

Bezirksamt Neukölln
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b3 – 6144/XIV-207a/III-08

Begründung

zum Bebauungsplan XIV-207a
„Andreas-Hermes-Siedlung“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für die Grundstücke Andreas-Hermes-Siedlung 2-9, Klein-Ziethener Weg 3, 5 und 9 sowie einen Abschnitt des Klein-Ziethener Wegs im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-207a ist das Ziel der Sicherung des für die späten fünfziger Jahre typischen, beispielhaften und identitätsstiftenden städtebaulichen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes und Charakters sowie der Siedlungsstruktur der einheitlich erstellten „Andreas-Hermes-Siedlung“. Zu diesem Zweck war bereits 1989 das Bebauungsplanverfahren XIV-207 eingeleitet worden. Aufgrund des vorhandenen Siedlungsdrucks und angesichts der vorhandenen erheblichen Grundstücksgrößen insbesondere im Zusammenhang mit in der Vergangenheit beantragten Grundstücksteilungen sind bauliche Fehlentwicklungen zu befürchten. In der „Andreas-Hermes-Siedlung“ als auch in deren städtebaulich relevanter Umgebung (Siedlung am Rhodeländerweg) soll eine nachhaltige und vor allem nachteilige Veränderung des Charakters, der Struktur und des Erscheinungsbildes der Siedlung verhindert werden. Unter diesen Rahmenbedingungen ist ein Planerfordernis zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstanden.

Die Ende der fünfziger Jahre als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen konzipierten Grundstücke mit dazugehörigen Familienheimen sollten die Existenzgrundlage der anspruchsberechtigten Siedler durch die Möglichkeit der Bewirtschaftung von Grund und Boden sichern, indem damit die Deckung des Bedarfs an landwirtschaftlichen Produkten aus der Eigenerzeugung und eine Senkung der Lebenshaltungskosten ermöglicht wurde. Aufgrund der resultierenden, erheblichen Grundstücksgrößen und des im Zeitablauf bedingten Wegfalls des Wiederkaufsrechtes des ehemaligen Trägers Deutsche Bauernsiedlung GmbH, Bonn sind in den letzten Jahren verstärkt Bestrebungen zu Grundstücksteilungen sowie der ganzen oder teilweisen Veräußerung von Grundstücken - teilweise offensichtlich zu alleinigen Wohnzwecken - zu beobachten. Aufgrund der Situation der „Andreas-Hermes-Siedlung“ in der verbindlichen Bauleitplanung (Nichtbaugelände im Sinne des Baunutzungsplanes 1960, d.h. Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall nach §34 des Baugesetzbuches) ist eine koordinierte und geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlung in der Zukunft - insbesondere die Verhinderung einer Störung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung sowie einer „Zersiedelung“ des Areals - zzt. nicht gewährleistet. Aus diesen Gründen ist die Schaffung einer verbindlichen, qualifizierten Bauleitplanung erforderlich.

Wegen der zwischenzeitlichen Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens XIV-207, das aufgrund von Verfahrenshindernissen sowie eines Altlastenverdachts im östlichen Teilbereich keine baldige Festsetzung erwarten lässt, ist das angestrebte Ziel am geeignetsten durch eine räumliche Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens zu erreichen. Daher hat das Bezirksamt Neukölln am 22.07.1997 eine Gebietsaufteilung des Planverfahrens XIV-207 in den westlichen Teil mit der „Andreas-Hermes-Siedlung“ als neues Bebauungsplanverfahren XIV-207a sowie in einen östlichen Teil mit der Siedlung am Rhodeländerweg als neues Bebauungsplanverfahren XIV-207b beschlossen. Damit besteht die Möglichkeit, im Teilbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV-207a das Ziel der Sicherung

des Gebietes nunmehr beschleunigt zu verwirklichen und auf diese Weise Rechtssicherheit durch eine qualifizierte verbindliche Bauleitplanung im Sinne des Baugesetzbuchs für die dortigen Grundeigentümer herbeizuführen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-207a umfasst die Grundstücke der „Andreas-Hermes-Siedlung“ Nr. 2-9 und die Flächen der ehemaligen Privatstraße Straße 251 sowie Klein-Ziethener Weg Nr. 3, 5 und Nr. 9 sowie einen Teilabschnitt des Klein-Ziethener Weges. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 22.500 m²; davon entfallen auf die Grundstücke der „Andreas-Hermes-Siedlung“ rund 20.800 m², auf die Flächen der ehemaligen Privatstraße Straße 251 rund 900 m² und auf das öffentliche Straßenland im Teilabschnitt des Klein-Ziethener Weges rund 800 m².

1.2.2 Bestand; stadträumliche Einordnung und Lage; Eigentumsverhältnisse und Verkehrserschließung

Die „Andreas-Hermes-Siedlung“ bildet einen Teil des aufgelockerten, baulichen Abschlusses des Ortsteils Rudow in der Nähe der südlichen Landesgrenze von Berlin. Nördlich der Siedlung befindet sich jenseits des Klein-Ziethener Weges der Grünzug „Rudower Fließ“; im Südwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärtnereien an.

Die Grundstücke der „Andreas-Hermes-Siedlung“ wurden Ende der fünfziger Jahre als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen von der Deutschen Bauernsiedlung GmbH Bonn als Mustergrundstücke, zusammen mit dem benachbarten „Andreas-Hermes-Hof“, zur „INTERBAU 1957 BERLIN“ vom Architekten Wolf v. Möllendorff entworfen und mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 1.900 m² und ca. 2.550 m². Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Durch die „Andreas-Hermes-Siedlung“ führt eine gleichnamige Privatstraße, ehemals Straße 251.

Die Deutsche Bauernsiedlung GmbH Bonn hat am 10.12.1958 die 20 Siedler der Grundstücke (zehn Ehepaare) veranlasst, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu gründen, und dieser GbR die ehemalige Straße 251 übereignet. Im Grundbuch für Rudow, Band 576, Blatt 14380 ist seitdem die GbR mit 20 Gesellschaftern als Eigentümer der Straßenfläche eingetragen.

Keiner der neuen Eigentümer von verkauften Anliegergrundstücken hat bisher Miteigentum an der Privatstraße erwerben können oder wollen.

Da elf der ursprünglichen 20 Gesellschafter bereits verstorben sind, ist diese Gesellschaft nach § 727 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eigentlich aufgelöst.

Vermutlich auf Grund des § 727 Abs. 2 BGB (Verpflichtung zur Fortführung der Geschäfte, insoweit fiktives Fortbestehen der GbR) ist bisher keine Berichtigung für einzelne Anteile des Grundbuches - auch nicht im Erbfall - durch das Grundbuchamt erfolgt. Im November 1991 erfolgte zwar der Übertrag des Grundbuchblattes jedoch ohne Eigentümerwechsel, so dass der alte auch der aktuelle Stand ist (03/2003). Eine Bereinigung der Situation wird aber von einigen Eigentümern angestrebt. Dies zeigt sich auch in den aktuellen Kaufverträgen zum Verkauf der neu zu bildenden Hinterlandgrundstücke bzw. der bereits vorhandenen. Bestandteil dieser Verträge ist in den meisten Fällen der Übergang von Miteigentumsanteilen an der Privatstraße nach Klärung der privatrechtlichen Situation.

Die Straßenbezeichnung Straße 251 wurde mit Wirkung zum 1. Mai 2000 aufgehoben, die Privatstraße wird nun einschließlich der Siedlung unter der Gesamtbezeichnung „Andreas-Hermes-Siedlung“ geführt.

Über den Klein-Ziethener Weg, den Rhodeländerweg, die Groß-Ziethener Chaussee und die „Rudower Spinne“ besteht eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Während der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 33 BauGB Bauvorhaben im Geltungsbereich genehmigt und auch realisiert. Insofern gibt es Abweichungen zwischen der Plangrundlage und der real vorzufindenden Bebauung sowie der Anzahl der Grundstücke, welche im Zuge der Neubebauung geteilt wurden. Bei der Bildung der neuen Grundstücke wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in allen Fällen Baulasten zur Sicherung ihrer Erschließung auf den jeweiligen Gebergrundstücken eingetragen.

1.2.3 Planerische Ausgangssituation

1.2.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595), ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche Typ W 4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 und landschaftlicher Prägung dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-207a sind somit aus den Darstellungen des FNP entwickelbar (Regelfall / Entwicklungsgrundsatz 1).

1.2.3.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan 1960 i.d.F. vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) weist die Grundstücke Klein-Ziethener Weg Nr. 3, 5 und 9 und „Andreas-Hermes-Siedlung“ Nr. 2-9 als Nichtbaugebiet aus.

Im Planbereich befinden sich keine förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien.

1.2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung (Entwurf)

Die in der Aufstellung befindliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Neukölln 2+3 sieht für die Grundstücke Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GFZ kleiner gleich 0,3 vor.

1.2.3.4 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für Berlin LaPro 94 vom 23.06.1994 (ABl. 1994, S. 2331) sieht in seinem

- Teilprogramm - Erholung und Freiraumnutzung - für die Grundstücke im Planbereich "Bebaute Bereiche Typ IV" (Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume); in den
- Teilprogrammen - Biotop- und Artenschutz - sowie - Landschaftsbild - für die Grundstücke im Planbereich "Siedlungsgeprägte Bereiche - Obstbaumsiedlungsbereich"; und im
- Teilprogramm - Naturhaushalt / Umweltschutz - für die Grundstücke im Planbereich "Siedlungsgebiet"

vor.

1.2.3.5 Landschaftsplan XIV-L3

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-207a widersprachen den Darstellungen des Landschaftsplanes XIV-L3 „Rudow-Süd“. Statt Kleinsiedlungsgebiet, wie im Landschaftsplan vorgesehen, soll allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gem. § 8 Abs. 4 NatSchGBIn dürfen landschaftsplanerische Festsetzungen denen eines Bebauungsplanes jedoch nicht widersprechen. Dem Ziel des Landschaftsplanes, die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten, wird aber dennoch gefolgt. So entsprechen die Festsetzungen der Baukörperausweisungen und der zulässigen Gebäudehöhe der geforderten Obergrenze der Grund- und Geschossflächenzahl für Kleinsiedlungsgebiete. Daher konnte das Bezirksamt am 26. März 2002 die Reduzierung des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschließen.

1.2.3.6 Bodenbelastungskataster

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-207a liegenden Grundstücke von der Verdachtsfläche 1082 betroffen.

Der Altlastenverdacht bezüglich der Fläche 489 ist zwischenzeitlich durch das bezirkliche Umweltamt ausgeräumt worden (Schreiben UmA 3 vom 18.11.1997). Die Fläche war lediglich als künftiges Rie-

selfeld im "Deutschen Planungsatlas - Teil Berlin, Wasserversorgung und -verwertung von 1935" genannt. Eine Realisierung der Planung hat jedoch nicht stattgefunden.

Im selben Schreiben vom 18.11.1997 wies das Umweltamt darauf hin, dass für die Fläche 1082 der Altlastenverdacht lediglich auf einer Karte beruht, deren Quelle / Herkunft nicht mehr nachvollziehbar sei. Auf dieser Karte ist handschriftlich die vermutete Lage einer -in ihrer Existenz nicht gesicherten- Grube eingetragen worden. Luftbilder für diesen Bereich existieren nur aus dem Jahr 1928 (Felder auf der Altlastenverdachtsfläche) und danach erst wieder ab 1959. Da die „Andreas-Hermes-Siedlung“ bereits 1957 als Mustersiedlung zur "Interbau Berlin 1957" fertiggestellt war, ist eine Bodenbewegung in den Jahren nach 1957 innerhalb dieses Bereichs auszuschließen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz -Abt. II B teilte mit Schreiben vom 07.01.1991 mit, dass die dort vorliegenden Akten nicht eindeutig erkennen lassen, ob das Gelände westlich der Waßmannsdorfer Chaussee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tatsächlich für Müllablagerungen (Verunreinigungen) oder für Sandschürfungen (nachträgliche Verfüllungen) genutzt worden ist. Durch Aktennotizen aus den 50er Jahren wird jedoch ersichtlich, dass zwar 1956 Probebohrungen zur Feststellung der Bodenqualität durchgeführt wurden, Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch eventuell abgelagerte Materialien aber nicht vorliegen. Lediglich der Bereich der späteren Mülldeponie "Dörferblick" (außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) ist nach Aktennotiz vom 09.09.1959 für die Ablagerung von Müll vorgesehen gewesen.

Der aufgrund der oben erwähnten Karte eingetragene Altlastenverdacht ist demnach nicht zu verifizieren. Da weder in den erwähnten Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, noch während der Bauarbeiten in der „Andreas-Hermes-Siedlung“ Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftraten, kann in Abwägung aller Belange der noch verbleibende Altlastenverdacht für den äußersten nördlichen Teil der Siedlung unberücksichtigt bleiben.

Im Rahmen der Mitteilung über die Geltungsbereichsaufteilung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie durch die Senatsbauverwaltung (Abt. II E) informiert. Im Zuge einer gemeinsamen Stellungnahme wurde dann im Hause der Senatsumweltverwaltung auch die Abt. IV bezüglich der Altlastenproblematik in der „Andreas-Hermes-Siedlung“ abgefragt.

