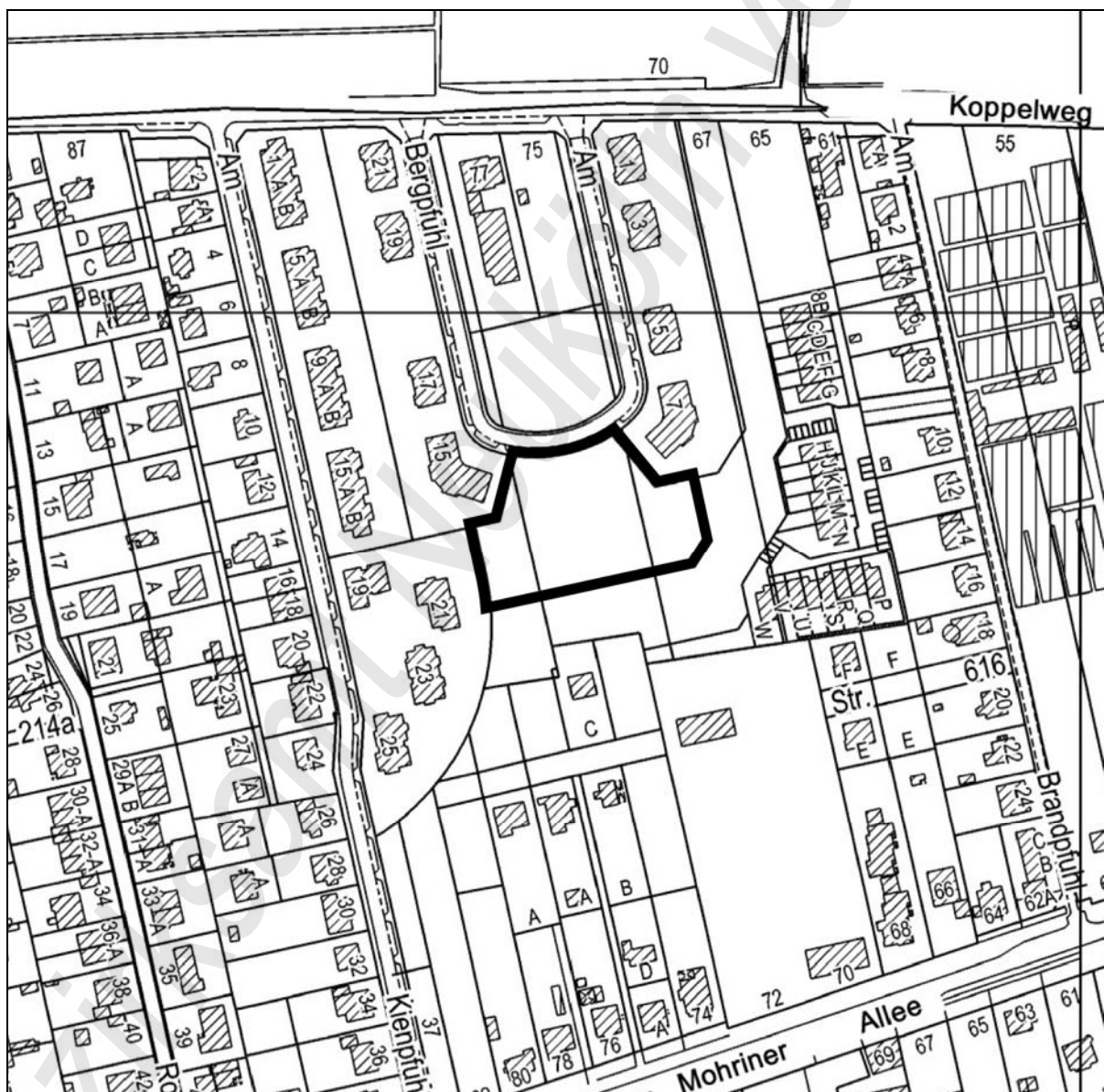


Begründung zum Bebauungsplan XIV-256-1

Für Teilflächen des Grundstücks Koppelweg / Mohriner Allee 82 /
Am Kienpfuhl
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz



Berlin, Mai 2010

A.	BEGRÜNDUNG	Fehler! Textmarke nicht definiert.
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lagebeschreibung	3
2.2	Bestand, Ausgangssituation	4
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich	4
2.2.2	Erschließung	4
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen	4
2.2.5	Geologie/ Altlasten	5
2.2.6	Ökologie / Freiflächen	5
2.2.7	Denkmalschutz	6
2.3	Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung	7
2.3.2	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	7
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	9
2.3.4	Bebauungsplan XIV-256	9
2.3.5	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	10
2.3.6	Städtebaulich-hochbauliches Konzept	11
II.	PLANINHALT	12
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.	Intention des Plans	12
3.	Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Sonstige Festsetzungen	14
3.5	Flächenbilanz	14
3.6	Städtebaulicher Vertrag	14
3.7	Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	14
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	19
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	21
4.	Kultur- und Sachgüter	21
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	21
IV.	VERFAHREN	22
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	24
C.	ANLAGEN	25
	Textliche Festsetzungen	25

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-1 ist die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit Einfamilienhäusern in einem Bereich, welcher in der Vergangenheit als Gartenbaubetrieb genutzt wurde und seit den 90er Jahren auf Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens zu einem Wohngebiet entwickelt wurde.

Die Fläche des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-256. Dieser setzt für die betreffenden Flächen Parkanlage fest, welche gemäß der Begründung zum Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche näher deklariert wird. Seit der Festsetzung des Bebauungsplans XIV-256 und der Realisierung weiterer Teile der umgebenden Wohnbebauungen ist jedoch bislang keine Herstellung der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Parkanlage erfolgt. Der brachliegende Freiraum befindet sich weiterhin im Besitz der Wohnungsbauunternehmen, welche Anteile an einen privaten Investor veräußert haben. Eine Teilfläche soll nun in Ergänzung der bestehenden und unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung entwickelt und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Die verbleibenden Flächen der festgesetzten Parkanlage bleiben in ihrer planungsrechtlichen Einstufung unverändert.

Aufgrund eines stetig steigenden Bedarfs nach innerstädtischem Wohneigentum in der Bevölkerung, soll die Nachverdichtung des umgebenden Wohngebiets ermöglicht werden. Da das bestehende Planungsrecht eine Umsetzung des Vorhabens derzeit jedoch nicht ermöglicht, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Vorgaben für den betreffenden Bereich zu ändern. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplan XIV-256-1 eingeleitet worden. Im Sinne der Innenentwicklung von Flächen wird das verbindliche Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Der ca. 0,35 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt im Berliner Stadtbezirk Neukölln, am westlichen Rand des Ortsteils Britz und befindet sich ca. 700 m entfernt von der Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 322, 326, und 335 auf dem Grundstück Koppelweg / Mohriner Allee 82 / Am Kienpfehl.

