

D r u c k s a c h e n  
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin  
XI. Wahlperiode

---

Sitzung am:  
Lfd. Nr. :  
Drs. Nr. : XI/735

Vorlage  
zur Beschlußfassung

Betr.: Bebauungsplan XIV-47 d vom 05. November 1982  
für die Grundstücke Buckower Damm 151/173, Steinträgerweg 2/6  
und Buckower Damm 130/134, für Teilflächen der Grundstücke  
Buckower Damm 136/174 und Liegenschaftsbuch-Nr. 2859  
sowie für Abschnitte des Hüfnerweges, des Buckower  
Dammes und für eine Teilfläche des Steinträgerweges im  
Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Wir bitten zu beschließen:

- a) Dem von der Abteilung Bauwesen - Vermessungsamt und Stadtplanungsamt - aufgestellten Entwurf zum Bebauungsplan XIV-47 d vom 05. November 1982 für die Grundstücke Buckower Damm 151/173, Steinträgerweg 2/6 und Buckower Damm 130/134, für Teilflächen der Grundstücke Buckower Damm 136/174 und Liegenschaftsbuch-Nr. 2859 sowie für Abschnitte des Hüfnerweges, des Buckower Dammes und für eine Teilfläche des Steinträgerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz wird nach § 3 (3) des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), zugestimmt.
- b) Nach Festsetzung des Entwurfs zum Bebauungsplan XIV-47d ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung darüber zu machen.

Begründung zum Bebauungsplan XIV-47d

A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, zum Bebauungsplan XIV-47d vom 05. November 1982 für die Grundstücke Buckower Damm 151/173, Steinträgerweg 2/6 und Buckower Damm 130/134, für Teilflächen der Grundstücke Buckower Damm 136/174 und Liegenschaftsbuch-Nr. 2859 sowie für Abschnitte des Hüfnerweges, des Buckower Dammes und für eine Teilfläche des Steinträgerweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

I. Veranlassung des Planes und der 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 (BUGA) 1985 in Berlin durchzuführen.

Das Abgeordnetenhaus hat in der 31. Sitzung am 1.6.1976 beschlossen, 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.

Der reale Durchschnittswert an Grünfläche der gesamten Berliner Bevölkerung liegt bei 9,3 m<sup>2</sup>/Einwohner. Der Flächennutzungsplan sieht eine Erweiterung auf 10,1 m<sup>2</sup>/Einwohner vor. Der von dem ressortübergreifenden Planungsteam "Freizeitwert Berlin 1975" aufgestellte Richtwert von 13 m<sup>2</sup>/Einwohner wäre für die Südostregion nur durch die Ausweisung von weiteren 235 ha zu erfüllen.

Ca. 200 ha sollen durch den künftigen Erholungspark Massiner Weg geschaffen werden, davon ca. 180 ha in Neukölln inklusive Kleingärten und Spielflächen.

Durch diesen Erholungspark und die darüberhinaus im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Grünflächen wird für die Südostregion ein Versorgungsgrad von 11,5 m<sup>2</sup>/Einwohner erreicht.

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 Bundesgartenschauengeländes als Freizeit- und Erholungspark einen wirksamen Abbau des Grün- und Freizeitflächendefizits 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 und 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 weitgehendsten Rechnung trägt.

Die Bundesgartenschau sollte als Initiator zur Verwirklichung dieses Planungskonzeptes "Regionalpark" verstanden werden, indem 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 Bundesgartenschauengeländes als Freizeit- und Erholungspark Bebauungspläne - hier der Bebauungsplan XIV-47 d - notwendig. Der Bebauungsplan XIV-47 d beinhaltet im wesentlichen einen Eingangsbereich mit Sport- und Parkplatzanlagen zum Freizeit- und Erholungspark und 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 folgende Aspekte beachtet und miteinander in Einklang gebracht :

- Belange erhaltenswerter Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Belange des Friedhofswesens,
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung und
- Belange des Verkehrs.

