelbecken durch die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung REGENWASSERSAMMELBECKEN gesichert. Als nachrichtliche Übernahme wird die Wasserfläche innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt.

Verkehrsflächen

Die Mohriner Allee und der Walnußweg werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bau- und Grünflächen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Fläche für Ver- und Entsorgung abgegrenzt.

Die Straße Am Britzer Garten wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Grenze des WR2 zum Walnußweg wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für Müllfahrzeuge wird jedoch eine Zufahrtsmöglichkeit gesichert (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die private Verkehrsfläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Eine weitere Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird zwischen der privaten Verkehrsfläche und der öffentlichen Parkanlage festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 5-6).

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Parkplatzanlage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE ausgewiesen. An ihrem nördlichen und östlichen Rand werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ausgewiesen (textliche Festsetzung Nr. 2).

2.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan XIV-239b soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll 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 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- Belange der Bedürfnisse der Familien, die Belange des Bildungswesens,
- Belange von Freizeit und Erholung,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung.

2.4.1 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen sowie geplanten Nutzung (B-Plan XIV-239a) Wohngebiet festgesetzt. Um der Lage des Gebietes - weit zurückgesetzt von der Mohriner Allee, innerhalb eines überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsbereichs und in unmittelbarer Nachbarschaft von Erholungsflächen (vorh. Kleingärten, gepl. Parkanlage, übergeordnete Grünverbindung) – Rechnung zu tragen, wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Damit werden die Belastungen (Verkehr, Immissionen) für das Plangebiet und die umgebenden Gebiete gering gehalten, denn die vorgenannten Festsetzungen berücksichtigen folgende Aspekte:

- die weitgehende Beschränkung des Verkehrs auf den Anliegerverkehr,
- den Ausschluss von Nutzungen, die entweder Verkehr von Außen induzieren oder ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen erzeugen,
- die gering dimensionierten Straßen im neuen Wohngebiet und dessen Umgebung, die ein höheres Kfz-, insbes. Lkw-Aufkommen, wie es durch Läden und Handwerksbetriebe hervorgerufen wird, nicht verkraften können.

Zudem sollen die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe an zentralen, gut erreichbaren

Stellen im Siedlungsgefüge angeordnet sein. Dies ist bei dem exponiert liegenden Wohngebiet im Plangebiet jedoch nicht der Fall.

In den benachbarten, im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebieten sind rein rechtlich die Möglichkeiten für die Ansiedlung der o.a. Läden und Handwerksbetriebe gegeben.

Des Weiteren soll durch den B-Plan ein konkretes Bauvorhaben, das ausschließlich Wohnen (Doppel- und Reihenhäuser) vorsieht, gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im WR-2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und im WR-1 von ca. 0,39 festgesetzt - letztere ist aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung dem Plan selber jedoch nicht zu entnehmen¹⁵ - und in beiden Wohngebieten eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Bezogen auf das umzustrukturierende Gebiet entspricht dies einer GRZ von 0,23 und einer GFZ von 0,38.

Entsprechend der im Umfeld überwiegend vorhandenen Bebauung sowie der geplanten Bebauung werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen, daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem FNP möglichen GFZ von 0,8 verzichtet.

Um ausreichend Stell- bzw. und Garagenplätze im WR1 zur Verfügung stellen zu können, wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächen auf 69 % erhöht (textliche Festsetzung Nr. 11).

Bauweise

Das städtebauliche Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, sieht zur Einbindung in das vorhandene Siedlungsgebiet und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen Folgendes vor:

- westlich der Erschließungsstraße eine Doppelhausbebauung, östlich der Straße eine Reihenhäuserbebauung, deren Hauptausrichtung in Ost-West-Richtung verläuft, so dass von der angrenzenden Bestandsbebauung aus nur die Schmalseiten der Gebäude wahrgenommen werden,
- Herstellung einer öffentlichen Parkanlage am westlichen Geltungsbereichsrand als Grüngliederung zwischen der westlich vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung im Plangebiet,
- Erhaltung des Regenwassersammelbeckens als Grüngliederung zum östlich angrenzenden Bestandswohngebiet,
- Anordnung der Stellplätze für die Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken und für die Reihenhäuser in Form kleiner Sammelstellplatzanlagen entlang der Erschließungsstraße.

¹⁵ Im WR1 ergibt sich aus der durch Baugrenzen umfassten Fläche für 7 Gebäude (14,0 x 12,4 m) eine Grundfläche von 1.215,2 m². Bei einer Grundstücksfläche des WR1 von ca. 3.120 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,39.



Abb. 1: Städtebauliches Konzept (planungsgruppe 4, Berlin)

Entsprechend der geplanten kleinteiligen Baustruktur wird im WR2 eine offene Bauweise festgesetzt. Im WR1 ergibt sich diese Bauweise durch die Baukörperausweisung. Es ist eine erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, die einen gewissen Spielraum für Veränderungen zulässt, z.B. den Anbau eines Wintergartens.

Mit der Baukörperausweisung wird die mit dem Bezirk abgestimmte städtebauliche Figur (Kammsystem) gesichert. Diese sieht im WR-1 zur räumlichen Fassung des Straßenraums ('Rückgrad' des neuen Siedlungsbereichs) und zur Schaffung einer gewissen Abschirmung der privaten Gärten und der Parkanlage von der Erschließungsstraße eine enge, die Abstandflächen gem. § 6 BauO Bln (in der seit dem 1.2.2006 geltenden Fassung) geringfügig unterschreitende Gebäudestellung vor. Des Weiteren wird durch die Baukörperausweisung der engen Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten im WR1 Rechnung getragen.

Die Baukörperausweisung ist eine 'andere ausdrückliche Festsetzung' im Sinne des § 6 Abs. 8 gem. der BauO Bln vom 29.9.2005 (mit einer Abstandsregelung von 0,4H), die aus sich heraus von den Abstandflächen der BauO entbindet. Der festgesetzte 6,0 m-Abstand zwischen den Gebäuden bietet ausreichend Schutz vor Einsehbarkeit, und gewährt insbesondere durch die günstige Ost-West-Ausrichtung der Gebäude eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Zudem kann nur eine maximal 2-geschossige Bebauung realisiert werden, so dass beim Ansatz von $\frac{1}{2} H$ nur eine geringe Abstandflächenunterschreitung erfolgt. Der Mindestabstand von 3,0 m, der aus brandschutztechnischen Gründen einzuhalten ist, und dem auch als Mindestabstand der BauO Bln nachbarschützende Wirkung zukommt, wird im WR1 als auch zur außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung eingehalten.

Gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln können durch B-Planfestsetzungen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen geringere Abstandflächen mit besonderen Anforderungen, z.B. den Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen, verbunden werden. Darauf wird jedoch aus den vorgenannten Gründen verzichtet und die Möglichkeit, auch an den Nord- und Südseiten Fenster anzuordnen, nicht eingeschränkt. Zudem wird durch den B-Plan offen gelassen, ob im Bauwuch Stellplätze oder Garagen entstehen. Aufgrund der geänderten Abstandsflächenregelung der BauO Bln (2006) ist mit keiner Unterschreitung der Abstandflächen zu rechnen. Die o.g. Ausführungen über die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

Im WR2 wird eine flexible Flächenausweisung getroffen, um hier mehr Spielraum bezüglich der Lage und Länge der Gebäude usw. zu ermöglichen.

In der Planzeichnung sind – entgegen des Verwaltungsgrundschreibens Sen BWV II D 1 - 6150/3/2/3I vom 21.04.1997 – für die notwendige Bemaßung der Festsetzungen an einigen wenigen Punkten Koordinaten verwendet worden. In diesem besonderen Einzelfall handelt es sich um Punkte, die durch die übliche Vermaßung auch mit Hilfskonstruktionen nicht genau fixiert werden können. Eine Doppelfestsetzung (d.h. Bemaßung + zusätzliche Koordinaten), die zu Widersprüchen führen könnte, wurde ausgeschlossen.

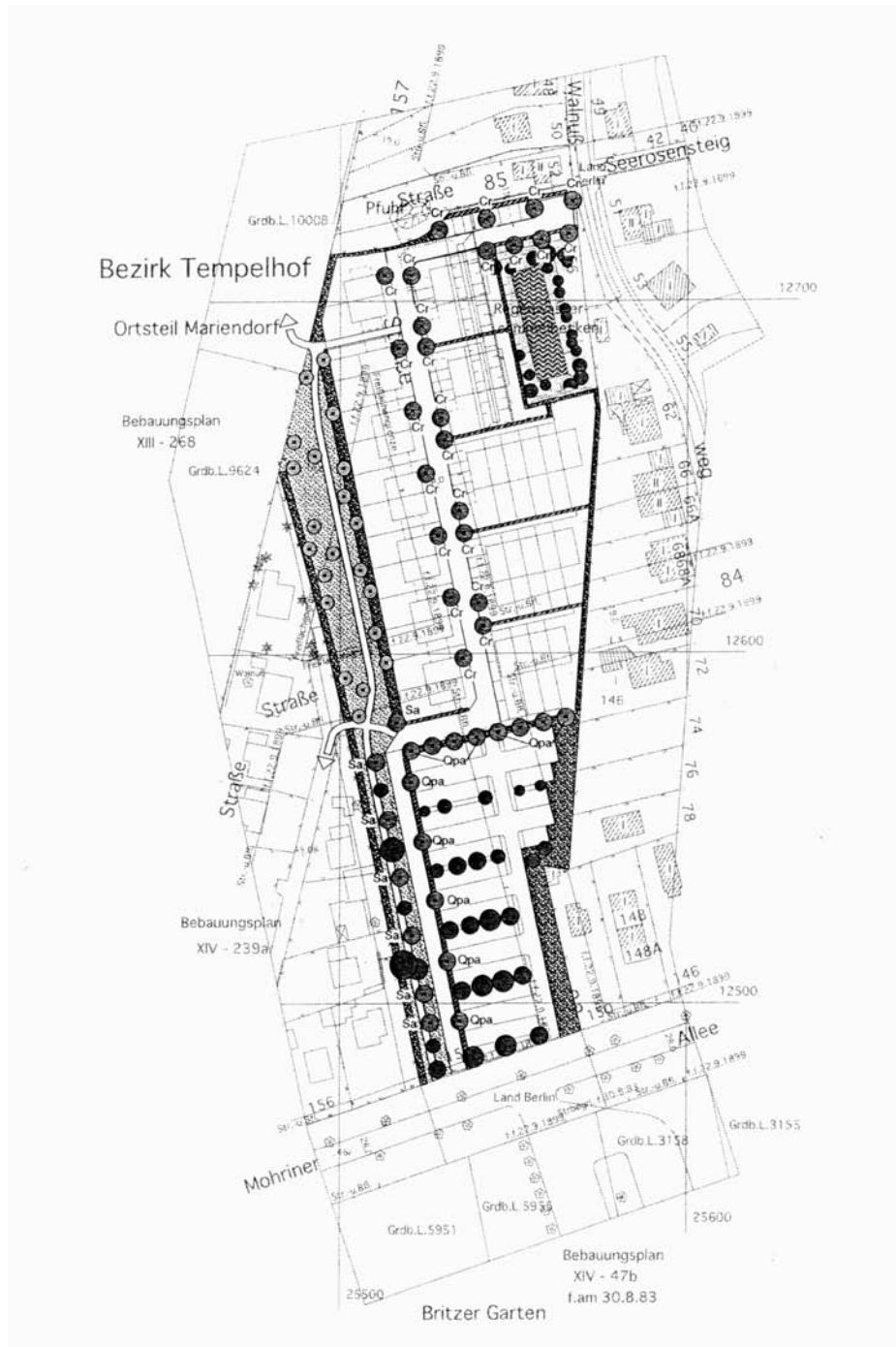


Abb. 2: Landschaftsplanerisches Konzept (Seebauer, Wefers + Partner GbR)

Das Landschaftsplanerische Konzept sieht zur Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft Folgendes vor:

- Parkplatz
 Abpflanzung des Parkplatzes zur Erschließungsstraße durch eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*),
 Erhaltung der am östlichen und z.T. nördlichen Rand des Parkplatzes vorhandenen dichten Gehölzpflanzung,

Anpflanzung von Einzelbäumen (Sumpf-Eichen - Quercus palustris, 13 Stck.) in den Hecken an West- und Nordrand des Parkplatzes,