Sie nahm wie folgt Stellung (Schreiben IV B 242 vom 07.04.1998):

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-207a liegen z. Zt. die Altlastenverdachtsflächen Nr. 489 und Nr. 1082. Der Altlastenverdacht der Nr. 489 wurde durch beprobungslose Recherchen widerlegt. Für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1082 liegen keine konkreten Erkenntnisse über Verunreinigungen vor. Sofern im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Baumaßnahmen bzw. Versickerungen geplant sind, sind baubegleitende Erkundungen bzw. ggf. Sanierungen der Flächen in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich. Gegen die Planungsabsichten bestehen grundsätzlich keine Bedenken.“

2 Planinhalt

2.1 Intention des Planes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-207a sollen die Voraussetzungen zur Bewahrung des typischen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes und der charakteristischen Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“ geschaffen werden. Im Einklang mit den o.g. Zielen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs durch eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung sichergestellt. Dieses Erscheinungs- bzw. Ortsbild ist vorrangig geprägt durch die zeit- und typengleiche, einheitlich freistehende eingeschossige Bebauung, die ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtet wurden, und die daraus resultierende aufgelockerte Siedlungsstruktur mit einer geringen grundstücksbezogenen Flächenbeanspruchung und Versiegelung sowie einem behutsamen Übergang von den bebauten Flächen der Stadt zum offenen Landschaftsbereich.

Auf diese Weise wird mit der „Andreas-Hermes-Siedlung“ das für die fünfziger Jahre prägende planerische Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ und eines „organischen“ Übergangs von der Siedlungs- zur Freiraumstruktur in einem abgegrenzten Bereich exemplarisch und in zeittypischer Form verdeutlicht. Daher ist es Ziel der Planung, dieses Erscheinungs- bzw. Ortsbild unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsanforderungen nachhaltig zu sichern.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XIV-207a setzt zur Erreichung der o.g. Ziele für die Grundstücke der „Andreas-Hermes-Siedlung“

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Lage und zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb durch Baugrenzen festgelegter Baukörperausweisungen,
- Einzel- und Doppelhäuser (offene Bauweise),
- örtliche Verkehrsflächen sowie - mit Rücksicht auf den Bestand - eine
- Traufhöhe von 4,00 m über der Geländeoberfläche fest.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Blick auf die bestehenden Gebäude sowie einer dahinter im Erscheinungsbild zurücktretenden möglichen zukünftigen Bebauung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erhaltung der Siedlungsstruktur gewährleistet. Für die private Verkehrsfläche innerhalb der Siedlung werden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Durch ergänzende textliche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie über Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Charakter und das typische Erscheinungs- bzw. Ortsbild der Siedlung gesichert; potenziell störende Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.3 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan XIV-207a soll gemäß §1 Abs.5 des Baugesetzbuches eine nachhaltige 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.

2.3.1 Art und Maß der Nutzung; Bauweise

Für den Bereich der „Andreas-Hermes-Siedlung“ wird Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Baukörperausweisungen festgesetzt. Aus Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich die offene Bauweise. Weiterhin wird die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen über NHN festgesetzt.

Da die Siedlungsgrundstücke heute nicht mehr als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen genutzt werden und auch in Zukunft nicht mit einer Wiedernutzung in dieser Richtung gerechnet wird, soll den Bestrebungen einiger Eigentümer, Teile ihrer Grundstücke zu veräußern und eine weitere Bebauung zu ermöglichen, mit der Baugebietsausweisung gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, Rechnung getragen werden. Um dennoch die bauliche Maßstäblichkeit und Entsprechung in Siedlungsstruktur und –erscheinungsbild zu wahren, sind für das Siedlungsgebiet Baukörperausweisungen vorgesehen. Des Weiteren soll die den Bestand prägende offene Bauweise auch für künftige Vorhaben gelten, dabei sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten vorgesehen. Dadurch wird höherverdichteten Bebauungsformen, die durch die Baugebietsausweisung laut § 17 Abs. 1 BauNVO 1990 durchaus möglich wären, entgegengewirkt, um so den typischen Charakter des Gebietes zu erhalten.

Darüber hinaus wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den bereits bestehenden Gebäuden festgesetzt. Dies soll das einheitliche Landschaftsbild erhalten und das Erkennen der Siedlung als solcher ermöglichen. Bei der Festsetzung der Höhe wird der Geländeanstieg von 1,1 m von der Kreuzung Klein-Ziethener Weg / private Verkehrsfläche der „Andreas-Hermes-Siedlung“ zur Kehre der Privatstraße berücksichtigt, indem für zwei Teilflächen des Geltungsbereichs unter der plausiblen Annahme einer annähernd stetigen Steigung von einem arithmetischen Höhenmittel ausgegangen wird. Für diese Flächen ergeben sich so mittlere Geländehöhen von 39,0 m (Fläche ABCDEFA) bzw. 39,5 m über NHN (Fläche BCDEGHB), denen die beabsichtigte zulässige Wandhöhe über der mittleren Geländeoberfläche von 4,0 m zugeschlagen wird; auf diese Weise ergeben sich zulässige Traufhöhen von 43,0 bzw. 43,5 m über NHN. Es erfolgt eine Rundung auf volle 10 cm, da geringeren Abweichungen in diesem Zusammenhang keine städtebauliche Relevanz eingeräumt wird. Gleichzeitig wird mit dieser erneuerten Regelung, vormals war man von einer maximal zulässigen Wandhöhe von 3,5 m ausgegangen, doch dem Verlangen der Eigentümer und Bauherren gefolgt. Wie die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie bereits eingegangene Bauanträge ergeben haben, ist vermehrt mit Baubegehren für Wandhöhen von 4,0 m zu rechnen. Durch die Änderung wird also der Entstehung eines wiederholten Planerfordernisses an dieser Stelle vorgebeugt.

Da sich die jeweils zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen aus der Fläche der allseitig durch Baugrenzen festgelegten Baukörperausweisung ergibt, ist daneben eine zusätzliche numerische Festsetzung von Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) entbehrlich. Ebenso wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet; diese ist rechnerisch angesichts der zulässigen Gebäudehöhe, welche nicht mehr als ein Vollgeschoss zulässt, und ohne besondere Anrechnungsregelungen für weitere Flächen in Nichtvollgeschossen mit der GRZ identisch. Die im Rahmen der Festsetzungen tatsächlich realisierbare GRZ beträgt auf den Grundstücken zwischen 0,15 und 0,20, diese Unterschiede resultieren dabei regelmäßig nicht aus einem unterschiedlichen absoluten Maß möglicher Bebauung, sondern den unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauN-VO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Gebietes der „Andreas-Hermes-Siedlung“ mit kleinteiliger Bebauung und ohne sonstige, nicht unmittelbar gebietsbezogene Nutzungen. Solche sonstigen Nutzungen würden den Charakter und das Erscheinungsbild der Siedlung - auch unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksanzahl - atypisch verfremden, stören und die städtebauliche Qualität der einheitlich erstellten Siedlung mindern. Über die bestehenden Einzelhäuser hinaus sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Realisierung des von Eigentümerseite geäußerten Wunsches nach der Schaffung einer Möglichkeit der weiteren Grundstücksbebauung ggf. auch auf diese Weise verträglich und - mit Bezug auf die Zahl der entstehenden Wohneinheiten - flächensparend zu gewährleisten. Gleichzeitig wird damit die Etablierung gebietsatypischer Wohnformen vermieden und die Zahl der entstehenden Wohneinheiten aus besonderen städtebaulichen Gründen zwecks Erhalt des gebietstypischen, „überschaubaren“ Siedlungscharakters mittelbar begrenzt.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baukörperausweisungen definiert. Dabei wird hinsichtlich der möglichen Stellung künftiger Baukörper darauf geachtet, dass durch visuell deutlich hinter den bestehenden Gebäuden hervortretende neue Baukörper kein Maßstabsbruch stattfindet. Des Weiteren werden notwendige Abstandflächen eingehalten, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baukörper ermöglicht und das vorhandene, typische Erscheinungs- und Ortsbild der Siedlung beibehalten.

Im Einzelfall ist es aufgrund unregelmäßiger Grundstückszuschnitte bzw. Bestandssituationen erforderlich, von einer regelmäßigen Anordnung der Baukörperausweisungen abzuweichen, um unter den o.g. Gesichtspunkten eine Optimierung der Qualitäten sowohl der künftig möglichen Bebauung als auch der des Bestandes zu erreichen. Auf dem Grundstück Klein-Ziethener Weg 9 werden dabei die Baugrenzen bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze herangeführt; nur so kann im Sinne der Gleichbehandlung in städtebaulich vertretbarer Weise eine bauliche Ausnutzung analog zu den anderen Grundstücken ermöglicht werden. Eine Überschneidung mit vorhandenen Baufluchten auf dem

Grundstück wird vermieden und eine Teilbarkeit grundsätzlich offengehalten. Umstände, die eine bereits planerische Festlegung einer größeren Abstandfläche erfordern, sind nicht ersichtlich.

Das Regelmaß der Ausweisung für eine zusätzliche rückwärtige Bebauung der Grundstücke von 13 m x 15 m = 195 m² reicht für die Erstellung zulässiger Einzel- oder Doppelhäuser voll aus. Eine noch umfangreichere Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wäre mit dem Schutzziel der Erhaltung des Siedlungscharakters und -maßstabs nicht vereinbar.

2.3.3 Verkehrsflächen

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist die Private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke innerhalb der „Andreas-Hermes-Siedlung“ und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke innerhalb der „Andreas-Hermes-Siedlung“ und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Da die Privatstraße als Stichstraße keinerlei Verbindungs-, sondern ausschließlich Erschließungsfunktion für die Benutzer und Besucher der wenigen anliegenden Grundstücke sowie die zuständigen Unternehmensträger besitzt (d.h. nur Quell- und Ziel-, aber kein Durchgangsverkehr), besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis, so dass eine Ausweisung als private Verkehrsfläche für die Erfüllung dieser Funktion ausreicht. Im Rahmen einer möglichen Bebauung der hinteren Grundstücksteile ist von einer - in absoluten Zahlen - geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Benutzer und Besucher auszugehen, die jedoch die Funktionserfüllung der privaten Verkehrsfläche nicht in Frage stellt. Da einige Grundstückseigentümer der „Andreas-Hermes-Siedlung“, wie aus bereits eingereichten Bauanträgen zu entnehmen ist, einen Verkauf von Teilflächen ihrer Grundstücke anstreben, sollte aus Gründen der gerechten Verteilung auf eine Übereignung von, im Verteilungsmaßstab flexibel angepassten, Eigentumsbruchteilen der Privatstraße gedrängt werden. Einige der Anteilseigentümer sind heute jedoch nicht mehr Eigentümer von anliegenden Grundstücken, in diesem Zusammenhang könnte also auch über den Erwerb, der für die Alteigentümer nunmehr unbrauchbar gewordenen Bruchteile, nachgedacht werden; dies kann jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein und muss privatrechtlich geregelt werden. Ansonsten ist eine erweiterte Nutzung der Privatstraße durch die neuen Anlieger für die Alteigentümer durchaus objektiv zumutbar, da sich die Nutzung der privaten Verkehrsfläche nicht ändert und also nicht von einer Einschränkung der Eigentumsrechte ausgegangen werden kann. Für eine die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Privatstraße besteht mithin kein Bedarf; es besteht somit seitens des Bezirksamtes Neukölln keine Absicht, die ehemalige Straße 251 in öffentliches Straßenland umzuwidmen und auszubauen.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Privatstraße der „Andreas-Hermes-Siedlung“ dienen der Verdeutlichung ihrer privaten Erschließungsfunktion und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Inanspruchnahme der Fläche; außerdem soll einer dieser Funktion bzw. der daraus resultierenden Benutzung zuwiderlaufenden Nutzung der Fläche vorgebeugt werden. Die Festsetzung entsprechender Rechte auf den Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da unbeachtet dessen eine

ausreichende Erschließung materielle Voraussetzung für eine evtl. Grundstücksteilung bzw. Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ist.

Entgegen ersten Planungen wird die Verkehrsfläche des Klein-Ziethener-Weg in ihrer gesamten Breite in den Geltungsbereich aufgenommen. So soll die Möglichkeit eines späteren endgültigen Ausbaus gesichert werden. An der nördlichen Seite des Weges schließt sich eine Grünfläche mit dem Rudower Fließ an, so dass hier nicht von einer gesonderten Beplanung ausgegangen werden kann.