Bis auf die unmittelbar südlich und südöstlich angrenzenden unbebauten Freiflächen ist der Geltungsbereich umgeben von Wohngebieten unterschiedlicher Ausprägungen und Geschossigkeiten. Die angrenzenden Bautypen reichen von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dächern im Norden auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Bergpfehl“, über zweigeschossige Reihenhausergruppen mit ausgebauten Dächern östlich angrenzend bis hin zu Geschosswohnungsbauten mit mansardeähnlichen Dächern und drei Vollgeschossen (davon 1 Vollgeschoss im Dach und ein weiteres ausgebauter Dachgeschoss) nordöstlich, nordwestlich und westlich angrenzend. Neben dem Wohnen wird der Bereich durch die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei geprägt, welche von Norden, beginnend am Koppelweg, bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XIV-256 reicht. Die zusammenhängende Freifläche, die mit Spontanvegetation und einzelnen Obstbäumen bewachsen ist, liegt dabei auf Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer und weist überwiegend eine wahrnehmbare Breite von ca. 30 m auf. In seinem zentralen Bereich ist der Freiraum, einschließlich des geplanten Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, auf bis zu 80 m aufgeweitet. Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung bleibt im Süden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ein ca. 30 m breiter Streifen erhalten, welcher durch den Bebauungsplan XIV-256 planungsrechtlich weiterhin als Parkanlage gesichert ist.

Die nächstgelegenen Zentren sind das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in einer Entfernung von ca. 2,5 km sowie das Stadtteilzentrum Johannissthaler Chaussee mit den Gropiuspassagen in ca. 3 km Entfernung.

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 wurde seit Aufgabe der gewerblichen Gärtnerereinnutzung nicht genutzt und ist frei von Bebauung. Durch die Nutzungsaufgabe bildeten sich Flächen mit Spontanvegetation, einzelne freistehende Bäume und Sträucher. Nach einer Geländemodellierung für die Herstellung eines Grabensystems zur Minderung von Entwässerungsproblemen der südlich angrenzenden Reihenhausbebauung weist das Areal in Teilbereichen eine bewegte Topographie auf. Das Grabensystem ist im nördlichen und östlichen Freibereich konzentriert und reicht bis an den Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans heran. Weitere gestalterische Maßnahmen erfolgten jedoch nicht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-256-1 war der Geltungsbereich und die angrenzende Freifläche aus privatrechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen mit einem Zaun versehen und nicht öffentlich zugänglich.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße „Am Bergpfuhl“ im Norden. An das übergeordnete Straßennetz ist das Plangebiet angeschlossen über den Koppelweg in östlicher Richtung zum Buckower Damm und Britzer Damm bzw. in westlicher Richtung über die Straße 229 und den Dardanellenweg zur Rixdorfer Straße. Des Weiteren besteht mit der Straße „Am Kienpfuhl“ eine Verbindung zwischen dem Koppelweg und der Mohriner Allee, welche ebenfalls Verbindungen zum Buckower Damm und in westlicher Richtung über die Britzer Straße eine Verbindung zum Mariendorfer Damm herstellt.

In Entfernungen von 400 bis 800 m befinden sich in der Mohriner Allee, im Dardanellenweg und am Britzer Damm Haltestellen verschiedener Buslinien, wodurch eine relativ gute Anbindung des Gebiets an das Netz des Berliner ÖPNV besteht.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die Planung wurden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben.

Nach Aussage der örtlichen Versorgungsunternehmen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine technischen Infrastrukturanlagen und Leitungen. Da das Plangebiet jedoch über einen unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Bergpfuhl“ verfügt, sind in diesem Bereich die notwendigen Anlagen herstellbar bzw. die bestehenden Anlagen gemäß der Versorgungsunternehmen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit nutzbar. Die Versorgung des Plangebietes kann somit als gesichert angesehen werden.

2.2.5 Geologie/ Altlasten

Boden

Das Plangebiet liegt gemäß der Aussagen des Umweltatlas Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz auf natürlichen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorie Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel, bestehend aus Parabraunerde – Sandkeilbraunerde.

Bei den vorzufindenden Oberbodenarten handelt es sich im Großteil um mittel lehmige Sande und mittel schluffige Sande. Im Unterboden sind mittelsandiger Lehm und mittel lehmiger Sand vorzufinden.

Der Boden weist eine jeweils hohe Bewertung der Puffer- und Filterfunktion und der Regulationsfunktion für den Wasserhaushalt auf und ist deswegen in der Karte „Planungshinweise für den Bodenschutz“ (UA-Karte 01.13) als Vorrang 1 – Fläche „Besonders schutzwürdiger Boden“ ausgewiesen. D.h., der Boden mit seinen schützenswerten Bodenfunktionen weist auf diesem Grundstück eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 20 und 40 Metern. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas als gering einzustufen.

Altlasten

Der Planbereich ist nicht im Berliner Bodenbelastungskataster aufgeführt. Im Rahmen bereits durchgeführter geologischer Untersuchungen wurden lokal anthropogene Auffüllungsschichten mit einer Mächtigkeit von 1-4 m erbohrt. Diese Auffüllungen können mit Schadstoffen belastet sein. Konkrete Untersuchungsergebnisse liegen dem Umweltamt jedoch nicht vor. Sollten bei künftigen Bauvorhaben mit Bodenaushub lokale Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese im Zuge des Bauvorhabens durch den Bauherren zu entsorgen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständigen Stellen der Polizei unter der Notrufnummer 110 zu benachrichtigen.

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Der Geltungsbereich liegt seit der Aufgabe der Gärtnereinzutzung brach und weist keine Versiegelung auf. Zur Einschätzung der vor Ort vorkommenden Vegetationsformen liegt eine Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamtes (Schreiben vom 20.06.2008) sowie eine ergänzende Biotoptypenkartierung und Potentialeinschätzung (Judith Stauch, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung, Berlin, April 2009) für geschützte Arten vor. Die aufgrund geäußerter Vorbehalte im Rahmen der Offenlage erstellte weitere gutachterliche Einschätzung der betroffenen Bereiche bestätigt die vorliegenden Erkenntnisse des Bezirksamtes zu den vorkommenden Arten und die Unbedenklichkeit der geplanten Wohngebietsergänzung.