– Parkanlage

Erhaltung des auf die Parkplatzbepflanzung zurückgehenden Baumbestandes (Stiel-, Sumpf-Eichen) im südlichen Teil der öffentlichen Parkanlage und Ergänzung durch Ebereschen (Sorbus aucuparia, 7 Stck.), zur Schaffung einer abwechslungsreichen Baumreihe im schmalen Abschnitt des Grünzuges; weitgehende Erhaltung der an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Heckenstruktur, Anpflanzung einer 3 m tiefen aufgelockerten Laubgehölzhecke aus überwiegend einheimischen Straucharten im nördlichen Teil der öffentlichen Parkanlage zum östlich angrenzenden WR1; Anlage der übrigen Flächen als Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen (21 Stck.),

– WR1 und WR2

Anpflanzung kleinkroniger Bäume (Apfeldorn – Crataegus 'Carrierei', 24 Stck.) im WR1 und WR2 auf den Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße, zur Gliederung und Begrünung der Stellplätze, und um die geringe Straßenbreite für die Anordnung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten, Anpflanzung von Hainbuchenhecken (Carpinus betulus) im WR2 zur Gliederung des Baugebietes, Entwicklung eines kennzeichnenden Grundgrüngerüstes, Sicherung eines Mindestanteils an einheimischen Gehölzbereichen und zur Abgrenzung der privaten Gartenzonen von den Erschließungswegen, Anpflanzung von Hainbuchenhecken (Carpinus betulus) zur Abschirmung der Stellplatzanlage und der Wendekurve am Nordrand des Geltungsbereichs sowie des Regenrückhaltebeckens, zur besseren Abgrenzung und Erschwerung des Zugangs (Sicherheitsaspekt), Anpflanzung aufgelockerter Laubgehölzhecken entlang der Grenzen zu den östlich und tlw. zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken.

Die vorgenannten Anpflanzungen werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt, die Erhaltung der vorhandenen Gehölzpflanzung am Ost- und Nordrand des Parkplatzes wird im Bebauungsplan geregelt (textliche Festsetzung Nr. 2). Weitere Begrünungsmaßnahmen werden für Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° festgelegt sowie für die Fassaden von Nebenanlagen usw. (textliche Festsetzungen Nr. 3-4).

2.4.2 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die hohe Verkehrsbelastung auf der Mohriner Allee verursacht in deren Umgebung erhebliche Belastungen durch Lärm und Abgase. Aufgrund der großen Distanz zur Mohriner Allee - der Abstand zwischen den südlichsten Gebäuden zur Hauptverkehrsstraße beträgt ca. 100 m - kann der nördliche Geltungsbereichsteil jedoch als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

In dem neuen Wohngebiet werden die vom Kfz-Verkehr verursachten negativen Auswirkungen gering gehalten und der Verkehr weitgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt, denn:

- der Allgemeinheit wird im Wohngebiet kein Fahrrecht eingeräumt,
- Nutzungen, die Verkehr von Außen induzieren oder ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen erzeugen, werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1),

- die Wohngebietszufahrt wird vom vorhandenen Parkplatz getrennt, um Parksuchverkehr zu vermeiden,
- eine Verbindung der neuen Privatstraße mit dem Walnußweg wird nur für Fußgänger und Radfahrer – sowie im Bedarfsfall für Müllfahrzeuge – hergestellt.

Damit und durch den Wegfall der temporären Parkplatzanlage reduzieren sich die Belästigungen (Lärm, Abgase) für den angrenzenden Wohnsiedlungsbestand. Von der Stellplatzfläche am Nordrand des Gebietes gehen kaum Emissionen aus, denn sie bietet nur Raum für 8 Stellplätze, die hauptsächlich für Besucher vorgesehen sind. Zudem wird die Stellplatzanlage durch einen Pflanzstreifen vom Grundstück Walnußweg 52 abgegrenzt.

Durch die Erhaltung der dichten Abpflanzung entlang der östlichen Grenze der öffentlichen Parkfläche und die Ergänzung der Abpflanzung entlang deren Nordgrenze (textliche Festsetzung Nr. 2), wird eine Abschirmung der empfindlichen Wohnnutzung vom vorhandenen Parkplatz an der Mohriner Allee erreicht.

2.4.3 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens

Mit den Festsetzungen zu den Wohngebieten werden Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbes. Doppel- und Reihenhäusern, gesichert, für die in Berlin nur an wenigen Stellen im Stadtbereich Realisierungsmöglichkeiten bestehen. Das Plangebiet ist für eine derartige Bebauung geeignet, da es in einem überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägten Bereich liegt. Daher wird auf die Ausschöpfung der nach dem FNP möglichen GFZ von 0,8 verzichtet.

Mit den festgesetzten GRZ- und GFZ-Werten wird ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht (kleine Grundstücke). Damit werden die Voraussetzungen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen.

2.4.4 Belange der Bedürfnisse der Familien, die Belange des Bildungswesens

Durch die im Geltungsbereich entstehenden 35 Wohneinheiten (14 Doppel-, 21 Reihenhäuser) ist mit folgendem langfristigen Dauerbedarf an sozialer Infrastruktur zu rechnen:

- im Bereich Grundschule mit ca. 4 Plätzen¹⁶ und
- im Bereich Kindertagesstätten mit ca. 5 Plätzen.¹⁷

¹⁶ Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsrichtwert von 2,0 Einwohner / Wohneinheit sowie 6 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 95 %
Grundlage für die Ermittlung der Haushaltsgrößen: Schreiben von SenStadt Abt. IV D vom 20.07.00 betr. Bedarfs- und Kostenrichtwerte für öffentliche Infrastruktureinrichtungen

¹⁷ Ausgangswerte: durchschnittlicher Belegungsrichtwert von 2,0 Einwohner / Wohneinheit sowie 10 Jahrgänge mit 1,0 % der Gesamteinwohner / Jahrgang und davon ein Anteil von 70 %

Grundschule

Das neue Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Fritz-Karsen-Gesamtschule mit Grundstufe und gymnasialer Oberstufe (08 T 01) und gebundenem Ganztagsbetrieb in der Grundstufe. Durch die zwischenzeitliche Inbetriebnahme der Hermann-Nohl-Schule (08 G 19), Hannemannstraße 70 Ecke Buschrosensteig und der dadurch erfolgten Neuordnung der Einzugsbereiche ist eine Aufnahme von 5 Schülern unproblematisch.

Kindertagesstätte

Durch die Verlagerung von Kita-Plätzen in Grundsschulen mit offenem und gebundenem Ganztagsbetrieb und durch einen leichten Geburtenrückgang besteht nach den Planungsrichtwerten für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen in dem Einzugsbereich der Fritz-Karsen-Schule kein Defizit an Kita-Plätzen mehr. Die Kindertagesstätten sind zwar ausgelastet, können jedoch 5 Kinder aus unterschiedlichen Jahrgangsstufen aufnehmen.

Neben der Grundschule am Buschrosensteig entsteht ebenfalls eine neue Kindertagesstätte, so dass nach Fertigstellung der Grundschule und Neuordnung der Einzugsbereiche von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden kann.

Kinderspielplätze

Nach dem Stadtentwicklungsplan (StEP) 2 - öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsnahem Gemeinbedarf - wird der Versorgungsbereich 8 mit der Dringlichkeitsstufe 5 - geringste Dringlichkeit für Defizitabbau - bei Kinderspielplätzen eingestuft. Bei den Bedarfsschwerpunkten für kleinräumige Versorgungseinheiten wird für den Planbereich selbst jedoch die Dringlichkeitsstufe 1 oder 2 - größte Dringlichkeit und nicht versorgt mit öffentlichen Spielplätzen - ausgewiesen.

Die Überlagerung der beiden Kriterien öffentliche und private Spielflächenversorgung führt dazu, dass, obwohl in der kleinräumlichen Versorgungseinheit ein hohes Defizit anzutreffen ist, im Versorgungsbereich eine niedrige Dringlichkeitsstufe angegeben wird. Durch ausreichende private Spielflächen und die nach StEP 2 anrechenbaren Flächen von Grünanlagen besteht hier ein Ausgleich für fehlende öffentliche Spielflächen.

2.4.5 Belange von Freizeit und Erholung

Mit der öffentlichen Parkanlage am westlichen Rand des Plangebiets wird eine durchgehende Grünverbindung zwischen den großen zusammenhängenden Kleingartenanlagen nördlich des Koppelweges über die Kleingartenanlage 'Am Türkenpfuhl' und die Freiflächen der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, die eine öffentliche Durchwegung aufweisen, zum Britzer Garten hergestellt. Damit werden die Grünverbindungen zwischen den bezirklichen Grünflächen sowie die Anbindung der Wohnquartiere an den Britzer Garten verbessert. Des Weiteren wird damit der Vorgabe der übergeordneten Planungen, insbesondere des Landschaftsprogramms entsprochen, die besagt, dass im Plangebiet eine Grünverbindung zum Britzer Garten zu berücksichtigen ist.

Die öffentliche Parkanlage (ca. 2.760 m²), kann den aus der neuen Bebauung resultierenden Bedarf an Grünflächen decken. Dem Freizeit- und Erholungsaspekt kann daher für die neuen Wohneinheiten in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden.

Die neue Parkanlage weist eine Breite von ca. 9,0 m im südlichen und ca. 20,0 m im nördlichen Teil auf.

2.4.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 zur Befestigung von Wegen und Zufahrten wird der Versiegelungsgrad verringert und durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien möglichst viel Fläche für die natürlichen Bodenfunktionen gesichert. Dies ist insbesondere für das WR1 von Bedeutung, da hier die Versiegelung aufgrund der erforderlichen Flächen für Stellplätze auf den Einzelgrundstücken sehr hoch ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11).

Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich und würde - wenn ein Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 NatSchG Bln aufgestellt würde – durch diesen geregelt. Da im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit für einen selbständigen Landschaftsplan besteht, wird diese landesrechtliche Regelung gem. § 9 Abs. 4 BauGB [1998] in den B-Plan aufgenommen.

Bepflanzungen haben eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im städtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope. Aus diesen Gründen werden Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 2-4) sowie vertragliche Vereinbarungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken getroffen.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird empfohlen, für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher standortgerechte und gebietstypische Arten zu verwenden.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung (textliche Festsetzungen Nr. 3-4) dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.4.6.1 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB [1998]

Durch die Erarbeitung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für alle geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB [1998] 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.

Planungsrechtliche Einschätzung

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Vorhandenes Planungsrecht (= bereits zulässige Eingriffe)

Der Baunutzungsplan¹⁸ als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist für den östlichen Teil des Geltungsbereichs 'Allgemeines Wohngebiet' (aW) mit einer GRZ von 0,2 aus. Da für den Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan XIV-A die Berechnungsregelung für das Maß der baulichen Nutzung an die BauNVO 1968 angepasst wurde, sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1968),
- überdachte Stellplätze und Garagen soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1968).

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist im Baunutzungsplan als 'Nichtbauggebiet' ausgewiesen. Diese Ausweisung ist nicht übergeleitet. Für diesen Teil ist daher zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt.

Als prägend für die Eigenart der näheren Umgebung sind die überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Grundstücke östlich des Geltungsbereichs, die Bebauung der 'Siedlung A sterngrund' im Westen sowie der bestehende Parkplatz und der westlich angrenzende Gartenbaubetrieb. Die 'Siedlung Astergrund' bildet für sich gesehen einen Bebauungszusammenhang, der zwar illegal entstanden und planungsrechtlich nicht gesichert ist, jedoch nach § 34 BauGB als 'im Zusammenhang bebauter Ortsteil' zu werten ist. Er bildet jedoch eine 'Innenbereichsinsel', in der durch Außenbereichsnutzungen geprägten Umgebung (Parkplatz und Freifläche, Gärtnereibetriebe als typische Außenbereichsnutzungen). Der zusammenhängend bebaute Innenbereich endet eindeutig an der westlichen Bebauungsgrenze der Grundstücke am Walnußweg. Daher ist der westliche Teil des Plangebietes nach § 35 BauGB als 'Außenbereich' zu beurteilen.