Der Klein-Ziethener Weg wird entsprechend dem bestehenden allgemeinen, öffentlichen Verkehrsbedürfnis (Anbindung an den Rhodeländerweg, die Groß-Ziethener Chaussee und die "Rudower Spinne") als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

2.3.4 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

Durch die folgende landschaftsplanerische Beurteilung der Planung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 8 Bundesnaturschutzgesetz (alte Fassung - BNatSchG a. F.) für die geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.¹

Vorhandenes Planungsrecht: Der Baunutzungsplan weist das Plangebiet als Nichtbaugebiet aus, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Auf Grund seiner historischen Entwicklung und der entsprechenden tatsächlichen Bebauung, entsprach der Bereich in etwa einem Kleinsiedlungsgebiet. Die zulässige, sich in die Umgebung einfügende Bebauung, war auf Wohngebäude in der ersten Reihe mit einer maximalen GRZ von ca. 0,2 sowie die zugehörigen Nebenanlagen beschränkt.

Zukünftiges Planungsrecht: Für die Grundstücke der Siedlung werden Baukörperausweisungen festgesetzt, die pro ungeteiltem Grundstück den Bau von zwei Wohngebäuden ermöglichen. Die realisierbare GRZ beträgt – berechnet auf die ungeteilten Grundstücke – 0,15 bis 0,2.

Die Straßenverkehrsfläche der Andreas-Hermes-Siedlung wird in der Bilanz als bereits existierende Flächenkategorie erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert wird.

Fazit: Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG a. F. vorliegt. Dieser wird durch die Möglichkeit einer Bebauung in der zweiten Reihe das Orts- und Landschaftsbild der Andreas-Hermes-Siedlung verändern. Dieser Eingriff wird mit Realisierung der in den Textlichen Festsetzungen 5 und 6 festgesetzten Maßnahmen auf das unabdingbare Maß minimiert bzw. ausgeglichen.

¹ § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die ursprünglichen Überlegungen zur Festsetzung von Dachbegrünungen erfolgten noch aus dem Gesamtplan XIV-207 heraus. Die Fläche des abgeteilten XIV-207b erfährt danach einen Eingriff, der u.a. so minimiert werden sollte.

2.3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit von gemäß Anlage 1 des UVPG UVP-pflichtigen Vorhaben. Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind somit gemäß UVPG nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB muss nicht erstellt werden.

Die Umweltbelange werden abschließend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

2.3.6 Sonstige Festsetzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist im Allgemeinen Wohngebiet die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Damit soll der aufgrund des Bebauungsplanes mögliche Eingriff in den Naturhaushalt und die Bodenfunktion auf das im Rahmen der Planung unvermeidbare Maß reduziert und eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gewährleistet werden. Ein geringer Versiegelungsgrad orientiert sich ebenfalls am Ziel der Erhaltung des typischen Erscheinungsbildes der „Andreas-Hermes-Siedlung“ in ihrer aufgelockerten Bauweise, die auch im Bestand neben den Wohngebäuden nur geringe Versiegelungen aufweist.

2.3.7 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist bereits innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-207 vom 20.11. bis einschließlich 20.12.1989 durchgeführt worden.

Fazit der Auswertung war:

- die rückwärtigen Grundstücksflächen sind von Baulichkeiten freizuhalten, mit dem Ziel der Erhaltung von größeren zusammenhängenden Flächen mit höherem ökologischen Wert,
- Längsteilungen der Grundstücke sind städtebaulich vertretbar,
- innerhalb der überbaubaren Bereiche können Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 260 m² zugelassen werden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XIV-207 wurde am 15. Mai 1990 (226/90) vom Bezirksamt beschlossen.

Nach Beschluss des Bezirksamtes zur Aufteilung des Geltungsbereiches vom 22.07.1997 sind die Bürger auf Grund des unveränderten Sachverhaltes nicht erneut frühzeitig beteiligt worden.

2.3.8 Abwägung der während der Trägerbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches vom 27.11.1990 bis einschließlich 10.01.1991 sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes XIV-207, sondern lediglich planungsrelevante Anregungen vorgebracht worden. Der Bereich der „Andreas-Hermes-Siedlung“ ist darunter allein betroffen vom Vorschlag der Handwerkskammer Berlin, die damalige Planergänzungsbestimmung Nr. 10 (Minimierung der Bodenversiegelung) zu streichen, da aufgrund präziser Vorschriften bereits eine geringe Bodenversiegelung gewährleistet sei.

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer bezieht sich - neben der planungsrechtlichen Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen - offensichtlich auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen über die nicht überbauten Grundstücksflächen. Diese enthalten jedoch deutliche Einschränkungen hinsichtlich von Zufahrten und anderen Flächen und treffen keine detaillierteren Aussagen über deren konkrete Anlage.

Durch die textliche Festsetzung, Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird demgegenüber ein möglichst geringer Versiegelungsumfang verbindlich festgelegt, der in besonderem Maße dem Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes und des zu bewahrenden Zustandes der „Andreas-Hermes-Siedlung“ entspricht, im Sinne des Naturhaushalts eine weitestmöglich unbeeinträchtigte Bodenfunktion gewährleistet und so den durch die Planung ermöglichten Eingriff minimiert. Anhand der Aufzählung unzulässiger Befestigungsarten werden praktische Hinweise zur Ausführung notwendiger Befestigungen gegeben. Beeinträchtigungen der Verkehrsfunktion von Wegen und Zufahrten sind aufgrund dieser Festsetzung nicht zu erwarten.

Entgegen der Anregung der Handwerkskammer ist daher festzustellen, dass allgemeingültige bauordnungsrechtliche Regelungen die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Qualität der angesprochenen Festsetzung nicht erfüllen. Dem Vorschlag der Handwerkskammer wurde daher nicht gefolgt.

2.3.9 Änderungen des Planes nach der Trägerbeteiligung

Aufgrund der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei dem zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf XIV-207 war für den Bereich des Bebauungsplanes XIV-207a („Andreas-Hermes-Siedlung“) keine Änderung erforderlich.

2.3.10 Abwägung der während der öffentlichen Auslegungen 1991 und 1993 vorgebrachten Stellungnahmen

Die während der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 27.05.1991 bis einschließlich 27.06.1991 vorgebrachten Bedenken und Anregungen betrafen für den Bereich der „Andreas-Hermes-Siedlung“ überwiegend den Wunsch nach der Möglichkeit einer Querteilung der Grundstücke, deren rückwärtiger Überbaubarkeit und Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund dieser Hinweise ist der Planentwurf grundlegend überarbeitet worden; dabei wurden diese Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Ein Einwender hatte außerdem eine Erhöhung der vorgesehenen GFZ auf 0,3 vorgeschlagen; diesem Vorschlag war nicht gefolgt worden. Eine weitere Einwenderin hatte umfangreiche Bedenken und Anregungen hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der damaligen textlichen Festsetzungen Nr.7, 9 und 10 über die Errichtung von Garagen, Minimierung der Bodenversiegelung sowie Pflanzung und Erhalt von Obstbäumen geäußert. Einzelne Festsetzungen sind daraufhin überarbeitet worden.

Dieses Ergebnis war Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs XIV-207 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches, die in der Zeit vom 13.04.1993 bis einschließlich 13.05.1993 stattgefunden hat. Die Mehrzahl der Bürger und Institutionen, die sich im Rahmen der erneuten Auslegung beteiligt haben, haben keine Anregungen geäußert oder der Planung ausdrücklich zugestimmt.

Ihre umfangreichen Anregungen aus dem ersten Auslegungsverfahren hatte die betreffende Einwenderin nunmehr - offensichtlich mit Bezug auf die für ihr Grundstück vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - darauf reduziert, dass ihres Erachtens auf ihrem Grundstück die Anlage eines 3,0 m breiten Weges zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils nicht möglich sei. Die Festsetzung derartiger Rechte auf den Grundstücken wird im nunmehr erneut überarbeiteten Planentwurf nicht mehr verfolgt. Unbeachtet dessen sind im Rahmen von Grundstücksteilungen bzw. einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile die allgemeinen rechtlichen Anforderungen auch an die Erschließung zu erfüllen.

Im Ergebnis der danach verbleibenden, fristgerecht vorgetragenen Anregungen war für den Bereich des Bebauungsplanes XIV-207a nunmehr abzuwägen:

- a) *Über den Antrag zweier Einwender, etwaige Bebauungen der rückwärtigen Teile der Grundstücke an der Straße 251 (heute: Andreas-Hermes-Siedlung) nicht von dieser, sondern rückwärtig vom Klein-Ziethener Weg aus zu erschließen.*

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

Eine solche Erschließungsvariante ist -gegenüber der nach dem 1993 ausgelegten Planentwurf vorgesehenen Lösung einer Erschließung über sog. „Pfeifenstiele“ bzw. unter Inanspruchnahme entsprechender Rechte- mit erheblichen Nachteilen, insbesondere belastenden Eingriffen in das

Eigentum der Grundstückseigentümer verbunden. Bei Entsprechung wäre ein neuer Straßenkörper herzustellen, der u.U. auch Grundstücksflächen der Eigentümer der Grundstücke Rhodeländerweg 82/96 - deren Grundstücke nach heutiger Planungsauffassung nicht rückwärtig bebaut werden sollen und die insoweit daraus keinen Nutzen ziehen - beanspruchen müsste. Zusätzlich oder ergänzend müsste eine solche Erschließung - beispielsweise für die rückwärtigen Teile der Grundstücke Straße 251 (heute: Andreas-Hermes-Siedlung) Nr. 2-6 - ebenfalls über Grundstücke anderer Anlieger dieser Straße verlaufen, die u.U. an einer derartigen Erschließung nicht interessiert sind. Außerdem müssten bei Entsprechung zwei Erschließungsstraßen, nämlich je eine für die beiderseits der Straße 251 (heute: Andreas-Hermes-Siedlung) gelegenen Grundstücke bzw. deren rückwärtige Teile angelegt werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung über sog. "Pfeifenstiel-Grundstücke" bzw. über entsprechende Baulasten stellt eine erschließungsökonomisch eindeutig günstigere und die Gemeinschaft der Grundeigentümer geringer belastendere Variante dar. Hier wird die Entscheidung über die Möglichkeit der Erschließung hinterer Grundstücksteile der freien Rechtssphäre des einzelnen Grundeigentümers selbst, der diese Grundstücksteile ggf. verwerten will, zugeordnet. Dies entspricht auch in besonderem Maße der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie. Für eine darüber hinausgehende Belastung der Allgemeinheit oder vermeidbaren Ressourcenverbrauch besteht kein Erfordernis.

Daher wird dem Vorschlag einer Erschließung über den Klein-Ziethener Weg nach Abwägung des Interesses an einer geringen Beanspruchung der Straße 251 (heute: Andreas-Hermes-Siedlung) gegenüber der auch im Interesse der Eigentümergemeinschaft gebotenen Erschließungsökonomie und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit der unvermehrten Ressource Boden, wie ihn § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches fordert, nicht gefolgt.

b) Über den Antrag eines Einwenders, zugunsten von Kellerbauten eine Traufhöhe von 4 Metern festzusetzen und die Baukörperausweisungen zu flexibilisieren (Versetzen oder Erweitern der Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen). Dies soll aufgrund von Baugrundproblemen Kellerbauten teilweise über der Geländeoberfläche ermöglichen sowie Erholungswert, Gestaltung und Bodenversiegelung gegenüber der Entwurfsfassung verbessern; der Standort neuer Gebäude solle nicht "unverrückbar festgelegt" werden.

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

b.a) Traufhöhe:

Die Festsetzungen hinsichtlich Traufhöhe (ehemals textliche Festsetzung Nr.6) und Baukörperausweisung sind in der Entstehungsphase intensiv diskutiert und anhand des vorgebrachten Einwandes erneut überprüft worden. Zweck dieser Festsetzungen ist es insbesondere, unter der Leitlinie der Erhaltung des vorhandenen, typischen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes der Siedlung bei einer zukünftigen Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile keinen Maßstabsbruch durch deutlich höhere oder hinter den Gebäuden des Bestandes visuell hervortretende neue Baukörper zu verursachen.

Um dies zu gewährleisten, wurde im seinerzeit ausgelegenen Planentwurf eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (jetzt: von 43,0 bzw. 43,5 m über NHN

mit einer Traufhöhe von 4 m, textliche Festsetzung Nr. 4) in Entsprechung zu den vorhandenen Gebäuden festgelegt. Ausgehend z.B. von einer Höhe der Aufenthaltsräume von 2,30 m, dort anschließender Traufkante sowie einer Deckenstärke von 0,20 m wäre es damit möglich, die lichte Höhe von Kellerräumen bis zu ca. 1,0 m über Geländeoberfläche anzulegen. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Benutzbarkeit solcher Räume vorbereitet und die Notwendigkeit der Schaffung von Bauvolumen unterhalb der Geländeoberfläche für Kellerräume erheblich reduzierbar.

Die dem Vorschlag des Einwenders zur Anhebung der zulässigen Traufhöhe offenbar zugrundeliegende Vermutung, dass bei einer Traufhöhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche ein Sockel bzw. Kelleranteil oberhalb derselben nicht möglich sei, trifft insoweit nicht zu; ebenso sind grundsätzliche bautechnische Hindernisse einer Kelleranlage nicht ersichtlich. Vielmehr wird es dem Eigentümer freigestellt, innerhalb des sich aus der Geländeoberfläche und der zulässigen Traufhöhe ergebenden Rahmens eine den persönlichen Präferenzen folgende Entscheidung zugunsten höherer Aufenthaltsräume oder, wie beschrieben, eines möglichst hohen Kelleranteils oberhalb der Geländeoberfläche zu treffen.

