

Begründung zum Bebauungsplan XIV-47b vom 7.4.1981

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zum Bebauungsplan XIV-47b für die Grundstücke Mohriner Allee 139/157, für Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 119/137 und einer Teilfläche des Grundstücks Straße 263 Nr. 1/3 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziele und Zwecke der Planung

In seiner 50. Sitzung am 1. Juni 1976 beschloß der Senat von Berlin, die Bundesgartenschau 1985 (BUGA) in Berlin durchzuführen.

In seiner 31. Sitzung am 1. Juni 1976 hat das Abgeordnetenhaus zugestimmt, daß vom Rechnungsjahr 1977 an Haushaltsmittel bis zur Höhe von 98 Mill. DM für die Vorbereitung und Durchführung der BUGA in Berlin bereitgestellt werden.

Die südöstliche Region mit den Bezirken Neukölln, Tempelhof und Kreuzberg ist mit öffentlichen Grün- und Erholungsflächen unterversorgt, insbesondere fehlen ausreichende Flächen für die Wochenenderholung. In diesem Gebiet leben rund 600 000 Einwohner, das sind fast 1/3 aller Einwohner von Berlin (West), die lange Fahrten mit dem Pkw oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf sich nehmen müssen, um in Erholungsgebiete wie Havel, Wannsee, Grunewald, Düppel, Tiergarten, den Tegeler und Spandauer Forst zu gelangen.

Alternative Standortüberlegungen für die Bundesgartenschau 1985 sind frühzeitig zugunsten des Gebietes Massiner Weg in Neukölln, in der Nähe der Gropiusstadt, entschieden worden, um über die Nachnutzung des Bundesgartenschau Geländes als Freizeit- und Erholungspark einen wirksamen Abbau des Grün- und Freiflächen-defizits in dieser Region zu erreichen.

So wird die Bundesgartenschau zum Kernstück einer Entwicklungs- und Neuordnungsmaßnahme großen Umfangs, die die angrenzenden Siedlungsbereiche mit einbezieht und den Bezirken zusätzlich die Möglichkeit gibt, bisher vernachlässigte Grünflächen im weiteren Umkreis zu sanieren.

Erst durch diese flankierenden Maßnahmen, d. h. durch Einbeziehung und Verbindung von Grünflächen, historischen Dorfkernen (Mariendorf, Britz u. Buckow), siedlungsnahen Erlebnis- und Freizeitbereichen im weiteren Umkreis des Freizeit- und Erholungsparks kann das Planungskonzept des "Regionalparks" verwirklicht werden, welches dem Grün- und Freiflächendefizit am weitestgehenden Rechnung trägt.

Die Bundesgartenschau sollte als Initiator zur Verwirklichung dieses Planungskonzeptes "Regionalpark" verstanden werden, in dem sie als späterer Freizeit- und Erholungspark und als größere zusammenhängende Freifläche Bestandteil ist.

Für diesen hauptsächlich im Bezirk Neukölln liegenden Kernbereich sind als planungsrechtliche Voraussetzung zur Durchführung der Planung vor allem in Hinblick auf die Nachnutzung des Bundesgartenschau-geländes als Freizeit- und Erholungspark Bebauungspläne - hier der Bebauungsplan XIV-47b - notwendig.

Der Bebauungsplan XIV-47b beinhaltet im wesentlichen einen Eingangsbereich zum Freizeit- und Erholungspark sowie den Standort für das Pflanzenschutzamt. Der Bebauungsplan ist zur planungsrechtlichen Festlegung der einzelnen Baumaßnahmen erforderlich.

## 2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere berücksichtigt :

- die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

## 3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

Bei der Entscheidung für den Freizeit- und Erholungspark im Bezirk Neukölln wurde öffentliches Interesse (siehe Abschnitt A. I. 1.) - Nutzung durch die Allgemeinheit - gegen privates Interesse - Nutzung von Erwerbsgärtnereien - abgewogen.