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind alle Baumaßnahmen eingriffsrelevant. Im Plangebiet sind aber förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien vorhanden. Diese sind durch die Überleitungsbestimmungen des Berliner Planungsgesetzes 1949/1956 als Straßenbegrenzungslinien in das neue Berliner Planungsrecht übergeleitet worden. Als solche gelten sie auch nach dem BauGB fort.

Die Straßenverkehrsfläche der Mohriner Allee und des Walnußweges (ca. 1.370 m² = 7,6 %), der Bereich des Rückhaltebeckens (ca. 1.050 m² = 5,8 %) und die Parkplatzanlage einschließlich der westlichen Fahrspur (ca. 4.110 m² = 22,7 %) werden in der Bilanz als bereits existierenden Flächenkategorien erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert werden.

¹⁸ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

Vorhandenes Planungsrecht Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
- Östlicher Teil: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,2, Versiegelung bis 0,30	990 m ²	1.490 m ²
- Westlicher Teil: Flächen innerhalb der ff. Straßenfluchtlinien		3.890 m ²
Σ	990 m²	5.380 m²

Demzufolge wäre nach geltendem Recht eine maximale Bewauung und Versiegelung von insges. ca. 5.380 m² möglich.

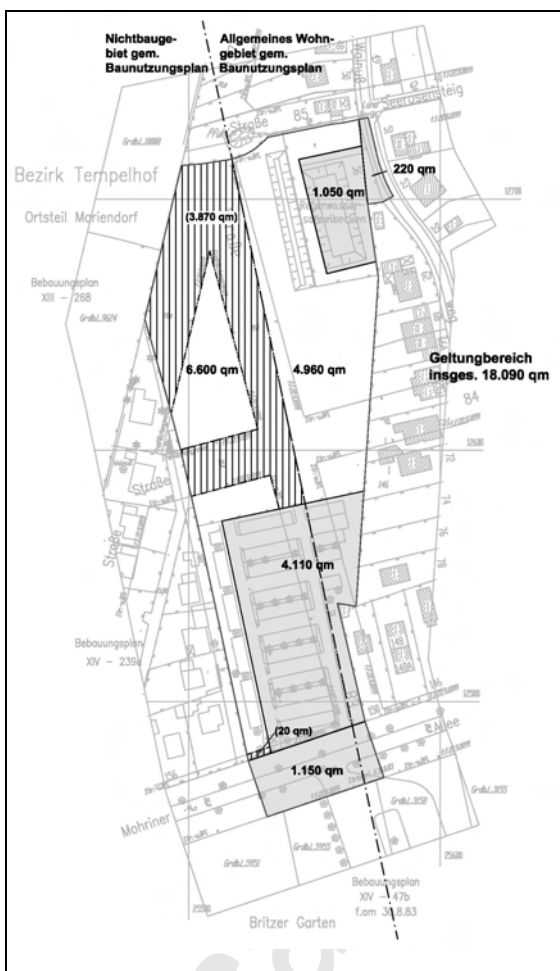


Abb. 3: Flächenbilanz vorhandenes Planungsrecht

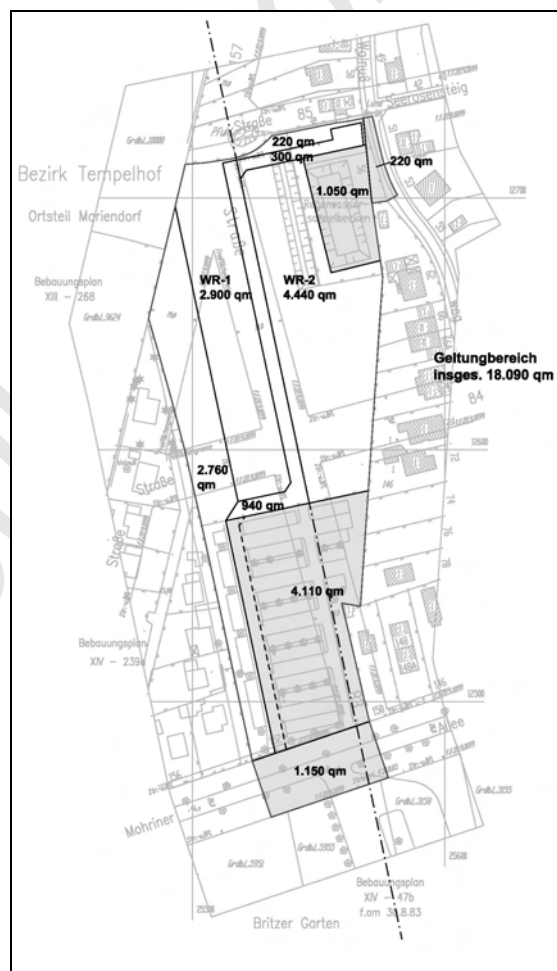


Abb. 4: Flächenbilanz künftiges Planungsrecht

Künftiges Planungsrecht

Gemäß Bebauungsplan können innerhalb der Baugebiete künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 versiegelt werden:

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Künftiges Planungsrecht		
- Östlicher Teil: WR2, GRZ 0,35, Versiegelung bis 0,53 WR1, GRZ 0,39, Versiegelung bis 0,66 Private Verkehrsfläche	1.550 m ² 90 m ²	2.350 m ² 150 m ² 300 m ²
- Westlicher Teil: WR1, GRZ 0,39, Versiegelung bis 0,66 Private Verkehrsfläche	1.130 m ²	1.910 m ² 940 m ²
Σ	2.770 m²	5.650 m²

Gemäß Bebauungsplan können zukünftig bis zu 5.650 m² (31,2 %) bebaut oder durch Nebenanlagen und private Verkehrsflächen versiegelt werden. Das sind nur 270 m² (ca. 1,5 %) mehr, als nach geltendem Planungsrecht zulässig sind, und ist daher unerheblich, zumal durch die textliche Festsetzung Nr. 8 sichergestellt wird, dass Zufahrten von Stellplätzen und Garagen keine vollständige Versiegelung erfahren. Als gärtnerisch gestaltete Grundstücksfreiflächen werden in Zukunft ca. 3.150 m² verbleiben und als öffentliche Parkanlage ca. 2.760 m² ausgewiesen. Das entspricht zusammen ca. 5.910 m² (32,7 %) des ca. 18.090 m² großen Geltungsbereichs.

Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen. Daher ist ein Ausgleich gem. § 1a BauGB [1998] nicht erforderlich.

2.4.7 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr

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

Der Bebauungsplan XIV-239b wurde wegen des im Geltungsbereich liegenden Abschnitts der Mohriner Allee, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist, von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Abt. II E) als Bebauungsplan von gesamtstädtischer Bedeutung gemäß § 4 a AGBauGB (alt) eingestuft. Dem geltend gemachten Belang wird Rechnung getragen, indem der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Abschnitt der Mohriner Allee als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und durch Straßenbegrenzungslinien gesichert wird. Dies erfolgt auch für den im Plangebiet befindlichen Teilabschnitt des Walnußwegs. Mit dem Bebauungsplan werden die förmlich festgesetzten Straßenfluchtlinien im Geltungsbereich aufgehoben.

Die Straßenerschließung der neuen Wohnsiedlung erfolgt von der Mohriner Allee über eine separate Straße, die - unter Einbeziehung der bestehenden Parkplatzausfahrt - nach Norden verläuft und durch eine Verschwenkung in östlicher Richtung eine wirtschaftliche Mittlerschließung des neuen Wohngebietes sicherstellt.

Da eine Wohngebietszufahrt über einen Parkplatz verkehrstechnisch problematisch ist (erhöhte Unfallgefahr, insbesondere für spielende Kinder) und auch hinsichtlich des Ortsbildes eine schlechte Eingangssituation ist, wird die Wohngebietszufahrt vom Parkplatz getrennt. Die Trennung zielt auch darauf ab, Parksuchverkehr aus dem neuen Wohngebiet herauszuhalten. Der Parkplatz wird neu organisiert und die Ein- und die getrennte Ausfahrt werden in zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten an der Mohriner Allee umgebaut. Beide werden eine deutlich geringere Fahrzeuganzahl aufweisen als vorher:

- Die westliche Ein- / Ausfahrt wird lediglich durch den Kfz-Verkehr von 35 Wohneinheiten belastet, die – im Gegensatz zu einer Parkplatznutzung mit mehreren Dutzend Parkständen – auch keine hohe Kfz-Fluktuation zu verzeichnen hat.
- Die östliche Ein- / Ausfahrt wird nur noch durch den Verkehr des südlichen, zudem reduzierten Parkplatzteils belastet. Darüber hinaus besteht an dieser Ein- und Ausfahrt Hochbetrieb meist nur an den Wochenenden, wenn der normale Berufsverkehr entfällt. Daher bestätigte das bezirkliche Tiefbauamt in einem Abstimmungsgespräch am 04.01.2001, dass gegen eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für den Parkplatz keine Bedenken bestehen.

Durch die Verlegung der Haltelinien am signalisierten Fußgängerüberweg in der Mohriner Allee werden zwischen den beiden Ein- / Ausfahrten Aufstellflächen für abbiegende Fahrzeuge geschaffen und die verkehrstechnische Situation wird verbessert.

Die neue Straße im Wohngebiet wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen, da sie nur 35 Wohneinheiten erschließt und keine Verknüpfungsfunktion zwischen umgebenden Straßen übernehmen soll. Damit hat sie die ausschließliche Funktion einer Anliegerstraße, für die kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht. Auch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der an die private Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke ist nicht erforderlich, da der Nachweis der gesicherten Erschließung bereits im Rahmen der Teilung und Parzellierung der Grundstücke erfolgt ist.

Es wird nur die erforderliche Mindestbreite der Straße festgesetzt: 4,75 m im Zufahrtsbereich und 5,5 m im Wohngebiet. So wird eine Minimierung der Verkehrsflächen durch Überlagerung von Fahrbahn und Gehwegen (Mischfläche) erreicht, aber sichergestellt, dass Müllfahrzeuge in das Wohngebiet herein können und ein parkendes Kfz den Verkehrsfluss nicht zum Erliegen bringt.

An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs endet die neue Straße als Sackgasse in einer Wendemöglichkeit am Walnußweg. Im Bebauungsplan wird die Trennung der gebietsinternen Straße vom Walnußweg durch ein Verbot der Ein- und Ausfahrt sichergestellt, durch die textliche Festsetzung Nr. 7 gem. § 29 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB für Müllfahrzeuge jedoch eine Durchfahrt ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits der geringen Breite des Walnußwegs und der angrenzenden Straßen Rechnung getragen und eine Erhöhung des Kfz-Aufkommens für die dort vorhandene Wohnnutzung vermieden. Andererseits kann eine Verkehrs- / Versiegelungsflächen sparende (keine Wendeanlage erforderlich) Entsorgung des neuen Wohngebietes erfolgen und trotzdem den Belangen der Abfallentsorgung Rechnung getragen

werden. Eine Abgrenzung durch umlegbare Poller ermöglicht Fußgängern und Radfahrern und im Bedarfsfall Müllfahrzeugen eine Verbindung.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der nur mittelmäßigen Anbindung an das ÖPNV-Netz wird je Wohneinheit von einem Bedarf von ein bis zwei Stellplätzen ausgegangen. Im WR1 sind Flächen für Stellplätze und Garagen zwischen den Gebäuden und im WR2 Flächen für Stellplätze entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Für Besucher ist ein Teil der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs im WR1 ausgewiesenen Stellplätze vorgesehen.

Im Plangebiet verringern sich die Parkplatzflächen für den Britzer Garten. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch erforderlich für die Entwicklung der im Landschaftsprogramm vorgegebenen übergeordneten Grünverbindung zwischen Britzer Garten und den nördlich angrenzenden großen Kleingartenarealen sowie einer der Umgebung (Reines / Allgemeines Wohngebiet, Park- und Kleingartenanlagen) angemessenen baulichen Nutzung (Wohnen). Gleichzeitig wird aber dem Aspekt Rechnung getragen, einen möglichst großen Teil der Parkplätze für den Britzer Garten planungsrechtlich zu sichern. Die Parkplatzanlage im Südteil des Geltungsbereichs direkt an der Hauptverkehrsstraße bleibt erhalten und wird durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE planungsrechtlich gesichert. Der nördliche auch bisher schon nur zeitweise genutzte, weit in das Wohngebiet hereinragende Teil entfällt und damit auch die Belastungen (Lärm, Abgase) für die angrenzenden Wohngrundstücke. Zudem war diese Fläche immer nur als zusätzliche Parkplatzfläche für die Bundesgartenschau geplant; nach deren Ende wurde sie sofort wieder entsiegelt.