So finden sich im Geltungsbereich überwiegend Gras- und Staudenfluren, die gemäß der Biotopeinstufung nicht geschützt sind. Vorkommen stark gefährdeter und besonders geschützter Pflanzenarten können bei diesem Biotoptyp mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus kommen im Geltungsbereich unterschiedliche Gehölzbestände, Hecken und Bäume vor. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Gehölzbestand, der überwiegend aus Obstbäumen besteht. Aufgrund ausbleibender Nutzung haben sich im Unterwuchs neben Gräsern auch ausdauernde Stauden und teilweise dichter Gehölzaufwuchs sowie Schling- und Kletterpflanzen, wie Efeu und Waldrebe, ausgebreitet. Bruthöhlen wurden innerhalb des Bestandes nicht nachgewiesen. Der Biotoptyp ist nicht geschützt. Ähnliche Biotoptypen und Begleitstrukturen sind relativ verbreitet. Vorkommen stark gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten sind deshalb nicht zu erwarten.

In den Geltungsbereich ragt südwestlich ein heckenartiger, mehrschichtiger Gehölzbestand hinein, der südlich außerhalb des Plangebiets in eine größere Gehölzfläche übergeht. Den älteren Gehölzbestand bilden überwiegend Obstgehölze, vor allem Mandelbäumchen (*Prunus triloba*). Der Baum- und Strauchaufwuchs und die Säume sind denen des oben beschriebenen flächigen Obstbaumbestandes ähnlich. Die Differenzierung des Biotoptyps zu Feldhecken ergibt sich vor allem aufgrund der kurzen streifenförmigen Ausdehnung und der Lage im Siedlungsgebiet in Verbindung mit der (früheren) Nutzung. Der Biotoptyp ist ebenfalls nicht geschützt.

Einzelbäume befinden sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs und am Rand der mit Obstbäumen bestandenen Fläche, von diesen sind eine zweistämmige Birke und ein Walnussbaum gemäß Baumschutzverordnung geschützt.

Ergänzend wird auf die Existenz einer Wegefläche hingewiesen, die aufgrund weitgehend fehlender Vegetationsstrukturen eine geringe Biotopbedeutung aufweist.

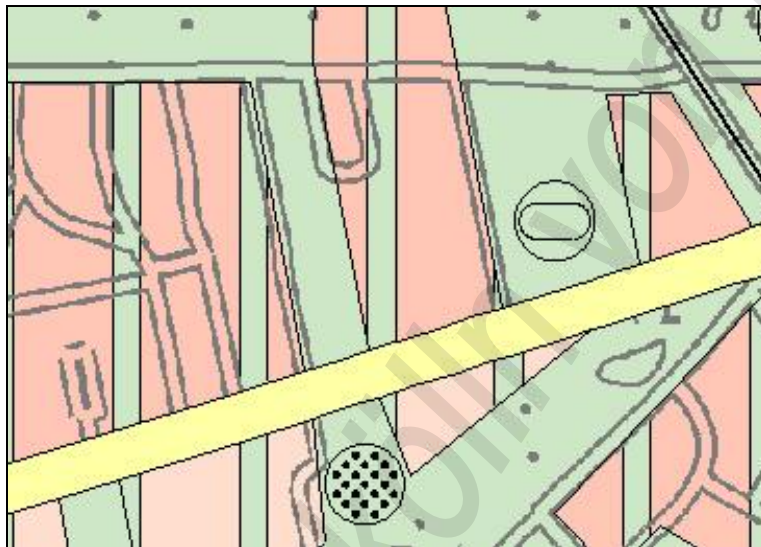
2.2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-1 befinden sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin keine Bau-, Boden- oder Gartendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung und einer maximalen GFZ bis 0,8 dargestellt. Im Rahmen einer baulichen Entwicklung dieser Fläche ist ein hoher Grünanteil zu realisieren und das Maß der Versiegelung zu begrenzen. Des Weiteren stellt der FNP eine generalisierte dargestellte Grünverbindung entlang der Straße Am Kienpfuhl dar.



Karte 2: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Der Bebauungsplan schafft in Ergänzung angrenzender bestehender Wohnnutzungen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes bestehend aus Einfamilienhäusern auf wenigen Grundstücken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-256-1 sehen eine GRZ von 0,25 bei maximal 2 Vollgeschossen vor. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sollen über das zulässige Maß nicht ermöglicht werden. Mit Umsetzung der Festsetzungsinhalte bleibt ein durchschnittlich 30 m breiter Streifen, welcher frei von jeglicher Bebauung ist bestehen, so dass die Funktion der dargestellten Grünverbindung gegeben ist. Somit steht das geplante Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans im Einklang bzw. ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

2.3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm (LaPro 94) formuliert für das Grundstück in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den gesamten Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich im siedlungsgeprägten Raum dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen);
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume);
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigem Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem);
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau Gebiet, an das u.a. folgende Anforderungen gestellt werden:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung;
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung).

Aufgrund des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIV-256 und der Umsetzung umfangreicher Wohnbauvorhaben in diesem Teilbereich sowie der zwischenzeitlichen Aufgabe jeglicher landwirtschaftlicher Nutzungen dieser Flächen kann eine Orientierung bzw. Anwendung der Inhalte des Teilplans für weite Teile nicht mehr stattfinden. Dies gilt in diesem Zusammenhang auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-256-1, welcher zukünftig als Siedlungsfläche entwickelt werden soll.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets Berücksichtigung als Gartenbaufläche und Baumschule. Folgende Handlungsmaßnahmen ergeben sich für diesen Raum:

- Erschließung von Erholungspotentialen;

Auch für diesen Teilplan entspricht die Einordnung als Gartenbaufläche bedingt durch die überwiegend neue Nutzung als Siedlungsbereich nicht mehr der derzeitigen Situation. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-256-1 soll ein Teil der planungsrechtlich als Parkanlage gesicherten ehemaligen Gartenbaufläche zukünftig als Siedlungsbereich genutzt werden.

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich im siedlungsgeprägten Raum aus. Zusätzlich wird als übergeordnetes Strukturelement im Landschaftsbild landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/ Vegetationsbestand im Teilplan aufgeführt. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen;
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen;
- Wiederherstellung von historischen Alleen;
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen;
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen;
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutzpflanzen in Gärten;
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
- Beseitigung von Landschaftsbeeinträchtigungen.

2.3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen. Die dazu erarbeitete Karte zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 unter dem Legendenpunkt Bindungen und Restriktionen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des FNP.

