Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/XIV-287c-1/I-03/I-08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

XIV-287c-1

(„Krugpfuhlsiedlung – Parchimer Allee“)

Verfahren gemäß § 13 BauGB

für das Gelände

zwischen Onkel-Herse-Straße, Buschkrugallee, Parchimer Allee und Fritz-Reuter-Allee

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

B Begründung

Inhaltsverzeichnis

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN 5

1 Veranlassung und Erforderlichkeit 5

2 Beschreibung des Plangebietes 6

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung 6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 7
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 7
2.4 Stadt- und Landschaftsbild 8
2.5 Geltendes Planungsrecht 8
2.6 Verkehrserschließung 9
2.7 Lärm 9
2.8 Technische Infrastruktur 10
2.9 Altlasten 10
2.10 Denkmalschutz 11

3 Planerische Ausgangsituation 11

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 11
3.2 Flächennutzungsplan 12
3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne 12
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 13
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr 13
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima 13
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 14
3.5.1 Lärmminderungsplan 14
3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018 14
3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 15
3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 16
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen 16
3.6.1 Erhaltungsverordnungen 16
3.7 Angrenzende Bebauungspläne 17
3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne 17
3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne 17

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen 18

4.1 Art des Verfahrens 19

II UMWELTBERICHT 20

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG 21

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt 21

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 21

3 Begründung der Festsetzungen 22

3.1 Art der baulichen Nutzung 22

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete 22
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 23
3.2.1 Baulinien 23
3.2.2 Baugrenzen 24
3.3 Maß der baulichen Nutzung 25
3.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl 25
3.3.2 Anzahl der Vollgeschosse 27
3.3.3 Geschossflächenzahl 27
3.4 Bauweise 28
3.4.1 Abstandsflächen 28
3.4.2 Unterschreitung der Abstandsflächen 29
3.5 Weitere Arten der Nutzung 36
3.5.1 Stellplätze und Garagen 36
3.6 Straßenverkehrsflächen 38
3.7 Immissionsschutz 38
3.7.1 Schallschutz 38
3.8 Grundwasserschutz 47
3.9 Sonstige Festsetzungen 48
3.10 Nachrichtliche Übernahme 48
4 Abwägung von Stellungnahmen 48
4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 48
4.2 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 50
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit 51
4.4 Rechtskontrolle 56
5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 57
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 60
1 Auswirkungen auf die Umwelt 60
1.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte 60
1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 69
2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse (und Arbeitsstätten) 70
3 Auswirkungen auf den Verkehr 70
4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung 70
5 Weitere Auswirkungen 70
V VERFAHREN 71
1 Mitteilung der Planungsabsicht 71
2 Verfahren gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung der Baugesetzbuchs 71
3 Aufstellungsbeschluss 71
4 Frühzeitige Beteiligungen 71
5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch 71
6 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch 72

7 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch 72
8 Abwägungsbeschluss 72
9 Anzeige des Bebauungsplanes 72
10 Beschlussfassung über den Bebauungsplan 72
VI RECHTSGRUNDLAGEN 73
VII ANHANG 74

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die Grundstücke im Geltungsbereich existiert bereits der Bebauungsplan XIV-287c vom 28.09.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 458).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287c-1 ist ein Urteil des Verwaltungsgerichts zu einem Vorhaben im südlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-287b („Krugpfuhlsiedlung – Rambowstraße“). Durch das Verwaltungsgericht wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan XIV-287b mangels fehlender Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder Grundfläche sowie zur Bauweise einen rückwärtigen grenzständigen Anbau ohne Nachbarzustimmung nicht gestattet. Es wurde auch nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan XIV-287b bei einer gerichtlichen Prüfung in Gänze für unwirksam erklärt werden würde (siehe hierzu auch Kapitel I 4).

Im Bebauungsplan XIV-287c sind, analog dem Bebauungsplan XIV-287b, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperausweisungen der bestehenden Baukörper mittels Baulinien festgelegt. Auch im Bebauungsplan XIV-287c wird eine bauliche Erweiterung der Reihenhäuser mit einem eingeschossigen Anbau über die gesamte Grundstücksbreite (Ausnahme Eckgrundstücke) bis zu einer Tiefe von 4 Meter zugelassen. Ausdrückliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Anzahl der Vollgeschosse, erfolgen auch im Bebauungsplan XIV-287c nicht.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtes bezieht sich zwar ausschließlich auf den konkreten Fall im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b. Es ist aber davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht in Zukunft bei vergleichbaren Fällen ähnlich urteilen wird. Damit ist die Intention des Bebauungsplanes XIV-287c – Weiterentwicklung der Krugpfuhlsiedlung – nicht mehr sichergestellt.

Um dem und einer Aufhebung des Plans zuvorzukommen und eine städtebauliche Entwicklung der Siedlung im gewünschten Sinne zu gewährleisten, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans XIV-287c-1 eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan XIV-287c-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sichergestellt werden, die die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend regelt, um den erhaltenswerten Stadtgrundriss der Siedlung in angemessener Weise zu schützen. Die bisherigen Ziele des Bebauungsplans XIV-287c werden hierbei mit dem Bebauungsplan XIV-287c-1 grundsätzlich weiter verfolgt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für das Gebiet der Krugpfuhlsiedlung die Regelungen der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch vom 16.10.2008, veröffentlicht am 01.11.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 300.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Britz auf Flächen des ehemaligen gleichnamigen Rittergutes und ist Bestandteil einer circa 14 Hektar großen Wohnsiedlung, bestehend aus Hufeisensiedlung und Krugpfuhlsiedlung.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287c-1 handelt es sich um den südlichen Teil der Krugpfuhlsiedlung. Kern der Krugpfuhlsiedlung ist der im Plangebiet des Bebauungsplans XIV-287b-1 gelegene Krugpfuhl mit der ihn umgebenden Grünanlage.

Nördlich der Krugpfuhlsiedlung befinden sich öffentliche Grünflächen / Parkanlagen (Akazienwäldchen, Park am Buschkrug). Östlich verläuft die Buschkrugallee. Daran angrenzend befinden sich eine Seniorenwohnanlage sowie eine Sportplatzanlage; weiter östlich sind die ausgedehnten Kleingartenflächen der Anlage „Am Buschkrug“. Westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich die denkmalgeschützte Hufeisensiedlung, die als Siedlung der Moderne zugleich Bestandteil der Weltkulturerbeliste der UNESCO ist.

Gebietsentwicklung

Ein wohnungspolitisches Ziel Mitte der 1920er Jahre war die Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen in den Außenbezirken. Damit sollte der Proletarisierung im Massenwohnungsbau entgegengewirkt, die verlorengegangene Bindung des Menschen an Haus und Natur wiederhergestellt und den Siedlern die Möglichkeit zur teilweisen Selbstversorgung gegeben werden. Als ein erstes Großprojekt der neuen Berliner Siedlungspolitik entstand die Großsiedlung Britz auf dem ehemaligen Britzer Gutsgelände.

Das städtebauliche Grundkonzept der Großsiedlung Britz ist gekennzeichnet durch Bauflächen mit hoher Randbebauung und Grünflächen, niedrigerer Innenbebauung mit Reihenhäusern und Gärten.

Die Hufeisensiedlung westlich der Fritz-Reuter-Allee wurde in den Jahren 1925 bis 1930 in sechs Bauabschnitten nach den Entwürfen der Architekten Martin Wagner und Bruno Taut errichtet. Das Zentrum der heute denkmalgeschützten Hufeisensiedlung bildet das „Hufeisen“. Den nördlichen und südlichen Abschluss der Siedlung bilden dreigeschossige Flachdach-Zeilenbauten. Der übrige Bereich zwischen den Zeilen ist mit zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern bebaut. Weitere Abschnitte der Hufeisensiedlung wurden 1928-1929 östlich der Buschkrugallee und 1930-1931 südlich der Parchimer Allee verwirklicht. Taut beschränkte sich bewusst auf eine sachliche und moderne Architektursprache (aus: http://www.hufeisensiedlung.info/geschichte/stadtgeschichte/siedlungsbauten-vor-den-toren-berlins.html).

Die Krugpfuhlsiedlung östlich der Fritz-Reuter-Allee von Paul Engelmann und Emil Fangmeyer wurde in den Jahren 1925-1927 in traditioneller Architektursprache mit romantisierenden Elementen errichtet. Es entstanden 892 Wohnungen und 11 Läden. Die geschwungenen Straßenführungen im Innern der Siedlung, die Anlage der Straßenräume und die Platzsituationen prägen den Ort. Der Krugpfuhl bildet

den landschaftlich geprägten Mittelpunkt der Siedlung. Trotz weitgehender Typisierung der einzelnen Bauteile unterscheidet sich die Krugpfuhlsiedlung durch traditionell-romantisierende Bauelemente von der sachlich modernen Architektur der Hufeisensiedlung.

Bauliche Erweiterungen der Großsiedlung Britz waren ab 1930 durch das nördlich gepflanzte Akazienwäldchen und die um 1929 östlich entstandene Kleingartenkolonie „Am Buschkrug“ nicht mehr möglich.

Der Erhalt der Krugpfuhlsiedlung ist weniger der architektonischen Einzelleistung geschuldet als vielmehr der kontroversen Architekturauffassung zur Hufeisensiedlung. Dies führte bei nahezu gleichen Planungsvoraussetzungen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen.

Die Mehrfamilienhäuser Buschkrugallee 206/212, Parchimer Allee 34/40, 58, Malchiner Straße 65 und Dömitzer Straße 58 wurden nach dem Krieg wieder aufgebaut. In der veränderten Treppenhausgestaltung und den Balkonen (Parchimer Allee 34-40, Buschkrugallee 212) spiegelt sich der Charakter der 1950er Jahre wider. Das Gebäude Malchiner Straße 55, innerhalb der Reihenhauszeile, wurde in den 50er Jahren mit Etagenwohnungen neu errichtet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der circa 8,2 Hektar große Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Onkel-Herse-Straße, Buschkrugallee, Parchimer Allee und Fritz-Reuter-Allee im Ortsteil Britz. Die Dömitzer und die Malchiner Straße sind in ihrer gesamten Straßenbreite in den Geltungsbereich einbezogen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Blockrandbereich sowie einzelne Reihenhäuser befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Mehrzahl der Reihenhäuser befindet sich in Privateigentum. Die Straßen im Plangebiet sind Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der westliche, südliche und östliche Blockrand ist mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilien-Mietshäusern bebaut, die ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und den Innenraum gegen störende Einflüsse abschirmen. Im Blockinnenbereich befinden sich zweigeschossige 130 bis 150 Meter lange Reihenhauszeilen entlang der Dömitzer Straße und Malchiner Straße.

