

Der Bezirksbürgermeister

Berlin-Neukölln, den 10. Juli 1990

V.

12. JULI 90

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung Nr. 27//90 am Dienstag, dem 10. Juli 1990 unter Punkt 8) der TO gemäß Vorlage Nr. 272/90 folgenden B e s c h l u ß gefaßt:

Das Bezirksamt b e s c h l i e ß t

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-267 im Sinne des Baugesetzbuches für die Grundstücke Buckower Damm 151/173 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Gleichzeitig beschließt das Bezirksamt die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

- b) Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-267 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 4.000 vom 23.03.1990.

- c) Der Bebauungsplan XIV-267 bedarf der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung.

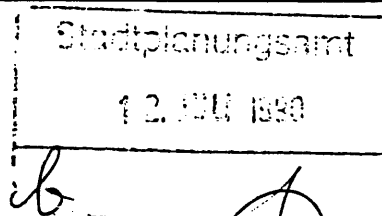
- d) Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Dienststellen aufgrund dieses Beschlusses ermittelt werden.

- e) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird die Abt. Bau- und Wohnungswesen beauftragt.

2. Durchschrift erhält Herr Bezirksstadtrat B r a n o n e r mit der Bitte, das Erforderliche zur Durchführung des Beschlusses zu veranlassen.

3. zda

Bj
Bielka
Bezirksbürgermeister



61 13.7.90 *cu*

- V
1. 3fach, davon 1 Original und 1 Vervielfältigungsexemplar

Begründung zum Bebauungsplan XIV-47d-1

zur Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 BauGB

A. Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Planes

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-47d-1 war ein Antrag der Gemeinnützigen Heimstätten-Aktiengesellschaft (GEHAG) vom 14.09.1989 auf ein Überbaurecht für das als öffentlicher Parkplatz für das Gelände des Britzer Gartens genutzte Grundstück Buckower Damm 151. Die GEHAG strebt die Errichtung von Wohngebäuden mit Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus auf diesem Grundstück an und begründet dies mit der Aktivierung nicht ausreichend oder anders genutzter Baugrundstücke zur Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Landes Berlin.

2. Erforderlichkeit des Planes

Das Grundstück Buckower Damm 151 ist im am 30.08.1983 festgesetzten Bebauungsplan XIV-47d als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde im Zuge der Durchführung der Bundesgartenschau 1985 zur Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturflächen erstellt.

Die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück ist somit planungsrechtlich nicht zulässig und auch durch Ausnahmen oder Befreiungen nicht zu regeln.

Um das Vorhaben dennoch durchführen und so weitere Wohnungsbaupotentiale erschließen zu können, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Umtestierung des Grundstücks in Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-47d-1 umfaßt das Grundstück Buckower Damm 151 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

3.1 Bestand

Das Grundstück Buckower Damm 151 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Es ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und wird als Parkplatz für das Gelände des Britzer Gartens (früher BUGA 85) genutzt. Der Parkplatz ist in einen größeren nördlichen und einen kleineren südlichen Teil aufgeteilt. Der südliche Teil soll als Parkplatz erhalten bleiben.

3.2 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan von Berlin -FNP 84- vom 08.04.1984 stellt das Grundstück Buckower Damm 151 als Wohnbaufläche, GFZ bis 1,5 (Typ 2) dar.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-47d-1 sind somit aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der Bereichsentwicklungsplanung BEP Neukölln 2+3 ist der Planbereich als öffentlicher Parkplatz als Bestand dargestellt.

Der festgesetzte Bebauungsplan XIV-47d weist das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- aus.

B. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

07.09.1982:

Antrag der GEHAG, den Parkplatz unter Beibehaltung der Parkplätze mit Wohngebäuden zu überbauen.

Dieser Antrag wurde mit Hinweis auf die unverhältnismäßig großen zu erwartenden Belästigungen der Bewohner durch die Fahrzeuge abgelehnt. Zudem stand der Bebauungsplan XIV-47d mit der Ausweisung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- kurz vor der Festsetzung.

14.09.1989:

Erneuter Antrag auf ein Überbaurecht des Parkplatzes durch die GEHAG.

Da die Bundesgartenschau 1985 zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen war, wurden Überlegungen angestellt, ob und inwieweit der Parkplatz für das Gelände des Britzer Gartens weiterhin benötigt würde. Eine Überbauung des Parkplatzes kam weiterhin nicht in Frage, jedoch wurde die Möglichkeit des Wohnungsneubaus grundsätzlich positiv beurteilt.