StEP Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 ist im Stadtentwicklungsplan Gewerbe aus dem Jahr 1999 nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll jedoch in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden und weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden zugleich die Inhalte und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1) aktualisiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt ca. 2,5 km vom Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) und ca. 3 km von dem Stadtteilzentrum Johannistaler Chaussee (Gropiuspassagen) entfernt und ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 2 nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Verkehr - mobil2010

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind die Mohriner Allee im Süden und der Britzer Damm im Osten des Plangebiets sowohl im Bestand als auch in der Planung 2015 als übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) gekennzeichnet.

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept für die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3 (Stand 2001/02) stellt die Fläche als Siedlung mit landschaftlicher Prägung dar. Dieser Planung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1 gefolgt.

2.3.4 Bebauungsplan XIV-256

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt vollständig im Plangebiet des festgesetzten Bebauungsplans XIV-256. Dieser setzt für die betreffenden Flächen Parkanlage fest, welche gemäß der textlichen Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen näher beschrieben werden. Die Herstellung und Übertragung der Parkanlage in das Fachvermögen des Bezirkes ist bislang nicht erfolgt. Für die, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1, angrenzenden Bereiche setzt der Bebauungsplan XIV-256 Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Verkehrsfläche sowie Parkanlage fest. Die Erschließung der geplanten Bauflächen ist somit auch in Zukunft sichergestellt und muss nicht gesondert planungsrechtlich gesichert werden. Das Maß der angrenzenden Wohnnutzungen liegt bei einer GRZ von 0,2 und 3 Vollgeschossen (GFZ 0,6).

Eine Umsetzung der geplanten Wohngebietsergänzung auf der Brachfläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes ist auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts nicht möglich. Für eine Realisierung der geplanten Einfamilienhausbebauungen ist daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diese Teilbereiche erforderlich.

2.3.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 weist eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m² auf und befindet sich in einem Bereich, der überwiegend baulich geprägt ist. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der sich aus dem Nutzungsmaß der geplanten Festsetzungen ergebenden maximalen überbaubaren Fläche von ca. 900 m² wird der Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde, deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung, z.B. zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient in erster Linie der Nachverdichtung von Flächen, mit dem Ziel, der Schaffung weiterer Wohnbauflächen geringer Ausdehnung unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet. Es handelt sich dabei um eine Nachverdichtung vormaliger Gartenbauflächen, welche nach der Aufgabe der Gewerbenutzung im Sinne der Wohngebietserweiterung entwickelt werden sollen. Eine Herstellung der Flächen als öffentlichen Parkanlage, wie es der Bebauungsplan XIV-256 vorsah sowie eine Übernahme der Flächen durch den Bezirk hat bislang nicht stattgefunden, sodass das Planungsziel ohne eine Reduzierung tatsächlich bestehender öffentlicher Parkanlagenflächen stattfindet. Die geplante Verdichtung folgt dabei dem vor Ort umgesetzten städtebaulichen Leitgedanken einer sich an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen orientierenden, der unbebauten brachliegenden Freifläche zugewandten Bebauung (nordöstlich, nordwestlich, westlich und südwestlich des Plangebiets bereits realisiert). Auf diese Weise kann zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen und auf die Inanspruchnahme auf Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Form Rechnung getragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256, welcher bereits im Jahr 1993 festgesetzt wurde. Ein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang kann daher nicht abgeleitet werden. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich der in Aussicht genommene Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XIV-256-2. Dieser soll im Rahmen der Nutzungsänderung (Straßenverkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet) der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die durch die Festsetzungen als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan XIV-256 belegt waren, dienen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung von Wohnbebauung auf den umliegenden Flächen, werden die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen als überholt und entbehrlich angesehen. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen den zu beurteilenden Bauleitplänen kann hier ebenfalls nicht hergestellt werden. Ungeachtet dessen weisen beide Geltungsbereiche eine maximale Gesamtgröße von ca. 24.000 m² und eine insgesamt versiegelbare Grundfläche von maximal 7.000 m² auf und erreichen selbst bei der Addition der zulässigen Grundflächen der zu beurteilenden Bebauungspläne den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a BauGB nicht.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

2.3.6 Städtebaulich-hochbauliches Konzept

Im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens wurde zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Eigentümer des Grundstücks ein Baukonzept abgestimmt, das die Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1 bildet.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 liegt innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans XIV-256, der für den betreffenden Bereich Parkanlage (öffentliche Grünfläche) verbindlich festsetzt. Nach der Veräußerung von Anteilen der ehemaligen Gartenbaufläche an einen privaten Investor sollen nun diese Flächen für eine Nachverdichtung und Arrondierung des bestehenden Wohngebietes genutzt werden. Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 0,35 ha eine geringe Anzahl von Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-256-1 ist erforderlich, da für das Plangebiet eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, die eine Umsetzung des Planungsziels nicht ermöglicht.

Am 08. Juli 2008 erfolgte durch Bezirksamtsbeschluss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-256-1 für die Teilflächen des Grundstücks Koppelweg/ Mohriner Allee 82/ Am Kienpfuhl mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

2. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XIV-256-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Da die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in dem rechtsgültigen Bebauungsplan XIV-256 die angestrebte Entwicklung nicht zulässt, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-1 die bis dahin gültigen Festsetzungsinhalte mit dem Ziel der baulichen Entwicklung geändert.

3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-256-1 basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom Juli 2008. Der Bebauungsplan XIV-256-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf Anteilen einer planungsrechtlich bislang als Parkanlage gesicherten Fläche setzt der Bebauungsplan XIV-256-1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet fest.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der im FNP formulierten Zielsetzung, der Entwicklung eines Wohngebietes mit landschaftlicher Prägung, Rechnung getragen.

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1 zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept für den betreffenden Bereich sieht die Entwicklung von Einfamilienhäusern auf maximal 5 Grundstücken vor. Mit den Festsetzungen besteht die Möglichkeit, Flächen in enger Nachbarschaft eines bereits bestehenden Wohngebietes zu entwickeln und neue Wohnungsbaupotentiale im Sinne der Innenentwicklung zu erschließen.

Um störende bzw. verkehrserzeugende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, erfolgt eine dementsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1). Demnach sind ge-

mäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem angestrebten Charakter der Wohngebietsergänzung deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen direkt in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen nur schlecht in - insbesondere kleinteilige - Wohngebiete integrieren.