Die seitens des Einwenders angestrebte Errichtung teils oberirdischer Kellerräume ist daher auch unter Berücksichtigung der im Entwurf vorgesehenen Traufhöhe möglich. Diese ist ihrerseits zum Schutz des Erscheinungsbildes der Siedlung erforderlich; daher wird dem Vorschlag einer Erhöhung nicht gefolgt.

b.b) Baukörperausweisung:

Durch die mittels Baugrenzen festgelegten Baukörperausweisungen werden überbaubare Grundstücksflächen nachvollziehbar auf solchen Flächen festgesetzt, auf denen von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungs- bzw. Ortsbildes der Siedlung durch eine weitere Bebauung ausgegangen werden kann. Des Weiteren bleibt das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung auch durch einen - wo möglich - annähernd parallelen Verlauf der Baugrenzen als Raumkante gewahrt.

Diesen Zielen entspricht der Vorschlag des Einwenders nicht, sondern stellt in einer beigefügten Skizze vielmehr eine offenbar persönlichen Präferenzen entsprechende, eher asymmetrische Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen dar. Städtebauliche Gründe, die abweichend vom beabsichtigten Schutzziel des Bebauungsplanes zu einer Übernahme dieser Vorstellungen führen könnten, sind nicht ersichtlich. Da nach dortiger Aussage die Baukörperabmessungen unverändert bleiben sollen, kann auch das Argument einer Verringerung der Bodenversiegelung nicht nachvollzogen werden. Die vermutete Verbesserung in Gestaltung und Erholungswert der Siedlung wird von dort inhaltlich auf die gewünschten veränderten Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen zurückgeführt, jedoch nicht detaillierter begründet; diesbezüglich ist daher von einer subjektiven Einschätzung auszugehen.

Durch die vorgesehenen Baukörperausweisungen wird der Standort neuer Gebäude im übrigen nicht "unverrückbar festgelegt"; vielmehr ergibt sich aus der dort festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche von regelmäßig $13 \text{ m} \times 15 \text{ m} = 195 \text{ m}^2$, dass diese ein Spektrum von Variationen der Baukörper zulässt. Darüber hinaus denkbare Alternativen werden durch den gebotenen Gebäude-

abstand, sonstige Abstandflächen und im Interesse des Erscheinungsbildes der Siedlung eng begrenzt, so dass im Ergebnis die vorgenommenen Ausweisungen hinsichtlich der Flexibilität einer möglichen Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der o.g. übergeordneten Zielsetzungen als optimiert gelten können.

In der Abwägung zwischen den individuellen gestalterischen Vorschlägen des Einwenders gegenüber den konkretisierten Schutzziele hinsichtlich eines einheitlichen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes sowie des Erhalts der typischen Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gewährleistet werden sollen, muss das Einzelinteresse aufgrund der geschilderten Gesichtspunkte zurücktreten. Den Vorschlägen wird daher nicht gefolgt.

c) Über den Antrag eines Einwenders, eine 3-geschossige Bebauung der Grundstücke zuzulassen.

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung begründen sich insbesondere in der bereits eingangs geschilderten Notwendigkeit und dem Ziel der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beibehaltung des typischen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes und der Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“. Diese wird u.a. geprägt durch eine aufgelockerte, offene, eingeschossige Bauweise im Bestand.

Eine Entsprechung des Vorschlages zur dreigeschossigen Bebauung würde diese städtebauliche Zielsetzung geradezu konterkarieren. Eine dreigeschossige Bebauung würde in Maß der Nutzung und Erscheinungsbild zu einem deutlichen baulichen Maßstabsbruch und Missverhältnis führen, der den Charakter der Siedlung insgesamt negativ verändert, indem die einheitliche Siedlungsstruktur und das Erscheinungs- bzw. Ortsbild erheblich gestört werden. Dies sind Entwicklungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gerade verhindert werden sollen.

Daher wird nach Abwägung des Einzelinteresses an einer erhöhten Grundstücksausnutzung gegenüber dem Schutzbedürfnis des städtebaulichen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes und der Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“ insgesamt dem o.g. Antrag nicht gefolgt.

d) Über den Antrag eines Einwenders, beim Maß der baulichen Nutzung bis an die Grenze der möglichen Nutzung (GFZ von 0,3) zu gehen.

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

Der Einwender geht offenbar irrtümlich davon aus, dass eine GFZ von 0,3 die Obergrenze des Maßes der Nutzung im damals noch vorgesehenen Kleinsiedlungsgebiet darstellt. Tatsächlich nennt § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 als Obergrenzen im Kleinsiedlungsgebiet eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4. Der seinerzeit ausgelegte Bebauungsplanentwurf, dessen Ziel u.a. die Erhaltung des typischen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes der „Andreas-Hermes-Siedlung“ und deren Siedlungsstruktur ist, sah eine GFZ von 0,2 vor. Da zur Verhinderung eines baulichen Maßstabsbruches bzw. einer nachteiligen Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlung in Anlehnung an den Bestand lediglich ein Vollgeschoss zulässig sein soll (siehe auch zu

c)), würde sich ohne besondere Regelungen analog zur Regellobergrenze einer GRZ von 0,2 im Kleinsiedlungsgebiet für die GFZ kein höheres Maß ergeben.

Dieses könnte jedoch nur dann tatsächlich baulich ausgefüllt werden, wenn gleichfalls infolge der Festsetzungen etwa hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit der Gebäude entsprechende Geschossflächen zulässigerweise erstellt werden könnten; eine Erweiterung der diesbezüglichen Festsetzungen scheidet aber unter dem Aspekt der Erhaltung des typischen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes unzweifelhaft aus (vgl. oben, b) und c)). Bereits unter Pkt. 2.3.1 ist dargelegt worden, dass und nach welchen Kriterien im Rahmen der Baukörperausweisungen die zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, die überbaubare Grundstücksfläche sowie angesichts eines zulässigen Vollgeschosses auch die daraus resultierende Geschossfläche in Vollgeschossen abschließend geregelt wird.

Im übrigen besteht für den Plangeber keine Verpflichtung, die Regellobergrenzen der BauNVO auszuschöpfen. Vielmehr ist das Maß der Nutzung unter Berücksichtigung aller städtebaulich relevanten Gesichtspunkte und nach Durchführung einer gerechten Abwägung aller maßgebenden Belange festzulegen; dabei kann sich durchaus ein geringeres zulässiges Maß der Nutzung ergeben.

Neben dem privaten Interesse an einer erhöhten Grundstücksausnutzung sind städtebauliche Gründe für eine Erhöhung des Nutzungsmaßes vom Einwender nicht vorgetragen worden. Daher wird nach Abwägung dieses Einzelinteresses gegenüber dem Schutzbedürfnis für das der Allgemeinheit zugutekommende, typische, identitätsstiftende städtebauliche Erscheinungs- bzw. Ortsbild und die Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“ insgesamt dem o.g. Antrag nicht gefolgt.

e) Ein Bürger hat während der Auslegungsfrist unter der Überschrift „Bedenken und Anregungen (...)“ Erläuterungen hinsichtlich des (zwischenzeitlich aufgrund Zeitablaufs entfallenen) Wiederkaufsrechtes gegeben sowie verschiedene Fragen an das Stadtplanungsamt formuliert. Diese betrafen die Anlage von Erschließungswegen auf den Grundstücken der „Andreas-Hermes-Siedlung“, die Beteiligung an deren Erstellung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Privatstraße, deren weiteren Ausbau sowie das Verhältnis der Baugrenzen zu möglichen Garagenbauten.

Hierzu führte das Stadtplanungsamt aus:

Das Stadtplanungsamt hat die Ausführungen der Begründung hinsichtlich des Wiederkaufsrechtes überarbeitet und die formulierten Fragen zwischenzeitlich direkt beantwortet. Dabei wurden die erschließungsmäßigen Anforderungen an die Grundstücke im Zusammenhang mit einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile sowie der Rechtscharakter der auf der Privatstraße vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erläutert. Es besteht nicht die Absicht, die Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung in öffentliches Straßenland umzuwidmen und auszubauen. Die im Jahre 1993 ausgelegten Entwurf vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grundstücken werden nicht mehr verfolgt, da eine hinreichende Erschließung gleichwohl materielle Voraussetzung für eine Grundstücksteilung bzw. Bebauung im rückwärtigen Bereich bleibt. Außerdem wurde verdeutlicht, dass sich die vorgesehenen Baugrenzen auf Wohngebäude beziehen, unabhängig davon je-

doch hinsichtlich der Errichtung von Garagen die sonstigen (insbesondere bauordnungs-) rechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Nach Beantwortung der gestellten Sachfragen verbleiben keine abwägungsrelevanten Anregungen.

Unter der Vorlagennummer 178/95 hat das Bezirksamt am 02.05.1995 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie die Vorlage an die BVV beschlossen.

Der BVV-Beschluss erfolgte am 21.06.1995 (XIV/1723 lfd. Nr. 30).

2.3.11 Änderungen des Planes aufgrund der öffentlichen Auslegungen 1991 und 1993

2.3.11.1 Öffentliche Auslegung 1991

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207 im Jahre 1991 waren für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes XIV-207a („Andreas-Hermes-Siedlung“) folgende Änderungen mit Stand des Deckblattes vom 25.03.1993 im Planentwurf vorgenommen worden:

Auf den Grundstücken Klein-Ziethener Weg Nr. 5 und Nr. 9 sowie Andreas-Hermes-Siedlung Nr. 2 - 9 wurden um die vorhandenen Gebäude sowie in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Baukörperausweisungen vorgenommen. Eine Querteilung der Grundstücke und Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Festsetzungen nunmehr möglich. Die vorgesehene Festsetzung der Längsteilung neu entstehender Baugrundstücke ist ebenso wie die Mindestgröße der Grundstücke von 600 m² und die textliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entfallen. Als Bezugsgröße für die Anzahl der Garagen wurde anstatt der Grundstücke die Zahl der Wohneinheiten gewählt.

2.3.11.2 Erneute öffentliche Auslegung 1993

Aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207 im Jahre 1993 wurden für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes XIV-207a („Andreas-Hermes-Siedlung“) keine Änderungen vorgenommen.

2.3.12 Änderungen des Planes nach der Rechtskontrolle

Aufgrund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanes XIV-207 durch das Schreiben II E 12-6142/XIV-207 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 24.06.1996 und der folgenden weiteren Überarbeitung wurden folgende Änderungen für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes XIV-207a vorgenommen:

Es wurden missverständliche Festsetzungen klargestellt und auf eindeutige Geltungsbereiche bezogen. Die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Grundstücken wird nicht mehr ver-

folgt; insoweit erübrigte sich eine diesbezügliche Überarbeitung der Festsetzungen. Die Leitungsrechte auf der Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung wirken nun auch zugunsten der Benutzer der Grundstücke; Rechte zugunsten der Allgemeinheit werden auf der Privatstraße mangels eines allgemeinen, öffentlichen Verkehrsbedürfnisses nicht mehr festgesetzt.

Die Baukörperausweisungen wurden insbesondere mit Blick auf die Ausrichtung möglicher Baukörper und deren Beziehung zur vorhandenen Bebauung optimiert. Dabei wurde einheitlich eine überbaubare Grundstücksfläche von jeweils 13 m x 15 m = 195 m² im rückwärtigen Bereich der Grundstücke festgelegt. Eine Angabe der GFZ entfällt aufgrund Entbehrlichkeit im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche der Gebäude sowie der zulässigen Geschossigkeit von nur einem Geschoss ohne besondere Anrechnungsregelungen.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 10 ("keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche") ist entfallen. Stellplätze wurden von der Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden mit eindeutigen Bezügen versehen und detailliert begründet. Die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich nunmehr auf NHN.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie in den öffentlichen Auslegungsschritten vorgetragenen Anregungen wurden aufgeführt, den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechend abgewogen und das Ergebnis der Abwägung unter Anführung der maßgeblichen Kriterien nachvollziehbar dargestellt. Eine Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB wurde ebenfalls im Rahmen der Abwägung durchgeführt und festgestellt, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-207a denen des Landschaftsplanentwurfs XIV-L3 in Bezug auf das Baugebiet (Kleinsiedlungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet) widersprechen. Der Landschaftsplanentwurf wurde daher mit Beschluss vom 26. März 2002 um den Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert (siehe dazu: 3.3). Der Altlastenverdacht für die Fläche der „Andreas-Hermes-Siedlung“ wurde entkräftet. Im übrigen wurden zeichnerische bzw. redaktionelle Klarstellungen bzw. Ergänzungen vorgenommen und den Anregungen aus der Rechtskontrolle gefolgt.

2.3.13 Abwägung der während der öffentlichen Auslegung 1998 vorgebrachten Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 02. März 1998 bis einschließlich 02. April 1998 wurde von zehn Bürgerinnen und Bürgern besucht. Zwei Eigentümerfamilien aus der „Andreas-Hermes-Siedlung“ nutzten die Gelegenheit, sich auch schriftlich zu äußern.