Durch die Reduzierung der Parkplatzflächen für den Britzer Garten findet im Regelfall keine zusätzliche Belastung der umgebenden Anliegerstraßen statt, denn

- der südliche, für den normalen Besucherstrom ausreichende Parkplatzteil bleibt etwas verkleinert bestehen,
- es entfällt die temporär, an Sommerwochenenden und bei größeren Veranstaltungen genutzte Parkplatzfläche. Eine Entschärfung der Parkplatzsuch-Situation wäre jedoch auch bei Erhalt des provisorischen Parkplatzes nicht zu erwarten gewesen.

An den Wochenenden in den Sommermonaten bleibt die auch bisher immer vorhandene Belastung der umgebenden Anliegerstraßen durch Parksuchverkehr zwar noch bestehen. Die Grün Berlin Park und Garten GmbH hat im Bezirk Neukölln bisher keine geeignete Fläche für die Erstellung eines zusätzlichen Parkplatzes in der Nähe dieses oder eines anderen Eingangs des Britzer Gartens gefunden. Da es sich bei dem Britzer Garten um eine überbezirkliche Parkanlage handelt, sind bestenfalls Flächen im benachbarten Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Betracht zu ziehen. Das bezirkliche Grundstücksamt, das von Grün Berlin Park und Garten GmbH um Mithilfe bei der Suche nach neuen Stellplatzflächen gebeten wurde, hat darauf hingewiesen, dass mit Hinweisschildern auf den nicht weit entfernten Parkplatz am Sangerhauser Weg eine Verbesserung der Situation in den Anliegerstraßen im Umfeld des Plangebietes herbeigeführt werden könnte, da die dortigen Parkplatzflächen auch in der Hochsaison nicht vollständig ausgelastet sind und z.T. von Anliegern aus der Umgebung belegt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass trotz dieser Reduzierung das erforderliche Parkplatzangebot für den Britzer Garten vorhanden ist.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die private Verkehrsfläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, desgleichen die Fläche A zwischen dieser Verkehrsfläche und der öffentlichen Parkanlage (textliche Festsetzungen Nr. 5-6).

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Verkehrsfläche und der Anbindung an den Walnußweg wird durch Baulasteintragung öffentlich rechtlich gesichert.

In der Parkanlage sind drei Wegeverbindungen vorgesehen:

- Eine Nord-Süd-Durchwegung stellt die Verbindung zwischen den Grünflächen des Britzer Gartens und den Kleingartenanlagen am Koppelweg her.
- Zwei Ost-West-Wege verbinden die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Neukölln, und das geplante Wohngebiet mit den östlich und westlich vorhandenen Wohngebieten. Die südliche dieser beiden Ost-West-Verbindungen verknüpft die Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes mit jener der Siedlung A sterngrund. Sie soll so ausgebaut werden, dass sie im Notfall von der Feuerwehr als Durchfahrt genutzt werden kann (3,0 m Breite). Damit kann in der Siedlung A sterngrund auf eine Wendeanlage herkömmlicher Dimension verzichtet werden.

Mit diesen Wegeverbindungen wird das bestehende, z.T. separat von den Straßen geführte Wegesystem ergänzt und eine Einbindung in das übergeordnete Geh- und Radwegenetz gewährleistet.

2.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Regenwassersammelbecken wird durch Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgung REGENWASSERSAMMELBECKEN gesichert. Das Becken ist nach § 2 Berliner Wassergesetz (BWG) ein stehendes Gewässer 2. Ordnung, daher wird die Wasserfläche als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Festsetzung des Regenwassersammelbeckens als Fläche für Ver- und Entsorgung ist städtebaulich erforderlich, weil es das Niederschlagswasser aus dem Walnußweg und angrenzender Straßen aufnimmt, die nicht an eine öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen sind.

Durch eine privatrechtliche Regelung (städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor des Neubavorhabens und dem Land Berlin) wurde ermöglicht, auch Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet in das Regenwassersammelbecken einzuleiten, das noch Kapazitätsreserven aufwies.

Diese Möglichkeit wurde von SenStadt Referat VIII D (Wasserbehörde) mit dem Hinweis, dass durch die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser die der Wasserführung des Teiches verbessert werden kann, aber auch vom bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt wegen der positiven Effekte für das Schutzgut Wasser befürwortet.¹⁹ Zudem hat das Becken Funktionen für den Boden, den Naturhaushalt und das Kleinklima, denn das Wasser verdunstet und versickert vor Ort.

¹⁹ Stellungnahmen von SenStadt Referat VIII D und dem bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend der vorliegenden Einleitgenehmigung für das Neubauvorhaben wird das Regenwasser von der neuen Straße, und den Stellplätzen (nach entsprechender Vorreinigung) und von den Dachflächen im WR1 und WR2 in das Regenwassersammelbecken eingeleitet.²⁰ Das Niederschlagswasser von Terrassen und Fußwegen wird zur Versickerung gebracht. Aufgrund dieses Konzeptes zur Niederschlagswasserbehandlung konnte der westlich des Regenwasserbeckens vorhandene Graben entfallen.

Die übrigen für die Gebietserschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser-Ver-, Schmutz- und Regenwasser-Entsorgungsleitungen, Gas-, Stromleitungen usw.) befinden sich innerhalb der an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit i.d.R. zur Verfügung.²¹

Die interne Erschließungsstraße wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit wird eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der neuen Wohnsiedlung gewährleistet.

²⁰ Die Berechnung der abzuleitenden Regenmenge aus dem bisherigen Regeneinzugsgebiet (Walnußweg und angrenzende Straßen) und dem WR1 und WR2 entsprechend der Mengenvorgaben von SenStadt ergab, dass das Rückhaltebecken das zusätzliche Regenwasser des WR1 und WR2 ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Vgl. Anlage 2 des Erläuterungsberichts zum Antrag auf Einleitungsgenehmigung auf der Grundlage der Berechnung des Ing.-Büros Stiewitsch

²¹ vgl. die Stellungnahmen der zuständigen Unternehmensträger im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.5 ABWÄGUNG DER EINWENDUNGEN VON BÜRGERN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die vom 13.09.1999 bis einschließlich 24.09.1999 stattfand, äußerten sich 45 Bürger schriftlich zur Planung, davon 35 indem sie ihre Übereinstimmung mit den Inhalten eines Schreibens an den Fachbereich Stadtplanung durch ihre Unterschrift in beigefügten Listen bestätigten.

2.5.2 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung²²

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Planzeichnung:**
 - Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der gemeinsamen Grenze der privaten Verkehrsfläche und des Walnußwegs.
- **Textliche Festsetzungen:**
 - Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung, die im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zufahrten für Feuerwehr-, Notfahrzeuge und Müllfahrzeuge ermöglicht.

Fazit: Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht notwendig werden. Das Bebauungsplanverfahren XIV-239b wird in seiner Grundkonzeption weiterverfolgt.

Aufgrund der weiteren Überarbeitung des Bebauungskonzeptes sowie der in die GRZ der Hauptanlage einzubeziehenden Terrassen usw. ergab sich zusätzlich zu den o.a. B-Planänderungen eine weitere Änderung in der Planzeichnung: die GRZ für die Reinen Wohngebiete wurde auf 0,35 heraufgesetzt.

2.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange²³

23 TÖB, 1 Nachbarbezirk sowie 12 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b-6144 vom 09.10.2000 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf den 09.11.2000 festgesetzt; in die Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB [1998] wurden jedoch auch alle nachträglich bis zum 08.12.2000 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

²² Die gesamte Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist der BA-Beschluss Nr. 145/00 vom 7.11.2000 zu entnehmen.

²³ Die gesamte Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dem Vermerk Stapl b vom 09.01.2001 zu entnehmen.

2.5.4 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des BA Neukölln geäußerten Hinweise führte zu folgender Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Zeichnerische Festsetzungen:**
 - Darstellung der Wasserfläche des Regenwasserbeckens als nachrichtliche Übernahme.
- **Begründung:**

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.

Aufgrund der sich konkretisierenden Objektplanung werden folgende Änderungen erforderlich:

- **Zeichnerische Festsetzungen:**
 - Wechsel von Baufenster- zu erweiterter Baukörperausweisung im WR1; damit Wegfall der GRZ-Festsetzung sowie der Festsetzung der offenen Bauweise im WR1,
 - Einbeziehung der WR-Fläche am nördlichen Plangebietsrand in das WR1,
 - Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen im WR1.
- **Begründung:**

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.

2.5.5 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV–239b vom 22.01.2001 bis einschließlich 22.02.2001 haben 28 Bürger (überwiegend aus der näheren Umgebung des Geltungsbereiches) und 1 Verein Einsicht in die Planung genommen.

Schriftlich äußerten sich 1 Träger öffentlicher Belange, 2 Vereine sowie 16 Bürger, davon 15 indem sie ihre Übereinstimmung mit den Inhalten eines Schreibens durch ihre Unterschrift bestätigten. Die planungsrelevanten Äußerungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

- Die Industrie- und Handelskammer Berlin teilt schriftlich mit, dass gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben werden.

Stellungnahmen von Bürgern und Sonstigen

- In einem Schreiben, das von 15 Bürgern (Anwohnern der Siedlung A sterngrund) unterzeichnet wurde, wird aus unten aufgeführten Gründen Einspruch erhoben:

Die geplante Durchwegung zwischen dem Privatweg der Siedlung A sterngrund (B-Plan XIV-239a) und dem angrenzenden Bauland (B-Plan XIV-239b) sei von den Eigentümern gekauft worden. Daher müsse sie als Privatweg erhalten bleiben und könne nicht der öffentlichen Nutzung als Fuß- und Radfahrweg zugeführt werden. Eine direkte Straßenüberquerung der Mohriner Allee zwischen dem Weg in der Siedlung A sterngrund und der gegenüberliegenden Straßenseite zum Hochkönigweg sei kaum möglich, da die Mohriner Allee an dieser Einmündung eine Kurve beschreibe und somit eine erhöhte Unfallgefahrenquelle geschaffen werden würde. Es bestehe kein Bedarf für diesen Durchgangsweg, weil sich ca. 60 m östlich von diesem ein ampelgeregelter Übergang über die Mohriner Allee befinde, von dem ein öffentlicher Weg von der Mohriner Allee über das Bauland XIV-239b bis zum Imbrosweg vorgesehen sei, und daher auch für Schüler der 13. Grundschule Tempelhof, welche die Mohriner Allee überqueren müssen, eine sicherere Querung ermögliche, als wenn sie den Siedlungsweg benutzen würden.

Abwägung: Durch den B-Plan XIV-239b wird keine öffentliche Durchwegung durch die Siedlung A sterngrund geschaffen, denn der Geltungsbereich des B-Plans endet an der östlichen Grenze der Siedlung, sondern für die Anwohner der Siedlung A sterngrund eine Anbindung an die öffentliche Parkanlage gesichert, die einerseits eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Britzer Garten und den Kleingartenanlagen am Koppelweg und andererseits eine Verbindung nach Osten zum Wohngebiet am Walnußweg herstellt.

Die durch den B-Plan XIV-239b gesicherte Nord-Süd-Durchwegung trifft an der vorhandenen Ampelanlage auf die Mohriner Allee, so dass für die Allgemeinheit, und damit auch für Schüler der 13. Grundschule Tempelhof, eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraße gewährleistet ist. Dass Schüler, die von der Grundschule zum Hochkönigweg gehen wollen, als Abkürzung den Weg durch die Siedlung A sterngrund benutzen, der ca. 60 m östlich der Ampelanlage auf die Mohriner Allee trifft, kann durch die Festsetzungen des B-Plans nicht verhindert werden.