Februar 1990:

Beauftragung zur Erstellung eines Gutachtens, in dem die Parkplatzausnutzung für den Britzer Garten geklärt werden sollte. Dieses Gutachten der BSM (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH) kam zu dem Ergebnis, daß ein Fortfall des betreffenden Parkplatzteils unter Hinnahme gelegentlicher Belastungsspitzen vertretbar sei. Die Zweifel an der Verfügbarkeit des Grundstücks konnten damit ausgeräumt werden. Gleichzeitig wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Tragfähigkeit des Grundstücks im Hinblick auf eine Wohnbebauung geklärt werden sollte. Dieses Gutachten hatte drei alternative Baukonzepte zum Ergebnis (Gutachter: Planergemeinschaft Dubach/Kohlbreuner).

18.06.1990:

Vorstellung erster Bebauungskonzepte auf der Grundlage des vorgenannten Gutachtens und Diskussion der Bebauungsmöglichkeiten. Die Ergebnisse dieser Diskussion sind als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in das Verfahren eingeflossen.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung der nördlichen Teilfläche des Parkplatzes mit Wohngebäuden ermöglicht werden, um das Wohnungsdefizit weiter zu verringern und zugleich die bestehende Bebauung entlang dem Buckower Damm durch die Neubauten städtebaulich aufzuwerten. Gleichzeitig soll der südliche Teil des Parkplatzes gesichert werden, um somit die Versorgung dieses Eingangsgebietes zum Britzer Garten und des Parkfriedhofs Neukölln mit Parkplätzen sicherzustellen.

3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der planerischen Auseinandersetzung mit den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes waren zwei Komplexe besonders zu betrachten und abzuwägen:

- a) Ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich, oder wird die vorhandene Parkplatzfläche weiterhin für den Britzer Garten benötigt?
- b) Kann eine Wohnbebauung in den Bestand integrierbar werden, und welche möglichen Beeinträchtigungen der Umgebung müssen ausgeschlossen werden?

Zu a):

Die Möglichkeit der Umnutzung eines Teils des Parkplatzes am Buckower Damm für Wohnungsbau wurde vom Bezirk grundsätzlich positiv bewertet. Jedoch gab es Zweifel darüber, ob die Fläche tatsächlich zur Verfügung steht oder für die infrastrukturelle Versorgung des Britzer Gartens weiterhin notwendig ist. Zur Abwägung und Klärung dieser unterschiedlichen Nutzungsansprüche wurde ein Gutachten beauftragt, in dem die Umnutzungsmöglichkeiten und deren evtl. Auswirkungen geklärt werden sollten.

Die BSM kam in ihren Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

"Die mit den politischen Veränderungen einsetzende verstärkte Nutzung des Umlandes zu Erholungszwecken führt höchstwahrscheinlich zu einem (...) Besucherrückgang und einer Veränderung der Nutzerstruktur des gesamten Britzer Gartens. Erwartet wird (...) eine Reduzierung der Besucherzahlen, bei relativem Anstieg des Besucheranteils aus dem Nahbereich. Gleichzeitig wird eine Veränderung der benutzten Verkehrsmittel erwartet, insbesondere eine Reduzierung des Anteils der Besucher mit PKW.

Der langfristig erwartete Nutzungsrückgang der Freizeitanlage läßt eine Umnutzung von Parkplatz-Kapazität im Grundsatz flächenökonomisch sinnvoll und verkehrsplanerisch unproblematisch erscheinen."

"Von den drei Haupteingangsbereichen ist aufgrund der rechnerischen Abschätzung wie auch der Beobachtung der tatsächlichen Nutzungssituation der Parkplatz Buckower Damm am geeignetsten für eine teilweise Umnutzung. (...)

Die bisher insgesamt angebotene Parkplatzkapazität wurde bislang nur an wenigen, außergewöhnlichen Tagen voll in Anspruch genommen."

"Angesichts der örtlichen Situation und der erarbeiteten Nutzungseinschätzung kann eine Aufhebung und Umnutzung des Neubau-Teils des Parkplatzes Buckower Damm 151-152 mit ca. 215 Plätzen vertreten werden, wenn

- der seit den sechziger Jahren bestehende, alte Teil des Parkplatzes mit gutem Baumbestand beibehalten wird und den Grundbedarf dieses Eingangs deckt (...) und
- an ca. 5, maximal 10 Tagen im Jahr (bei besonderen Veranstaltungen im Garten mit hoher Besucherattraktivität) eine angespannte Parkraumsituation im Bereich Buckower Damm hingenommen werden kann."

Die Verwaltung des Britzer Gartens konnte sich zwar der Einschätzung eines zu erwartenden Besucherrückgangs aufgrund der Öffnung der Grenzen nicht anschließen, stimmte jedoch der Auffassung zu, daß der Parkplatz in seiner vorhandenen Größe zur Versorgung des Britzer Gartens nicht mehr benötigt wird.