Beeinträchtigungen durch hervorgerufenen Verkehrslärm können, aufgrund der geringen Frequentierung der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Bergpfuhl“, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen keinerlei Informationen zu Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen sowie dem Fehlen anderweitiger Beeinträchtigungen können gesunde Wohnverhältnisse für das neue Wohngebiet als auch für die bestehenden Wohnnutzungen als gesichert angesehen werden.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine vormals planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche um den betreffenden Anteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-256-1 reduziert. Die in Anspruch genommenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum und wurden in der vorgesehenen Form nie als Parkanlage realisiert. Eine öffentlichen Nutzung und Zugänglichkeit der Flächen war ebenfalls nicht gegeben. Für die angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird jedoch an der planungsrechtlichen Sicherung der Parkanlage als öffentliche Grünfläche festgehalten so dass weiterhin umfangreiche Flächen als öffentlich zugängliche Grünflächen hergestellt und von den Bewohnern genutzt werden können. Unzumutbare Härten oder Einschränkungen durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes können somit ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet soll im Rahmen einer sensiblen Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers sowie unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung) entwickelt werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und die zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 begrenzt. Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete unterschritten, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Umsetzung der im FNP ausgewiesenen Prägung der Wohnbaufläche beitragen können.

Um die erforderliche interne Erschließung der Wohngrundstücke möglichst flexibel planen zu können, erfolgen keine entsprechenden Festsetzungen von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sind als private Grundstückerschließungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das zulässige Nutzungsmaß anzurechnen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen. Um eine möglichst flexible Entwicklung des Gebietes im Rahmen des Nutzungsmaßes zu ermöglichen, werden die zulässigen

überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung eines Baufensters in einem Abstand von 3,0 m zur Geltungsbereichsgrenze gesichert, wodurch straßenseitig eine Vorgartenzone und im rückwärtigen Plangebiet ein Übergangsbereich vom Grünraum zur zulässigen Bebauung gewährleistet wird. Innerhalb dieser Baugrenzen obliegt die Stellung der Baukörper dem zukünftigen Eigentümer der gesamten Fläche bzw. des späteren Einzelgrundstücks sowie den bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Auf Grundlage des zugrundeliegenden mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten Baukonzepts wird mit dem Ziel der Einfügung in bestehende Strukturen des städtebaulichen Verflechtungsgebiets des Geltungsbereichs sowie zur Gewährleistung der durch die Darstellungen des FNP angestrebten Prägung des Bereichs die zulässige Bauweise (Einzelhäuser) verbindlich geregelt.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2), Einfriedungen sind dagegen allgemein zulässig. Durch die Festsetzung wird die Entstehung einer negativen Außenwirkung des geplanten Wohngebiets z.B. durch grenzständige Garagen an den äußeren Wohngebietsgrenzen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.5 Flächenbilanz

(Werte gerundet)

Geltungsbereich		3.450 m ²
Allgemeines Wohngebiet		3.450 m ²
davon: überbaubare Grundstücksfläche gemäß zulässiger GRZ (0,25)	863 m ²	

3.6 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Eigentümer des Grundstücks ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen zu Maßnahmen im Geltungsbereich bzw. zum angrenzenden Freiraum.

Um das städtebauliche Ziel einer sensiblen Nachverdichtung durch eine stark aufgelockerte Bebauung zu unterstützen, wird eine Regelung getroffen, die der politischen Maßgabe des Bezirksamts-Beschlusses zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens folgt. Demnach sind im Geltungsbereich nur maximal fünf Baugrundstücke zulässig, pro Baugrundstück darf nur ein Wohngebäude errichtet werden.

Darüber hinaus werden im Vertrag Vereinbarungen zur Gestaltung und Pflege des angrenzenden Freiraums getroffen. Dies beinhaltet die Herstellung bzw. Wiedernutzbarmachung eines Weges zur öffentlichen Nutzung, die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Reinigung und Pflege des Bereichs.

3.7 Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-256-1 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung im Zeitraum zwischen 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30.01.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 299, in der Tagespresse sowie durch Information an die bezirkliche Pressestelle als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet öffentlich bekannt gemacht. Mit Ablauf der angegebenen Frist lagen insgesamt 45 Stellungnahmen vor. Davon waren 28 bzw. 7 Stellungnahmen gleichlautend, so dass 12 verschiedene Stellungnahmen ausgewertet wurden. 4 weitere Bürger nahmen Einsicht in die Unterlagen, gaben jedoch keine Stellungnahmen ab. Die Inhalte der Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

Sachverhalt:

Bezweifelte Erforderlichkeit der Planung.

Abwägung: Der Bedarf nach innerstädtischem Wohneigentum im Zusammenhang mit der Nutzung vor allem bestehender Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen an der Peripherie der Stadt, die ihrerseits wiederum die Anlage umfangreicher Neuerschließungen erfordern, bildet die Grundlage der planerischen Entscheidung für eine Nachverdichtung durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1. Eine Nachfrage im Segment der Einfamilienhausbebauung ist nach wie vor vorhanden.

Sachverhalt:

Angemahnte versäumte Herstellung der öffentlichen Parkanlage:

Abwägung: Die versäumten Durchführungspflichten des Vorbesitzers der Freifläche im Zusammenhang mit der Errichtung und Bebauung der Baugrundstücke sind nicht Bestandteil der Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens XIV-256-1. Die planungsrechtlich durch den Bebauungsplan XIV-256 gesicherte Parkanlage ist nie in den Besitz des Landes Berlin übergegangen und folglich auch nicht hergestellt und gewidmet worden. Der brachliegende Freiraum befindet sich nach wie vor in Privatbesitz. Eine öffentliche Zugänglichkeit wurde durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer durch die wiederholte Aufstellung von Zäunen unterbunden. Der Geltungsbereich des nun im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XIV-256-1 umfasst einen Teil dieser Fläche, welcher zur Ergänzung bestehender angrenzender Wohnnutzung beplant werden soll.

Teile der derzeitigen Brache außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sollen zur Erstherstellung, Schaffung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und Pflege des Freiraums entwickelt werden, wobei die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren XIV-256-1 gesichert wird.

Die Begründung wird zur Optimierung der Nachvollziehbarkeit des Sachverhalts konkretisiert.

Sachverhalt:

Angemahnter Verlust des überbezirklichen Grünzuges und damit einhergehende Beeinträchtigung des Wertes von Eigentum.