Durch Dachausbauten, Anbauten, Fensteraustausch, Eingangsüberdachungen oder ähnliches wurden die Reihenhäuser zum Teil baulich stark verändert.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um rund 4 Meter an. Dieser Anstieg ist auch an den jeweils östlichen Reihenhauszeilen ablesbar, die straßenseitig

zwei Vollgeschosse aufweisen und gartenseitig auf Grund des abfallenden Geländes mit drei Geschosse[1] in Erscheinung treten. Gartenseitige Anbauten mit Aufenthaltsräumen wurden zum Teil auch in Verlängerung des ursprünglichen Kellergeschosses realisiert. Vereinzelt wurden Anbauten auch im ersten Vollgeschoss hochgezogen, so dass gartenseitig der Eindruck eines zweigeschossigen Anbaus entsteht.

Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die Einfamilienreihenhäuser sind, bis auf wenige Ausnahmen, traufständig errichtet mit Sattel- beziehungsweise Walmdächern. Die Dächer der Geschosswohnbauten sind durchgängig ausgebaut. Gartenseitige Anbauten der Reihenhäuser weisen ein zum Garten flach geneigtes Pultdach oder Flachdach auf. In der Vergangenheit wurden bereits an 25 Bestandsgebäuden rückwärtige Anbauten, zum Teil nur in Verlängerung des Kellergeschosses, über die gesamte Grundstücksbreite realisiert.

Die Gebäude werden nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die langgestreckten Reihenhaus-Grundstücke mit ihren Nutz- und Ziergärten sowie den teilweise grün gestalteten Vorgärten weisen einen hohen Erholungswert auf. Bei den Mehrfamilienhäusern überwiegen baumbestandene Rasenflächen.

2.4 Stadt- und Landschaftsbild

Die Krugpfuhlsiedlung ist Bestandteil der Großsiedlung Britz, die geprägt wird von der denkmalgeschützten Gesamtanlage der westlich und südwestlich angrenzenden, von den Architekten Bruno Taut und Martin Wagner errichteten Hufeisensiedlung. Die etwa zeitgleich von den Architekten Paul Engelmann und Emil Fangmeyer stammende Krugpfuhlsiedlung steht mit ihrer traditionellen Formensprache mit verspielten und romantischen Elementen im Kontrast zu dem von Taut und Wagner repräsentierten „Neuen Bauen“. Ungeachtet der unterschiedlichen Bewertung dieser gegensätzlichen Baustile (Hufeisensiedlung UNESCO Welterbe) weist die Krugpfuhlsiedlung – trotz erkennbarer Veränderungen – ein im Wesentlichen homogenes, stadtbildprägendes Erscheinungsbild auf, dessen Eigenart es zu erhalten gilt.

Die Krugpfuhlsiedlung verfügt über einen hohen Grünanteil mit altem Baumbestand. Neben den privaten Grünflächen der privaten Eigentümer existieren auch öffentliche Grünflächen in der Mitte der Siedlung.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan XIV-287c wurde am 28.10.2010 festgesetzt (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 458). Er setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandenen Gebäude und Reihenhauszeilen werden mittels Baukörperfestsetzung durch Baulinien in ihrem Bestand festgeschrieben. Bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser bis 4 Meter Tiefe über die gesamte Grundstücksbreite

[1] Um ein drittes Vollgeschoss nach der Bauordnung für Berlin handelt es sich erst, wenn die Geschosse im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 Meter haben.

sollen planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus wurden durch zeichnerische Festsetzung Stellplätze im Vorgartenbereich, sofern dieser eine Mindesttiefe von 5 Meter aufweist, sowie Garagen und Stellplätze an den Giebelseiten zugelassen.

2.6 Verkehrserschließung

Über die östlich angrenzende Buschkrugallee sowie die südlich gelegene Parchimer Allee ist das Plangebiet an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Erschließung der Reihenhausgrundstücke erfolgt über die im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen. Die Malchiner und Dömitzer Straße sind verkehrsbehördlich als Einbahnstraßen ausgewiesen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen U-Bahnstationen im Norden (U-Bahnhof Blaschkoallee, Entfernung rund 650 Meter) und im Süden (U-Bahnhof Parchimer Allee, Entfernung rund 250 Meter) gewährleistet. Die nächstgelegenen bezirklichen Zentren (Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz, Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee) sind hierdurch innerhalb von 4-8 Minuten erreichbar. Des Weiteren verkehren mehrere Buslinien entlang der Blaschkoallee (170, Entfernung Haltestelle rund 650 Meter), der Parchimer Allee (M46, Entfernung Haltestelle rund 200 Meter) sowie der Buschkrugallee (171, N7, Entfernung Haltestellen rund 200 Meter).

In der Nähe des Bebauungsplans befinden sich im Verlauf der Onkel-Bräsig-Straße – Parchimer Allee – Paster-Behrens-Straße die übergeordnete, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Fahrrad-Tangentialroute T3 und im Verlauf der Blaschkoallee – Alt Britz eine übergeordnete ost-west-ausgerichtete Fahrradroute.

2.7 Lärm

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Buschkrugallee beträgt im Abschnitt zwischen Onkel-Herse-Straße und Parchimer Allee gemäß der Karte „Verkehrsmengen 2014“ 22.950 Kraftfahrzeuge (inklusive Lastkraftwagen, Motorrädern und Bussen; Ausgabe 2017). In der Verkehrsstärkenkarte (Stand: 16.10.2015) ist, unter Anwendung des Umrechnungsfaktors, die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke auf der Buschkrugallee im Abschnitt zwischen Onkel-Herse-Straße und Parchimer Allee mit 25.500 Fahrzeugen (davon 430 Lastkraftwagen) angegeben.

In der Parchimer Allee, im Abschnitt zwischen Buschkrugallee und Fritz-Reuter-Allee beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 7.830 Fahrzeuge, davon 120 Lastkraftwagen. Bei Zugrundelegung der zurzeit gültigen Umrechnungsfaktoren errechnet sich hieraus ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr auf der Parchimer Allee von rund 8.700 Fahrzeugen.

Die Gebäude Buschkrugallee 180/212, Parchimer Allee 34/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58, Fritz-Reuter-Allee 73 wurden vollständig oder teilweise als straßenbegleitende Bebauung parallel zur Buschkrugallee und Parchimer Allee errichtet. Der Lärmindex L_DEN (Gesamtlärm Tag / Abend / Nacht) beträgt gemäß Umweltatlas, Karte 07.05.11 Fassadenpegel an lärmbeeinflussten

Wohngebäuden 2017, zwischen 66,2 (Parchimer Allee) und 70,8 Dezibel(A) (Buschkrugallee), der Lärmindex L_N (Nacht) beträgt zwischen 58,6 und 62,8 Dezibel(A). Auch wenn sich die Lärmindizes definitionsmäßig von den in Deutschland üblichen Beurteilungspegeln, wie sie zur Kennzeichnung der Geräuschbelastung in schalltechnischen Untersuchungen verwendet werden, unterscheiden, können sie doch zur Orientierung herangezogen werden.

An den Fassaden zur Buschkrugallee werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts knapp unter- und überschritten. An den Fassaden Parchimer Allee sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht zwar immer noch deutlich überschritten, die Werte der Gesundheitsgefährdung jedoch unterschritten. Für die Nordfassaden Onkel-Herse-Straße 3/17 sind am Tag Werte von 53,3 bis 58,8 Dezibel(A) und in der Nacht von 45,9 bis 51,2 Dezibel(A) angezeigt. Damit können im westlichen Abschnitt der Gebäudezeile die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Im östlichen Abschnitt werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 Dezibel(A) tags, 50 Dezibel(A) nachts) erreicht. In Mischgebieten ist regelmäßig eine Wohnnutzung zulässig.

An den übrigen Gebäuden sowie an den Gebäuderückseiten der Bebauung Buschkrugallee und Parchimer Allee ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht annährend eingehalten und zum Teil unterschritten werden können. Die Werte für Mischgebiete sind in jedem Fall eingehalten.

2.8 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. In der Buschkrugallee befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) DN 1000 und eine totgelegte Abwasserdruckrohrleitung DN 600, die im Bedarfsfall ausgebaut werden kann. Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 darauf hingewiesen, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser von zusätzlichen Flächen aufgrund der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten maximalen Abflussspenden und der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation nicht möglich ist. Weiter befinden sich Gasleitungen mit einem Betriebsdruck > 4 bar sowie diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH unterhalb der Verkehrsflächen. In der Buschkrugallee verläuft eine Leitung des IT-Dienstleistungszentrums Berlin.

2.9 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen vorhanden.

Im Plangebiet treten flächenhaft Aufschüttungen auf. Diese können, nach Aussage des bezirklichen Umweltamtes, UmNat III, schadstoffbelastet sein.

2.10 Denkmalschutz

Westlich, südlich und südöstlich vom Geltungsbereich erstreckt sich die denkmalgeschützte Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung), die als Siedlung der Moderne Bestandteil der Weltkulturerbeliste der UNESCO ist. Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone.

3 Planerische Ausgangsituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen, es handelt sich dabei um Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt, Heft Nummer 16). Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ab. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dargestellten Gestaltungsraums Siedlung und steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich möglich.

Ein Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung aus Z 1.2 Flächennutzungsplan Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen ist nicht erkennbar.

Die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigen auch die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung (§ 5 Absatz 2 und 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 und G 5.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg).

Dem Bebauungsplan stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1683), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-287c-1 als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 dar. Die Buschkrugallee ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

<u>Naturhaushalt / Umweltschutz</u>

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Siedlungsgebiet dargestellt.

<u>Biotop- und Artenschutz</u>

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches unter anderem mit den folgenden Zielsetzungen:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindungssystem.

<u>Landschaftsbild</u>

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches mit folgenden Zielsetzungen:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,

- Erhalt und Entwicklung der besonderen Siedlungsgrünstrukturen und des besonderen Siedlungszusammenhangs,
- Erhalt und Entwicklung von kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturen im Bereich der Kleingewässer.