Aufgrund der fristgerecht vorgetragenen Anregungen war nunmehr abzuwägen:

a) Über den Antrag eines Einwenders, die *Baufenster auf den Grundstücken Andreas-Hermes-Siedlung Nr. 2 - 5 um 90° zu drehen.*

Begründet wurde dies mit einer zu erwartenden Bebauung durch Doppelhäuser und der Ausrichtung von zwei Terrassen in Südrichtung. Viele der regional tätigen Hausanbieter hätten Haustypen im Sortiment, die eher breiter denn tief seien.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Im Bebauungsplanentwurf sind die geplanten Baufenster mit der Breitseite (15,0 m) in südwestlicher Richtung ausgerichtet worden. Grundgedanke dabei war, die Flächen vor den Häusern als Terrassenflächen nutzbar zu machen (Nachmittags-/Abendsonne). Nach Westen hin können die gärtnerisch angelegten Flächen auch als Sichtschutz vor der Altbebauung an der Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung dienen. Die Eingänge der Neubauten würden an der Nordostseite liegen.

Die festgesetzten Baufenster lassen ein Spektrum von Variationen der Baukörper zu. Darüber hinaus denkbare Alternativen werden durch den gebotenen Gebäudeabstand, sonstige Abstandflächen und im Interesse des Erscheinungsbildes der Siedlung eng begrenzt, so dass im Ergebnis die vorgenommenen Ausweisungen hinsichtlich der Flexibilität einer möglichen Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der o.g. übergeordneten Zielsetzungen als optimiert gelten können.

In der Abwägung zwischen den Vorschlägen des Einwenders gegenüber den konkretisierten Schutzzielen hinsichtlich eines einheitlichen Erscheinungs- bzw. Ortsbildes sowie des Erhalts der typischen Siedlungsstruktur der „Andreas-Hermes-Siedlung“, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gewährleistet werden sollen, muss das Einzelinteresse aufgrund der geschilderten Gesichtspunkte zurücktreten. Den Vorschlägen wird daher nicht gefolgt.

b) Über den Antrag des selben Einwenders, die vorgesehene Festsetzung der Traufhöhe zu ändern.

Begründet wird dies mit der - ungefähr - berechneten Gebäudehöhe von ca. 39,45 m ü. NHN für das Grundstück Andreas-Hermes-Siedlung Nr. 3 im Bereich des hinteren Baufensters. Bei der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzung von 42,5 m ü. NHN für das o. g. Grundstück verbliebe eine Traufhöhe von nur 3,05 m. Somit wäre das angestrebte Planungsziel um knapp einen halben Meter unterschritten und der Gleichbehandlungsgrundsatz für sämtliche Eigentümer der „Andreas-Hermes-Siedlung“ verletzt.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Höhenversatz der Geländeoberfläche von 38,7 m über NHN an der Kreuzung Klein-Ziethener Weg / Andreas-Hermes-Siedlung im Nordwesten und 39,8 m in der Kehre der Privatstraße im Südosten. Daraus resultiert, dass sich bei einer identischen Festsetzung der zulässigen Traufhöhe über NHN für die Grundeigentümer innerhalb des kleinen Plangebietes die Bebauungsmöglichkeit um ca. 1 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche unterscheiden würde. Dies ist angesichts des planerischen Ziels, die zulässige Traufhöhe an der des Bestandes (jetzt ca. 4,0 m über Geländeoberfläche) zu orientieren, und nur eines vorgesehenen zulässigen Vollgeschosses nicht hinnehmbar. Rechtlich ist jedoch die Bezugnahme auf einen eindeutigen Punkt, geeigneterweise z. B. NHN, erforderlich.

Bei der vorhandenen Topographie des Geltungsbereiches ist von einer annähernd stetigen Steigerung auszugehen. Daher ist zur Minimierung ungerechtfertigter Differenzen bei der zulässigen Bauhöhe, aber auch zur Vermeidung entbehrlichen Vermessungsaufwandes eine Aufteilung in zwei Teilflächen mit unterschiedlichen arithmetischen Höhenmitteln als Grundlage der Festsetzung der Traufhöhe vorgenommen worden. Auf diese Weise sollen mögliche reale Höhendifferenzen der Gebäude über der Geländeoberfläche auf ein zu vernachlässigendes Maß reduziert werden. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wurde bei der Erstellung der Regelungen des Bebauungsplanes beachtet. Dem Vorschlag des Einwenders wird daher nicht gefolgt.

c) Über den Antrag einer Klarstellung des Maßes der Grundflächenzahl (GRZ).

Der Einwender fragt, ob die Maximalwerte der GRZ - wie in der Baunutzungsverordnung für Kleinsiedlungsgebiete angegeben - auch für die Grundstücke der „Andreas-Hermes-Siedlung“ gelten.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Die im § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 für das damals noch geplante Kleinsiedlungsgebiet (WS) vorgesehene Obergrenze von 0,2 gilt ebenfalls für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Da sich die jeweils zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen aus der Fläche der allseitig durch Baugrenzen festgelegten erweiterten Baukörperausweisung ergibt, ist im Rahmen der Festsetzungen eine tatsächlich realisierbare GRZ auf den einzelnen Grundstücken zwischen 0,15 und 0,2 zu erzielen. Die auftretenden Unterschiede resultieren regelmäßig nicht aus einem unterschiedlichen absoluten Maß der möglichen Bebauung, sondern aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Nach Beantwortung der Frage verbleiben keine abwägungsrelevanten Anregungen.

d) Über den Hinweis des Einwenders, dass die Eigentumsverhältnisse der Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht korrekt beschrieben sind.

Er führte aus, dass die Privatstraße sich teilweise im Eigentum der anliegenden Grundstückseigentümer, teilweise aber immer noch im Eigentum der Alteigentümer (Erstbezieher 1957) bzw. deren Erben befinde. Der letztgenannte Personenkreis habe zwar im Laufe der Jahre seine Grundstücke, nicht aber die Straßenanteile verkauft.

Im Umkehrschluss bedeute dies, dass Neuerwerber von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zwar diese Flächen, nicht aber Anteile an der Privatstraße erworben hätten und somit auch keine Rechte und Pflichten an dieser Verkehrsfläche herleiten könnten.

Eine Klärung der recht komplizierten Eigentumsverhältnisse dahingehend, dass sämtliche Grundstückseigentümer der „Andreas-Hermes-Siedlung“ anteilig an der Privatstraße beteiligt werden, werde von dem Einwender z. Zt. vorangetrieben.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die vorliegende Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert. Die privatrechtlichen Verhältnisse der beteiligten Grundstückseigentümer untereinander sind nicht Gegenstand der Planung und haben somit auch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der o. g. Einwender hat mit Datum vom 02.04.1998 eine zweite Stellungnahme - als Ergänzung - dem Stadtplanungsamt zukommen lassen.

e) Hier war abzuwägen über die Problematik des Traufhöhenmaßes:

Durch Aufmessung am bestehenden Altgebäude sei die Traufkante (Dachrinne) in einer Höhe von 3,48 m festgestellt worden, bis zur Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe) sei sogar eine Höhe von 3,96 m gemessen worden. Beide Werte gelten über vorhandenem Gelände. Der Einwender geht von einer Verwechslung von Traufkante und Traufhöhe seitens des Stadtplanungsamtes aus. Da der Begriff der "Traufhöhe" offensichtlich missverständlich sei, wurde von ihm eine Definition angeregt. Es wird der Begriff "Wandhöhe" - gemäß § 6 der Bauordnung Berlin - vorgeschlagen. Diese wäre analog zum vorgesehenen Maß bis zur Traufkante mit 4,0 m bei einer Geländehöhe von 43,0 m bzw. 43,5 m ü. NHN festzusetzen, wobei die 4,0 m auf jedem Grundstück über vorhandenem Gelände möglich sein sollten.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Die Gleichartigkeit der zeichnerischen, farblichen und textlichen Ausfertigung von Bebauungsplänen in Berlin ist durch das "Arbeitshandbuch für Verbindliche Bauleitplanung in Berlin" (1. Auflage 10/95, 1. Korrektur- und Ergänzungslieferung 06/97, herausgegeben von SenBauWohnV II D, II E) vorgegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich gemäß Handbuch auf die Traufhöhe, die Firsthöhe oder die Oberkante der baulichen Anlage. Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut - unabhängig von der Höhe der eigentlichen Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut).

Die Verwendung des Begriffes "Wandhöhe" gemäß § 6 der Bauordnung Berlin erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, während die "Traufhöhe" ein Begriff der Bauleitplanung ist.

Um eine klare Bezugsgröße zu haben, ist die Angabe der Höhenbegrenzung über vorhandenem Gelände (das veränderbar ist) nicht möglich. Aus diesem Grunde muss es bei einer Festlegung über NHN bleiben. Einer Änderung des Begriffes "Traufhöhe" und der Bezugsgröße wird daher nicht gefolgt.

f) Über die Bedenken eines weiteren Einwenders bezüglich einer falschen Darstellung der Eigentumsverhältnisse - bezogen auf die Grundstücke und die Fläche der Privatstraße - in der „Andreas-Hermes-Siedlung“.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Die Beschreibung der Eigentumsverhältnisse durch den Einwender wurden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.

g) Über die Bedenken des selben Einwenders hinsichtlich der Traufhöhe von 3,50 m.

Begründet wird dies mit der in den Ausführungen zugrunde gelegten Höhe der Aufenthaltsräume von 2,30 m bei einem Kellersockel von 1,0 m über der Geländeoberfläche:

Um dem bekannt hohen Grundwasserstand, der auch keinen Kellerbau bei den alten Häusern zuließ, und den erheblichen zusätzlichen Kosten für eine "Wanne" Rechnung zu tragen und eine Aufenthaltsraumhöhe von 2,50 m zu ermöglichen, wird eine Traufhöhe von 3,90 m bis 4,0 m für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus bestünden Bedenken, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Traufhöhe nur mit der Höhe über NHN festgesetzt werden soll. Eine Notwendigkeit sei nicht zu erkennen. Eine solche Festsetzung müsse dazu führen, dass bei Ansteigen des Geländes innerhalb des Grundstücks das Haus mit den Aufenthaltsräumen nur - noch - niedriger sein könne oder weniger bzw. gar kein Keller gebaut werden könne oder Boden abgefahren werden müsse. Der Einwender hält es deshalb für erforderlich, in jedem Fall die tatsächliche Traufhöhe zuzulassen und ausdrücklich zu nennen, zumal die alten Häuser nicht in der Weise ausgerichtet worden seien, also eine Rücksichtnahme darauf nicht notwendig sei.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Zur Problematik der Festlegung der Traufhöhe siehe Abwägung zu den Stellungnahmen weiter vorne.

Ausgehend von einer Höhe der Aufenthaltsräume von 2,30 m, dort anschließender Traufkante sowie einer Deckenstärke von 0,20 m wäre es möglich, die lichte Höhe von Kellerräumen bis zu ca. 1,0 m über Geländeoberfläche anzulegen. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Benutzbarkeit solcher Räume vorbereitet und die Notwendigkeit der Schaffung von Bauvolumen unterhalb der Geländeoberfläche für Kellerräume erheblich reduzierbar.

Die dem Vorschlag des Einwenders zur Anhebung der zulässigen Traufhöhe offenbar zugrundeliegende Vermutung, dass bei einer Traufhöhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche ein Sockel bzw. Kelleranteil oberhalb derselben nicht möglich sei, trifft insoweit nicht zu; ebenso sind grundsätzliche bautechnische Hindernisse einer Kelleranlage nicht ersichtlich. Vielmehr wird es dem Eigentümer freigestellt, innerhalb des sich aus der Geländeoberfläche und der zulässigen Traufhöhe ergebenden Rahmens eine den persönlichen Präferenzen folgende Entscheidung zugunsten höherer Aufenthaltsräume oder, wie beschrieben, eines möglichst hohen Kelleranteils oberhalb der Geländeoberfläche zu treffen. Kosten für evtl. erforderliche Maßnahmen wegen des hohen Grundwassers sind hier nicht als abwägungsrelevant einzustufen.

Die seitens des Einwenders angestrebte Errichtung teils oberirdischer Kellerräume ist daher auch unter Berücksichtigung der im Entwurf vorgesehenen Traufhöhe möglich. Diese ist ihrerseits zum Schutz

des Erscheinungsbildes der Siedlung erforderlich; daher wird dem Vorschlag einer Erhöhung nicht gefolgt.

Die Höhe der Traufe ist in Metern angegeben (mit einer Dezimalstelle hinter dem Komma) und zwar als Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN). Die vorliegenden Maßfestsetzungen bilden definitive Obergrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes existieren nur zwei Höhenmesspunkte mit Angaben über Normalhöhennull. Eine Festsetzung mit einem Maß über Geländeoberfläche ist zu unbestimmt.

h) Über die Bedenken des Einwenders bezüglich von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Fläche der Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung (textliche Festsetzung Nr. 2).