Ein Bürger stellt in einem Schreiben Folgendes fest:

1. Die Haupteinwendung bleibt, dass die geplante bauliche Dichte zu hoch sei. Sie werde einerseits damit begründet, dass auf manchen Grundstücken die bauliche Dichte des B-Planes schon vorhanden ist, andererseits damit, dass eine weiter auseinander gezogene Gebäudestellung unverhältnismäßig große Grundstücke ergeben würde (vgl. Seite 20 der B-Planbegründung). Hier erfolge eine Abwägung zu Lasten der Anwohner bzw. der Allgemeinheit und zugunsten des Investors.
2. Unverständlich sei, wie bei der ausgewiesenen baulichen Nutzung eine Firsthöhe von 12 m entstehen kann. Das wären bei einer Raumhöhe von 3,0 m gleich 4 Geschosse.
3. Die auf Seite 8 zum 'derzeitigen' Verkehrsaufkommen der Mohriner Allee genannte Zahl stamme aus einer Zählung aus dem Jahr 1995.
4. Die Aussage auf Seite 9 der Begründung, dass Amphibienvorkommen nicht bekannt sind, sei zu korrigieren; im Regenrückhaltebecken seien Frösche vorhanden.

5. Die Aussage auf Seite 18 der Begründung, dass die Reihenhäuser in Ost-West-Richtung stehen und daher von den Nachbarn nur die Schmalseiten wahrgenommen werden, stimme nicht.
6. Auf Seite 22 der Begründung fehle die Breitenangabe 'mindestens 3 m' für die Abpflanzung entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, wie sie für den südlichen Bereich vorgesehen ist.
7. Bei 21 Reihen-, 7 Doppelhäusern, Parkplatzsuchern und sonstigen Besuchern könne der Verkehr für das Planungsgebiet und die umgebenden Gebiete nicht - wie auf Seite 18 erwähnt - gering gehalten werden.
8. Die Aussage auf Seite 23, wonach für das neue Wohngebiet und die umgebenden Gebiete eine hohe Wohnqualität sichergestellt werden kann, stimme nicht. Die Parkplätze fielen ohne Ersatz weg, daher würden Parkmöglichkeiten im Walnußweg gesucht (vgl. Stellungnahme der Polizei), obwohl dieser eine Anliegerstraße sei. Daher werde die Situation für die Anwohner schlimmer als bisher. Die Begründung auf Seite 44, dass 'Parksuchverkehr' Sache der Polizei sei, beweise, dass hier nicht abgewogen wurde.
9. Mit der auf Seite 36 angesprochenen Trennung der Wohngebietszufahrt vom Parkplatz werde Parksuchverkehr aus dem neuen Wohngebiet herausgehalten, damit aber in den Walnußweg verlagert.
10. Auch die Aussage auf Seite 38, dass trotz der Reduzierung des Parkplatzes das erforderliche Parkplatzangebot für die BUGA sichergestellt werden kann, und zukünftig durch Parksuchverkehr kaum eine über die bestehende Belastung der angrenzenden Straßen hinausgehende Beeinträchtigung stattfindet, treffe nicht zu. Es entfielen mehr Parkplätze als im südlichen Bereich vorhanden seien; diese würden im Walnußweg gesucht. Das Bezirksamt kenne die Situation bei 'normalen' Veranstaltungen nicht.

Abwägung:

1. *Die Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen. Mit der geplanten Doppel- und Reihenhausbauung soll dem Aspekt Rechnung getragen werden, dass in Berlin weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimen besteht, diese jedoch nur an wenigen Stellen im Stadtbereich gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist für eine derartige Bauung geeignet, da es in einem überwiegend durch Eigenheimbauung geprägten Bereich liegt. Mit einer GFZ von 0,6 bleiben die Wohngebiete im Geltungsbereich weit unter der nach dem FNP möglichen GFZ von 0,8.
Mit den festgesetzten GRZ- und GFZ-Werten soll nicht nur eine Einpassung des neuen Siedlungsgebietes in die Umgebung gewährleistet, sondern auch ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht werden, und damit die Voraussetzungen zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen werden.*
2. *Der Bebauungsplan setzt eine Bauung mit maximal 2 Vollgeschossen fest. Rechnet man z.B. mit einem Sockel von 1,0 m, 2 Vollgeschossen von 3,0 m Höhe sowie einem Satteldach mit 45° Neigung und einer Gebäudetiefe von 10,0 m, ergibt sich eine Firsthöhe von 12,0 m. Die bauliche Nutzung wird eingehalten, denn da das Dachgeschoss über weniger als 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von min. 2,3 m aufweist, ist es kein Vollgeschoss.*
3. *Dem Hinweis wird gefolgt und an der angesprochenen Stelle der B-Planbegründung auf den Zeitpunkt der Verkehrszählung hingewiesen.*

4. Nach Auskunft des bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamtes ist ein Amphibienvorkommen im Regenwassersammelbecken zwar nicht bekannt, aufgrund der umgebenden Pfuhe in den Phasen, in denen das Becken Wasser führt, jedoch nicht auszuschließen. Das Regenwassersammelbecken bleibt erhalten, so dass die potentielle Funktion als Amphibiengewässer gesichert wird.
5. Mit der Aussage auf Seite 18 ist gemeint, dass nahe der Grenze zu den östlich anschließenden Grundstücken nur die Schmalseiten der neuen Gebäude stehen und nicht die Längsseiten, so dass die nach Westen ausgerichteten Bestandsgrundstücke am Walnußweg keine Beeinträchtigungen (Sichtbarriere, Verschattung) erfahren.
6. Im Bereich des verbleibenden Parkplatzes ist zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken vor allem aus Sichtschutzgründen die Erhaltung der mehr als 3,0 m breiten dichten Bepflanzung vorgesehen. Im Bereich des neuen Wohngebietes ist eine derart breite Bepflanzung entlang der Grenze zu den östlich vorhandenen Wohngrundstücken jedoch nicht notwendig. Hier ist eine 2,0 m breite lockere Bepflanzung vorgesehen.
7. Auf S. 18 der Begründung geht es nicht um das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet selbst, sondern darum, Nutzungen, die entweder Verkehr von Außen oder ein höheres Kfz-Aufkommen erzeugen, auszuschließen und somit eine höhere Belastung für das Plangebiet und die umgebenden Gebiete zu vermeiden und den Kfz-Verkehr weitgehend auf den Anliegerverkehr zu beschränken.
8. Auf S. 23 der Begründung geht es nicht um den Parksuchverkehr infolge der Flächenreduzierung des Parkplatzes des Britzer Gartens. Es geht darum, 1. Nutzungen, die ein höheres Kfz-Aufkommen oder Verkehr von Außen induzieren, auszuschließen, und 2. durch die Trennung der neuen Privatstraße vom Walnußweg Durchgangsverkehr zu vermeiden, um so die Belastung für das neue Wohngebiet und die vorhandenen Gebiete gering zu halten und dadurch eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.
9. Eine Wohngebietszufahrt über einen Parkplatz ist verkehrstechnisch problematisch (erhöhte Unfallgefahr, insbesondere für spielende Kinder) und auch hinsichtlich des Ortsbildes eine schlechte Eingangssituation. Daher wird die Wohngebietszufahrt völlig vom Parkplatz getrennt. Des Weiteren zielt die Trennung der Ein- und Ausfahrten darauf ab, Parksuchverkehr möglichst aus dem neuen Wohngebiet herauszuhalten und - unterstützt durch eine entsprechende Beschilderung - auf den Parkplatz zu lenken.
Durch die Trennung der neuen Wohngebietszufahrt vom Parkplatz und die Aufstellung von Privatstraßen-Schildern kann Parksuchverkehr jedoch real ebenso wenig aus dem neuen Wohngebiet herausgehalten werden, wie aus dem vorhandenen Wohngebiet am Walnußweg, dessen Straßen als Anliegerstraße ausgeschildert sind. Die Trennung der neuen Wohngebietszufahrt vom Parkplatz ist nicht die Ursache für den Parksuchverkehr im Walnußweg.
10. Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der Parkanlage geht eine Reduzierung der Parkplatzflächen für den Britzer Garten einher. Wie auf Seite 38 der B-Planbegründung erläutert, wird davon ausgegangen, dass im Regelfall das erforderliche Parkplatzangebot für den Britzer Garten sichergestellt werden kann, und durch Parksuchverkehr kaum eine über die bestehende Belastung der angrenzenden Straßen hinausgehende Beeinträchtigung stattfindet.
In einem Schreiben von 08.08.2000 an das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirksamtes hebt die Grün Berlin Park und Garten GmbH hervor, dass sie - im Hinblick auf eine stabile Entwicklung der Besucherzahlen des Britzer Gar-

tens - mehr Parkplätze anbieten muss und sie daher bemüht ist, im Umfeld des Britzer Gartens weitere Stellplätze zu schaffen.

Mittelfristig wird daher damit gerechnet, dass die Belastung der Anliegerstraßen im Umfeld des Parkplatzes an der Mohriner Allee auch bei starkem Besucherandrang auf den Britzer Garten abnehmen wird. Des Weiteren hat das bezirkliche Grundstücksamt, das bei der Suche nach neuen Stellplatzflächen um Mithilfe gebeten wurde, darauf hingewiesen, dass die Parkplatzflächen am Sangerhauser Weg auch in der Hochsaison nicht vollständig ausgelastet sind. Mit Hinweisschildern auf diesen nicht weit entfernten Parkplatz könnte auch kurzfristig schon eine Verbesserung der Situation in den o.a. Anliegerstraßen herbeigeführt werden.

- In zwei nahezu wörtlich übereinstimmenden Schreiben, von denen eines vom F.U.N. Verein zur Förderung von Umwelt- und Naturschutz in Berlin e.V. für seine Mitgliedsverbände und das zweite von der BLN Berliner Landesarbeitsgesellschaft Naturschutz e.V. zusammen mit der Bürgerinitiative Stadtring-Süd und der Interessengemeinschaft Teltowkanal erstellt wurde, wird folgendes angemerkt:
 1. Nach dem ausgelegten städtebaulichen Konzept sollen 7 Doppelhaus-Einheiten mit dazwischenliegenden Garagen und insgesamt 21 Reihenhäuser mit Kfz-Stellplätzen an der geplanten Erschließungsstraße erstellt werden. Vor dem Hintergrund des Wohnungsleerstandes in Berlin sei zu fragen, ob weiterer Wohnungs- und Einfamilienhausbau überhaupt notwendig ist. Es seien z.B. noch erhebliche Reserven in der Siedlung auf dem ehem. Flugplatz Gatow vorhanden.
Wenn dieser Bereich überhaupt bebaut werden sollte, würde durch die vorgesehene Anzahl an Hauseinheiten im Verhältnis zur Größe des verbleibenden Areals eine überdimensionierte Verdichtung erfolgen.
Daher werde um Prüfung gebeten, ob auf den Bau nicht verzichtet werden und die Fläche als naturnahe Grünfläche und übergeordnete Grünverbindung zum Britzer Garten hergerichtet werden könne. Entsprechend dem FNP 94 sei das o.a. Gelände bis auf einen kleinen Bereich als Grünfläche ausgewiesen und der FNP 94 sei auch bisher nicht geändert worden.
 2. Das für die Bebauung vorgesehene Areal sei ein Zusatzparkplatz für den Britzer Garten, also eine sog. Parkplatz-'Reserve', die in den letzten Jahren nicht mehr benötigt wurde, und sich somit zur Geländebrache mit entsprechender Flora und Fauna entwickeln konnte. Daher sei unter Berücksichtigung der nördlich und östlich dieses Areals liegenden natürlichen Pfuhe bei einer Bebauung äußerst sensibel vorzugehen.
 3. Hinsichtlich der Umweltbelange seien überwiegend die Angaben des Umweltatlasses zugrunde gelegt worden. So sei für den Geltungsbereich ein Grundwasser-Flurabstand von >10 m angegeben und davon ausgegangen worden, dass der Grundwasserstand (entsprechend den Angaben aus dem Jahr 1990) ca. 34 m üNN liegt. Da sich der Grundwasserstand in Berlin an verschiedenen Orten gravierend verändert habe, sollten hier vor Baubeginn neue Angaben vorliegen.
 4. Die Schaffung einer übergeordneten Grünverbindung vom Britzer Garten zu den angrenzenden Grünflächen im Zusammenhang werde begrüßt.

Abwägung:

1. Die Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen. Mit der geplanten Doppel- und Reihenhäuserbebauung soll dem Aspekt Rechnung getragen werden, dass in Berlin weiterhin eine Nachfrage nach Eigenheimen besteht, diese jedoch nur an

wenigen Stellen im Stadtbereich gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist für eine derartige Bebauung geeignet, da es in einem überwiegend durch Eigenheimbebauung geprägten Bereich liegt.