### 3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

#### 3.1 Belange erhaltenswerter Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Die Britzer Mühle ("Stechhansche Mühle",) soll aus Kostengründen entgegen früherer Planung am jetzigen Standort bleiben. Umfangreiche Restaurationsarbeiten sind zum Erhalt der Mühle notwendig.

#### 3.2 Belange des Friedhofswesens

Im Bereich des neuen Eingangsbereiches des Friedhofs am Hüfnerweg ist ein Gebäude für die Friedhofsverwaltung und ein Blumenladen geplant.

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

Die Sportplatzanlage Buckower Damm soll nach 1985 um eine Spielfläche erweitert werden und kann somit besser den an sie gestellten Anforderungen gerecht werden. Durch die Anlage von Spielplätzen im nördlichen Bereich wird das Wohnumfeld versorgt und damit das Defizit an Spielplätzen verringert.

#### 3.4 Belange des Verkehrs

Der Buckower Damm ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Für den Eingangsbereich Buckower Damm zum Freizeit- und Erholungspark, für den Friedhof und für den Sportplatz sind zwei große Parkplatzanlagen vorgesehen, wobei eine davon nur für die Zeit der Bundesgartenschau besteht.

Der Hüfnerweg mit seinen Alleebäumen und Kopfsteinpflaster endet in einer Wendekehre. Zur Sicherung der Erschließung des Friedhofes und des im Bebauungsplan XIV-47 f festgesetzten Spiel- und Pflegehofes (siehe Exkurs 1 unter A. III. 1.4) wird eine Verbindung aus Kopfsteinpflaster zwischen Wendekehre und der vorhandenen Friedhofszufahrt hergestellt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen.

#### 4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Den von öffentlichen Maßnahmen betroffenen Gewerbetreibenden wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten finanzielle Hilfe gewährt. Unter bestimmten Voraussetzungen können ferner ggf. Wirtschaftsförderungsmittel eingesetzt werden.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung kann von öffentlichen Maßnahmen betroffenen Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen bei der Versorgung mit Ersatzflächen geholfen werden.

Bei der Beschaffung von Ersatzräumen ist insbesondere die Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH behilflich.

Der Pächter des Grundstücks Buckower Damm 130/134 muß seine Erwerbsgärtnerei aufgeben. Ihm wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein Ersatzpachtgrundstück nachgewiesen, das zur Erwerbsgärtnerei geeignet ist. Ebenso muß der Deutsche Pfadfinderbund sein Domizil verlegen. Das Bezirksamt wird den Pfadfindern bei der Suche nach einem neuen Quartier behilflich sein.

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

Das Gelände ist vollständig im Eigentum von Berlin, auf ihm befinden sich eine Windmühle ("Stechhansche Mühle"), ein Sportplatz sowie einige Stellplätze.

Außerdem wird das Gelände teilweise landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch und als Friedhof genutzt.

Ein Teil des Grundstücks Buckower Damm 130/134 ist an den Deutschen Pfadfinderbund verpachtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Buckower Damm und Hüfnerweg.

#### 6. Stand der Baudurchführung

Mit der Gestaltung bzw. Umgestaltung des Geländes ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits begonnen worden.

#### 7. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 21. Änderungsplan vom 25. März 1981, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 14. Oktober 1982 zugestimmt hat - ist das Gelände innerhalb des Planbereiches als Grünfläche - Parkanlage mit Spielplätzen, Sportplatz, Friedhof, Parkanlage, Fläche für die Landwirtschaft -Bezirksgärtnerei- sowie überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## 8. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände westlich des Buckower Dammes als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 und Nichtbaugesamt und östlich des Buckower Dammes als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 aus.

## II. Verfahren

### 1. Zustimmung zur Aufstellung

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-Ä 78/10 vom 22. Januar 1981 - gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. Oktober 1960 zugestimmt.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. September 1979 die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Gesamtbereich des Freizeit- und Erholungsparks mit der generellen Bezeichnung XIV-47 beschlossen. Die Beschlußfassung wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 64 vom 12.10.1979 auf Seite 1807 bekanntgemacht.