Da nur ein beschränkter Personenkreis Geh- und Fahrrechte erhalten soll, geht der Einwender davon aus, dass die Straße damit nicht zur Privatstraße öffentlichen Verkehrs wird. Ansonsten würde er wegen des deutlichen Eingriffs in die Eigentumsrechte erhebliche Bedenken haben. Bemängelt wird zudem die Absicht, dem "Benutzer" eines Grundstücks ein Recht an der Privatstraße einzuräumen. Ein Benutzer sei nach Auffassung des Einwenders jeder, der auch nur einen Fuß auf eines der Wohngrundstücke setzt.

Es wird vorgeschlagen, anstatt "Benutzer und Besucher" die Formulierung "Eigentümer der Grundstücke in der „Andreas-Hermes-Siedlung“, deren Mieter bzw. Pächter und deren Besucher" zu verwenden.

Sollte das vorgesehene Fahrrecht auch das Parkrecht (ruhender Verkehr) beinhalten, so würden Komplikationen mit dem Fortschreiten der Grundstücksteilungen und -bebauungen gesehen.

Der verwendete Begriff "zuständige Unternehmensträger" solle durch den Begriff "Erschließungsträger" gemäß Baugesetzbuch ersetzt werden.

Des weiteren wurden die angestrebten öffentlich-rechtlichen Regelungen für ein Fahr- und Leitungsrecht auf der Privatstraße Andreas-Hermes-Siedlung kritisiert, da sie für die Anwohner eine unnötige, massive Einschränkung des Eigentumsrechts darstellten. Da das Stadtplanungsamt in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Wohngrundstücken verzichtet habe, sei gleiches für die Fläche der Privatstraße anzuwenden.

Begründet wird dies auch damit, dass die vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Festsetzungen die Bestrebungen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an der Privatstraße zunichte machen würden. Zuletzt wird darauf hingewiesen, dass der Klein-Ziethener Weg am 10.10.1988 als öffentliches Straßenland gewidmet worden sei.

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Zwischen den Grundstücken und der privaten Verkehrsfläche der „Andreas-Hermes-Siedlung“ ist eine Unterscheidung getroffen worden.

Auf den Grundstücken werden alle Eingriffe in Eigentumsrechte mittels Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des bezirklichen Fachbereiches Bau- und Wohnungsaufsicht bzw. als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Amtsgerichts geregelt (privat-rechtliche Grundlage), d. h. es wird eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und einen namentlich bekannten "Begünstigten" getroffen.

Die private Verkehrsfläche sichert dagegen einerseits die notwendige Erschließung der Grundstücke, andererseits belässt sie die private Eigentumsituation (mit den Pflichten wie Errichtung, Instandhaltung, Verkehrssicherung, Reinhaltung, Winterdienst usw.) bei den jeweiligen Eigentümern.

Im Gegensatz zur Baulast und zur Grunddienstbarkeit sind für die Privatstraße die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeweils ausdrücklich zugunsten einer bestimmten Nutzergruppe (Benutzer und Besucher, zuständige Unternehmensträger) festgelegt worden.

Die vorliegende Belastung der privaten Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, eine notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen der Eigentümer für Erschließungszwecke zu regeln.

Die Festsetzung im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung selbst wird in der Regel durch die grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag erfolgen.

Die vom Einwender vorgetragene Befürchtung, dass die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen die Bestrebungen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an der Privatstraße zunichte machen würden, trifft nicht zu.

Die in der Begründung verwendeten Begriffe "Benutzer und Besucher" sowie "zuständige Unternehmensträger" bleiben erhalten, da es sich um im Bauleitplanungsrecht eingeführte Begriffe handelt.

Der Klein-Ziethener Weg ist bereits im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Den vorgetragenen Anregungen wird demgemäss insgesamt nicht gefolgt.

Des weiteren haben sich zwei Abteilungen der Berliner Kraft- und Licht (BEWAG)-Aktiengesellschaft schriftlich geäußert und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Das Bezirksamt hat am 27.04.1999 (Vorlage Nr. 52/99) das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und die Vorlage an die BVV beschlossen. Der BVV-Beschluss erfolgte am 02.06.1999 (Drs. Nr. XV/1272).

2.3.14 Änderungen des Planes nach der erneuten Rechtskontrolle

Aufgrund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes XIV-207a durch das Schreiben II E 21-6142/XIV-207a der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03.12.1999 und

der folgenden weiteren Überarbeitung wurden folgende Änderungen für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgenommen:

Mit der erneuten Reinzeichnung des Bebauungsplanes wurde sein Geltungsbereich erweitert, so dass er jetzt den Klein-Ziethener-Weg in voller Breite beinhaltet. Damit sollen die Voraussetzungen für einen späteren Ausbau der Straße geschaffen werden.

Statt der ehemaligen Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet wird jetzt Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um so den zukünftigen Ansprüchen des Gebietes zu entsprechen.

Resultierend aus Begehren von Bürgern und Bauherren wurde die Festsetzung der Traufhöhe um einen halben Meter angehoben. Ansprüche zum Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung bleiben dabei durch andere Festsetzungen gewahrt.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine ff.Fluchtlinien befinden, ist die textliche Festsetzung Nr. 9 ersatzlos entfallen.

Um Widersprüche durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, wurde veranlasst, den Geltungsbereich des Landschaftsplanes XIV-L3 zu reduzieren. Mit BA-Beschluss vom 26.03.2002 ist dies geschehen (siehe auch: 3.3).

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist ersatzlos entfallen. Da die Regelungen der BauOBln ausreichend sind, besteht die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung nicht.

Die Privatstraße im Geltungsbereich wird nicht länger als Straße 251 geführt, sondern erscheint ab sofort in Zusammenhang mit dem Rest der Siedlung unter dem Titel Andreas-Hermes-Siedlung.

2.3.15 Abwägung der während der erneuten öffentlichen Auslegung 2001 vorgebrachten Stellungnahmen

Der nach der Rechtskontrolle überarbeitete Bebauungsplanentwurf XIV-207a war Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB vom 18. Juni 2001 bis einschließlich 18. Juli 2001. In diesem Zeitraum ließen sich acht Bürgerinnen und Bürger informieren. Schriftlich nahmen lediglich zwei Naturschutzverbände Stellung sowie das Gesundheitsamt, welches mitteilte, keine weiteren Anregungen für die Planung zu haben. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen wurden auf Grund des vergleichbaren Inhalts zusammengefasst und im Folgenden abgewogen:

- a) *Beide Verbände sprechen sich gegen eine Reduzierung der Obstbaumbestände durch die weitere Bebauung der Grundstücke aus.*

Hierzu führte der Fachbereich Stadtplanung aus:

Mit der Zulassung der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke der Andreas-Hermes-Siedlung reagiert die Planung auf die Interessen der Eigentümer, die die bauliche Verdichtung ausdrücklich wün-

schen. Sie besitzen momentan außergewöhnlich große Grundstücke. Ursprünglich waren diese so konzipiert, um eine Eigenerzeugung von landwirtschaftlichen Produkten zu ermöglichen und damit ein Standbein als Existenzgrundlage zu schaffen. Dieser Gedanke ist heute jedoch als überholt zu bezeichnen. Die geringe Ausnutzbarkeit der Grundstücke läuft daher den Eigentümerinteressen zuwider.

Außerdem wird durch die nun mögliche Bebauung in bereits erschlossener Lage der Zersiedelung in unbebauten Bereichen entgegengewirkt. Des Weiteren nimmt der Bebauungsplan die Darstellung des Gebietes im Landschaftsprogramm (LaPro 94) durchaus auf, mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 soll die Bewahrung bzw. Schaffung von zusätzlichem Grünvolumen festgesetzt werden.

Fazit

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grund der eingegangenen Anregungen nicht geändert. Das bisherige Planungsziel wird weiter verfolgt.

2.3.16 Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Seit dem 01.01.2000 gilt bundesweit ein einheitliches Höhenbezugssystem. Sämtliche gemessene Höhen werden nun auch in Berlin nicht mehr auf Normalnull NN sondern auf Normalhöhennull NHN bezogen. Im Geltungsbereich treten Differenzen von ca. 1 cm auf, diese sind auf Grund der Genauigkeit der hier verwendeten Höhenangaben zu vernachlässigen. Alle Angaben wurden dementsprechend angepasst, ohne dass Zahlenwerte verändert wurden.

2.3.17 Weitere Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Mit dem 13. Fachgespräch Bebauungsplanung am 22.01.2003 wurde den Bezirken mitgeteilt, dass in Bebauungsplänen keine Gestaltungsfestsetzungen mehr zu treffen sind.

Nach der durch Sen Stadt ID veranlassten Prüfung der Regelung zu Gestaltverordnungen nach § 12 Abs. 3 AGBauGB wurde festgestellt, dass diese Regelung rechtsfehlerhaft ist. Inwiefern davon Gestaltungsfestsetzungen in B-Plänen betroffen sind, muss noch geprüft werden. Solange diese Unsicherheit besteht, ist jedoch von solchen Festsetzungen abzusehen.

Daher musste die textliche Festsetzung Nr. 5 mit Regelungen zu Dachneigung und Ausbau von Dachgauben entfallen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4, welche die Traufhöhe der Gebäude regelt, soll dagegen erhalten bleiben. Um eine Überbestimmung zu vermeiden, fiel jedoch die Festsetzung der Vollgeschosse weg.

Diese inhaltlichen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

2.3.18 Abwägung der während der eingeschränkten Beteiligung 2004 vorgebrachten Stellungnahmen

Aufgrund der Planänderung zur Regelung der Dachneigung und zum Ausbau der Dachgauben (TF Nr. 5) sowie dem Verzicht auf die Festsetzung der Vollgeschosse wurde eine Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 3 Abs. 3 BauGB 1998 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB 1998 erforderlich. Die eingeschränkte Beteiligung konnte angewandt werden, da die Planung durch die Änderung in ihren Grundzügen nicht berührt wurde. Betroffen waren in diesem Fall nur die Eigentümer, andere dinglich Berechtigte sowie die Träger öffentlicher Belange werden in ihren Belangen nicht berührt.

An die Eigentümer wurde eine Kopie des geänderten Planes mit sämtlichen eingearbeiteten Deckblättern sowie die geänderten Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan geschickt. Die Frist zur Stellungnahme betrug zwei Wochen.

Innerhalb der gegebenen Frist meldeten sich zwei der betroffenen Eigentümer telefonisch, einer von ihnen nutzte dann gemeinsam mit seiner Frau die Gelegenheit vor Ort die gesamte Begründung einzusehen und gab später auch eine schriftliche Stellungnahme ab. Die dabei vorgebrachten Anregungen bezogen sich nicht nur auf die jüngsten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Das vereinfachte Verfahren beteiligt jedoch nur einen eingeschränkten Personenkreis, die Einbeziehung der Anregungen zum gesamten Verfahren beinhaltet somit eine Ungerechtheitsbehandlung der sonstigen Bürger, welchen hier keine Gelegenheit zur Äußerung mehr gegeben wurde. Die abwägungsrelevanten Anregungen, die sich nicht auf die Änderungen beziehen, werden daher nur kurz behandelt und mit Verweisen auf zurückliegende Abwägungen versehen, da auch keine neuen Aspekte vorgetragen wurden.

Aufgrund der fristgerecht vorgetragenen Anregungen war nunmehr abzuwägen:

- a) Telefonisch sowie schriftlich äußerten zwei Eigentümer Bedenken wegen des Verzichts auf die Festsetzung der Dachneigung und des Umfangs der Dachgauben.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Auf Grund der aktuellen Rechtslage ist es nicht möglich Gestaltungsfestsetzungen zu treffen, dies beinhaltet auch die Dachneigung sowie Aussagen zum Umfang von Dachgauben. Die Anregung kann daher nicht aufgenommen werden.

- b) Einer der Eigentümer führte weiterhin aus, dass die Traufhöhe allein nicht zur Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen genüge.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Diese kann sich auf die Traufhöhe, die Firsthöhe oder auf die Oberkante von Teilen oder der baulichen Anlage selbst beziehen. Die Festsetzung der Traufhöhe ist demnach ebenso als Mittel zulässig wie die Festsetzung einer Geschoszahl. Sie ist gegenüber der Zahl der Vollgeschosse sogar ein schärferes Mittel, da sie eine definitive Obergrenze setzt und somit keinen Spielraum mehr lässt. Die Höhe der baulichen Anlage ist damit also ausreichend bestimmt,

daher wurde mit der letzten Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gestrichen. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

c) Zu den weiteren Anregungen des Eigentümers, die nicht die letzten Änderungen betreffen:

1. Bei der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird vom Einwender auf Grund der ungeklärten Eigentumssituation die Formulierung der Begünstigten bemängelt.

Stapl: siehe hierzu unter: 2.3.13.h)

2. Die Festlegung der Traufhöhe in Bezug auf die im Plangebiet herrschenden Höhenunterschiede wird vom Einwender beanstandet.