Erholung und Freiraumnutzung

Als Ziele und Maßnahmen sind die Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume benannt. Hierzu zählen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29.03.2011 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, sind die Straßenzüge Buschkrugallee / Rudower Straße bis an die Stadtgrenze und Gradestraße / Blaschkoallee / Späthstraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt (Stand der Karten: 2017). Die Fulhamer Allee sowie die Parchimer Allee sind zwischen Buschkrugallee und Britzer Damm als örtliche Straßenverbindung der Stufe III ausgewiesen. Die Klassifizierung des Straßennetzes soll auch in 2025 beibehalten werden.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wird derzeit aktualisiert und befindet sich in der Abstimmung.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31.05.2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Im Juni 2016 wurde der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET öffentlich bekannt gemacht, der die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima 2011 konkretisiert, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

In der Analysekarte 04 „Grün- und Freiflächen“ des Stadtentwicklungsplans Klima KONKRET ist die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen mit mittel bis hoch angegeben. Nach der Karte 06 „Maßnahmenplan Bioklima + Grün- und

Freiflächen“ sollten die Potenziale zur Pflanzung von Straßenbäumen und nach Karte 10 „Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen“ die Versickerungspotenziale vorrangig ausgeschöpft werden. Prioritärer Handlungsbedarf besteht nach Aussage des Aktionsplans (Karte 12) bei dem Handlungsfeld Gewässer und Starkregen. Dazu ist es nötig, Entsiegelungspotenziale zu nutzen, die Verdunstung vor Ort zu intensivieren und die dezentrale Regenwasser-bewirtschaftung wie zum Beispiel die Versickerung auszuweiten.

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmminderungsplan

Lärmminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebiets zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärmminderungsplan soll hierbei konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel(A) nachts und 65 Dezibel(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

- Stufe 1: 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
- Stufe 2: 65 Dezibel(A) tags und 55 Dezibel(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärmminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärmminderungsplan angeben sind. Die Fassaden an der Buschkrugallee 180/212 werden jedoch durch das Programm zum Einbau von Schallschutzfenstern erfasst. Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, wurde mit Schreiben vom 07.06.2019 bestätigt, dass die Eigentümerin der Gebäude Buschkrugallee antragsberechtigt wäre.

3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06.01.2015 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, beschreibt die Strategien, die verfolgt werden sollen, um die wei-

terhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern bei besonders betroffenen Gebäuden mit besonders schutzwürdigen Nutzungen.

Die Bebauung an der Buschkrugallee ist in Karte 10 „Lärmbetroffenheit und Hot-Spot-Untersuchungsnetz, Analyse 2011“ als betroffener Bereich, in welchem die Lärmbelastung nachts über 55 Dezibel(A) und die Lärmkennziffer gleich oder größer 250 liegt, dargestellt. Die sogenannte 'Lärmkennziffer' wird aus der Höhe einer Pegelüberschreitung und der Anzahl der davon betroffenen Personen berechnet (Lärmkennziffer = Betroffene * (Mittelungspegel – Schwellenwert) / 100 Meter Straßenlänge). Die Lärmkennziffer ist dort hoch, wo hohe Einwohnerdichten und hohe Lärmpegel zusammentreffen. Die Lärmkennziffer im Abschnitt des Geltungsbereichs beträgt > 500 bis 1.000.

Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der BVG (soweit oberirdisch), an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärmminderung ergriffen werden können, hat das Land Berlin ein Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Die Gebäude entlang der Buschkrugallee sowie das Gebäude Teltower Straße 1 werden von dem Programm erfasst.

In der Karte 11 „Screening zur Lärmminderung“ ist dem Abschnitt der Buschkrugallee im Geltungsbereich, ebenso wie dem Abschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287a-1, die 3. Priorität zugeordnet. Mit einem Screening wurden Prioritäten für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptnetz aus akustischer Sicht erarbeitet.

Der Lärmaktionsplan 2018-2023 wird gegenwärtig erarbeitet. Er soll verstärkt den Ursachen des Lärms auf den Grund gehen und nach Möglichkeiten der Minderung suchen. Die Bebauung entlang der Buschkrugallee ist weiterhin in der Karte „Lärmbetroffenheit und HotSpot-Untersuchungsnetz, 2017“ als betroffener Bereich (> 55 Dezibel(A) nachts) dargestellt.

3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin

Der Senat hat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans am 23. Juli 2019 beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftraten, musste der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017 erneut fortgeschrieben werden. Der 2. Fortschreibung war ein umfangreicher Prozess vorausgegangen, in welchem unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet wurde. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung der Berliner Luft wurden zusätzliche Maßnahmen geprüft und festgelegt. Mit ihrer Umsetzung kann eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die Buschkrugallee wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch ermittelt.

3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das seit dem 28.08.2014 geltende „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist hier nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan XIV-287c-1 ausschließlich der baulichen Erweiterung der bestehenden Einfamilienhäuser dient und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich eine klarstellende Regelung zur Bauweise erfolgt. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht findet nicht statt. Dem wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, mit Schreiben vom 07.05.2019 zugestimmt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Erhaltungsverordnungen

<u>Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für das Gebiet der Krugpfuhlsiedlung</u>

Für die Krugpfuhlsiedlung wurde von der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes in der Sitzung am 15.10.2008 eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet der Krugpfuhlsiedlung beschlossen und gemäß § 30 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch vom Bezirksamt am 01.11.2008 als Rechtsverordnung erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 300). Vorhaben im Sinne von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen) unterliegen somit einem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Krugpfuhlsiedlung hat trotz Kriegseinwirkungen und baulichen Veränderungen ihre besondere städtebauliche Eigenart bewahrt; die ursprüngliche Bebauungs- und Parzellenstruktur wurde hierbei beibehalten. Die Bebauungsstruktur im Erhaltungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

- Mischkonzept aus höherer Randbebauung mit vorwiegend drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossiger Reihenhausbebauung,
- prägende Reihenhaus- / Zeilenbebauung mit unterschiedlich langen Gebäudeeinheiten,
- teilweise optische Aufweitung des Straßenraums durch Herausbildung von bis zu 8 Meter tiefen Vorgärten und Versetzung einzelner Hausgruppen (zum Beispiel Hanne Nüte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287a-1) beziehungsweise durch unterschiedliche Baufluchten entlang geschwungener Straßen (zum Beispiel Malchiner Straße und Dömitzer Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287c-1).

In den Leitlinien der Erhaltungsverordnung[2] werden unter anderem folgende Aussagen gemacht:

[2] Weitergehende Anforderungen ergeben sich zum Beispiel für die Fassadengestaltung (Material, Farbe), Eingangsbereiche / Überdachungen, Tür- und Fensteröffnungen, Dachgestaltung (Form, Eindeckung, Gauben, Dachflächenfenster, Einschnitte), Einfriedungen, Werbeanlagen, Stellplätze / Carports / Garagen, sonstige Nebenanlagen.

- der Rückbau beziehungsweise vollständige Abriss der allein und im Zusammenhang prägenden Hauptgebäude ist nicht zulässig,
- im Falle von Änderungen und Nutzungsänderungen prägender baulicher Anlagen muss der Baukörper in seiner Kubatur und seinem typischen Grundaufbau erhalten bleiben,
- eine Aufstockung der Hauptgebäude ist nicht zulässig,
- eingeschossige (unterkellerte) gartenseitige Wohnraumerweiterungen sind zulässig, sofern diese Anbauten sich in ihren Abmessungen und in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen und die Eigenart und Symmetrie des ursprünglichen Siedlungshauses und der Reihenhausgruppe gewahrt werden,
- Terrassen und Balkone über den Anbauten, oberhalb des ersten Vollgeschosses, sind unzulässig,
- ein Neubau (Hauptgebäude) darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen und muss bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion, Nutzung, Gestaltung und Materialien dem ursprünglichen Haustyp, welcher früher auf dem Grundstück stand, entsprechen. Eine völlige Rekonstruktion der ursprünglichen Bebauung ist jedoch nicht erforderlich.

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für das Gebiet „Britz Nord“

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs mit der Bezeichnung „Britz-Nord“, zu welchem unter anderem auch die Krugpfuhlsiedlung gehört, beschlossen.

Der Beschluss wurde am 07.03.2019 im Amtsblatt für Berlin, Seite 1523 f, bekannt gemacht.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Die Bebauungspläne XIV-287a und XIV-287b setzten für die nördlich angrenzenden Teile der Krugpfuhlsiedlung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine die bestehende städtebauliche Figur aufnehmende reine Baukörperausweisung mittels Baulinien (Geschosswohnungsbau, Hauptgebäude der Reihenhäuser) beziehungsweise Baugrenzen (gartenseitige Anbauten der Reihenhäuser). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 erfolgt die Übernahme der Fläche des Krugpfuhls einschließlich angrenzender Grünflächen.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für die Bebauungspläne XIV-287a und XIV-287b werden die Bebauungspläne XIV-287a-1 und XIV-287b-1 neu aufgestellt.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich existiert bereits der Bebauungsplan XIV-287c vom 28.09.2010. Zum Erhalt der baulichen Anlagen und städtebaulichen Eigenart des Gebietes gilt außerdem die Erhaltungsverordnung „Krugpfuhlsiedlung“.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-287c / XIV-287c-1 besteht entlang der Onkel-Herse-Straße, der Dömitzer und Malchiner Straße ausschließlich aus zweigeschossigen Einfamilienreihenhauszeilen. Der Bebauungsplan XIV-287c bestimmt die überbaubaren Grundstücksflächen durch zweigeschossige Baukörperausweisungen. Um den geänderten Wohnbedürfnissen zu entsprechen, sollte durch die Festsetzung einer gartenseitigen Baugrenze (im Abstand von 4 Meter zum Bestandsgebäude) eine Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einem eingeschossigen Anbau in der Breite des Grundstücks regelmäßig zugelassen werden.

Ausdrückliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Anzahl der Vollgeschosse, erfolgten gemäß der seinerzeit üblichen Praxis in Berlin im Bebauungsplan XIV-287c nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt: „Die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt somit nicht durch Maßfestsetzung, sondern berechnet sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück (GRZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (GFZ).“

Im Zusammenhang mit einem Bauzulassungsverfahren zu einem gartenseitigen, grenzständigen Anbau in der Onkel-Herse-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b erfolgte im Jahr 2017 eine Nachbarklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin. In der Klagebegründung wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan XIV-287b mangels fehlender Festsetzung zur Grundflächenzahl beziehungsweise Grundfläche unwirksam sei. Zudem verstoße das Vorhaben gegen das Abstandsflächenrecht. Eine Ausnahme vom Abstandsflächenerfordernis in Form von planungsrechtlichen Vorschriften liege nicht vor. Diese Einschätzung wurde durch das Verwaltungsgericht Berlin am 04.08.2017 bestätigt.

Der Bebauungsplan XIV-287c enthält, ebenso wie der Bebauungsplan XIV-287b, keine zeichnerischen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und auch keine ausnahmsweise als zulässig erachtete ausdrückliche textliche Festsetzung mit Bezugnahme auf die zeichnerische Darstellung. Hieraus resultiert ein Verstoß gegen § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen ist. Damit sind sämtliche Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, unwirksam. Da keine wirksame Bestimmung für den eingeschossigen Anbau vorliegt, bewirkt dies auch die Unwirksamkeit der hinteren Baugrenze, da die Höhenstaffelung der Bestandsbebauung und des gartenseitigen Anbaus ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist.