Aufgrund dieser Äußerungen und den Aussagen des Gutachtens konnte der bestehende Nutzungskonflikt auf der Fläche zugunsten des geplanten Wohnungsbaus entschieden werden. Bauordnungsrechtlich geforderte notwendige Stellplätze für die Einrichtungen im Britzer Garten entfallen durch die Umnutzung des nördlichen Teils nicht.

Zu b):

Das bei der Planergemeinschaft Dubach/Kohlbreuner beauftragte Gutachten zur Klärung der städtebaulichen Tragfähigkeit kommt zu folgenden Ergebnissen:

"Aus heutiger Sicht stellen die 4- bzw. 6-geschossigen Bauzeilen (entlang dem Buckower Damm), da keine weitere Verdichtung erfolgte, in ihrem engeren Umfeld (...) einen Fremdkörper dar (...).

Eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung alleine durch eine verbesserte Freiflächengestaltung, erst recht ein Abtragen von oberen Geschossen, scheidet wegen der herrschenden Wohnungsnot aus. Vielmehr erscheint es

umgekehrt sinnvoll, wegen der infrastrukturell guten Voraussetzungen die Grundstücke der ARWO-Bau und GEHAG (gemeint ist hier der Parkplatz) für eine Verdichtung der Wohnnutzung zu verwenden, und damit die Chance einer städtebaulichen Aufwertung zu nutzen.

Dem kommt entgegen, daß die ggf. bebaubaren Flächen bereits durch Stellplätze versiegelt sind."

Durch die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geforderten Begrünungs- und Gestaltungsfestsetzungen könnten die Flächen also insgesamt aufgewertet und die Flächenversiegelungsbilanz positiv verändert werden (PEB 2,3 und 4).

Eine Bebauung der Parkplatzflächen ist also sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten.

Ein weiterer abzuwägender Punkt war die eventuelle Einschränkung des Betriebs der Stechhanschen Windmühle (Britzer Mühle) durch Veränderung der Windverhältnisse bei einer weiteren Bebauung. Insbesondere die Britzer Garten GmbH hatte den Ausschluß möglicher Beeinträchtigungen zur Voraussetzung für eine Zustimmung zu der Bebauung gemacht.

Zur Rekonstruktion der Windmühle war ein Gutachten von Dipl.-Ing.Arch. Hasenberg angefertigt worden. Der Gutachter vertrat auf Nachfrage die Ansicht, daß die mögliche Bebauung auf dem Parkplatz weit genug von der Mühle entfernt sei und demzufolge der Betrieb nicht gefährdet ist.

Der Klimatologe Prof. M. Horbert konnte keine absehbaren Auswirkungen der Bebauung erkennen. Eine Gefahr für die ausreichende Belüftung des östlich angrenzenden Siedlungsgebietes würde seiner Ansicht nach nur bei einer geschlossenen Randbebauung des Buckower Damms entstehen.

Das geplante Bauvorhaben kann also auch in klimatologischer Hinsicht als positiv bewertet werden. Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung entstehen nicht.

Begründung für die Baukörperausweisung im Bebauungsplanentwurf:

Die Baukörperausweisung wurde aus mehreren Gründen notwendig. Einerseits soll durch den Bebauungsplanentwurf der von der GEHAG vorgestellte und zwischen dem Bezirk und der Senatsbauverwaltung abgestimmte Entwurf umgesetzt und gesichert werden. Dies wird vor allem deshalb als sinnvoll und notwendig angesehen, um die durch die ARWO-Bausiedlung entlang dem Buckower Damm vorgegebene Rhythmik der Baukörper aufzugreifen und zum südlichen Abschluß der Wohnbebauung am Hochspannungsweg zu sichern.

Andererseits ist eine Darstellung in flächenmäßiger Ausweisung für diese Vorgaben ungeeignet, da die Festsetzung der Baukörperlängen und -tiefen sowie der Abstandsflächen ohnehin eine detailliertere Darstellung erfordert. Einer flächenhaften Festsetzung der offenen Bauweise steht die Baukörperlänge von mehr als 50 m entgegen.

4. Wesentlicher Inhalt

Der nördliche, zur Bebauung vorgesehene Teil des Bebauungsplanentwurfs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baukörperausweisung der beiden geplanten Gebäude ausgewiesen. Die in dem umzusetzenden Entwurf der GEHAG vorhandenen erkerähnlichen Vorbauten bzw. Erker sind nach § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 6 (7) BauOBl n 85 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Gebäudes zulässig. Die Darstellung der Vorbauten im Bebauungsplan wird demzufolge nicht notwendig. Die Stellplatzflächen werden dargestellt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz- ausgewiesen. Die Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen oder Erhaltung ausgewiesen und ist zu erhalten.