Abwägung: Die wesentlichen Teile der festgesetzten Parkanlage bleiben auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans als zusammenhängender Grünzug erhalten. Die gesamte Fläche der festgesetzten Parkanlage (gemäß Bebauungsplan XIV-256) umfasst über 14.600 m², der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nur 3.500 m² (bei einer zulässigen GRZ von 0,25). Mit der Umsetzung der Planung steht ein 25–30 m breiter Grünstreifen zur Verfügung, der nach Öffnung der derzeit in Privatbesitz befindlichen Flächen der öffentlichen Nutzbarkeit zugänglich gemacht wird. Eine spürbare Verschlechterung der klimatischen und ökologischen Ausgleichsfunktion sowie der Erholungsfunktion ist nicht gegeben, da der Verlauf der Grünfläche

bis an den Koppelweg nicht unterbrochen wird. Eine Wertminderung der angrenzenden privaten Grundstücke aufgrund der nur partiellen Bebauung des Freiraums ist nicht gegeben.

Sachverhalt:

Angemahnte unzureichende Betrachtung der Schutzgüter.

Abwägung: In der Begründung wird die bestehende und die zukünftig erwartete Situation der einzelnen Schutzgüter (Geologie und Altlasten, Ökologie und Freiflächen sowie Denkmalschutz) dargestellt.

Eine Einschätzung der im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen hat durch das zuständige Fachamt des Bezirks stattgefunden und ist in die Planung eingeflossen. Um Zweifel an der bestehenden Einschätzung der Biotopstrukturen auszuräumen, wurde eine zusätzliche gutachterliche Einschätzung der betroffenen Bereiche vorgenommen. Durch die Biotoptypenkartierung und Potenzialeinschätzung für geschützte Arten werden die bisherigen Erkenntnisse zu den vorkommenden Arten bestätigt und die Unbedenklichkeit der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans XIV-256-1 erneut festgestellt. Der besonderen Leistungsfähigkeit des Bodens wird mit der Einschränkung der GRZ und der restriktiven Handhabung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß BauNVO Rechnung getragen.

Sachverhalt:

Bemängelte Anwendung des §13 a BauGB und geforderte Ausgleichserfordernisse bedingt durch die Festsetzungsinhalte.

Abwägung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, wobei die Planung in erster Linie das Ziel der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers verfolgt. Betrachtet man die Lage des Plangebietes des Bebauungsplans XIV-256-1 mit einer zum brachliegenden Freiraum unterbrochenen Bebauung des Bergpfuhls ist die für die Durchführung des Verfahrens erforderliche Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB gegeben, auch wenn sich der Geltungsbereich dabei ausschließlich auf bisher unbebaute Flächen beschränkt. Aufgrund der Vornutzung (ehemalige Gärtnereifläche) ist sowohl die Wiedernutzbarmachung als auch die Nachverdichtung als adäquates Mittel der Innenentwicklung anwendbar und begründbar. Die geplante Verdichtung erfolgt dabei der Ergänzung des vor Ort umgesetzten städtebaulichen Leitgedankens einer sich an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen orientierenden, der unbebauten brachliegenden Freifläche zugewandten Bebauung (nordöstlich, nordwestlich, westlich und südwestlich des Plangebiets bereits realisiert). Vorhandene Versorgungsanlagen und Erschließungsflächen können genutzt werden ohne die zusätzliche Neuausweisung von Baugebieten an der Peripherie der Stadt bzw. der flächenintensiven Festsetzung von Erschließungsflächen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Angemahnte Widersprüche zu Aussagen des LaPro

Abwägung: Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1 widersprechen den angeführten übergeordneten Planwerken und Programmplänen nicht. Die Teilpläne Naturhaushalt und Umweltschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung führen das Plangebiet als Fläche für Kleingärten, Landwirtschaft, Gartenbau bzw. als Fläche für Gartenbau / Baumschule. Da diese Einstufungen (auch für die benachbarten Bereiche) aufgrund der überholten Bestandsnutzung nicht mehr zutreffen, wurden die entsprechenden Maßnahmenvorschläge für die siedlungsgeprägten Bereiche zusätzlich aufgeführt (Handlungsempfehlungen des Teilplans für Siedlungsräume). Alle Ziele und Maß-

nahmenvorschläge aus den einzelnen Teilplänen des Landschaftsprogramms von 1994 (LaPro 94) sind innerhalb des Plangebietes umsetzbar.

Sachverhalt:

Befürchtete mögliche Vorbelastungen der Fläche aufgrund der ehemaligen Gärtnereinzugung.

Abwägung: Gegen die Planungsabsichten des vorliegenden Bebauungsplans XIV-256-1 bestehen aus Sicht der zuständigen Behörden keine Bedenken. Der Planbereich ist nicht im Berliner Bodenbelastungskataster aufgeführt.

Sachverhalt:

Befürchtete Entwässerungsprobleme durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes:

Abwägung: Hauptursachen für die aufgetretenen Wasserschäden der südlich angrenzenden Reihenhausbebauung sind die fehlerhafte Vermessung der Baugrundstücke sowie die starke Bodenverdichtung bedingt durch das Befahren der Grünflächen während der Bauzeit. Nach einer umfangreichen Bodenauflockerung und der Herstellung eines Grabensystems haben sich die Bodenverhältnisse wieder normalisiert, so dass von den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in ausreichendem Maße versickert werden kann, ohne sich im Bereich der Wohnbebauung Am Brandpfuhl 8 b-w aufzustauen. Die geplante Bebauung der höher gelegenen Grundstücke Am Bergpfuhl befindet sich am Rand des hergestellten Grabensystems und hat somit keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der tiefergelegenen Gräben bzw. der Versickerungsfähigkeit der Böden innerhalb des brach liegenden Freiraums. Eine Veränderung des Bodenwasserdrucks bedingt durch die Festsetzungsinhalte zur Realisierung von fünf Einfamilienhäusern erscheint ebenfalls nicht nachvollziehbar. Zusätzlich ist die Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken zu gewährleisten. Dies ist für die betreffenden geplanten Baugrundstücke nachzuweisen.

Sachverhalt:

Anregung der Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages.

Abwägung: Das Planverfahren sowie der städtebauliche Vertrag erfüllen die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind nicht Bestandteil der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die relevanten Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind in der Begründung aufgeführt.

Sachverhalt:

Anregung der Veröffentlichung des Bebauungskonzeptes.

Abwägung: Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht kein zwingendes Erfordernis für die Offenlage eines zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes. Die geplanten Bauvorhaben müssen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Sachverhalt:

Angemahnte nicht berücksichtigte Bürgerstellungnahmen.

Abwägung: Im Rahmen des Verfahrensschritts der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (öffentlich Bekannt gemacht am 24.10.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 48) wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten In-

teressen, konnte für die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eingereichten Stellungnahmen der Planung entgegenstehende Belange ausgeschlossen werden.

Sachverhalt:

Angemahnte unklare Regelung der zulässigen Bauweise.