Außerdem verstößt der geplante grenzständige Anbau gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht (§ 6 Bauordnung für Berlin). Gemäß § 6 Absatz 5 Satz 4 Bauordnung Berlin gilt, dass soweit sich durch Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, es damit sein Bewenden hat. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift scheidet hier aus, weil nicht nur eine Verringerung der Abstandsflächen, sondern deren vollständiger Verzicht durch eine grenzständige Bebauung geplant ist. Eine Abstandsfläche ist nur dann nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut·werden darf. Das ist im Bebauungsplan XIV-287c, ebenso wie in den Bebauungsplänen XIV-287a und XIV-287-b, nicht der Fall. Der Bebauungsplan XIV-287c enthält weder die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise noch genügt die Baukörperausweisung den Anforderungen zur Maßfestsetzung gemäß § 16 Baunutzungsverordnung 1990. Der Plan aus dem Jahr 2010 leidet damit an einem so genannten Ewigkeitsfehler, der auf Dauer beachtlich bleibt.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtes bezieht sich ausschließlich auf den konkreten Klagefall. Der Bebauungsplan XIV-287c bleibt grundsätzlich weiterhin rechtskräftig, da das Verwaltungsgericht keine Entscheidungen zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen trifft. Es ist aber davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht in Zukunft bei vergleichbaren Fällen ähnlich urteilen wird. Damit ist die Intention des Bebauungsplans XIV-287c – Weiterentwicklung der Krugpfuhlsiedlung – nicht mehr sichergestellt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Eigenart der Krugpfuhlsiedlung und dem besonderen Interesse an einer geordneten, städtebaulich verträglichen Entwicklung soll durch den Bebauungsplan XIV-287c-1 eine Heilung der durch das Verwaltungsgericht geltend gemachten Beanstandungen erfolgen. Das dem Bebauungsplan XIV-287c zu Grunde liegende Konzept wird weiterverfolgt. Der Bebauungsplan XIV-287c-1 soll zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-287c ersetzen.

4.1 Art des Verfahrens

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan XIV-287c-1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch aufzustellen. Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes XIV-287c werden durch die Neueinleitung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Baugesetzbuch abgesehen. Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, sind nicht beabsichtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter.

Mit Schreiben vom 13.11.2018 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch erfüllt sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Hiervon soll zur Beschleunigung des Verfahrens Gebrauch gemacht werden.

II Umweltbericht

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kapitel IV.1 eingestellt.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 soll dazu dienen, die Bebauungsstruktur der Krugpfuhlsiedlung zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und eine städtebaulich verträgliche, den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung der Siedlung zu ermöglichen. Durch eine weitgehend bestandsbezogene Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zugleich ein weitgehender Erhalt der siedlungstypischen privaten Freiflächen.

Der Bebauungsplan unterstützt somit die Ziele und Leitlinien der Erhaltungsverordnung für das Gebiet Krugpfuhlsiedlung und schränkt die Baufreiheit bewusst ein, um den erhaltenswerten Stadtgrundriss dieser Siedlung in angemessener Weise zu schützen.

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 soll Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zum Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien / Baugrenzen) und zur Bauweise enthalten.

Durch eine textliche Festsetzung soll klargestellt werden, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der zulässigen Grundfläche entspricht. Ebenfalls durch textliche Festsetzung soll ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen, unter Verzicht auf seitliche Abstandsflächen, ermöglicht werden. An dem bisherigen Bebauungskonzept, dass unter anderem eine Staffelung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse vorsieht, wird festgehalten. Der Bebauungsplan XIV-287c-1 verfolgt somit weiterhin das Ziel, bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Regelungen zu den Stellplätzen und Garagen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen analog den bisherigen Festsetzungen übernommen werden.

Aufgrund der Nähe zur Buschkrugallee und zur Parchimer Allee sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten mit reiner Baukörperausweisung sind nach dem Entwicklungsgrundsätzen 1 und 3 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Das dem Wohnbauflächentypus W3 zugeordnete Nutzungsmaß (Geschossflächenzahl bis 0,8) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 überschritten. In der Summe der Baugebiete WA1 und WA2 wird die Geschossflächenzahl von 0,8 eingehalten. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann damit entsprochen werden.

Die Festsetzung der Buschkrugallee als Straßenverkehrsfläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung entspricht der tatsächlichen und bisherigen planungsrechtlichen Situation und korrespondiert mit den westlich, nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen. Weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind nicht erforderlich, da durch die bestandsorientierte Baukörperausweisung sichergestellt ist, dass keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu erwarten sind.

Wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, müssen gewichtige städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sprechen. Es handelt sich hier um eine bestehende Wohnbebauung an stark befahrenen Straßen in einem bereits festgesetzten Bebauungsplan. Die betroffene Bebauung wurde überwiegend 1926 errichtet und ist Teil des Erhaltungsgebietes Krugpfuhlsiedlung. Die Krugpfuhlsiedlung weist – trotz wahrnehmbarer Veränderungen – ein zusammenhängendes, in sich homogenes ortsbild- und stadtgestaltprägendes Erscheinungsbild auf, das in besonderer Weise schützenswert ist.

Das städtebauliche Grundkonzept der Krugpfuhlsiedlung ist vollständig erhalten. Die im Krieg zerstörten Gebäude wurden im Wiederaufbauprogramm von 1950/51 in Anlehnung an die Umgebung errichtet, so dass die Einheitlichkeit der Siedlung bis heute weitgehend gewahrt werden konnte.

Der Verlust von Gebäuden ebenso wie die Umnutzung von Gebäuden dieses charakteristischen Siedlungsteils führt zur Einbuße der historischen Aussagekraft der gesamten Großsiedlung Britz und kann somit auch zu einer Beeinträchtigung des Welterbestatus der angrenzenden Hufeisensiedlung führen. Der Rückbau von Gebäuden, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich sind zudem dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Absatz 1 Satz Nummer 1 Baugesetzbuch unterworfen.

In den Gebäuden befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Die Umnutzung der Wohnungen, insbesondere in den Obergeschossen, für andere, zum Beispiel gewerbliche Zwecke, scheidet aufgrund der vollständigen Belegung der Wohnungen, der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und fehlenden Alternativen zur Schaffung von Ersatzwohnraum aus. Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Eine Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen angemessener Ersatzwohnraum, als Ausgleich für den entstandenen Wohnraumverlust, geschaffen wird. Das ist hier nicht der Fall.

Damit scheiden Alternativen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohngebäude aus. Dies gilt auch für die Möglichkeit der Festsetzung als Reines Wohngebiet, da der damit verbundene höhere Schutzstatus mit dem angrenzenden übergeordneten Straßenverkehrsnetz nicht vereinbar wäre.

Betroffen sind die Fassaden zur Buschkrugallee und Parchimer Allee. Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Gebäude sind angemessenen Pegelwerten ausgesetzt, die ein Wohnen und / oder Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zulassen. Die Wohnungen sind fast vollständig durchgesteckt realisiert und verfügen somit auch über ruhige Bereiche an den Gebäuderückseiten. Die Bebauung entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee gewährleistet zudem den Lärmschutz der dahinterliegenden Bebauung.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 der Baunutzungsverordnung eine die bestehende städtebauliche Figur aufnehmende Baukörperausweisung mittels Baulinien für die ursprünglichen Hauptgebäude und Baugrenzen für gartenseitige Anbauten an die Reihenhäuser.

3.2.1 Baulinien

Die schützenswerte Eigenart des Erhaltungsgebietes ist durch die Stadtgestalt und das Ortsbild der Planvorstellung von 1925 definiert. Die baulichen Anlagen, die die Stadtgestalt der Krugpfuhlsiedlung prägen, ihr Erscheinungsbild bestimmen und damit besonders schützens- und erhaltenswert sind, werden durch Baulinien gemäß § 23 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gefasst. Hierzu gehören sowohl die mehrgeschossigen Mietshäuser als auch die zweigeschossigen Reihenhäuser.

Die Gebäude für sich genommen besitzen keine prägende Ausstrahlung. Sie bestimmen jedoch Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes, wie zum Beispiel Bauweise, Gliederung der Grundstücke in Vorgarten / Baufeld / Garten, die im Zusammenhang mit den anderen baulichen Anlagen eine besondere städtebauliche Prägung herstellen. Der geschwungene Verlauf der Dömitzer und Malchiner Straße, die versetzte Einmündung der Malchiner Straße in die Onkel-Herse-Straße sowie der Kreuzungsbereich Buschkrugallee / Parchimer Allee wurden durch gezielte Gebäudestellungen, Vor- und Rücksprünge der Hausfronten aufgelockert beziehungsweise durch gezielte Lückenbildung abwechslungsreich gestaltet. Durch die bestandsbezogene Baukörperausweisung mittels Baulinien wird das planerische Ziel der Bestandssicherung zur Erhaltung des Ortsbildes verfolgt.

Bauzeitliche oder der Bauzeit nachempfundene Fassaden-Schmuckelemente, Auskragungen und vorspringende Bauteile, wie zum Beispiel Erker, sind stets zu erhalten und bei Sanierungsmaßnahmen wiederherzustellen. Der vorhandene, Ortsbild prägende Runderker im zweiten Vollgeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück Onkel-Herse-Straße 19 wird planungsrechtlich durch Festlegung von Baulinien für das zulässige zweite Vollgeschoss in einer Nebenzeichnung planungsrechtlich gesichert.

Es handelt sich um eine die Bestandssituation sichernde Festsetzung, für die es keiner besonderen Zustimmungs- oder Regelungserfordernisse bedarf. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen planungsrechtlichen Situation, es wurden auch keine Belange des Straßenbaulastträgers geltend gemacht, die einer Festsetzung entgegenstehen. Im Falle einer Neuerrichtung bedarf es gegebenenfalls der Beantragung einer Sondernutzung, wie dies im Übrigen auch für ein Hervortreten einzelner Gebäudeteile gemäß § 23 Absatz 2 Baunutzungsverordnung gilt. Die Funktion der Verkehrsfläche wird durch den Erker nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Baugrenzen

Wie die Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Erhaltungsverordnung Krugpfuhlsiedlung, des Bebauungsplanes XIV-287c sowie vorliegender Anfragen zeigen, bestand und besteht der Wunsch einer baulichen Erweiterung der Reihenhäuser. Durch die Ermöglichung eingeschossiger gartenseitiger Anbauten mittels Baugrenzen (§ 23 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung) bis zu einer Tiefe von maximal 4 Meter wird eine an heutige Wohnbedürfnisse angepasste Bebauungstiefe erlaubt. Die rückwärtige bauliche Erweiterung an den Reihenhäusern soll die vorhandene städtebauliche Situation ordnen, ohne die Raum- und Objektgestalt erheblich zu verändern.