Stapl: Gerade in Gebieten mit größeren Höhenunterschieden bietet sich die Festsetzung z.B. der Traufhöhe an, hiermit kann besser auf die Eigenarten des Gebietes reagiert werden als mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Um dem Gefälle Rechnung zu tragen wurden im B-Plan zwei verschiedene Traufhöhen verwendet, siehe dazu auch: 2.3.13.b)

3. Der Einwender weist auf die bereits erfolgte Änderung des Erscheinungsbildes der Siedlung hin und das die Begründung dem nicht Rechnung trägt.

Stapl: Das äußere Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt durch einen kleinteiligen Charakter, der vor allem auf das zulässige Maß der Nutzung zurückzuführen ist. Mit dem Bebauungsplan XIV-207a wird nun eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen, wie sie von den meisten Eigentümern auf Grund der heutigen wirtschaftlichen Situation gewünscht wurde. Durch die geplante Baukörperausweisung wird erreicht, dass der Bestand im Maß der Nutzung gesichert wird und sich die neue Bebauung daran orientieren muss. Planungsrechtlich betrachtet wird so das Erscheinungsbild der Siedlung gesichert. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine Funktion im Sinne des Denkmalschutzes und darf auch keine gestalterischen Festsetzungen treffen. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

4. Der Eigentümer bemängelt weiterhin die Änderung der Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet im vorangegangenen Verfahrensschritt und schlägt statt dessen Reines Wohngebiet vor.

Stapl: Die Änderung der Gebietsausweisung erfolgte im Rahmen der Planänderung nach der Rechtskontrolle 1999. Auf Grund der zu den Bestandsbauten zusätzlich getroffenen Baukörperausweisungen im hinteren Bereich der einzelnen Grundstücke ist die Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet nicht mehr nachvollziehbar. Die Änderung erfolgte in Allgemeines Wohngebiet um dem zukünftigen Charakter der Siedlung Rechnung zu tragen. Die Nutzungsmöglichkeiten die die Baunutzungsverordnung vorgibt entsprechen im Allgemeinen Wohngebiet eher dem Kleinsiedlungsgebiet als im Reinen Wohngebiet. Abgesehen von einer nun nicht mehr möglichen Agrarnutzung wird hier der Planerwille, nicht überregulierend einzugreifen, deutlich. Um das Gebiet weitgehend störungsfrei zu halten, sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Einschränkungen der Nutzung sind planerisch nicht gewollt und auch nicht notwendig.

5. Der Eigentümer wendet weiterhin ein dass die Häufigkeit der ausgewiesenen gedrehten Baukörperausweisungen nicht als Einzelfall bezeichnet werden können.

Stapl: Die Festlegung der Baukörperausweisungen erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten und ist für die meisten Grundstücke, die im Geltungsbereich liegen, anwendbar, da sie ähnlich geschnitten sind. Einzelne Grundstücke jedoch haben einen gänzlich anderen Schnitt, historisch bedingt oder weil sie an weitere Straßenverkehrsflächen angrenzen. Für diese Grundstücke wurde im jeweiligen Einzelfall eine Lösung zur Baukörperausweisung gefunden, die den Gleichbehandlungsgrundsatz berücksichtigt und eine Optimierung der künftigen Bebauungsqualität zum Ziel hatte. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Auf Grund der zum vereinfachten Verfahren vorgebrachten Anregungen wurde keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs notwendig.

2.3.19 Abwägung einer weiteren vorgebrachten Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.03.2006 brachte ein Eigentümer eines Grundstücks der Andreas-Hermes-Siedlung weitere Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vor. Diese Anregungen werden im Folgenden nachträglich in die Abwägung eingestellt.

1. Es wird bemängelt, dass der Andreas-Hermes-Hof nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Dies werfe Probleme für bestehende Verträge auf (private Wasserleitung).

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind, aufzustellen. Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans XIV-207 bestand für den Bereich der Andreas-Hermes-Siedlung darin, die Wohnbauflächen neu zu strukturieren. Die Grundstücke waren ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit dazugehörigen Familienheimen konzipiert worden. Mittlerweile gab es jedoch die Notwendigkeit zur Senkung der Lebenshaltungskosten durch die Eigenerzeugung landwirtschaftlicher Produkte nicht mehr. Die Grundstücke wurden daher wie „normale“ Wohngrundstücke von den Eigentümern genutzt. Vermehrt wurde dann durch die Eigentümer der Wunsch geäußert, ihre Grundstücke teilen zu können und die entstehenden hinteren Teilgrundstücke zu veräußern. Dieser Wunsch begründete sich aus der Größe der Grundstücke, die bedingt war durch die frühere Nutzung. Aus dem gesellschaftlichen Wandel, der sich in der Nutzung der Grundstücke niederschlug, entstand das Planerfordernis. Auf den Bereich des Andreas-Hermes-Hofes ist dies jedoch nicht übertragbar. Diese Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, eine Änderung ist nicht absehbar. Inwieweit der Andreas-Hermes-Hof und die Andreas-Hermes-Siedlung durch private Verträge eine Nutzungseinheit darstellen, ist hierbei planungsrechtlich irrelevant. Aus diesem Grund wurde der Andreas-Hermes-Hof nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Eine planungsrechtliche Ausweisung von Baugebieten hat auf private Verträge, z.B. zur Erschließung, keine Auswirkungen. Flächen für Erschließungsanlagen sind in jedem Fall öffentlich-rechtlich durch Eintragung in ein Baulastenverzeichnis bzw. eine grundbuchliche Eintragung zu sichern und sind unabhängig von den Baugebieten zu betrachten. Flächen für Leitungsrechte, die in einem Bebauungsplan selbst festgesetzt werden, schaffen die Möglichkeit bzw. die Pflicht zur Erschließung eines Bau-

grundstücks, entbinden dadurch jedoch nicht von der Notwendigkeit zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

2. Die in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegebene rechtliche Auffassung zur GbR hätte ohne Kenntnis des Inhalts des Vertrags weder festgestellt noch bewertet werden dürfen.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegebenen Einschätzungen zur GbR leiten sich aus den Eintragungen im Grundbuch ab. Demnach sind weiterhin die Gründungsmitglieder der GbR die heutigen Eigentümer der Straße Andreas-Hermes-Siedlung. Aus privatrechtlichen Gründen war ein Übertrag der Eigentumsanteile an die neuen Eigentümer der Grundstücke der Siedlung nicht möglich, ist jedoch als Option in den jeweiligen Kaufverträgen verankert worden. Diese Probleme können jedoch innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden. Dies ist auch in der Begründung so dargestellt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

3. Der Eigentümer ist der Auffassung, dass bereits sieben Bauprojekte ohne den Bebauungsplan XIV-207a verwirklicht werden konnten.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Alle Bauvorhaben in der Andreas-Hermes-Siedlung, die in zweiter Reihe errichtet wurden, sind gem. § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigt worden. Nach altem Planungsrecht hätten diese Vorhaben nicht genehmigt werden können. Die Bauherren mussten in diesem Zusammenhang die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

4. § 1 Abs. 7 und 8 BauGB seien überhaupt nicht berücksichtigt worden.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-207a sind alle bekannten und durch Behörden und Bürger zur Kenntnis gebrachten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs sind ebenfalls bei Änderung und Ergänzung des Plans angewendet worden. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

5. Der Eigentümer weist darauf hin, dass das Planungsamt in Kenntnis der grundbuchrechtlichen Lage, jedoch in Unkenntnis der tatsächlichen rechtlichen (notariellen) Lage ausführe, die Privatfläche sei mit einem Leitungsrecht zu belegen. Im gleichen Absatz besage es jedoch, dass die belastende Festsetzung nicht Bedürfnis des Bezirksamts sei. Ein Leitungsrecht könne nicht durch ein Privatgrundstück durchgesetzt werden.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens ist die Erschließung zu sichern. Dazu gehören auch die Energie- und die Wasserver- sowie -entsorgung. Die Straße Andreas-Hermes-Siedlung stellt dabei das Bindeglied zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche des Klein-Ziethener Weges und den privaten Baugrundstücken dar. Daher wird durch den Bebauungsplan diese Fläche mit einem Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht belegt. Die Erschließung ist dabei Voraussetzung für die Nutzbarkeit der Grundstücke, diese Festsetzung ist daher nicht verzichtbar. Die festzusetzende Nutzung entspricht dabei auch der bisherigen Nutzung, so dass ein Eingriff in die privaten Eigentumsrechte nicht vorliegt bzw. die Festsetzung als unterstützend zu bewerten ist. Leitungsrechte wurden in der Siedlung bisher abweichend gehandhabt, was jedoch ausschließlich mit der Eigentumsform für die Privatstraße zusammenhängt.

Die weitere Aussage des Eigentümers, dass die belastende Festsetzung nicht Bedürfnis des Bezirksamts sei, ist aus dem Zusammenhang gerissen und bezieht sich nicht auf das Leitungsrecht. Vielmehr begründet dieser Abschnitt, warum die Straße Andreas-Hermes-Siedlung nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Hieraus würden sich nämlich erhebliche Eingriffe in das Privateigentum ableiten, wie in der Begründung dargestellt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

6. Die rechtliche Beurteilung sowie die zukünftige Vertragsgestaltung für die Privatstraße würden einzig den jeweiligen Eigentümern obliegen. Das in der Begründung beschriebene Ziel, einer gerechten Verteilung durch Übereignung von, im Verteilungsmaßstab flexibel angepassten, Eigentumsbruchteilen der Privatstraße, sei nicht Sache des Planungsamts.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Die Aussage des Eigentümers ist völlig richtig, privatrechtliche Regelungen sind nicht Sache des Planungsamts. Im zitierten Abschnitt der Begründung wird daher auch nur eine Empfehlung ausgesprochen, wie mit der problematischen Eigentumssituation an der Privatstraße umgegangen werden könnte. Daher kann dieses Problem nicht durch den Bebauungsplan gelöst werden und ist auch kein Bestandteil von Festsetzungen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

7. Der Eigentümer stellt dar, dass die Abtrennung des Andreas-Hermes-Hofs von der Andreas-Hermes-Siedlung widersinnig sei, da diese als Einheit geplant und genehmigt wurden. Insbesondere wird die Wegnahme der zusätzlichen Pachtflächen am südlichen Ende der Siedlung bemängelt.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für den Andreas-Hermes-Hof ändert sich mit Festsetzung des Bebauungsplans XIV-207a nicht. Vielmehr ist es so, dass die ursprüngliche Planung der Nebenerwerbsstellen und den zusätzlichen Pachtflächen nicht mehr nachgefragt wird, da sich die Ansprüche der Eigentümer verändert haben. Um die von den Eigentümern mehrheitlich gewünschte höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich zu machen, war die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Verpachtungen von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind davon jedoch nicht betroffen, sondern richten sich nach den Vereinbarungen von Eigentümer und Pächtern. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

8. Der Eigentümer stellt dar, dass die textliche Festsetzung Nr. 5 vor allem die Privatstraße und damit die Eigentümer unzumutbar einschränken und belasten würde.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bezieht sich ausschließlich auf die Grundstücke des Wohngebiets und betrifft nicht die private Verkehrsfläche. Sicher wäre es widersinnig, zu verlangen, eine Straße, zumal eine bereits befestigte vorhandene Straße, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Regelung betrifft ausschließlich Wege und Zufahrten, die auf den Baugrundstücken liegen und z.B. als Zufahrt zu einer Garage dienen. Inwieweit dies einen unzumutbaren Eingriff in den landschaftsplanerischen Grundgedanken der Siedlung darstellt, ist vom Eigentümer weder nachvollziehbar dargelegt worden noch drängt sich diese Betrachtung der planaufstellenden Behörde von selbst auf. Zudem stellt diese Festsetzung weder eine unzumutbare Einschränkung und zusätzliche finanzielle Belastung der Siedler dar, sondern stellt – in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander – eine vertretbare Maßnahme dar, um Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu minimieren. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

9. In der Begründung würde bewusst die Unwahrheit gestreut. So hieße es einerseits, dass auf belastende Festsetzungen für die Grundstückseigentümer verzichtet würde, andererseits würde in Punkt 2.3.13 der Begründung sogar mit Enteignung gedroht.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

In Punkt 2.3.13 erfolgt die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung 1998 vorgebrachten Stellungnahmen. Im zitierten Abschnitt geht es um Nutzungsrechte für die private Verkehrsfläche, es wird dargestellt, inwiefern diese gesichert werden können, damit die notwendige Inanspruchnahme der Straße erfolgen kann. Die Aussage, wonach auf belastende Festsetzungen verzichtet wird, bezieht sich hingegen auf die Erschließungssituation innerhalb des Baugebiets zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Die Behauptung, dass in der Begründung bewusst die Unwahrheit gestreut würde, trifft daher nicht zu.

Die gängige Praxis sieht für die private Straßenverkehrsfläche die Eintragung von Baulasten in entsprechende Verzeichnisse bzw. von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch vor. Sollte diese Nutzbarmachung der Fläche für den notwendigen Nutzerkreis am Widerstand der Eigentümer scheitern, so müsste auf anderen Wegen die Erschließung rechtlich gesichert werden. Um weitere Missverständnisse zu vermeiden, wird der angegebene Passus in der Begründung geändert.