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 14. April 1981 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-47 d wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 15.5.1981 auf Seite 949 bekanntgemacht.

### 3. Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

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 § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand für alle den Bereich des Freizeit- und Erholungsparks erfassende Bebauungspläne sowie für den parallel dazu aufzustellenden 21. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan in der Zeit vom 4.9. bis 3.10.1980 sowohl im Bezirk Neukölln als auch im Bezirk Tempelhof statt.

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

#### 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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 02. Dezember 1981 erfolgt.

#### 5. Zustimmung der BVV

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

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

### III. Inhalt des Planes

#### 1. Grünflächen

Die Anbindung von Buckow und der Gropiusstadt an den Freizeit- und Erholungspark erfolgt durch einen Grünzug über die derzeitige Fläche des Parkfriedhofs Neukölln.

Dieser Bereich wird als Haupteingang der Bundesgartenschau ausgebildet.

Die Parkanlagen bzw. Parkanlagen mit Spielplätzen im Planbereich sind Bestandteile des künftigen Erholungsparkes Massiner Weg, einer Erholungseinrichtung für die ganze Süd-Ost-Region von Berlin. Somit sind die Parkanlagen keine Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG und die Parkanlagen mit Spielplätzen keine solchen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BBauG.

#### 1.1 Parkanlage

Zur Sicherung und Gestaltung des Haupteingangs am Buckower Damm zum Freizeit- und Erholungspark und für den Grünzug entlang der ehemaligen Hochspannungstrasse werden diese Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

#### 1.2 Parkanlage mit Spielplätzen

Der nördliche Teilbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplätzen" ausgewiesen. Es wird diese Zweckbestimmung gewählt, weil aufgrund der Planungsabhängigkeit von der Bundesgartenschau derzeit im Bebauungsplan keine detaillierten Abgrenzungen zwischen Parkanlage und Spielplätzen festgelegt werden können.

Die Spielplätze dienen der Versorgung des Wohnumfeldes.

. Bei der Anlegung von Spielplätzen muß je Spielplatz eine Mindestgröße von 3000 m<sup>2</sup> (Bruttofläche) und 2000 m<sup>2</sup> (Nettofläche) eingehalten werden.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplätzen sind auf der Fläche R S T U V W X Y R eingeschossige bauliche Anlagen für ein Schank- u. Speisewirtschaft, für Einzelhandels- und nicht störende Handwerksbetriebe und für Lager- und Ausstellungszwecke zulässig. Die Nutzungen müssen einen inhaltlichen Bezug zu dem Baudenkmal Britzer Mühle, "Stechhansche Mühle", auf dem Grundstück Buckower Damm 130/134 haben und dem durch das Baudenkmal geprägten ländlich-dörflichen Charakter entsprechen.

In den Dachräumen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Bauliche Anlagen sind unmittelbar entlang der Linien R-S; S-T; T-U; U-V; V-W; W-X; X-Y; Y-R zulässig.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt 800 m<sup>2</sup>, die Geschoßfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig.

Für die baulichen Anlagen auf der Fläche R S T U V W Y R gilt folgendes:

Gestaltung:

An den Linien U-V; X-Y; Y-R sind die Gebäude traufseitig zu errichten.

Die Traufhöhe darf höchstens 4,20 m, bei Anordnung eines Drempels höchstens 5,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche betragen.

Gebäude an der Linie U-V sind mit glattem Außenputz mit der Farbgebung gebrochenes Weiß, Ockergelb oder helle Naturfarben zu versehen.