Abwägung: Verbindlichkeit haben die Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die abweichende Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Sachverhalt:

Befürchtete Mehrbelastungen durch Pkw.

Abwägung: Die vorhandenen Straßenabschnitte sind in der Lage, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen von 5 Einfamilienhausgrundstücken aufzunehmen. Darüber hinaus handelt es sich um Einfamilienhäuser, auf deren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze untergebracht werden. Die StVO zur Gewährleistung von Rettungsfahrzeugen wird von den Planinhalten nicht berührt und gilt davon unabhängig.

Sachverhalt:

Angeregte Aufnahme gestalterischer Festsetzungen.

Abwägung: Gestalterische Festsetzungen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Wertmindernde Wirkungen aufgrund der geplanten Neubauten aus ästhetischen Gründen sind nicht zu erwarten.

Sachverhalt:

Angemahnter Widerspruch zu den Aussagen der BEP.

Abwägung: Das Nutzungskonzept für die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3 (Stand 2001/02) stellt die Fläche als Siedlung mit landschaftlicher Prägung dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-256-1 wird die Entwicklung einer Siedlung mit geringem Versiegelungsgrad (GRZ 0,25) in Nachbarschaft zu Grünflächen ermöglicht und somit den Planungszielen der BEP entsprochen.

Sachverhalt:

Angemahnte eingeschränkte Einsehbarkeit der Offenlageunterlagen im Internet.

Abwägung: Die online-Einsehbarkeit war nachweislich gewährleistet. Dessen ungeachtet waren die Unterlagen im Bezirksamt Neukölln einsehbar.

Ergebnis:

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-256-1 wurde in Bereichen im Sinne der Klarstellung und der genaueren Erläuterung angepasst und ergänzt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und mit der Entwicklung der Grundlage zur Schaffung privaten Eigentums den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse im geplanten Wohngebiet und im daran angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiet entstehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine vormals planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche um die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-1 reduziert. Auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt prognostizierten starken Anwachsens von Berlin sollte auch im Plangebiet des Bebauungsplanes XIV-256 ein hoher Anteil an Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Da sich der Bedarf an Geschosswohnungen in Berlin jedoch seit langem nur noch als verschwindend gering darstellt, ist die städtebauliche Leitlinie entsprechend dem bestehenden Bedarf angepasst worden. So wurden entgegen der ursprünglichen Planung von dreigeschossigen Gebäuden im innenliegenden Teil der Straße Am Bergpfuhl Einfamilienhausbebauungen mit maximal 2 Vollgeschossen realisiert. Dementsprechend ist die damalige Dimensionierung der geplanten Parkanlage bezogen auf die Anzahl der nun tatsächlich zu erwartenden Einwohner sehr großzügig bemessen. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist auch weiterhin die Nutzung einer öffentlich zugänglichen, jedoch um die Größe des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes reduzierten, Grünfläche gegeben. Einschränkungen der Bevölkerung bedingt durch einen Verlust bzw. eine Reduzierung der möglichen Freiflächen sowie Auswirkungen auf die Wertentwicklung von privatem Eigentum der angrenzenden Grundstückbesitzer sind somit nicht zu erwarten.

Da in Einfamilienhausgebieten in der Regel die Eigentümer auch die Nutzer der geschaffenen Wohnimmobilien sind, wird auf diese Weise zur Entwicklung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur beigetragen und somit im Zusammenwirken mit dem benachbarten Wohnquartier ein beständiges Wohnumfeld gesichert.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft bereits baulich geprägt ist. Mit der Umsetzung der Planung sollen Teilflächen einer vormals planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche zur Arrondierung eines bestehenden Wohngebiets für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Gegenüber der bestehenden Nutzung werden somit die Voraussetzungen für die Bebauung einer Fläche, für die bisher keine Baurechte bestanden, vorbereitet. Dadurch werden eine dauerhafte Bodenversiegelungen sowie eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ermöglicht, was wiederum den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die natürlichen Funktionen des Bodens einschränkt.

Die Festsetzungen zum Maß der künftigen Bebauung wurden aus den umgebenden Baustrukturen abgeleitet; das Orts- und Landschaftsbild wird damit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fortentwickelt. Die festgesetzte GRZ von 0,25 stellt das Planungsziel zur Entwicklung dieses Bereichs und somit einen Kompromiss zwischen der Nachfragesituation und den ökologischen Belangen dar. Bereits in den angrenzenden Bereichen zeigte sich, dass das ursprüngliche dichtebezogene Planungsziel -der Bebauungsplan XIV-256 setzt eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 fest- nicht für alle Bereiche umgesetzt werden konnte. So wurden nachfrageorientiert für bestimmte Baugebiete maximal 2-geschossige Bebauungen bei geringfügig größerer Grundfläche genehmigt und realisiert. Eine Orientierung an der Dichte der ebenfalls benachbarten bestehenden Reihenhausbebauung (Am Brandpfuhl 8B-W) mit einer GRZ von 0,3 erfolgt hier jedoch nicht. So werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Art getroffen, dass eine GRZ von 0,25 in

Verbindung mit maximal 2 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise zulässig sind. Mit der GRZ Beschränkung wird dem schutzwürdigen Boden mit seiner hohen Leistungsfähigkeit Rechnung getragen und der Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Minimum reduziert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering anzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern, die Grundwasserbildung wird nicht nennenswert beeinflusst.

Aufgrund der Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur und der Erschließung (Straße Am Bergpfuhl) sowie der Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch die Inanspruchnahme und die Erschließung von Flächen im Außenbereich ist dieser Planung gegenüber einer Neuplanung an der Peripherie des Siedlungsgebiets von Berlin im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung Vorrang zu geben. Auf dieser Grundlage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Vermeidungsgebot hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nachgekommen.