Die Entscheidung ist zu Gunsten der Allgemeinheit zu fällen.

### Belange, die für die Planung sprechen

Wie im Abschnitt A. I. 1. dargestellt, wird die Unterversorgung mit öffentlichem Grün in den Bezirken Neukölln und Tempelhof durch die Herstellung dieses Freizeit- und Erholungsparks erheblich abgebaut.

### Belange, die gegen die Planung sprechen

Einige Erwerbsgärtnereien mußten ihre Grundstücke aufgeben. Andere Gärtnereien gaben nur Teilflächen ab und erhielten dafür Austauschflächen.

## 4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Generell wurden Betroffene rechtzeitig und umfassend über Inhalt und Umfang dieser öffentlichen Maßnahmen informiert.

Die erforderlichen Verhandlungen sind inzwischen dahingehend abgeschlossen, daß die Eigentümer, deren Grundstücke bzw. Teilgrundstücke in das Eigentum von Land Berlin übergegangen sind, entweder im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entschädigt wurden oder Austauschflächen erhielten.

Zu Gunsten der Eigentümerin des Grundstücks Mohriner Allee 139/141 wurde dieses so geteilt, daß die Eigentümerin eine mit ihrem Wohnhaus bebaute Teilfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> behalten konnte. Dem Land Berlin wird für dieses Grundstück ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

#### 5. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Fast die gesamten Grundstücksflächen im Planbereich sind im Eigentum des Landes Berlin. Der größte Teil der Flächen ist bereits für den Freizeit- und Erholungspark eingezäunt und abgeräumt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mohriner Allee.

#### 6. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180) - ist das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft und als Bundesautobahn dargestellt.

Vom Flächennutzungsplan wird innerhalb des Planbereiches abgewichen. Die Fläche wird als Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - und als Gemeinbedarfsfläche - Pflanzenschutzamt - entsprechend dem 21. Änderungsplan dargestellt. (Parallelverfahren - § 8 Abs. 3 BBauG).

Die Fläche für die Bundesautobahn (BAB) Berlin ist im Änderungsplan als unterirdische Trasse dargestellt.

#### 7. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als Nichtbaugebiet aus.

Die entgegenstehenden f.f. Straßen- und Bauflichtlinien werden aufgehoben.

## II. Verfahren

1. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben II b A 16-6142/XIV-47 vom 22. Januar 1979 - ergänzt durch Schreiben II b C 11-6131/1-A 78/10 vom 22. Januar 1981 - gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 zugestimmt.

2a. Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 04.09.1979 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-47 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 64 vom 12.10.1979 auf Seite 1807 bekanntgemacht.

2b. Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. vom auf Seite bekanntgemacht.

3. Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 4.9. bis 3.10.1980 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am erfolgt.

5. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan - mit Deckblatt vom - gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am zugestimmt.

6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis ist am im Amtsblatt für Berlin auf Seite fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes).

### III. Inhalt des Planes

Die Fläche für das Pflanzenschutzamt wird als Gemeinbedarfsfläche mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Vorgesehen ist hier eine offene Bauweise mit Festlegung der straßenseitigen Baugrenze und einer Bebauungstiefe von 195,0 m.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplätzen - ausgewiesen. Die Bundesautobahn (BAB) Berlin ist als unterirdische Trasse geplant.

Der Inhalt des Planes weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab (siehe Abschnitt A. I. 6.)

#### B. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977, S. 116), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 1977 S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

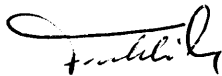
Die Mittel können erst nach der Planungssitzung angegeben werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Aufgestellt:

Berlin, den 22.4. 1981

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abteilung Bauwesen



Froehlich  
Bezirksstadtrat



Arendt  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-47b vom  
nach § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom bis einschließlich  
öffentlich ausgelegen.

Berlin-Neukölln, den 1981  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
- Stadtplanungsamt -

Arendt  
Amtsleiter