Durch die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte soll sowohl eine Einpassung des neuen Siedlungsgebietes in die Umgebung gewährleistet als auch ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht werden, und damit die Voraussetzungen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen werden. Mit einer GFZ von 0,6 bleiben die Wohngebiete im Geltungsbereich weit unter der nach dem FNP möglichen GFZ von 0,8.

Der Flächennutzungsplan - Neubekanntmachung Oktober 1998 - stellt bislang für den für den nördlichen Geltungsbereichsteil Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,8) dar, für den südlichen Teil Grünflächen sowie ein Lagesymbol Sport. Die Darstellungen des FNP werden für den Teilbereich der Siedlung A sterngrund jedoch zzt. überarbeitet (Verfahrensstand: öffentliche Auslegung). Beabsichtigt ist eine Darstellung des gesamten Bebauungsplangebiets XIV-239b als Wohnbaufläche W 3 mit landschaftlicher Prägung. Mit Schreiben vom 07.11.2000 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I C 11 bestätigt, dass der B-Plan den Planungszielen der FNP-Änderung 'Siedlung A sterngrund' (Verfahrensstand: Auswertung der öffentlichen Auslegung) entspricht.

2. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde sowohl die im Plangebiet vorhandene Flora und Fauna als auch die Verbindung zu Biotopen in der Umgebung berücksichtigt:

- Die Bebauung beschränkt sich auf Flächen, die überwiegend rasengeprägt sind und kaum Gehölzbestand aufweisen.

Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen werden weitgehend erhalten und durch Gehölz- und Heckenpflanzungen innerhalb des neuen Baugebietes (entlang der Erschließungswege und der östlichen Plangebietsgrenze) ergänzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs entsteht eine öffentliche Parkanlage, die naturnah gestaltet werden soll (Wiesenfläche mit Obstbäumen sowie einer aufgelockerten Gehölzabpflanzung entlang des neuen Baugebietes), und die eine Verbindung zu den in der Umgebung vorhandenen Biotopen und Freiflächen schafft.

Das Regenwassersammelbecken wird mit den vorhandenen Gehölz- und Wiesenbeständen erhalten.

3. Die Grundwasserauskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom September 2000 bestätigt, dass der in der B-Planbegründung angegebene Grundwasserstand sich nicht grundlegend geändert hat.
4. Wird zur Kenntnis genommen.

2.5.6 Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung

Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-239b aufgrund der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich. Der Begründungstext wurde in Teilen ergänzt.

2.5.7 Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Kurzfassung)²⁴

Nach der Rechtskontrolle des angezeigten Bebauungsplanentwurfs XIV-239b hat SenStadt Ref. I D 2 mit Schreiben vom 5.2.2002 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan vor seiner Festsetzung in folgenden Punkten der Überarbeitung bedarf:

Beanstandungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Es fehle eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung eines reinen Wohngebietes als spezielle Ausformung eines dem Wohnen dienenden Baugebiets, an das besondere Anforderungen hinsichtlich der Planung zu stellen sind.
 - 1.2 Die Begründung für den Ausschluss der Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Textliche Festsetzung 1) verkenne, dass die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe auf die Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes abzielen, die dies in zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnstätte vorzufinden erwarten. Mit "Belastungen (Verkehr, Immissionen) ist für das Plangebiet und für die umgebenen Gebiete" (Begr. S. 17) somit durch diese Einrichtungen nicht zu rechnen. Dies umso mehr, als eine verkehrliche Belastung durch die hier erfolgte Verkehrsplanung (vgl. Pkt. 9, 10) sowieso ausgeschlossen werden sollen. Eine Notwendigkeit für den Ausschluss sei somit für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe - bei den vorgetragenen städtebaulichen Erfordernissen - nicht gegeben.
2. Maß der baulichen Nutzung

In der Begründung werde ausgeführt (S. 17), dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden. Bezogen auf das WR-1 werde in diesem Zusammenhang auf eine fiktive GRZ von 0,39 verwiesen. Ohne dass erkennbar wäre, wie dieser Wert ermittelt wurde, erschließe sich dem Betrachter die Fehlerhaftigkeit des genannten Wertes, denn aus dem Zusammenspiel der überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen ergebe sich zweifelsohne eine deutlich höhere rechnerische GRZ, womit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten sei. Eine Auseinandersetzung mit dieser Überschreitung unter Beachtung von Abs. 2 der genannten Vorschrift fehle vollständig (Abwägungsausfall).
3. Eingriffs- / Ausgleichsproblematik
 - 3.1 Die diesbezügliche Abwägung (Begr. Pkt. 2.4.6.1) sei von zahlreichen Mängeln und Ungenauigkeiten gekennzeichnet, die zu Abwägungsdefiziten führten. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft stütze sich neben dem bestehenden Planungsrecht auch verschiedentlich auf die Bestandssituation, wobei sich punktuell beide Betrachtungen vermengen, sodass der ermittelte Eingriff nicht das Ergebnis einer planungsrechtlichen Betrachtung darstelle. In diesen Kontext gehöre auch der Fehlschluss, wonach in Gebieten i.S.v. § 35 BauGB der Eingriff nach der realen Situation zu bewerten sei (Begr. S. 28). Die langjährige Genehmigungspraxis durch Erteilung planungsrechtlicher Befreiungen für Vorhaben im angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" (Begr. S. 27) stelle kein verbindliches Planungsrecht dar und müsse bei der Eingriffsbetrachtung außer Betracht bleiben.

²⁴ Die Gesamtauswertung der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Rechtskontrolle ist dem Vermerk Stapl b vom 29.8.2005 zu entnehmen.

Die Aussage (Begr. S. 28), wonach in den vom Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (Baustufe II / 2) erfassten Teilflächen die bauliche Dichte insbes. auch durch § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die dort genannten Nebenanlagen um 50 %) mitbestimmt wird, verkenne, dass diese Vorschrift in der hier maßgeblichen BauNVO 1986 (vgl. B-Plan XIV-A) nicht enthalten ist.

- 3.2 Die unmittelbare Einstellung der über § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommenen, landesrechtlich begründeten Textbestimmungen 9 in die Abwägung zu den bundesrechtlich geregelten Eingriffen in Natur und Landschaft sei nicht möglich. An das Rundschreiben 11 E 11-6150/3/2 vom 27.04.1998 unter Bezugnahme auf das Rundschreiben vom 31.10.1996 sei an dieser Stelle erinnert.
- 3.3 Widersprüche in der Begründung [z.B. ob die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes "erheblich und nachhaltig" ist (S. 31) oder eine "Beeinträchtigung ... vermieden" wird (S. 32)] stellten das Ergebnis der Abwägung zusätzlich in Frage.

4. Brennstoffausschluss

Die Textbestimmung 2 sei mangels Nachweis der Erforderlichkeit für den vorliegenden Einzelfall nicht festsetzungsfähig. Der FNP stelle ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung, nur für den Innenstadtbereich dar. Die in der Begründung (S. 24) enthaltenen Darlegungen, wonach eine Minderung des Schadstoffausstoßes generell und insbes. in den städtischen Randbereichen erforderlich sei, widerspreche der auf der Ebene des FNP geführten Abwägung zum städtebaulichen Erfordernis. Sollte eine besondere Spezifik des Einzelfalls die hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftimmission im Geltungsbereich des B-Plans bzw. in angrenzenden Bereichen begründen, so wäre dies vorzutragen.

5. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung

Die Regelung zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung beziehe sich auf die Erhaltung vorhandener Vegetation. Da die von der Textbestimmung 3 auch erfasste Fläche an der nördlichen Grenze des Parkplatzes aber neu angelegt werden soll, könne es sich nur um eine Fläche zum Anpflanzen handeln, sodass für diese Fläche das Planzeichen 13.2.1 i.V.m. einer entsprechend angepassten textlichen Festsetzung zu verwenden sei.

6. Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die textliche Festsetzung 9 werde - ohne nähere Verifizierung - aus Gründen des Naturhaushalts für erforderlich gehalten (Begr. S. 25). Vor dem Hintergrund, dass für Regenwasser "... aufgrund der Geschiebemergelschicht im Untergrund ... eine Versickerung wahrscheinlich nicht möglich ist" (S. 32, 5. Abs.), komme einer dezierten Begründung für die Textbestimmung 9 erhöhte Bedeutung zu.

7. Abstandflächenunterschreitung

Die Unterschreitung der Abstandflächen durch die vorgesehene Baukörperausweisung (als ausdrückliche Festsetzung i.S.v. § 6 Abs. 14 BauO Bln) erfordere ein besonderes städtebauliches Erfordernis. Dieses sei nicht dargestellt. Weder die städtebauliche Figur des Investors, die eine "enge ... Gebäudestellung ..." vorsehe (Begr. S. 18, 2. Abs.), noch die "engen Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten im WR-1 " (S. 19, 1. Abs.), könnten ein besonderes städtebauliches Erfordernis begründen. Dieses Defizit spiegle sich auch in der Abwägung der öffentlichen Auslegung nieder. Unter Pkt. 1 auf S. 56 würden die Ausführungen eines Bürgers zitiert, der sich gegen den Satz in der Begründung wendet, "dass eine weiter auseinander

gezogene Gebäudestellung unverhältnismäßig große Grundstücke ergeben würden." In der Abwägung werde auf die Grundstückszuschnitte nicht eingegangen. Lediglich von flächen- und kostensparendem Bauen sei die Rede. Auf die Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werde mit Verweis auf eine günstige Ost-West-Ausrichtung hingewiesen (S. 19, 3. Abs.). Der Frage, ob die Abstandflächenunterschreitungen besondere Anforderungen, wie z.B. den Ausschluss von Fenstern erfordern, werde nicht nachgegangen, obwohl insbes. die Festsetzung von Garagen und Stellplätzen zwischen den in Rede stehenden Gebäudefronten eine solche Prüfung nahe legen. Ob die Aspekte des Brand-schutzes in die Prüfung einbezogen worden seien, bliebe offen. Die Abwägung zur "Nähe der Bebauung zu den Nachbargrundstücken" (S. 45) sei für das WR-1 nicht zutreffend, da ja gerade hier die Abstandflächen nicht eingehalten würden.

8. Öffentliche Parkfläche

- 8.1 Die Abwägung hinsichtlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' sei widersprüchlich, fehlerhaft und unvollständig. Insgesamt liege ein Abwägungsausfall vor.

In der Begründung werde ausgeführt, dass "sichergestellt werden kann, (dass) zukünftig durch Parksuchverkehr kaum eine, über die bestehende Belastung der angrenzenden Straßen hinausgehende Beeinträchtigung stattfindet" (S. 37). Das sehe der Polizeipräsident von Berlin in seinem Schreiben vom 9.11.00 anders. "Für die Veranstaltungen im Britzer Garten können schon jetzt die erforderlichen Parkplätze nicht zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Wegfall eines Großteils der vorhandenen Parkflächen werden sich die oben beschriebenen Probleme verschärfen, nicht nur, was den Parksuchverkehr angeht, sondern auch in Bezug auf den ruhenden Verkehr (ordnungswidriges Parken)." Ähnlich sei die Sicht mehrerer Anwohner.

Die diesbezügliche Abwägung offenbare eine mangelnde Problembewältigung, wenn es auf S. 50 der Begründung hierzu heißt: "Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die Ausführungsplanung". Auch die Grün Berlin Park und Garten GmbH ist sich des Engpasses bewusst (Schreiben vom 8.8.2000) und daher "bemüht, im Umfeld des Britzer Gartens weitere Stellplätze zu schaffen" - wobei das Grundstücksamt behilflich sein soll. Dies unterstreiche die mangelhafte Problembewältigung.

Die Aussagen (Begr. S. 37), mittelfristig ist damit zu rechnen, dass die Belastung der Anliegerstrassen abnehmen wird, sei mangels näherer Ausführungen ebenso wenig einer Problemlösung dienlich, wie der Verweis auf Stellplatzflächen am Sangerhauser Weg, die relativ weit entfernt seien und deren Akzeptanz für den parkplatzsuchenden Besucher am nördlichen Eingang nicht zwangsläufig gegeben sei.