Dachform:

Die Dächer sind bei allen Gebäuden als Satteldächer mit einer Eindeckung aus Biberschwanzziegeln oder Naturschiefer mit einer Neigung von 38° bis 48° auszubilden. Ausnahmen können für das Gebäude an der Linie R-S gestattet werden, wenn die Eigenart und die Erscheinungsform des Schutzgutes des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplätzen ist auf der Fläche E eine Holländer Windmühle zulässig.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplätzen ist auf der Fläche F G H Z F die Anlegung der für die Baulichkeiten auf der Fläche R S T U V W X Y R notwendigen Stellplätze zulässig.

### 1.3 Sportplatz

Die Fläche des Sportplatzes wird zur Mühle hin erweitert. Auf dieser Fläche wird während der Zeit der Bundesgartenschau eine Parkplatzanlage hergerichtet.

Um den Zugang zwischen Parkplatz und Eingang zur Bundesgartenschau für die Besucher attraktiver zu gestalten, wird der Zaun des Sportplatzes um 10 m entlang des Buckower Dammes zurückgesetzt.

Eingeschossige bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, dürfen in offener Bauweise zugelassen werden.

### 1.4 Friedhof

Der städtische Parkfriedhof Neukölln wird durch den Freizeit- und Erholungspark in mehrere Teilflächen zerlegt. Durch den Standort des Verwaltungsgebäudes einschließlich Blumenladen am Hüfnerweg soll eine neue sichtbare Eingangssituation für den Erdbestattungsteil des Friedhofs geschaffen werden.

Auf der Fläche A B C D A sind die Errichtung einer eingeschossigen baulichen Anlage - Verwaltungsgebäude (Friedhofsverwaltung) mit Blumenladen - in offener Bauweise und die Anlegung der hierfür notwendigen Stellplätze zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die jetzt vorhandene Zufahrt vom Buckower Damm soll während der Bundesgartenschau und später als Zuwegung für Fußgänger u.a. mit einer Pergola gestaltet werden.

Zur Sicherung der Erschließung dieses Teiles des Friedhofs einschließlich Feierhalle sowie des im Bebauungsplan XIV-47 f festgesetzten Spiel- und Pflegehofes (siehe hierzu Exkurs 1) dient der Hüfnerweg. Er soll ca. 40 m südlich des Grundstücks Hüfnerweg 31 in einer Wendeplatte enden. Zwischen dem vorhandenen Straßenland südlich der Wendeplatte und der derzeitigen Friedhofszufahrt wird eine Verbindung nach Möglichkeit aus Kopfsteinpflaster hergestellt.

Südlich der Parkanlage bleibt der Wirtschaftshof für den Friedhof erhalten.

Auf der Fläche I K L M I sind eine höchstens zweigeschossige bauliche Anlage (Wirtschaftshof) und die Anlegung der hierfür notwendigen Stellplätze (mindestens 10) zulässig.

Die Geschoßfläche der baulichen Anlage darf 1600 m<sup>2</sup>, die Grundfläche 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Zuwegung für diesen Teilbereich des Friedhofes erfolgt über ein Fahr- und Leitungsrecht durch die Parkanlage entlang der ehemaligen Hochspannungstrasse.

#### Exkurs 1 :

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes XIV-47 f ist eine 13 300 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Pflegehof" festgesetzt.

Die Bezeichnung Spiel- und Pflegehof beinhaltet zwei unterschiedliche Einrichtungen, deren Baulichkeiten zwar eine gestalterische Einheit bilden, die jedoch völlig unterschiedliche Aufgaben erfüllen.

Auf der rd. 1,3 ha großen Fläche wird ein Spielhof für Kinder und Jugendliche geschaffen. In dieser Einrichtung haben die Besucher auf einem mindestens 6000 m<sup>2</sup> großen Gelände die Möglichkeit zu vielfältigen Spielen sowohl innerhalb als auch außerhalb eines mit einer rd. 250 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche zu errichtenden Gebäudes. Angrenzend an diesen Spielhof werden für die Pflege des Parks erforderliche Baulichkeiten für Werkstätten, Geräteräume und Personalunterkünfte und die dafür notwendigen Freiflächen geschaffen. Die baulichen Anlagen sind zweigeschossig und in offener Bauweise mit einer Grundfläche von 1500 m<sup>2</sup> zulässig und müssen dem Landschaftsbild entsprechen. Die Geschoßfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 2500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die notwendigen Wageneinstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Stellplätze).

