

Begründung zum Bebauungsplan XIV-47 c-1  
-----

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 zum Bebauungsplan XIV-47 c-1 vom 03. 02. 1988 für die Grundstücke Sangerhauser Weg 1, 3, 6, 11 und 12 sowie Teilflächen der Grundstücke Sangerhauser Weg Grundbuch Britz Blatt 2010, 3122 und 3808 sowie für den Sangerhauser Weg mit Parkplatz im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes  
Ziele und Zwecke der Planung

- 1.1 Der Bebauungsplan dient der Durchsetzung des Senatsbeschlusses Nr. 306/85 vom 24. 09. 1985, die ehemaligen 3 Ausstellungshallen der Bundesgartenschau Berlin 1985 (BUGA) der ausschließlichen Nutzung des Kernsports Tennis zuzuführen.

Da der Erhalt bzw. die Umnutzung der 3. Halle hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche planungsrechtlich nicht gesichert ist, ist es erforderlich, die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 des am 30. 08. 1983 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-47 c zu ändern. Die Festsetzung ist dringlich, da bereits für das Jahr 1987 Mittel aus dem Sportanlagen-sanierungsprogramm des Senators für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport zur Verfügung standen.

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 folgende Aspekte beachtet und miteinander in Einklang gebracht:

- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes

- die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

### 3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

#### 3.1 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend mit Grünnutzung ausgewiesenen Fläche, wie auch die vorgesehene Fassadenbegrünung, dient der Schaffung, Erhaltung und Pflege mehrerer unterschiedlicher ökologischer Bereiche sowie der Verbesserung des Stadtklimas und der Lufthygiene.

Die Fassadenbegrünung stellt somit eine Möglichkeit dar, die Grün- bzw. Freifläche, die durch den ursprünglich vorgesehenen Abbau der Halle 3 entstanden wäre, teilweise zu kompensieren.

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

Im Eingangsbereich der zukünftigen Sportanlage entsteht an der nord- und südöstlichen, der Straße und dem Park zugewandten Seite der Halle, ein 1-geschossiger, dem Betrieb dienender Vorbau. Durch ihn wird eine Abschwächung der Dimension sowie der eintönigen Bauweise des großen Baukörpers (die 3 Hallen weisen eine Höhe von rd. 10,0 m, eine Tiefe von 83,0 m und eine Länge von rd. 133,0 m auf) und damit eine optische Annäherung an das erholungsorientierte Umfeld hergestellt.

Mit der Fassadenbegrünung wird ebenfalls das dominante Erscheinungsbild der 3 Hallen aufgelockert.

#### 3.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Unterversorgung mit öffentlichem Grün in den Bezirken Neukölln und Tempelhof ist durch die Anlage des Freizeit- und Erholungsparks Massiner Weg erheblich abgebaut worden.

Zusätzlich konnte durch die großzügige Gestaltung der Spiel-Landschaft in diesem Bereich auch das Spielplatzdefizit im Wohnumfeld verringert werden.

Weiterhin soll nun dem Bedarf an Sportanlagen entsprochen werden.

Die 3 zu einer Tennisanlage mit 10 Spielfeldern umgebauten Hallen werden von der BUGA-Verwaltung GmbH an den Fachverband Tennis e. V. des Betriebssportverbandes Berlin e. V. verpachtet.

Die Benutzung der Anlage für Schul-, Vereins- und Breitensport soll gewährleistet werden.

Den gesamten Hallenkomplex dem Tennissport zur Verfügung zu stellen, resultiert nach Aussagen des Senators für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport, neben der großen Nachfrage, aus der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, der ausschließlich entsprochen werden kann, wenn alle 3 Hallen

in die Planung einbezogen werden.

Die zunehmende Bedeutung des Sports in den letzten Jahren und der damit verbundene Flächenanspruch für eine stetig steigende Zahl der organisierten und nichtorganisierten Sportler, wird im Flächennutzungsplanentwurf '84 besonders hervorgehoben und findet in den finanziellen Zuwendungen aus dem Förderungsprogramm des Senats seinen Ausdruck.

Störungen durch Sportveranstaltungen, die im allgemeinen den Belangen des Wohnens und der Erholung entgegenstehen, werden durch die Entfernung von mindestens 370 m zur nächsten Wohnbebauung und der dazwischenliegenden Dauerkleingartenkolonie mit ihren Bepflanzungen äußerst gering gehalten.

Auch für die Kleingärtner und Besucher der Parkanlage sind Störungen durch die Ausübung des Sports kaum zu erwarten, da es sich bei dem Projekt um einen baulich geschlossenen Veranstaltungssport handelt, der zudem auch weniger mannschafts- als paarweise frequentiert wird.

4. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Das Gelände befindet sich, bis auf ein Grundstück und eine Grundstücksfläche, im Eigentum von Berlin.

Das Gelände wird kleingärtnerisch, erwerbsgärtnerisch und im wesentlichen als Parkanlage mit Spielplätzen genutzt.

Die verkehrlich Erschließung erfolgt über den Sangerhauser Weg im Südwesten, der an die Haupterschließungsstraßen Tauernallee und Quarzweg angebunden ist.

5. Stand der Baudurchführung

Mit der Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen für die Hallenumnutzung wurde bereits begonnen. Die Baugenehmigung wurde am 23. 03. 1987 erteilt.

6. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 43. Änderungsplan vom 23. 12. 1983 (ABl. 06. 03. 1987, S. 385) - wird das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten, Parkanlage und Parkanlage mit dem Schriftzusatz Sporthalle dargestellt.

7. Entwurf zum Flächennutzungsplan '84

Im Flächennutzungsplanentwurf von Berlin, Stand November 1987 ist der gesamte Planbereich als Grünfläche mit Parkanlagen-, Kleingarten- und Sportnutzung dargestellt.

...

8. Bereichsentwicklungsplanung -Entwurf (BEP Neukölln 2)

Im Nutzungskonzept der sich in der Aufstellung befindlichen BEP ist auf dem Gelände öffentliche und sonstige Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung sowie der Standort einer Sporthalle vorgesehen.

9. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der durch Verordnung vom 30. 08. 1983 (GVBl. S. 1195) festgesetzte Bebauungsplan XIV-47 c trifft folgende Festsetzungen:

- Grünfläche für Dauerkleingärten mit Bindungen für Bepflanzungen
- Grünfläche für Parkanlagen, Parkanlage mit Spielplätzen und mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Lärmschutzwall und Fläche für das Parken von Fahrzeugen.

Differenzierungen der einzelnen Festsetzungen werden durch Planergänzungsbestimmungen - PEB - geregelt:

PEB Nr. 1 betont, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

"In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschl. Nebenanlagen wie Kleintierstall (...) 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden".

Mit dieser PEB Nr. 2 soll erreicht werden, daß je Kleingartenkolonie ein Vereinshaus zugelassen werden kann.

In PEB Nr. 3 wird geregelt, daß die Grundfläche für die Errichtung eingeschossiger baulicher Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten und als Parkanlage ausgewiesenen Fläche 6.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen für Zwecke des Gartenbaues und für ein Restaurant wird in PEB Nr. 4 beschrieben.

In PEB Nr. 3 und 4 wird außerdem die Zulässigkeit der notwendigen Stellplätze, einschließlich der für den im Bebauungsplan XIV-47 e festgesetzten Lehrschauavillon, innerhalb der Grünfläche "Parkanlage" gewährleistet.

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sollen laut PEB Nr. 5 nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

In PEB Nr. 6 wurde festgelegt, wie der Lärmschutzwall innerhalb der Parkplatzfläche anzulegen und zu bepflanzen ist.

...

Eine Abschirmung des öffentlichen Parkplatzes zur Kleingartenkolonie wird durch die Bepflanzungsfestsetzungen in PEB Nr. 7 definiert.

Mit PEB Nr. 8 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-47 c alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen des in § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

## II. Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschuß und öffentliche Bekanntmachung

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Verkehr und Betriebe wurden mit Schreiben vom 17. 07. 1987 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens informiert.

Der Beschuß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - am 21. 08. 1987 in Amtsblatt für Berlin, S. 1170, bekanntgemacht.

Der Bezirksamtsbeschuß beinhaltet, daß die Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-47 c durch den Bebauungsplan XIV-47 c 1 als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchzuführen ist.

### 2. Verzicht auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgern nach § 3 BauGB war aufgrund der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

### 3. Beteiligung der Betroffenen

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Bezirksamtes Neukölln vom *10.02.1988* über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes unterrichtet. Ihnen wurde eine Frist von 3 Wochen eingeräumt, eine Stellungnahme abzugeben.

Betroffener Eigentümer bezüglich der Änderung nach § 13 BauGB ist ausschließlich Berlin.

### 4. Zustimmung der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches am *28.09.1988* zugestimmt.

## III. Inhalt des Planes

### 1. Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-47 c werden weitestgehend nicht berührt.

Änderungen ergeben sich ausschließlich bei den Planergänzungsbestimmungen - PEB - Nr. 3.

Wesentlichste Änderung beinhaltet die PEB Nr. 3, bei der sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen von 6.500 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup> erhöht.

...

Außerdem wird aus dem 1. Satz der PEB Nr. 3 die Festsetzung der "offenen Bauweise" gestrichen, die aufgrund der Hallenlänge von weit über 50,0 m nicht mehr zutrifft.

Weiterhin wird PEB Nr. 3 ergänzt. Die darüber gesicherte Fassadenbegrünung soll einen Ausgleich zur Erhöhung der bebaubaren Grundstücksfläche darstellen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen hervorgehen, handelt es sich um Detailbestimmungen auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungspläne keinen Raum bietet. Entstandene Abweichungen werden zu gegebener Zeit innerhalb der vorstehenden Darlegungen zu den entsprechenden Ausweisungen des Bebauungsplanes in jedem Einzelfall erwähnt und begründet. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987, S. 201) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. 1977 S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich gelegenen Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Die voraussichtlichen Kosten von 3,5 Mio DM für die Umbaumaßnahmen der Hallen werden mit Landesmitteln in einem Förderungsverhältnis von 20 % Eigenkapital, 20 % Zuwendung und 60 % Darlehen bezuschußt.

Sämtliche Folgekosten, die durch die zukünftige Sportanlage verursacht werden, sind von dem jeweiligen Pächter zu tragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

k e i n e

Aufgestellt: Berlin, den 3.2.88  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen

*Bräuner*  
B r a n o n e r  
Bezirksstadtrat

*hrendt*  
A r e n d t  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Betroffenen wurden gem. § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10. 02. 1988 bis 03. 03. 1988 beteiligt.

Berlin, den 18. 11. 88  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
- Stadtplanungsamt -

*hrendt*