Nach gutachterlicher Einschätzung (siehe Kap. I.2.2.6 Ökologie / Freiflächen) sind im Hinblick auf das faunistische Artenpotential die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-256-1 im Vergleich zu den südlich und östlich angrenzenden Biotopflächen strukturärmer und bieten weniger Deckung und Rückzugsmöglichkeiten für Säugetiere. Die Eignung als Lebensraum für Säugetiere ist daher vergleichsweise gering. Darüber hinaus können Vorkommen von Reptilien aufgrund der vor Ort bestehenden Habitatstrukturen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Brutplätze streng geschützter und seltener Vogelarten aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und der vorhandenen Störungen durch angrenzende Wohngebiete und Freizeitnutzung ausgeschlossen werden. Geeignete Bruthabitate sind im Geltungsbereich für allgemein in Siedlungsgebieten vorkommende Vogelarten mit jährlich wechselnden Brutstätten vorhanden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Gelegen oder die Tötung von Jungvögeln ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Berliner Naturschutzgesetzes zu vermeiden, da gemäß § 29 Abs. 1, Satz 5 NatSchGBIn in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis 31. August Bäume, Gebüsch etc. nicht geschnitten, gefällt, gerodet oder auf andere Weise beseitigt werden dürfen. Zusammenfassend können hinsichtlich des faunistischen Artenpotentials Beeinträchtigungen infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 hat gleichzeitig Bedeutung für den Biotopverbund und als Trittsteinbiotop. Die Flächeninanspruchnahme für das geplante Wohngebiet umfasst etwa ein Drittel der Freiflächen zwischen dem Koppelweg und der südlich des Geltungsbereichs vorhandenen Bebauung. Die im Bebauungsplan XIV-256 als Parkanlage festgesetzte Fläche bleibt jedoch in einer Breite von ca. 30 m erhalten und kann die Biotop- und Trittsteinfunktionen weiterhin erfüllen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen umfangreichen Grün- und Freiflächen des Britzer Gartens und diverser Kleingartenanlagen. Die gesamte Fläche der gemäß Bebauungsplan XIV-256 festgesetzten Parkanlage umfasst über 14.600 m². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 3.500 m² und bei einer Begrenzung des zulässigen Maßes der Versiegelung auf eine GRZ von 0,25 ist davon auszugehen, dass spürbare Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse durch den Bebauungsplan nicht auftreten werden. Zudem bleibt eine im Mittel 25-30 m breite Grünverbindung durch das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-256 von der Mohriner Allee zum Koppelweg erhalten.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind unter Pt. 2.3.5, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hergeleitet worden. Im Rahmen

der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eventuell benachbarte Bebauungspläne existieren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich kumulierend im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können. Dies ist nach durchgeführter Prüfung nicht der Fall.

Der sich innerhalb des Plangebiets befindende Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Artikel X des Dritten Gesetzes zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung vom 11. Juli 2006), so dass die ggf. bei der Neuordnung des Gebiets erfolgenden Fällungen entsprechend zu ersetzen sind.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

In Anbetracht der nur geringen Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes mit der beabsichtigten Schaffung von wenigen Einfamilienhauseinheiten sind nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Das bestehende, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-256-1 erschließende, Straßennetz befindet sich in einem guten Ausbauzustand und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen zur Erschließung des Wohngebietes problemlos bewältigen.

4. Kultur- und Sachgüter

Nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes Berlin vom 22. Oktober 2008 sind in dem geplanten Bereich derzeit Bau-, Boden- und Gartendenkmale nicht bekannt, sowie keine archäologischen Fundstellen.

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen:

- keine

Ausgaben:

- keine

IV. VERFAHREN

Über die bestehenden Planungsabsichten des Bebauungsplans XIV-256-1 wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 06. März 2008 informiert. Ein ergänzendes Schreiben mit der detaillierteren Flächenaufschlüsselung zur Planung ging der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 06. Mai 2008 zu.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) bestätigte mit Schreiben vom 26.03.2008, dass der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung äußerte sich in einem ersten Schreiben vom 02. April 2008 dahingehend, dass die geplanten Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar sind.

Eine Beurteilung zu den Voraussetzungen der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB konnte jedoch auf Grundlage der eingereichten Unterlagen noch nicht abschließend abgegeben werden. Nach Einreichung von ergänzenden Unterlagen weist die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 04. Juni 2008 darauf hin, dass eine Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB nur möglich ist, wenn es sich tatsächlich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, was jedoch nicht auf die Festsetzung privater Grünflächen zutrifft. Diese Feststellung bezieht sich auf den ursprünglich angestrebten Geltungsbereich, der Teile des angrenzenden Freiraums in die Planung miteinbezogen und zur Zielsetzung hatte, die Grünfläche auch planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich wurde daher um die entsprechenden Flächen reduziert und auf das Allgemeine Wohngebiet beschränkt.

Der Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-1 erfolgte am 08. Juli 2008. Die entsprechende Bekanntmachung (vom 14. Oktober 2008) zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-256-1 erfolgte im Amtsblatt Nr. 48 am 24.10.2008 auf der Seite 2395.

Die Öffentlichkeit wurde darüber hinaus am 24.10.2008 im Amtsblatt Nr. 48 auf Seite 2395 gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a des Baugesetzbuchs ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs informiert. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt. Es bestand jedoch die Möglichkeit, sich in der Zeit vom 27. Oktober 2008 bis einschließlich 7. November 2008 über die Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 14. November eingereicht werden. Mit Ablauf der angegebenen Frist lagen keine Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB an der Planung beteiligt und mit Schreiben vom 14. Oktober 2008 aufgefordert, Stellung zu nehmen, ob ihre Belange von den Inhalten des Bebauungsplanes betroffen sind.

Insgesamt wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 24 Stellungnahmen mit Hinweisen eingereicht. Zusätzliche Hinweise zu den Bereichen Altlasten, Bodenschutz, Denkmalpflege und technische Infrastruktur wurden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-256-1 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung im Zeitraum zwischen 09.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30.01.2009 ortsüblich im

Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 299, in der Tagespresse sowie durch Information an die bezirkliche Pressestelle als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Mit Ablauf der angegebenen Frist lagen insgesamt 45 Stellungnahmen vor. Davon waren 28 bzw. 7 Stellungnahmen gleichlautend, so dass 12 verschiedene Stellungnahmen ausgewertet wurden. 4 weitere Bürger nahmen Einsicht in die Unterlagen, gaben jedoch keine Stellungnahmen ab. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-256-1 wird in Bereichen im Sinne der Klarstellung und der genaueren Erläuterung angepasst und ergänzt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat den Bebauungsplan vom 08.01.2009 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am 24.02.2010 beschlossen sowie gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-18B entschieden (Drucksachen Nr. 1131/XVIII).

Das Bebauungsplanverfahren ist mit Schreiben vom 03.03.2010 gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden.

Gemäß Stellungnahme vom 07.05.2010 blieb nach rechtlicher Überprüfung der Bebauungsplan XIV-256-1 unbeanstandet.

Die im Rahmen der Rechtsprüfung von der Senatsverwaltung geäußerten sonstigen Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan übernommen, beziehen sich jedoch nicht auf wesentliche Planinhalte.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 15.06.2010 beschlossen den Bebauungsplan als Rechtsverordnung festzusetzen. Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom , Seite veröffentlicht.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Berlin, den 2010

Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung

C. ANLAGEN

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind allgemein zulässig.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.