Zugelassen wird ein eingeschossiger Anbau auf Höhe des Straßenniveaus. Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles müssen Anbauten zum Teil auf dem herausgezogenen Kellergeschoss oder auf Stützen errichtet werden. Die Gestaltung des Kellergeschosses muss sich hierbei am Bestand orientieren, die Öffnungsformate sind beizubehalten (Sicherstellung erfolgt über die Erhaltungsverordnung). Das Kellergeschoss muss, auch wenn die Oberkante gartenseitig mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt, weiterhin als solches wahrnehmbar sein.

Durch den geplanten eingeschossigen Anbau mit einer Tiefe von maximal 4 Meter wird die Kubatur des bisherigen Reihenhauses nicht wesentlich verändert. Der eingeschossige Anbau mit Flachdach ordnet sich dem zweigeschossigen Reihenhaus mit steilem Satteldach in der Baumasse deutlich unter. Es entsteht kein die bauliche Einheit zerstörendes proportionales Ungleichgewicht. Die bauliche Einheit der Reihenhauszeile bleibt erhalten. Dies erfordert auch keine 100prozentige Deckungsgleichheit. Der Straßenraum mit den stadtgestalterisch bedeutsamen Fassaden wird beibehalten.

Die gebäudebezogenen Erweiterungsflächen entsprechen der bisherigen Anbaupraxis beziehungsweise den Regelungen in der Erhaltungsverordnung, wonach bei den Reihenhäusern eingeschossige gartenseitige Anbauten zur Wohnraumerweiterung zulässig sind.

Bereits der Bebauungsplan XIV-287c hatte das Ziel, für die Reihenhausgrundstücke Anbauten zu ermöglichen, die nach dem bis dahin geltenden Bauplanungsrecht (Baunutzungsplan) als Grenzbebauung der Nachbarzustimmung bedurften, sofern eine Bebauungstiefe von 13 Meter, jeweils gemessen von den historischen Straßen- und Baufluchtlinien, überschritten wurde. Um eine Gleichberechtigung im

gesamten Plangebiet zu schaffen, sollte der Bebauungsplan gleiches Recht für alle schaffen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein gartenseitiger Anbau gegenüber den sonstigen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche, wie Dachausbau, Gebäudeaufstockung, den Charakter des Reihenhauses als bauliche Einheit am besten bewahrt und daher die städtebaulich verträglichste Erweiterungsmöglichkeit darstellt.

Für das Grundstück Malchiner Straße 4 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden seitlichen zweigeschossigen Anbaus im Stil des Haupthauses mittels Baugrenzen. Auch wenn dieser Anbau auf Grund seiner gestalterischen Bezüge zum vorhandenen Gebäude das Ortsbild nicht beeinträchtigt, wird von einer weitergehenden Festsetzung seitlicher Anbauten für sonstige Reihenendhäuser aus den folgenden Gründen abgesehen:

- Einschränkung von Sichtbeziehungen von der Dömitzer Straße auf die giebelständigen Gebäude Onkel-Herse-Straße 42/44 (> kein seitlicher Anbau für die Grundstücke Onkel-Herse-Straße 41/47);
- Beeinträchtigung des Ortsbildes und Veränderung der Stadtgestalt durch „Zusammenwachsen“ vorhandener Hausgruppen (Onkel-Herse-Straße 25/ 27);
- durch Veränderung der Eingangssituation von der Buschkrugallee zur Krugpfuhlsiedlung (Onkel-Herse-Straße 3);
- Verschattung nördlich angrenzender Gartengrundstücke auf Grund der erhöhten Lage der betreffenden Gebäude (Dömitzer Straße 3-4);
- räumliche Einengung angrenzender Wirtschaftswege (Dömitzer Straße 4 und 51, Malchiner Straße 3 und 62);
- erhöhte Nutzungsmaße (Malchiner Straße 62).

Somit liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, die eine hiermit verbundene, weitergehende Unterschreitung von Abstandsflächen rechtfertigen würde.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen stellen zusammen mit den Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung dar.

3.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

<u>Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung</u>

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplanentwurf XIV-287c-1 wird für jedes Gebäude, jede Hauszeile eine durch Baulinien und Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden kann.

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 1 soll klargestellt werden, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung der über Baulinien und Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung kann verzichtet werden. (Der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist durch die textliche Festsetzung 2 sichergestellt.)

Der Baukörperausweisung auf den Reihenhausgrundstücken liegt eine Grundfläche von rund 71 Quadratmeter zugrunde. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, mindestens 204 Quadratmeter (Malchiner Straße 6) bis maximal 662 Quadratmeter (Dömitzer Straße 3), errechnen sich gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung Grundflächenzahlen von 0,11 bis maximal 0,35.

Die ehemaligen Grundstücke Malchiner Straße 55 und 57 wurden beim Neuaufbau zusammengefasst und mit einem Gebäude bebaut. Die Grundflächenzahl beträgt 0,21.

Auf dem Grundstück Buschkrugallee 180/212 / Parchimer Allee 34/40 / Malchiner Straße 65 beträgt die Grundflächenzahl 0,29, auf dem Grundstück Malchiner Straße 64 / Parchimer Allee 48/52 / Dömitzer Straße 53 0,3, auf dem Grundstück Dömitzer Straße 58 / Parchimer Allee 58/62 / Fritz-Reuter-Allee 51/73 0,28.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit auf allen Grundstücken unterschritten. Eine Ausnutzung der zulässigen Obergrenze durch eine weitergehende bauliche Verdichtung erfolgt nicht, da die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten ist. Der Siedlung liegt die Idee des Gartenstadtcharakters zugrunde.

<u>Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung</u>

Nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Bebauungsplan erfolgen keine anderslautenden Regelungen.

3.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die Krugpfuhlsiedlung in ihrem Bestand weitgehend zu erhalten, erfolgt eine bestandsbezogene zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung), die bei den Geschosswohnbauten zwischen drei und vier Vollgeschossen variiert und für die Reihenhäuser zwei Vollgeschosse (mit eingeschossigem gartenseitigen Anbauten) beträgt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich Neubauten auch in der Höhe an den historischen Gebäudeabmessungen orientieren.

Für die Reihenhäuser in ihren ursprünglichen Abmessungen sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für den gartenseitigen Anbau wird ein Vollgeschoss zugelassen. Durch die Reduzierung auf nur ein Geschoss soll sichergestellt werden, dass das ursprüngliche Siedlungshaus und die Reihenhausgruppe in ihrer Kubatur und in ihrem typischen Grundaufbau erkennbar erhalten bleiben. Die Maßstäblichkeit hat sich hierbei an der Planvorstellung von 1925 zu orientieren. Nachträgliche Anbauten, das heißt bauliche Wohnraumerweiterungen oder (Terrassen-) Überdachungen, sollen sich harmonisch anpassen und sind daher nur als eingeschossiger (auch unterkellerter) Anbau zulässig.

3.3.3 Geschossflächenzahl

Aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse errechnen sich für die Reihenhausgrundstücke bei einer Geschossfläche von rund 120 Quadratmeter Geschossflächenzahlen von 0,18 (Dömitzer Straße 3) bis 0,59 (Malchiner Straße 6). Auf dem Grundstück Malchiner Straße 55 beträgt die Geschossflächenzahl 0,36.

Für die Mehrfamilienhäuser errechnen sich Geschossflächenzahlen von 0,85 (Fritz-Reuter-Allee) bis 1,0 (Buschkrugallee). Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird damit unterschritten. Eine Ausnutzung der zulässigen Obergrenze durch zum Beispiel Aufstockung erfolgt nicht, da die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten ist. Die Dächer der Geschosswohnhäuser sind im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

Da es sich vorliegend um eine Baukörperfestsetzung handelt, ist die ausdrückliche Festsetzung einer Geschossfläche beziehungsweise Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

3.4 Bauweise

Textliche Festsetzung 2

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.

Im Bebauungsplan XIV-287c-1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Wohngebäude sollen zur Erhaltung des städtebaulichen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Bestand gesichert werden. Das städtebauliche Grundkonzept der Krugpfuhlsiedlung ist auch heute noch vollständig erhalten. Hierzu gehören Reihenhäuser und Mehrfamilienhäusern mit Erholungsflächen. Die Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild. Daher sind diese Hausgruppen auch als solche mit ihren Durchblicken in die begrünten rückwärtigen Bereiche zu erhalten. Auch ein Neubau darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen und muss bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion dem ursprünglichen Haustyp, welcher auf dem Grundstück stand, entsprechen. Die Sicherung dieser Zielsetzung erfolgt über Baulinien in Kombination mit der textlichen Festsetzung 2, welche die Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 konkretisiert.

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 verfolgt, analog dem Bebauungsplan XIV-287c, das Ziel, bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten, für die ursprünglich eine Nachbarzustimmung erforderlich war, planungsrechtlich zu ermöglichen. Eingeschossige (auch unterkellerte) gartenseitige Wohnraumerweiterungen sollen jeweils bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die geringe Grundstücksbreite von rund 5 bis 5,5 Meter würde bei Einhaltung beidseitiger Abstandsflächen einen Anbau ausschließen. Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsabsicht ist daher auch die Schaffung der Voraussetzungen zum Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Dem in den Abmessungen einheitlichen Anbau wird der Vorzug vor einem Teilanbau eingeräumt, da Anbauten durch unterschiedliche Materialien und Ausführungen geprägt sind / sein werden. Analog bereits existierenden Einzelfällen soll ausnahmsweise auch ein Teilanbau (zum Beispiel bis zur Haushälfte) zulässig sein. Die bereits erfolgten Anbauten wurden fast ausschließlich über die gesamte Grundstücksbreite realisiert.

3.4.1 Abstandsflächen

Gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante der Wand / Dachhaut, mindestens jedoch 3 Meter, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Was-

serflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin). Abstandsflächen sowie Abstände dürfen sich aber auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (§ 6 Absatz 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin).

Durch die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit der textlichen Festsetzung 2 sind die Reihenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten, sofern durch Baulinien und Baugrenzen nicht etwas anderes bestimmt wird. Damit hat es gemäß § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung Berlin, soweit sich durch solche ausdrücklichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden. Das Gleiche gilt sinngemäß bei Ersatz eines rechtmäßig bestehenden Hauptgebäudes innerhalb der bisherigen Abmessungen.

3.4.2 Unterschreitung der Abstandsflächen

Der in § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Sollen durch einen Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Gleichzeitig ist bei einer Verringerung der Abstandsflächen der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände nicht beeinträchtigt werden.

Bestandsgebäude

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird geregelt, dass im Bereich der bestehenden Reihenhauszeilen an die Baulinien und die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäuden gebaut werden muss.