9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten sei nur nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 3 BauGB möglich. Die genannte Rechtsgrundlage decke jedoch nur den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, nicht jedoch den Anschluss von Verkehrsflächen untereinander. Somit müsse die Regelung entfallen. Ausnahmen (vgl. Textbestimmung 8) - wie hier für Müllfahrzeuge - könnten ebenfalls mangels Ermächtigung nicht zur Festsetzung kommen. Für Not- und Rettungsfahrzeuge bestehe ohnehin ein Überfahrrecht.

10. Private Verkehrsfläche
Unklar bliebe, weshalb für die Erschließung des neuen Wohngebiets und jedes seiner Baugrundstücke keinerlei Fahrrechte eingeräumt werden (Anlieger, Besucher), sodass eine gesicherte Erschließung nicht unterstellt werden könne. Dies stehe zudem im Widerspruch zur Festsetzung von Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Sollte die genannte Erschließungsproblematik bereits auf anderer Ebene gelöst worden sein, sodass auf entsprechende Fahrrechtsbelastungen verzichtet werden kann, wäre dies vorzutragen.
11. Niederschlagswasser
- 11.1 Als ein Ziel des B-Planverfahrens werde auf S. 14 der Begründung "die Berücksichtigung der Restriktionen, die evtl. aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen Regenwassersammelbeckens, des Grabens und des direkt an das Plangebiet angrenzenden Pfuhls besteht" formuliert. Mit dem vorliegenden B-Plan komme nunmehr ein Regenwassersammelbecken zur Festsetzung, ohne dass hierfür ein städtebauliches Erfordernis vorgetragen wird.
- 11.2 Der ebenfalls planungsrelevante Graben sowie der Pfuhl fänden in der Abwägung keinen Niederschlag.
- 11.3 Insgesamt bestehe in Zusammenhang mit der Regenwasserproblematik ein erhebliches Abwägungsdefizit. Deutlich werde dies auch daran, dass aufgrund eines Gutachtens und gerichtlicher Maßnahmen 1987 ein Graben zur Ableitung von Niederschlagswasser angelegt wurde (vgl. Begr. S. 41).
In der Abwägung (S. 44 oben) werde für die Klärung, "auf welche Weise die Niederschlagswasserbehandlung ... erfolgen kann", auf das "weitere B-Planverfahren" verwiesen. Auf S. 33 der Begründung würden verschiedene Alternativen offen gelassen und auf S. 49 soll "die Nutzung des Teiches für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet 'geprüft'" werden. Zudem soll im Baugenehmigungsverfahren - das ja bereits zumindest z.T. abgeschlossen sei - nachgewiesen werden, dass "im neuen Wohngebiet eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke möglich ist" (S. 44, letzter Absatz zur Regenwasserregulierung). Die o.a. Einzelpunkte fänden in der Abwägung keine nachvollziehbare und abschließende Würdigung.
Somit gebe auch die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB, deren Aufgabe es gerade sei, die Richtigkeit des Abwägungsvorgangs und das Abwägungsergebnis zu dokumentieren, hierüber keine Auskunft. Hierbei müsse deutlich werden, welche Belange in die Abwägung einbezogen, wie die einzelnen Belange bewertet und aus welchen Gründen sie bei der Abwägung vorgezogen bzw. - wie im vorliegenden Fall - zurückgestellt worden sind.
Hierzu gehöre auch, dass die Aspekte zur Regenwasserproblematik im B-Planverfahren bewältigt werden. Das Schreiben Stapl b2 vom 10.12.2001 könne dem weder formal noch inhaltlich abhelfen.
- 11.4 Zudem wäre auch zu prüfen, ob die anstehende Niederschlagswasserproblematik eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 zweite Alternative BauGB (Planzeichen 15.11) erfordert. Zu den Naturgewalten i.S. der Vorschrift zählten u.a. auch Niederschlags- sowie Grund- und Schichtenwasser. Die Kennzeichnung, als eine auf den Planvollzug zielende Warn- und Hinweisfunktion, sei dann erforderlich, wenn auf die äußeren Einwirkungen (hier: Niederschlagswasser, ggf. auch Grund- und Schichtenwasser) mit baulichen Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen reagiert werden muss, die über das übliche Maß hinausgehen und die auf Grundlage von § 14 BauO Berl als besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zur Sicherung der Hygiene und Gesundheit der Bewohner mit der Baugenehmigung zu verbinden sind.

Im vorliegenden Fall lege Punkt 13184 der Baugenehmigung Nr. 2376 vom 11.7. 2001 den Schluss nahe, dass hier besondere Anforderungen im o.g. Sinn erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund wäre im Rahmen der Abwägung auch über das Erfordernis zur Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu entscheiden.

12. Durchwegung der Siedlung Asterngrund

In der Abwägung auf S. 56 der Begründung, werde ausgeführt, dass "durch den B-Plan keine öffentliche Durchwegung durch die Siedlung Asterngrund geschaffen wird." Diese Aussage stehe im Widerspruch zu der auf S. 38, wo ausgeführt werde, dass die Ost-West-Verbindung gerade das neue Wohngebiet mit der Siedlung Asterngrund verknüpfen soll.

13. Verkehrsimmissionen

- 13.1 Aus der Begründung sei nicht ersichtlich, dass eine Auseinandersetzung mit den Verkehrsimmissionen der Privatstrasse, insbes. auf das Grundstück Walnußweg 52, geführt wurde. Zwar sei im Städtebaulichen Vertrag unter § 3 aufgeführt, dass für die nördliche Abgrenzung der Stellplatzanlage geeignete Pflanzmaßnahmen entsprechend § 48 Abs. 3 BauO Bln auf einer Breite von 1,3 m bis 1,4 m vorzunehmen sind, dieses hätte jedoch vor dem Hintergrund der 5,0 m breiten Fläche mit Bindung für Bepflanzung an der östlichen Grenze des Parkplatzes zur vorhandenen Wohnbebauung abgewogen werden müssen. Zum anderen sei nur eine Abpflanzung der Stellplatzanlage zum Grundstück Walnußweg 52 hin vorgesehen, nicht aber eine Abschirmung der Wendekurve. Vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Nachbarn des neuen Wohngebietes stelle sich die Frage, warum nicht auch hier eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt wird.
- 13.2 Aus den Akten sei nicht ersichtlich, dass planerische Alternativen erwogen wurden (z.B. die Verlagerung der Stellplatzanlage auf die südliche Straßenseite nördlich des Regenrückhaltebeckens). Zumindest hätte im Rahmen der Abwägung eine Auseinandersetzung mit diesem Thema geführt werden müssen.

Den Beanstandungen unter den Nrn. 1.1, 2, 3.1, 3.3, 4, 6-7, 8, 10, 11.1, 11.3 und 13.1 wurde gefolgt.

Folgende Beanstandungen sind bereits berücksichtigt:

Zu 3.2: Die textliche Festsetzung 9 (luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten) ist zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich und würde - wenn ein Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 NatSchG Bln aufgestellt würde - durch diesen geregelt. Da im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit für einen selbständigen Landschaftsplan besteht, wird diese landesrechtliche Regelung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Zu 11.2: Auf Seite 7 der Begr. wird erläutert, dass der Graben früher der Entwässerung des hinteren Parkplatzbereiches diene.

Entsprechend der vorliegenden Einleitgenehmigung für das Neubauvorhaben wird das Regenwasser der neuen Straße, den Stellplätzen (nach entsprechender Vorreinigung) und von den Dachflächen im WR1 und WR2 in das Regenwassersammelbecken eingeleitet. Das Niederschlagswasser von Terrassen und Fußwegen wird zur Versickerung gebracht. Aufgrund dieses Konzeptes zur Niederschlagswasserbehandlung konnte der westlich des Regenwasserbeckens vorhandene Graben entfallen.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Pfuhl wird in der Abwägung nicht näher betrachtet, da er weder für eine Niederschlagswassereinleitung in Be-

tracht gezogen wird, noch durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit Auswirkungen auf den Pfuhl zu rechnen ist.

Zu 11.4: Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 zweite Alternative BauGB (Planzeichen 15.11) ist nicht erforderlich. Laut der vorliegenden Einleitgenehmigung für das Neubauvorhaben ergab die Berechnung der abzuleitenden Regenmenge aus dem bisherigen Regeneinzugsgebiet (Walnußweg und angrenzende Straßen) und dem WR1 und WR2 entsprechend der Mengenvorgaben von SenStadt, dass das Rückhaltebecken das zusätzliche Regenwasser des WR1 und WR2 ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Bisher gibt es auch keine Hinweise, dass nach Starkregenereignissen in dem inzwischen realisierten Wohngebiet Probleme mit dem Niederschlagswasser aufgetreten wären.

Zu 12: Bezüglich der Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung durch die westlich angrenzende Siedlung A sterngrund gibt keinen Widerspruch in der Begründung. Auf S. 56 wird dargelegt, dass durch den B-Plan keine öffentliche Durchwegung durch die Siedlung A sterngrund geschaffen wird, denn der Geltungsbereich des B-Plans XIV-239b endet an der östlichen Grenze der Siedlung.

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

Zu 1.2: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen um die Belastungen (Verkehr, Immissionen) für das Plangebiet und die umgebenden Gebiete gering zu halten. Die Festsetzung berücksichtigt folgende Aspekte:

- die weitgehende Beschränkung des Verkehrs auf den Anliegerverkehr,
- den Ausschluss von Nutzungen, die entweder Verkehr von Außen induzieren oder ein höheres Kfz-Aufkommen und / oder Emissionen erzeugen,
- die gering dimensionierten Straßen im neuen Wohngebiet und dessen Umgebung, die ein höheres Kfz-, insbes. Lkw-Aufkommen, wie es durch Läden und Handwerksbetriebe hervorgerufen wird, nicht verkraften können.

Zudem sollen die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe an zentralen, gut erreichbaren Stellen im Siedlungsgefüge angeordnet sein. Dies ist bei dem exponiert liegenden Wohngebiet im Plangebiet jedoch nicht der Fall.

In den benachbarten, im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebieten sind rein rechtlich die Möglichkeiten für die Ansiedlung der o.a. Läden und Handwerksbetriebe gegeben. Daher wird an dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen festgehalten.

Zu 5: Der B-Planbegründung (S. 21) und dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Plan 1 'Aktuelle Flächennutzung') ist zu entnehmen, dass an der Nordgrenze des Parkplatzes eine - zwar an zwei Stellen unterbrochene - Strauchpflanzung / Hecke vorhanden ist. Diese soll (vgl. Begr. S. 21 4. Spiegelstrich) durch die textliche Festsetzung 3 erhalten werden. Durch ein anderes Planungsinstrument, den städtebaulichen Vertrag, wird geregelt, dass in dem vorhandenen Vegetationsstreifen Bäume gepflanzt werden sollen. Somit müssen das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen und die textliche Festsetzung 3 beibehalten werden.

Zu 9: Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist erforderlich, da zwischen der Straßenverkehrsfläche des Walnußwegs und der privaten Verkehrsfläche ein 1,0 m breiter Streifen Wohngebiet festgesetzt ist. Die Ermächtigungsgrundlage für ein Überfahrrecht für Müllfahrzeuge im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bildet der § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB.

Zu 13.2.: Im Vorfeld des B-Planverfahrens sind mehrere Konzepte für die Bebauung und Erschließung des Plangebietes und die Anordnung der Besucherstellplätze erarbeitet worden (vgl. Begr. S. 13). Gegenstand der Abwägung eines B-Plans ist es nicht, das Für und Wider von Varianten zu beschreiben, die aufgrund einer im Vorfeld getroffenen Auswahl bereits entschieden sind.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Planzeichnung und Begründung gegeben. Diese Hinweise sind tlw. berücksichtigt.

2.5.8 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans nach der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch Deckblatt vom 30.8.2005

Die Beanstandungen von SenStadt Ref. I D 2 führten zu verschiedenen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung. Im Folgenden sind nur die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen aufgeführt, von denen einige auch die Grundzüge der Planung berühren:

- **Zeichnerische Festsetzungen:**
 - Verlängerung der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen im WR1 bis an die private Verkehrsfläche
 - Wegfall der nicht mehr aktuellen FNP-Darstellung
 - Änderung der Typologie für "WR"
- **Textliche Festsetzungen:**
 - Wegfall der textlichen Festsetzung 2 (Brennstoffausschluss)
 - Änderung des Wortes "Belichtungsflächen" in "Beleuchtungsflächen" in der textlichen Festsetzung 4
 - Streichung von Not- und Rettungsfahrzeuge aus der textlichen Festsetzung 8
 - Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Erhöhung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Grundflächenüberschreitung für Stellplätze und Garagen im WR1

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

- **Begründung:**
 - Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.