10. Der Eigentümer weist auf (aus seiner Sicht) „dubiose“ Vorgehensweisen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben hin. So sollten Planungsversäumnisse mit dem Bebauungsplan nachträglich legalisiert werden. Die Bauherren müssten dazu das künftige Baurecht in Form des Bebauungsplans schriftlich anerkennen. Dies geschehe, ohne dass die Begründung zum Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis vorgelegt würde, so dass keine Kenntnisnahme von den Leitungsrechten erfolgen könne.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Alle Bauvorhaben in der Andreas-Hermes-Siedlung, die in zweiter Reihe errichtet wurden, sind gem. § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigt worden. Nach altem Planungsrecht hätten diese Vorhaben nicht genehmigt werden können. Die Bauherren mussten in diesem Zusammenhang die

künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, wie im Baugesetzbuch geregelt, gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

Sämtliche Festsetzungen, die ein Bebauungsplan trifft, sind aus dem Plan selbst abzulesen, die Begründung dient der Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans. Die vom Eigentümer angeführten Leitungsrechte werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt. Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Plans und lagen damit natürlich zur Kenntnisnahme vor. Die Begründung hätte auf Wunsch jederzeit eingesehen werden können, hierauf wurde im Anschreiben zur Abgabe der Einverständniserklärungen hingewiesen. Die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde von den Eigentümern jedoch in den meisten Fällen nicht wahrgenommen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

11. Der Eigentümer behauptet, dass eine Stellungnahme der weiteren Erschließungsträger gar nicht eingeholt wurde. Die befragten Erschließungsträger beurteilten die Sachlage ebenfalls ohne Kenntnis der besonderen Vorgeschichte der Andreas-Hermes-Siedlung. Hier wäre ein Verstoß gegen § 4 Abs. 2 BauGB zu vermuten.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Die Erschließungsträger sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 BauGB (1998) mehrfach beteiligt worden. Den Trägern wurden hierzu der Plan sowie die Begründung des jeweiligen Verfahrensstands vorgelegt. Damit haben die Träger alle vorhandenen Informationen zum Verfahren zur Kenntnis genommen und konnten gegebenenfalls Anregungen vorbringen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

12. Der Eigentümer stellt abschließend fest, den gesamten Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufzuheben.

Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:

Diese Einschätzung des Eigentümers beruht auf den insgesamt vorgebrachten Anregungen, die vorstehend in die Abwägung eingestellt wurden. Die Anregungen brachten für den Bebauungsplan XIV-207a jedoch keine neuen Erkenntnisse. Es besteht daher auch kein Grund zur Annahme, dass der Plan in seiner Gesamtheit „aufzuheben“ sei. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Fazit: *Aufgrund der nachträglich vorgenommenen Abwägung zu den im o.a. verspätet eingereichten Schreiben vorgebrachten Argumenten wurde eine Änderung oder Ergänzung des Planes oder der Planbegründung nicht erforderlich.*

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch den Bebauungsplan wird zugunsten der Grundstückseigentümer der „Andreas-Hermes-Siedlung“ Rechtssicherheit über die bereits in der Vergangenheit mehrfach nachgefragte Möglichkeit geschaffen, die rückwärtigen Teile der Grundstücke zu bebauen.

Durch eine weitere Bebauung kann die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet zunehmen. Da es sich hier jedoch um freistehende, die notwendigen Abstandflächen einhaltende Gebäude auf Grundstücken mindestens herkömmlicher Größe handeln wird, sind Beeinträchtigungen der persönlichen Lebensumstände über das im Rahmen menschlichen Zusammenlebens übliche Maß hinaus nicht zu erwarten. Die vergleichsweise geringe Anzahl neuer Haushalte wird auch nur wenig zusätzlichen Fahrzeugverkehr erzeugen.

Auf die Grundstückseigentümer belastende Festsetzungen wie etwa zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Grundstücken oder der Frage einer Festsetzung der Privatstraße in der „Andreas-Hermes-Siedlung“ als öffentliches Straßenland wird nach Prüfung der Erforderlichkeit bewusst verzichtet, um keine unnötige Einschränkung der Eigentumsrechte vorzunehmen. Insbesondere mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Gestaltung künftiger Gebäude wird weitgehend sichergestellt, dass die „Andreas-Hermes-Siedlung“ auch im Falle künftiger weiterer Bebauung ihr typisches Erscheinungs- bzw. Ortsbild sowie die Qualität einer aufgelockerten Stadt-Land-Randsiedlung beibehält. Der durch die ehemaligen Nebenerwerbsstellen geprägte Charakter wird auch durch die grün- bzw. naturhaushaltsbezogenen Festsetzungen gestützt.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsregelung

Durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde u.a. ein neuer § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt, der bestimmt, dass in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung abschließend zu entscheiden ist. Diese Regelung ist bei der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches in dessen § 1a vereinfacht übernommen worden.

Unter Berücksichtigung des berechtigten Eigentümerinteresses an einer rechtssicheren Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke, die den Belangen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und den Schutzbelangen von Natur und Landschaft Rechnung trägt, führt die Abwägung zu dem Ergebnis, eine Bebauung der Grundstücke im Rahmen der o.g. Festsetzungen zuzulassen. In der „Andreas-Hermes-Siedlung“ kann dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung in bereits erschlossener Lage entsprochen und so eine „Zersiedelung“ noch unbebauter Bereiche vermieden werden; dabei kann der aufgelockerte Charakter der Siedlung mit hohem Grünanteil und geringem Versiegelungs-

grad im Allgemeinen Wohngebiet beibehalten werden. Die dem Ausgleich, des Eingriffs in das Landschaftsbild, dienenden textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 helfen die gebietsspezifischen Qualitäten zu bewahren und schaffen auch gemäß den Darstellungen des Gebietes im Landschaftsprogramm („Obstbaumsiedlungsbereich“) zusätzliches Günvolumen.

3.3 Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung

Das bezirkliche Amt für Finanzen hat mit Schreiben Grund 12 vom 17.10.1997 auf die Anfrage des Stadtplanungsamtes hin geantwortet, dass durch diesen Bebauungsplanentwurf keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung entstehen.

4 Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude auf der Fläche ABCDEFA 43,0 m über NHN, auf der Fläche BHGEDCB 43,5 m über NHN nicht überschreiten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; es sind gebietstypische Pflanzen zu verwenden.

5 Verfahren

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XIV-207 wurde durch das Bezirksamt Neukölln am 19.09.1989 gefasst (Vorlage Nr. 135/89 N).
2. Die Information der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz, Verkehr und Betriebe sowie Finanzen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-207 ist mit Schreiben vom 07.09.1989, der Senatsverwaltung für Wirtschaft mit Schreiben vom 08.11.1989 erfolgt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden seitens der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen keine Bedenken erhoben (Schreiben III B 2-6142/XIV-207 vom 13.10.1989).

3. Die öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.09.1989 über die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-207 ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 40/17 vom 30.03.1990 auf Seite 605 erfolgt.
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 Baugesetzbuch:
Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 20.11.1989 bis einschließlich 20.12.1989 statt. Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist nach Maßgabe des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.05.1990, Vorlage Nr. 226/90 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.
5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin in der Zeit vom 27.11.1990 bis 10.01.1991 erfolgt. Grundsätzliche Bedenken wurden für den Bereich der „Andreas-Hermes-Siedlung“ nicht geäußert.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist am 17.05.1991 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 971 fristgerecht bekannt gemacht worden und hat in der Zeit vom 27.05.1991 bis einschließlich 27.06.1991 stattgefunden. Anhand der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist der Planentwurf grundlegend überarbeitet worden.
7. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 02.04.1993 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 908 fristgerecht bekannt gemacht worden und hat in der Zeit vom 13.04.1993 bis einschließlich 13.05.1993 stattgefunden. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind entsprechend den Anforderungen aus § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen worden.
8. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat den Bebauungsplan XIV-207 im Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (Rechtskontrolle) überprüft und beanstandet (Schreiben II E 12-6142/XIV-207 vom 24.06.1996).

9. Der Beschluss zur Aufteilung des Plangebietes des Bebauungsplanentwurfs XIV-207 in die Bebauungsplanentwürfe XIV-207a („Andreas-Hermes-Siedlung“) und XIV-207b (Siedlung am Rhodeländerweg) wurde durch das Bezirksamt Neukölln mit Vorlage Nr. 105/97 am 22.07.1997 gefasst und ist am 20.02.1998 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 763 bekannt gemacht worden.
10. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-207a gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist am 20.02.1998 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 764 fristgerecht bekannt gemacht worden und hat in der Zeit vom 02.03.1998 bis einschließlich 02.04.1998 stattgefunden.
11. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Neukölln von Berlin hat am 02.06.1999 der Vorlage Nr. 1272 / XV vom 24.02.1998 der Beschlussfassung des Bebauungsplanes XIV-207a einstimmig zugestimmt.
12. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan XIV-207a im Rahmen des Anzeigeverfahrens des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches überprüft und beanstandet (Schreiben II E 21-6142/XIV-207a vom 03.12.1999).
13. Planinhaltsänderung
Aufgrund der Hinweise im Rahmen der Rechtskontrolle wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet.
14. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist am 08.06.2001 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2203 fristgerecht bekannt gemacht worden und hat in der Zeit vom 18.06.2001 bis 18.07.2001 stattgefunden. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden abgewogen, eine weitere inhaltliche Änderung des Planes wurde jedoch nicht erforderlich.
15. Auf Grund der Planinhaltsänderung nach der Rechtskontrolle in Bezug auf die Baugebietsausweisung wurde die Reduzierung des Landschaftsplanentwurfes XIV-L3 „Rudow-Süd“ nötig (Beschluss vom 26.03.2002).
16. Geänderte Rechtsgrundlagen hatten die inhaltliche Änderung des Planes zu Folge. Daraufhin wurde gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB 1998 eine eingeschränkte Beteiligung unter Beteiligung aller Eigentümer durchgeführt.
17. Das Bezirksamt hat am 15.03.2005 beschlossen (47/05), den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.
18. Am 25.05.2005 hat die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan sowie den Entwurf zur Rechtsverordnung beschlossen.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. September 1996 (BGBl. I S. 2049 / 2076);

Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB sowie § 243 Abs. 2 BauGB weitergeführt.

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Art. XIV des Gesetzes vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194).

Berlin, den 02. Mai 2006

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung
und Vermessung

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Übersichtsplan 1:5000

INHALT

Seite

1	Planungsgegenstand.....	2
1.1	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	2
1.2	Plangebiet	3
1.2.1	Geltungsbereich	3
1.2.2	Bestand; stadträumliche Einordnung und Lage; Eigentumsverhältnisse und Verkehrerschließung.....	3
1.2.3	Planerische Ausgangssituation	4
1.2.3.1	Flächennutzungsplan	4
1.2.3.2	Baunutzungsplan.....	4
1.2.3.3	Bereichsentwicklungsplanung (Entwurf)	5
1.2.3.4	Landschaftsprogramm	5
1.2.3.5	Landschaftsplan XIV-L3	5
1.2.3.6	Bodenbelastungskataster.....	5
2	Planinhalt.....	7
2.1	Intention des Planes.....	7
2.2	Wesentlicher Planinhalt.....	7
2.3	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	8
2.3.1	Art und Maß der Nutzung; Bauweise	8
2.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.3.3	Verkehrsflächen	10
2.3.4	Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB	11
2.3.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	12
2.3.6	Sonstige Festsetzungen.....	12
2.3.7	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
2.3.8	Abwägung der während der Trägerbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	13
2.3.9	Änderungen des Planes nach der Trägerbeteiligung	13
2.3.10	Abwägung der während der öffentlichen Auslegungen 1991 und 1993 vorgebrachten Stellungnahmen.....	14
2.3.11	Änderungen des Planes aufgrund der öffentlichen Auslegungen 1991 und 1993.....	19
2.3.11.1	Öffentliche Auslegung 1991.....	19
2.3.11.2	Erneute öffentliche Auslegung 1993.....	19
2.3.12	Änderungen des Planes nach der Rechtskontrolle	19
2.3.13	Abwägung der während der öffentlichen Auslegung 1998 vorgebrachten Stellungnahmen.....	20
2.3.14	Änderungen des Planes nach der erneuten Rechtskontrolle.....	26
2.3.15	Abwägung der während der erneuten öffentlichen Auslegung 2001 vorgebrachten Stellungnahmen.....	27
2.3.16	Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung	28
2.3.17	Weitere Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung	28
2.3.18	Abwägung der während der eingeschränkten Beteiligung 2004 vor- gebrachten Stellungnahmen.....	29
2.3.19	Abwägung einer weiteren vorgebrachten Stellungnahme.....	31
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	36
3.1	Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände.....	36
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsregelung.....	36

3.3	Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung	37
4	Textliche Festsetzungen.....	37
5	Verfahren.....	38
6	Rechtsgrundlagen	40

Bezirksamt Neukölln von Berlin