Bei Reihenhausanlagen entsteht generell durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine „enge Wechselbeziehung“ mit daraus resultierenden Rechten und Pflichten der beteiligten Grundstücksnachbarn. Es besteht ein „nachbarschaftliches Austauschverhältnis“.

Im Bereich der Reihenendhäuser kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Unterschreitungen von Abstandsflächen beziehungsweise zur Verlagerung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke. Diese sind

- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 57 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 51/73 / Parchimer Allee 58/62 / Dömitzer Straße 58 (6 Quadratmeter),
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 27 teilweise auf Onkel-Herse-Straße 25 (4,3 Quadratmeter),

- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Dömitzer Straße 56 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 51/73 / Parchimer Allee 58/62 / Dömitzer Straße 58 (4,7 Quadratmeter),
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Dömitzer Straße 51 teilweise auf Parchimer Allee 48/52 / Dömitzer Straße 53 / Malchiner Straße 64 (< ein Quadratmeter).

Die Verlagerung der Abstandsflächen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Bebauung Fritz-Reuter-Allee und Parchimer Allee (betrifft Onkel-Herse-Straße 57, Dömitzer Straße 51, 56), welche als private Grünflächen genutzt werden, ist ohne Belang, da die nächstgelegenen Bebauungen einen ausreichenden Abstand (mindestens 15 Meter) einhalten. Hinzu kommt, dass die Wohnungsbaugesellschaft als ehemalige alleinige Eigentümerin die Grundstücksteilung in der vorliegenden Form veranlasst hat, um die Einzelgrundstücke verkaufen zu können. Sie werden daher im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Im Bereich der Reihenhauszeile Malchiner Straße und Onkel-Herse-Straße 13/15 kommt es durch den Vor- / Rücksprung zwischen Reihenhäusern zu geringfügigen Abstandsflächenüberlagerungen:

- Abstandsfläche teilweise nördliche Gebäudeaußenwand Malchiner Straße 9 auf Malchiner Straße 7 (1,1 Quadratmeter),
- Abstandsfläche teilweise südliche Gebäudeaußenwand Malchiner Straße 11 auf Malchiner Straße 13 (1,1 Quadratmeter),
- Abstandsfläche teilweise nördliche Gebäudeaußenwand Malchiner Straße 55 auf Malchiner Straße 53 (1,2 Quadratmeter),
- Abstandsfläche teilweise südliche Gebäudeaußenwand Malchiner Straße 55 auf Malchiner Straße 59 (1,2 Quadratmeter)
- Abstandsfläche teilweise westliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 13 auf Onkel-Herse-Straße 15 (2,4 Quadratmeter)
- Abstandsfläche teilweise östliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 15 auf Onkel-Herse-Straße 13 (2,7 Quadratmeter).
- Die Abstandsflächen der Geschosswohnbauten entlang der Buschkrugallee, Parchimer Allee und Fritz-Reuter-Allee werden eingehalten und überschreiten nicht die Mitte der jeweiligen Verkehrsfläche.

<u>Städtebauliche Gründe</u>

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude 1925-27 befand sich das gesamte Gelände im Eigentum der „Berliner Gesellschaft zur Förderung des Einfamilienhauses m.b.H.“ („Einfa“). Die alleinigen Gesellschafter der „Einfa“ waren die „Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues“ (degewo) und die „Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft“ (Gehag), wobei die degewo für den Siedlungsteil östlich der Fritz-Reuter-Allee zuständig war. Erst mit dem Verkauf der Reihenhausgrundstücke, beginnend im Jahr 1976, wurde das Thema der Abstandsflächen relevant.

Die Gründe für die Beibehaltung der Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich aus dem städtebaulichen Ziel, die bestehenden Gebäudezeilen, die prägend für die Qualität des Ortsbildes sind, planungsrechtlich zu sichern.

Die Einhaltung der Abstandsflächen hätte den Wegfall der Reihenhäuser Onkel-Herse-Straße 27 oder eine Reduzierung der Gebäudebreite auf 4,7 Meter sowie den Verzicht auf die Vor- / Rücksprünge der in der Reihenhauszeilen Malchiner Straße und Onkel-Herse-Straße zur Folge.

Bei den Reihenhauszeilen handelt es sich um bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung für die Stadtgestalt. Das einzelne Reihenhaus als Teil der Reihenhauszeile weist ortstypische Gestaltungsmerkmale auf. So verfügen alle Reihenhäuser als prägende Eigenschaften über eine einheitliche Breite und ähnliche Gliederung der Fassade. Die Reihenhäuser Malchiner Allee 9/11, 55, Onkel-Herse-Straße 15/17, 23/25 stellen zudem durch die giebelständige Ausrichtung städtebauliche Dominaten im Ortsbild dar.

Die Beseitigung von Gebäuden oder die Reduzierung von Gebäudelängen zur Aufhebung von Versprüngen und –breiten würde dazu führen, dass der neu entstehende Baukörper, die für das Erscheinungsbild typischen Merkmale hinsichtlich Struktur, Gliederung und Gestalt nicht mehr aufweist. Die vorhandenen Reihenhausgruppen sind daher, auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen, vollständig zu erhalten. Abstandsflächenüberlagerungen erfolgen zwischen den Reihenhäusern Onkel-Herse-Straße 25 und 27 und im Bereich der Vor- und Rücksprünge Onkel-Herse-Straße 13/15, Malchiner Straße 9/11 und 55 (jeweils rund ein Quadratmeter).

Sonstige Schutzziele

Hier ist voran zu stellen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287c-1 bezogen auf die Bestandsbebauung (ohne Anbau) zu keinen Veränderungen führen.

Verschattung, Belichtung, Belüftung, Besonnung

Eine Beeinträchtigung der Belichtung erfolgt nicht. Der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden Onkel-Herse-Straße 25 und 27 beträgt, trotz Abstandsflächenunterschreitung auf dem Grundstück, 6 Meter. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass bei der Einhaltung der Abstandsflächen, hier 2 x 3 Meter = 6 Meter, eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die nachbarlichen Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ausscheidet. Besonderheiten, aufgrund derer dies hier anders wäre, sind hier nicht ersichtlich. (Zum Abstand zwischen dem Bestandsgebäude Onkel-Herse-Straße 27 und einem möglichen Anbau Onkel-Herse-Straße 25 siehe Abschnitt Anbauten.)

Bezogen auf die Unterschreitung zwischen den Gebäuden betragen die Vor- / Rücksprünge nur 0,4 bis 0,9 Meter. Hieraus resultiert keine Verschattung, keine Einschränkungen der Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Brandschutz

Die wesentlichen Brandschutzziele: Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -unterschreitung zu gewährleisten.

Wohnfrieden, Sozialabstand, Ein- und Aussicht

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüberdringen und störend wirken können. Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt gemäß Bauordnung 6 Meter. Dieser reicht aus, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287c-1 führen, mit Ausnahme zwischen den Reihenhäusern Onkel-Herse-Straße 25 (Anbau) und 27 zu Mindestabständen von deutlich mehr als 6 Metern. Eine Beeinträchtigung der Wohnfriedens, Ein- und Aussicht durch Abstandsflächenüberlagerung für die hier ebenfalls noch in Betracht kommenden Fassaden Onkel-Herse-Straße 13/15, Malchiner Straße 9/11, 55 ist nicht zu befürchten. Die Vor- / Rücksprünge betragen nur 0,4 und 0,8 Meter. An den Seiten der Vorsprünge sind keine Fensteröffnungen.

Ergebnis

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bezogen auf die Bestandsbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind.

Anbauten

Durch die textliche Festsetzung 2 wird geregelt, dass Anbauten bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen, Ausnahmen sind zulässig. Dadurch entsteht, auch für die Anbauten ein gegenseitiges Verhältnis von Begünstigung und Entlastung.

Darüber hinaus resultieren außerhalb der Reihenhäuser einer Zeile folgende Verlagerungen von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke:

- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Anbau Onkel-Herse-Straße 57 auf Fritz-Reuter-Allee 51/73 / Parchimer Allee 58/62 / Dömitzer Straße 58 (10,4 Quadratmeter),
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Anbau Onkel-Herse-Straße 27 auf Onkel-Herse-Straße 25 (5,8 Quadratmeter),
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Anbau Onkel-Herse-Straße 25 auf Onkel-Herse-Straße 27 (ein Quadratmeter),
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Anbau Dömitzer Straße 56 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 51/73 / Parchimer Allee 58/62 / Dömitzer Straße 58 (2,8 Quadratmeter),
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Dömitzer Straße 51 teilweise auf Parchimer Allee 48/52 / Dömitzer Straße 53 / Malchiner Straße 64 (2,1 Quadratmeter).

Hinzu kommen die Abstandsflächenunterschreitungen durch abknickende sich verjüngende Grundstücksgrenzen. Diese betragen an der Reihenhauszeile Onkel-Herse-Straße 27/41 rund 0,2 Quadratmeter und maximal 0,5 Quadratmeter.

Auch die Verlagerung der Abstandsflächen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Bebauung Fritz-Reuter-Allee und Parchimer Allee (betrifft Onkel-Herse-Straße 57, Dömitzer Straße 51, 56), welche als private Grünflächen genutzt werden, ist ohne Belang, da die nächstgelegenen Bebauungen einen ausreichenden Abstand (mindestens 15 Meter) einhalten.

Städtebauliche Gründe

Die Besonderheit des Falls, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen rechtfertigt, ergibt sich aus der Lage der betroffenen Grundstücke in einem Erhaltungsgebiet, in dem historisch wertvolle Bausubstanz vorhanden ist. Soll auch in diesen Bereichen eine zeitgemäße, den Wohnungsbedürfnissen entsprechende Erweiterung ermöglicht werden, so kommt man nicht umhin, Ausnahmen vom generalisierenden Abstandsflächenrecht durch eine ausdrückliche planungsrechtliche Vorschrift zuzulassen. Kernforderung dabei ist, städtebaulich störende Eingriffe in die bauliche Substanz zu vermeiden. Ein rückwärtiger Anbau wird dieser Forderung am besten gerecht, da durch diesen ergänzenden Raum eventuell größere Eingriffe in die Substanz verhindert werden.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Anbau überwiegend nicht mehr möglich. Damit bliebe der Bebauungsplan noch hinter den ursprünglich geltenden Regelungen des Baunutzungsplans zurück, wonach die zulässige Bebauungstiefe, ausgehend von der förmlich festgestellten Baufluchtlinie, 13 Meter betrug. Die Zulässigkeit gartenseitiger Anbauten stellt daher einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Eigentümer und damit einhergehend der Besorgnis einer fortschreitenden Verunstaltung der Krugpfuhlsiedlung dar.