Weitere Festsetzungen -insbesondere zur Begrünung- werden durch Planergänzungsbestimmungen getroffen.

C. Planerische Auswirkung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes XIV-47d-1 hat vor allem Auswirkungen auf

- die Umwelt
- den Verkehr
- die Wohnverhältnisse in der Umgebung
- die Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtungen in der Umgebung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind z.Z. durch die bestehenden Parkplätze fast vollständig versiegelt. Die Stellplätze sind lediglich durch begrünte Streifen aufgelockert und abgegrenzt.

Durch die geplante Bebauung wird, inclusive der Nebenanlagen, lediglich eine Versiegelung von ca. 30-35% des Grundstücks erreicht. Um die Versiegelungsfolgen so gering wie möglich zu halten, sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Graspittersteinen zu pflastern (PEB 5). Das bedeutet nach Fertigstellung der Wohnbebauung eine Steigerung des Freiflächenanteils auf dem Grundstück gegenüber der derzeitigen Nutzung. Dieser an sich schon positive Aspekt soll durch weitere Festsetzungen zur Art und zum Erhalt der Begrünung der Freiflächen noch verstärkt werden (PEB 2,3 und 5).

Die Auswirkungen auf die Umwelt können somit als positiv bezeichnet werden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Umnutzung der Parkplatzflächen gehen ca. 215 Parkplätze für die Öffentlichkeit verloren. Wie aus dem Gutachten der BSM hervorgeht, führt dies aber nicht zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit, da der Bedarf für diese Parkplätze nicht mehr gegeben ist.

Verkehrsbelastungen durch Parksuchverkehr und im Straßenraum abgestellte PKW können nur bei besonderen Veranstaltungen im Britzer Garten mit hoher Besucherattraktivität auftreten (ca. 5-10 mal im Jahr). Dies ist im Hinblick auf die städtebaulichen Vorteile des Projekts hinzunehmen.

Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse in der Umgebung

Die geplante Wohnbebauung hat vor allem Auswirkungen auf die östlich angrenzende Siedlung "Neuland II". Die Wohnqualität im benachbarten Bereich der Siedlung kann durch die Neubauten verbessert werden, da diese eine gewisse Abschirmung gegenüber dem vom Buckower Damm ausgehenden Verkehrslärm bewirken.

Andererseits muß sichergestellt sein, daß durch die Neubauten keine gravierenden Nachteile durch Verschattung und Einblick entstehen.

Dies wird durch den relativ großen Abstand der Baukörper von der Grundstücksgrenze (ca. 22-30 m) sowie den Erhalt der ca. 5-10 m breiten Böschung zur Abschirmung gewährleistet, deren Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist (PEB 3).

Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten in der Umgebung

Für die Einrichtungen in der Umgebung (Britzer Garten, Kleingartenkolonien, Sportanlagen, Britzer Mühle etc.) hat die geplante Wohnbebauung nur dann direkte Auswirkungen, wenn bei besonders starkem Besucherandrang zu wenig Parkplätze zur Verfügung stehen sollten.

Diese Beeinträchtigungen kommen jedoch nach Ansicht der Gutachter (BSM) nur selten im Jahr vor und sind deshalb hinzunehmen.

D. Verfahren

Der Bebauungsplan XIV-47d-1 wurde mit BA-Beschluß vom 10.07.1990 unter der Bezeichnung XIV-267 aufgestellt (~~siehe BA-Beschluß in der Anlage~~). Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin am 27.07.1990 auf Seite 1293 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung entfällt gemäß § 2 (2) WoBauErlG. Damit kann das Verfahren wegen seiner Dringlichkeit (Wohnraumbeschaffung) beschleunigt vorangetrieben werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB soll aus den gleichen Gründen auf eine Frist von 4 Wochen beschränkt werden.

Die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplanes (XIV-47d-1) wird vom Bezirksamt spätestens zusammen mit dem Beschluß des Bezirksamtes über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253/GVBl.1987 S.201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages (BGBl.II S.885/1122) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132/GVBl. S.494) ergänzt durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl.II S.885/1124); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl.I S.926/GVBl.1990 S.1209); Gesetz zur Ausführung des BauGB (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl.1987 S.2731).

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

A r e n d t
Leiter des Stadtplanungsamtes

2. Wv: Beteiligung TÖB gem. §4 BauGB

zu 1.: E.U.: StaplAL

24.05.91

3 24.5.91
b : Bo. 14.5.91

as5: Gl. 13.5.91

b6 : Gr. 8.5.91

/23.5.91

PLANERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sind unzulässig.
3. Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nachzupflanzen. Die Böschung ist zu erhalten.
4. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Graspflastersteinen zu pflastern.
5. Ebenerdige Stellplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.