## 2. Landwirtschaftliche Fläche

### Bezirksgärtnerei

Der Teilbereich der Baumschule wird als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung "Bezirksgärtnerei" festgesetzt.

Es können eingeschossige bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, in offener Bauweise zugelassen werden. Die vorhandenen Gebäude sollen bestehen bleiben. Die Erschließung erfolgt über den Leonberger Ring.

## 3. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Buckower Damm und Hüfnerweg) werden durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien gesichert, wobei die Einteilung des Straßenraumes nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Der Parkplatz für die Besucher des Freizeit- und Erholungsparks wird als "Fläche für das Parken von Fahrzeugen" festgesetzt. Es sind hier ca. 230 Parkplätze sowie die Anlegung eines Rad- und Fußweges vorgesehen.

Der Steinträgerweg ist eine Privatstraße des öffentlichen Verkehrs.

## 4. Sonstige Festsetzungen

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche N ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des im Bebauungsplan XIV-47 f festgesetzten Spiel- und Pflegehofes (siehe Exkurs 1 unter A. III. 1.4) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche O ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Parkfriedhofs und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche P ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Parkfriedhofes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche Q ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Parkfriedhofes bzw. des im Bebauungsplan XIV-47 f festgesetzten Spiel- und Pflegehofes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Sofern aus dem Bebauungsplan geringfügige Abweichungen hervorgehen, handelt es sich um Detailabstimmungen 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.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Britzer Mühle (Stechhansche Mühle) wird nachrichtlich als Baudenkmal innerhalb der "Parkanlage mit Spielplätzen" übernommen.

B. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt 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. S. 2083); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

\* (BauNVO)

+ zuletzt

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Nach Angabe der "BUGA GmbH" ist z. Zt. eine Kostensumme von ca. 140 Mill. DM für die Bundesgartenschau Berlin 1985 einschließlich der baulichen Anlagen veranschlagt. Zusätzlich dazu betragen die Kosten für die See-Anlage ca. 20 Mill. DM. Im Gartenbaubereich entstehen, entsprechend der I-Planung 1982 - 1986, dem Land Berlin folgende Kosten :

- Neubau von Friedhofsgebäuden (Ersatzbauten) auf dem Städtischen Parkfriedhof - anteilig Verwaltungsgebäude - : 3.000.000 DM
- Neubau des Grünzuges Britzer Damm / Buckower Damm - anteilig - : 160.000 DM
- Erweiterungsbau des Grünzuges entlang der ehemaligen Hochspannungsleitungstrasse, 1. Bauabschnitt - anteilig - : 285.000 DM

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen hat in seiner Sitzung am 1982 der Vorlage zugestimmt.

Das Bezirksamt wird der Bezirksverordnetenversammlung nach erfolgter Festsetzung des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Mitteilung vorlegen.

Berlin-Neukölln, den 08. November 1982  
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Kriedner  
Bezirksbürgermeister

Herz  
Bezirksstadtrat

Die Baukosten für

- den Neubau des Hufnerweges (Baujahr ab 1984): ca. 100.000 DM
- den Bau des Parkplatzes am Buckower Damm : ca. 1160.000 DM  
(Baujahr ab 1983)

und

- die Herstellung des Straßengrüns am Buckower Damm (Baujahr ab 1983) : ca. 70.000 DM

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

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

Aufgestellt:

Berlin, den 5. November 1982  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bauwesen

Herz  
Bezirksstadtrat

Arendt  
Leiter des Stadtplanungsamtes

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

Berlin, den 1982  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Stadtplanungsamt

Arendt  
Amtsleiter