Belichtung, Besonnung, Verschattung, Belüftung

Eine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung, Belüftung im Falle einer Abstandsflächenüberlagerung für die hier einzig in Betracht kommenden Giebelfenster Onkel-Herse-Straße 25 (Anbau) und 27 (Bestandsgebäude) ist nicht zu befürchten. An den Seiten des Anbaus sind keine Fenster zulässig. Im Bestandsgebäude Nummer 27 ist an der Giebelseite nur ein kleines dreieckiges Giebelfenster im 1. Obergeschoss. Diese dient der Belichtung des Flurbereichs und der Treppenanlage ins Obergeschoss. Die eigentlichen Wohnräume sind jeweils auf der anderen Seite des Reihenhauses gelegen und werden von Norden und Süden belichtet. Beeinträchtigungen der Belüftung sind ebenfalls auszuschließen.

Fragen der Belichtung, Besonnung und Verschattung sind insbesondere vor dem Hintergrund nicht zeitgleicher Realisierung von Anbauten für die jeweilige Nachbarbebauung relevant. Für den Bebauungsplan XIV-287b-1 („Krugpfuhlsiedlung – Rambowstraße“) wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Die Ergebnisse sind, aufgrund gleicher Gebäudeausrichtung, denen für die Gebäudezeilen Rambowstraße, Dürtenstraße, Onkel-Herse-Straße vergleichbar.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist. Ergänzend kann Teil 1 der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen werden. Hiernach sollte für Wohngebäude

eine minimale Besonnungsdauer der Fassade zur Tagundnachtgleiche (21. März oder 23. September) von 4 Stunden als Mindestmaß erreicht werden. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen Wohnraum je Wohnung erfüllt sein. Für die Wintermonate ist am 17. Januar für mindestens einen Wohnraum eine Besonnungsdauer von einer Stunde angesetzt.

Bei nur teilweiser Realisierung von Anbauten an der Südfassade der Gebäude in der Onkel-Herse-Straße (vergleichbar Dürtenstraße 1/11, Onkel-Herse-Straße) stellt sich ein vergleichbares Besonnungsbild dar, wie im Bestand. Die Kriterien an der Südfassade können eingehalten werden, die Besonnungsdauer ist vergleichbar dem Bestandsfall.

An den Anbaufassaden der Gebäude Malchiner Straße 4/62, Dömitzer Straße 4/56 (vergleichbar Rambowstraße) und Malchiner Straße 3/53, Dömitzer Straße 3/51 werden die Kriterien bei nicht zeitgleicher Realisierung in Teilbereichen der jeweiligen Nachbarfassade unterschritten. Dennoch ist davon auszugehen, dass an einem großflächigen Teil der Fassade, auch im Erdgeschossniveau, die Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten werden.

Bezogen auf die konkrete Situation wurden beidseitig der Malchiner Straße bereits mehrere Anbauten realisiert. In der Dömitzer Straße wurden bislang nur wenige Anbauten realisiert. Relevant für die Zumutbarkeit der Verschattung eines Bauvorhabens ist jedoch, inwieweit eine wesentlich höhere Verschattung als bei einem sich in die Umgebungsbebauung einfügenden Gebäudes erzeugt wird. Die geplanten Anbauten gleichen den bereits vorhandenen Anbauten und passen sich auch in der Höhe der Umgebungsbebauung an, weswegen von einer Zumutbarkeit bei Reduzierung der direkten Besonnung ausgegangen werden kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass nur ein Teil der Erdgeschossfassade neu verschattet wird. In den Obergeschossen bleibt die Besonnungsdauer unverändert.

Wie die Ergebnisdarstellungen für die Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche bei Teilrealisierung von Anbauten gezeigt haben, wird an den Fassaden in Richtung Osten, Süden und Westen die Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden der DIN 5034-1 für mindestens große Teilbereiche weiterhin erreicht.

Die DIN 5034-1 fordert jedoch nicht die Einhaltung der Mindestbesonnungsdauer an allen Fassaden, sondern für mindestens ein Fenster zu einem Aufenthaltsraum je Wohneinheit. Bei den Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser, es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Obergeschoss beziehungsweise an der anderen Fassadenseite für mindestens ein Fenster das Kriterium erfüllt ist.

Bezogen auf die Ergebnisse im Winterzeitraum für den Stichtag 17. Januar ergeben sich ähnliche Schlussfolgerungen, wie für die Situation zur Tagundnachtgleiche. Die Süd-, Ost- und Westfassaden halten die Kriterien weiterhin ein.

Gemessen am Schutzzweck der Abstandsvorschriften, nämlich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude führt ein Anbau mit 4 Meter Tiefe nicht zu für die jeweiligen Nachbarn untragbaren Verhältnissen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass eine Verletzung der nachbarlichen Belange im Hinblick auf ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht gegeben ist. Durch das Planvorhaben ist auch nicht mit Auswirkungen auf die Besonnungssituation weiterer umliegender, benachbarter Wohnbebauung zu rechnen.

Brandschutz

Die wesentlichen Brandschutzziele: Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -unterschreitung zu gewährleisten.

Wohnfrieden, Sozialabstand, Ein- und Aussicht

Der Wohnfrieden wird dadurch gewahrt, dass Anbauten zu den Nachbargrundstücken so zu gestalten ist, dass Einblicke in die Fenster der Nachbarn nicht möglich sind. Grundsätzlich ist im bebauten innerstädtischen Bereich eine gewisse Einsichtnahme als sozialadäquat hinzunehmen. Es sei denn, die bauliche Anlage dient allein dazu, Einblicke in ein benachbartes Grundstück zu nehmen (vergleiche BayVGH, B. v. 25.8.2015 - 1 CS 15.1411 - juris RdNr. 4). Das ist hier nicht der Fall. Für die jeweiligen Nachbarn sind damit keine untragbaren Verhältnisse zu befürchten.

In der Vergangenheit wurde der Hinweis vorgebracht, dass sich durch das Geländegefälle zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Wandhöhen bis 4,5 m ergeben können und bei beidseitigen Anbauten sich hieraus eine erdrückende Wirkung für das mittige Grundstück ergibt und dieses unangemessen benachteiligt wird.

Dieser Fall kann grundsätzlich nur eintreten, wenn das mittige Haus frei von Anbauten ist. Bei einem herausgezogenen Kellergeschoss entspricht die wahrnehmbare Wandhöhe der benachbarten Anbauten nur rund 3 Meter. Gleiches gilt für die Errichtung einer Terrasse als Podest im Zusammenhang mit einer Treppenanlage. Die wahrnehmbare Höhe von 4,5 m reduziert sich entsprechend um die Tiefe der Terrasse.

Von der Annahme einer „abriegelnden“ beziehungsweise „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist aber auch bei fehlendem eigenem Anbau nicht auszugehen, da der nachbarliche Anbau hinsichtlich der Abmessungen und Höhe deutlich unterhalb der Bestandsbebauung bleibt. Dies gilt insbesondere, wenn sich die Gebäude im bebauten Innenstadtbereich befinden (vergleiche BVerwG, U. v. 13.3.1981 - 4 C 1/78, DVBl 1981, 928 - juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U. v. 23.5.1986 - 4 C 34/85, NVwZ 1987, 34 - juris Rn. 15: Drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen; BayVGH, B. v. 10.12.2008 - 1 CS 08.2770 BayVBl 2009, 751 - juris Rn. 23; B. v. 5.7.2011 - 14 CS 11.814 - juris Rn. 21). Auch wenn ein Anbau bei stark abfallendem Gelände aus Gartensicht hinsichtlich der Höhe zwei Vollgeschossen entsprechen kann, bleibt die Gesamthöhe des Anbaus dem Haupthaus untergeordnet, welches immer ein weiteres Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss aufweist.

Bereits das ursprüngliche Planungsrecht (Baunutzungsplan in Kombination mit der Bauordnung von 1958, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans XIV-287c) gestattete auf fast allen Grundstücken einen Anbau. In Abhängigkeit vom Verlauf der Straßen- und Baufluchtlinien konnte die Anbautiefe bereits bis zu 4 Meter betragen. Es handelt sich somit in Teilen um eine Situation, wie sie bereits in der Vergangenheit zulässig war.

Das Rücksichtnahmegebot ist dann verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der

wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U. v. 25.2.1977 - IV C 22.75 BVerwGE 52, 122 - juris Rn. 22). Rücksichtslos erweist sich ein Bauvorhaben insoweit erst dann, wenn es ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (VG Gelsenkirchen, U. v. 26.02.2013 - 6 K 5529/10 – openJur 2013, 21443). Der Charakter der Hausgruppe ist durch die Anbauten nicht in Frage gestellt.

Die Anbauten stellen sich vor diesem Hintergrund weder im Hinblick auf die befürchtete erdrückende Wirkung noch hinsichtlich der Belichtung und Besonnung und hinsichtlich der Einblickmöglichkeiten als unzumutbar und damit rücksichtslos dar.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-287c-1 wird für die Reihenhausgrundstücke Dömitzer Straße 14/46, Malchiner Straße 8/58, Onkel-Herse-Straße 5/13, 29/39, 49/57 die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze weitgehend ermöglicht.

Auf den Reihenhausendgrundstücken Onkel-Herse-Straße 3, 19, 25, 27, 41, 47, Dömitzer Straße 3, 4, 51, Malchiner Straße 3, 53, 62 wird giebelseitig die Errichtung eines Stellplatzes oder alternativ hinter der Gebäudeflucht die Errichtung einer Garage zugelassen. Durch die textliche Festsetzung 4 wird geregelt, dass hierbei wahlweise die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage möglich ist.

Reihenhäuser, die keine Vorgartentiefe von 5 Meter und keine sonstige Erschließungsmöglichkeit aufweisen (giebelseitige Erschließung, Lage der Hausgärten unmittelbar an einer Erschließungsstraße), bleiben von der Regelung ausgeschlossen. Das betrifft die östlich der Dömitzer Straße und der Malchiner Straße gelegenen Grundstücke mit einer Vorgartentiefe von circa 3 Meter und die Grundstücke Onkel-Herse-Straße 15/17, 21/23, Dömitzer Straße 6/12, 48/56 sowie Malchiner Straße 4, 6, 60, die ebenfalls nicht die erforderliche Vorgartentiefe aufweisen und für die im Falle der Errichtung von Stellplätzen auf Grund des geringeren Straßenraumprofils mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen ist.

Davon ausgenommen sind Reihenhäuser, auf welchen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287c, trotz Unterschreitung des Mindestwertes, bereits Stellplätze errichtet und geduldet waren und eine städtebauliche Beeinträchtigung nicht erkennbar war. Begünstigt von dieser Regelung sind insgesamt fünf Grundstücke (Onkel-Herse-Straße 5/13), die mit einer Vorgartentiefe von 4,5 Meter den vorgesehenen Mindestwert geringfügig unterschreiten. Eine darüber hinaus gehende, großzügigere Festsetzung von Stellplätzen im Vorgartenbereich

wäre städtebaulich hingegen nicht akzeptabel und auf Grund des geringeren Straßenraumprofils mit den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes nicht vereinbar. Auch eine Schräg- oder Längsaufstellung würde eine vollständige Inanspruchnahme der Vorgartenfläche erforderlich machen.