Die o.a. Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt vom 30.8.2005 in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Ergebnis: Da die oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes z.T. Änderungen darstellen, die die Grundzüge der Planung berühren, ist gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB [1998] eine erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen durch das Deckblatt des Bebauungsplans XIV-239b erforderlich.

2.5.9 Erneute Öffentliche Auslegung

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-239b vom 17.10.2005 bis einschließlich 31.10.2005 haben 3 Bürger und ein Träger öffentlicher Belange Einsicht in die Planung genommen.

Schriftlich äußerten sich ein Verein sowie zwei Bürger. Die planungsrelevanten Äußerungen zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Stellungnahmen von Bürgern und Sonstigen

- Der Verein zur Förderung von Umwelt- und Naturschutz in Berlin e.V. (F.U.N.) merkt folgendes an:
Die textliche Festsetzung Nr. 11, wonach im reinen Wohngebiet WR1 die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten um bis zu 69 % überschritten werden dürfen, werde für zu hoch angesetzt gehalten.

Abwägung:

Wie Punkt 2.4.3 der Begründung zu entnehmen ist, soll mit den festgesetzten GRZ- und GFZ-Werten ein flächen- und kostensparendes Bauen ermöglicht (kleine Grundstücke) und damit die Voraussetzungen zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen werden. Um auf den kleinen Grundstücken ausreichend Stell- bzw. und Garagenplätze zur Verfügung stellen zu können, wird im WR1 die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächen (generell sind 50 % Überschreitung möglich) auf 69 % erhöht. Anzumerken ist, dass die Erhöhung der Überschreitung zum Großteil deshalb erforderlich wird, da die Besucherstellplätze für das Gesamtgebiet als Fläche für Stellplätze im WR1 festgesetzt und nicht als private Verkehrsfläche ausgewiesen worden sind.

- Ein Bürger äußert seine Kritik an der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Presse, insbesondere die Benennung eines falschen Ortsteils bei der Angabe zur Lage des Geltungsbereichs.

Abwägung: Für Berlin ist verbindlich festgelegt, dass die 'ortsübliche Bekanntmachung', z.B. der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, im Amtsblatt für Berlin erfolgt. In diesem ist die Lage des Bebauungsplangebietes richtig angegeben worden.

Die Tagespresseveröffentlichungen stellen lediglich eine zusätzliche Information dar. Die Benennung des falschen Ortsteils bei der Angabe zur Lage des Geltungsbereichs in der Presse hat keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

2.5.10 Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung

Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan XIV-239b aufgrund der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung wurden nicht erforderlich.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt vgl. Punkt 2.4.6.

3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden bodenrechtliche Voraussetzungen geschaffen für:

- Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen,
- Verbesserung des Angebots an wohnungsnahen Grünflächen,
- Vernetzung von Grünflächen.

3.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Realisierung der Planung entstehen der öffentlichen Hand nur Kosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage.

Die Anlage der öffentlichen Parkanlage wird vom Investor finanziert. Gleiches gilt für die Umgestaltung der Parkplatzanlage des Britzer Gartens und den ggf. erforderlichen Umbau der Parkplatzeinfahrt zu einer kombinierten Ein- und Ausfahrt, da das Wohnbauvorhaben Ursache für die vorgenannten Veränderungen ist. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Einnahmen entstanden für das Land Berlin aus der Veräußerung der landeseigenen Grundstücke Am Britzer Garten 1-30, die für die Wohnbebauung und deren Erschließung vorgesehen sind.

3.4 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

keine

4 VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich und dessen Planinhalt zu ändern sind die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr (Abt. II E und XII C) und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Abt. II) mit Schreiben vom 17.3.1998 gemäß § 3a AGBauGB [alt] informiert worden.

Auf die Mitteilung der Planungsabsicht (Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhalts des Bebauungsplans XIV-239b) äußerten sich die zuständigen Senatsverwaltungen wie folgt:

- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E (Schreiben vom 17.4.1998)
 - Gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuschränken, beständen keine Bedenken, jedoch gegen die Änderung des bisherigen Planungsziels. Sie würden solange als nicht ausgeräumt gelten, bis von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport das beabsichtigte erforderliche FNP-Änderungsverfahren eingeleitet wird.
 - Das Bebauungsplanverfahren werde nach § 4a AGBauGB durchgeführt, da es mit der Mohriner Allee, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II ausgewiesen ist, gem. Abs. 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie, Abt. II A (Schreiben vom 8.4.1998)
 - Der B-Plan stimme nicht mit den übergeordneten bauleitplanerischen Zielen überein.
 - Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg habe eine Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.
 - Der B-Plan stimme nicht mit den fachplanerischen Zielen überein (vgl. gesonderte Stellungnahme der Fachabteilung III.
Ergänzende Stellungnahme:
 - Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelbar, der im Geltungsbereich Grünflächen sowie ein Lagesymbol gedeckte Sportanlage darstellt. Die beabsichtigten Wohnnutzungen, auch in einem Umfang kleiner als 3 ha, setzten daher eine FNP-Änderung voraus.
 - Die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens sei – vorbehaltlich einer Vorabstimmung mit der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport – beabsichtigt.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie, Abt. III A (Schreiben vom 7.4.1998)
 - Gegen die Einleitung des Bebauungsplans mit dem ausgewiesenen Planungsziel Wohnbebauung beständen Bedenken. Es existiere ein Widerspruch zu den Planungszielen des Landschaftsprogramms. Insbesondere die Entwicklung eines qualifizierten Freiraumbezuges im Übergang zwischen Britzer Garten und den nördlich angrenzenden großen Kleingartenarealen würde hiermit unmöglich.

Aktueller Sachstand: Den vorgenannten Bedenken ist bereits Rechnung getragen worden.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans XIV-239b wurde ein FNP-Änderungsverfahren für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 05/99 - Siedlung A sterngrund durchgeführt. Die FNP-Änderung ist am 20.7.2001 im Amtsblatt bekannt gemacht und damit wirksam geworden. Das Parallelverfahren ist mit dem Änderungsbeschluss zum FNP abgeschlossen.

Mit der Festsetzung des Grünzugs im B-Plan XIV-239b wird dann auch im Wesentlichen das Planungsziel des Landschaftsprogramms erfüllt.

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 16.2.1999 (Vorlage Nr. 27/99) über die Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhalts des Bebauungsplanes XIV-239b wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 im Amtsblatt für Berlin vom 5.3.1999 auf Seite 755 bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 fand in der Zeit vom 13.9.1999 bis einschließlich 24.9.1999 statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches [neu] durch das Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Stadtplanungsamt - in der Zeit vom 9.10.2000 bis einschließlich 9.11.2000 erfolgt. In die Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich bis zum 8.12.2000 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerks Stapl b vom 9.1.2001 mit Schreiben vom 12.1.2001 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-239b ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-239b fand in der Zeit vom 22.1.2001 bis 22.2.2001 statt und wurde am 5.1.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 22 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches [1998] in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches [neu]).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.1.2001 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkt 2.5.6 Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen).

Planreifeerklärung

Für die Wohnbebauung wurde am 11.7.2001 eine Baugenehmigung erteilt. Die Zustimmung erfolgte aufgrund der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 33 (1) BauGB [1998], die mit der Einverständniserklärung des Bauherrn vom 21.5.2001 schriftlich anerkannt wurden.

Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB [neu] der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D angezeigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D 2 hat nach der Rechtskontrolle des angezeigten Bebauungsplanentwurfs mit Schreiben vom 5.2.2002 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-239b vor seiner Festsetzung noch der Überarbeitung bedarf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor seiner Festsetzung erneut vorzulegen ist.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhobenen Beanstandungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB [1998].

Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-239b vom 12.1.2001 mit Deckblatt vom 30.8.2005 fand in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 31.10.2005 statt und wurde am 07.10.2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 auf Seite 3832 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches [1998] in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches [neu]).

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB [1998] wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs (Deckblatt vom 30.8.2005) vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.9.2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen hat zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkt 2.5.10 Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung).

Erneute Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss vom 25.1.2006, wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB [neu] erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D angezeigt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.3.2006 erfolgten Hinweise, die mit der Aktualisierung und Ergänzung der Begründung beachtet wurden (vgl. S. 15, 24, 26, 40 u. 41). Die Rechtskontrolle ergab keine Beanstandungen. Durch das Bezirksamt wurde am 9.5.2006 (Vorlage Nr.78/06) beschlossen den Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB [neu] als Rechtsverordnung **festzusetzen**.

Überleitungsvorschriften

Die Prüfung zu einer UVP war gem. § 245c Abs. 2 BauGB (1998) nicht erforderlich, da gem. § 245 c Abs. 2 BauGB [1998], da der Bebauungsplan XIV-239b am 16.2.1999 aufgestellt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren, das vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird gemäß § 233 BauGB [2004] nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften [1998] abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB [1998] werden die Rahmenbedingungen für die Realisierung fixiert. Dies sind insbesondere:

- das Nutzungsprogramm (Wohneinheiten usw.),
- die verkehrliche Erschließung des Grundstücks,
- die notwendigen verkehrlichen Verbesserungen insbesondere am Kreuzungsbe-
reich Mohriner Allee,
- die Umsetzung bestimmter Begrünungsmaßnahmen.

Der städtebauliche Vertrag ist am 8.4.2001 mit dem Vorhabenträger geschlossen worden.

5 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)
- **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 Baugesetzbuches**
(AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin**
(Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) i.d.F. vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. März 2005 (GVBl. S 194)

Berlin-Neukölln, den 2.5.2006

.....
Stefanie V o g e l s a n g
Bezirksstadträtin für Bauwesen

.....
Wolfgang B o r o w s k i
Leiter des Amtes für Planen
Bauen und Vermessung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (XIV-239b)

1. In den Reinen Wohngebieten sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine geschlossene Gehölzkulisse erhalten bleibt.
3. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
4. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
5. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
6. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7. In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten für Müllfahrzeuge zulässig.
8. In den Reinen 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.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
11. In dem Reinen Wohngebiet WR1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu 69 vom Hundert überschritten werden.

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
1.2	PLANGEBIET	2
1.2.1	Stadträumliche Einordnung	2
1.2.1.1	Siedlungsanalyse	3
1.2.1.2	Landschaftsanalyse	4
1.2.1.3	Verkehrsanalyse	8
1.2.1.4	Planerische Ausgangssituation	8
2	PLANINHALT	10
2.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	10
2.2	INTENTION DES PLANES	10
2.3	WESENTLICHER PLANINHALT	10
2.4	ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	12
2.4.1	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	12
2.4.2	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	17
2.4.3	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens	18
2.4.4	Belange der Bedürfnisse der Familien, die Belange des Bildungswesens	18
2.4.5	Belange von Freizeit und Erholung	19
2.4.6	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
2.4.6.1	Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB [1998]	20
2.4.7	Belange des Verkehrs	23
2.4.8	Belange der Ver- und Entsorgung	26
2.5	ABWÄGUNG DER EINWENDUNGEN VON BÜRGERN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	28
2.5.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	28
2.5.2	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	28
2.5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28
2.5.4	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29
2.5.5	Öffentliche Auslegung	29
2.5.6	Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung	34

2.5.7	Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Kurzfassung)	35
2.5.8	Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans nach der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch Deckblatt vom 30.8.2005	41
2.5.9	Erneute Öffentliche Auslegung	42
2.5.10	Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung	43
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	44
3.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	44
3.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	44
3.3	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	44
3.4	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	44
4	VERFAHREN	45
5	RECHTSGRUNDLAGEN	49
 ABBILDUNGEN:		
Abb. 1:	Städtebauliches Konzept (Planungsgruppe 4, Berlin)	14
Abb. 2:	Landschaftsplanerisches Konzept (Seebauer, Wefers + Partner GbR)	16
Abb. 3:	Flächenbilanz vorhandenes Planungsrecht	22
Abb. 4:	Flächenbilanz künftiges Planungsrecht	22
<u>Anlage:</u>	Textliche Festsetzungen	50