Im Übrigen obliegt es den Pflichten der Grundstückseigentümer beziehungsweise –nutzer, dass die im Vorgartenbereich abgestellten Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und die Nutzung des Gehwegs beeinträchtigen. Gegebenenfalls bedarf es der ordnungsbehördlichen Kontrolle sowie der Anordnung ordnungsbehördlicher Maßnahmen.

Für die drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Fritz-Reuter-Allee und der Parchimer Allee erfolgt eine bestandsbezogene Festsetzung und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Garagenstandorte. Darüber hinaus wird, auch in Hinblick auf die bestehenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, kein Erfordernis weiterer Stellplatz-Festsetzungen gesehen.

Textliche Festsetzung 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Planerische Grundlage für diese Festsetzung bildet der Bebauungsplan XIV-287c (textliche Festsetzung 1).

Durch die textliche Festsetzung 3 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Eine mögliche weitergehende Versiegelung durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes werden hierdurch weitgehend vermieden. Durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Garagen wird gleichfalls sichergestellt, dass die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Textliche Festsetzung 4

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Planerische Grundlage für diese Festsetzung bildet der Bebauungsplan XIV-287c (textliche Festsetzung 2).

Mit der textlichen Festsetzung 4 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass

pro Grundstück innerhalb der Fläche für Stellplätze nur ein Stellplatz sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen wahlweise die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig ist. Die Garagen dürfen hierbei nicht in die Vorgartenzone reichen. Hierdurch wird die Flächeninanspruchnahme der Grundstücke durch den ruhenden Verkehr auf ein vertretbares Maß reduziert, eine übermäßige Versiegelung der Vorgärten vermieden und zugleich eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Anlage von zwei und mehr Stellplätzen nebeneinander vor dem Gebäude weitgehend ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung 4 wird sichergestellt, dass Garagen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht. In den Vorgärten errichtet, führen sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes indem sie die Aussicht auf die Siedlungshäuser und die offene Vorgartenzone verstellen. Die Errichtung von Garagen neben den Gebäuden wird dagegen als unschädlich für das Ortsbild angesehen.

3.6 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Straßen werden mittels Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch gesichert. Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 9).

3.7 Immissionsschutz

3.7.1 Schallschutz

Rechtliche Grundlagen

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben – abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Bebauungsplan XIV-287c-1 sind die Immissionen des Verkehrslärms relevant.

Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. In Berlin wird ein alternatives Verfahren umgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden inneren Beurteilungspegels ausgelegt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist danach das erforderliche, hieraus resultierende Schalldämm-Maß in Anlehnung an die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) zu ermitteln.

Ausgangssituation / Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Es sind die Auswirkungen des Verkehrs von der Buschkrugallee und der Parchimer Allee auf die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287c-1 zu prüfen (zum Bestand siehe Kapitel I 2.7).

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Verkehr IV A WB D, wird sich das werktägliche Verkehrsaufkommen auf der Buschkrugallee bis zum Jahr 2030 auf 35.000 Fahrzeuge in 24 Stunden und in der Parchimer Allee auf 11.000 Fahrzeuge erhöhen. Der Lastkraftwagen-Anteil beträgt jeweils 3 Prozent. Hieraus resultiert bei Anwendung der derzeit geltenden Umrechnungsfaktoren ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 31.500 Fahrzeugen, davon 850 Lastkraftwagen > 3,5 Tonnen beziehungsweise 1.020 Fahrzeuge > 2,8 Tonnen auf der Buschkrugallee. Auf der Parchimer Allee kann das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen 10.000 Fahrzeuge, davon 320 Fahrzeuge > 2,8 Tonnen betragen.

Anhand der Nomogramme aus dem „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ kann der ungefähre Wert des Beurteilungspegels für die Tag- und Nachtzeit in Abhängigkeit von der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke und vom Abstand des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entnommen werden.

Demnach können sich an den zur Buschkrugallee ausgerichteten Fassaden Buschkrugallee 180/212 zukünftig Werte von 73 Dezibel(A) am Tag und 63 Dezibel(A) in der Nacht ergeben. Die Werte liegen damit noch höher als im Bestand. Die Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht (22-6 Uhr), an der bestehenden Wohnbebauung zur Buschkrugallee nicht eingehalten werden können. An den nach Osten orientierten Fassaden kann es zu einer deutlichen Überschreitung bis rund 18 Dezibel(A) am Tag und in der Nacht kommen. Die Werte der Gesundheitsgefährdung (70 Dezibel(A) tags, 60 Dezibel(A)) sind weiterhin überschritten.

Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass sich die Werte an den südlichen Gebäudefassaden Parchimer Allee 34/40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65 und Dömitzer Straße 53, 58 erhöhen werden. Anhand der Nomogramme lassen sich Werte von rund 67 Dezibel(A) am Tag und rund 57 Dezibel(A) in der Nacht ablesen. Die Orientierungswerte sind damit um 12 Dezibel(A) überschritten. Die Werte der Gesundheitsgefährdung werden auch zukünftig nicht erreicht. Allerdings können die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung (65 Dezibel(A) tags, 55 Dezibel(A) nachts), die nach der Lärmwirkungsforschung immer noch gesundheitsrelevante Schwellenwerte darstellen, weiterhin nicht eingehalten werden.

Für die straßenabgewandten Fassaden Buschkrugallee und Parchimer Allee sowie für die übrigen Gebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten und somit werden keine zusätzlichen Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich.

Auch mit dem Wohnen baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Mit Bezug auf die 3. Verordnung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm aus

dem Jahr 2013 wird in Berlin als Schwellenwert ein Beurteilungspegel von 65 Dezibel(A) am Tag festgelegt. Dieser kann nicht an den Loggien zur Buschkrugallee und Parchimer Allee im 2. und 3. Vollgeschoss (teilweise auch nur 2. Vollgeschoss) Buschkrugallee 186, 190, 194, 200, 204, Parchimer Allee 50, 62 und an den Balkonen Buschkrugallee 212, Parchimer Allee 34, 36, 40 eingehalten werden.

Die Loggien an den Gebäuden Buschkrugallee und Parchimer Allee stellen zusammen mit den Hauseingangstüren, den Fenstern und Fensterläden im Erdgeschoss prägende architektonische Elemente dar. Die Anordnung von Gebäuden mit Loggien erfolgt im Wechsel mit Gebäuden ohne Loggien. Die Prägung des Gebiets geht genau von solchen gestalterischen Details aus, die den ursprünglichen Charakter vermitteln. Diese sind auch zukünftig grundsätzlich beizubehalten. Einzelne Loggien zur Buschkrugallee wurden in der Vergangenheit bereits zur Straße hin verglast (zum Beispiel Nummer 180). Die Balkone spiegeln den Charakter der 50er Jahre wider. Das Anbringen von neuen Balkonen zu den Straßenseiten ist nicht gestattet.

Darüber hinaus existieren Dachterrassen zur Buschkrugallee und zur Parchimer Allee.

Schranken für die Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts anzusetzen sind. Die Beurteilungspegel liegen zukünftig an der der Buschkrugallee nächstgelegenen Wohnbebauung über 70 Dezibel(A) am Tag und 60 Dezibel(A) in der Nacht (teilweise schon im Bestand). Schutzbedürftige Nutzungen sind nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich, siehe hierzu Kapitel III 3.1.1.

Im Bebauungsplan sind für die durch den Verkehrslärm belasteten Bereiche entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Im Vorfeld ist eine zwingende Prüfung von Planungsalternativen sowie Prüfung des Trennungsgrundsatzes, aktiver und städtebaulicher Maßnahmen sowie zuletzt passiver Maßnahmen erforderlich.

Prüfung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz) und Planungsalternativen

Nach dem Trennungsgrundsatz sollen Flächen so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer lärmbelasteten Straße Industrie-, Gewerbe- oder Kerngebiete angesiedelt werden. Durch eine Abfolge von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung wird erreicht, dass eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten beziehungsweise Nutzungskategorien entsteht.

Hier handelt es sich um bestehende Wohngebäude. Es käme also allenfalls eine Umnutzung der Gebäude für Bürozwecke in Frage. Dem stehen die vollständige Belegung und der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin, der eine Umnutzung von Wohnraum ohne die gleichzeitige Schaffung von Ersatzwohnraum

verbietet, entgegen. Flächen für die Errichtung von Ersatzwohnungen stehen im näheren Umfeld nicht zur Verfügung.

Die Wohnbebauung und die Freiflächen sind Teil der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für das Gebiet Krugpfuhlsiedlung, welche am 02.11.2008 in Kraft getreten ist. Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Krugpfuhlsiedlung“. Der Verlust von Gebäuden ebenso wie die Umnutzung von Gebäuden dieses charakteristischen Siedlungsteiles führt zur Einbuße der historischen Aussagekraft der gesamten Großsiedlung Britz und kann somit auch zu einer Beeinträchtigung des Welterbestatus der angrenzenden Hufeisensiedlung führen. Der Rückbau von Gebäuden, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich ist damit dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch unterworfen.

Für die vorhandene Wohnbebauung stellen alternative Nutzungsfestsetzungen, wie zum Beispiel ein Gewerbe- oder Kerngebiet, keine Optionen dar.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen gehören der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge, Geschwindigkeitsbeschränkungen und die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen.

Durch das Aufbringen lärmmindernder Asphaltdecken kann bei Personenkraftwagen eine Lärmminderung zwischen 3 und 5 Dezibel(A) erreicht werden. Bei Straßen mit höherem Lastkraftwagenanteil, wie der Buschkrugallee, ist das Minderungspotenzial geringer (Berliner Leitfaden, Seite 66). Eine entsprechende Maßnahme wäre durch die zuständige Straßenbaubehörde umzusetzen, da aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Zunahme der Lärmbelastung resultiert. Zu berücksichtigen ist, dass die einschlägige Berechnungsvorschrift für innerörtliche Straßen bis 60 Kilometer / Stunde keine Korrekturwerte für die Fahrbahnoberfläche zuordnet, so dass eine rechnerische Berücksichtigung formal nicht zulässig ist.

Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Minderung der Geräuschimmission zählen nicht zu den nach § 41 Bundes-Immissionsschutzgesetz aktiven Schutzmaßnahmen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Lärmaktionsplan 2013-2018 wurden die prioritären Abschnitte für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen nachts im Hauptstraßennetz in Abhängigkeit von der Pegelüberschreitung des maßgeblichen Richtwertes und der Anzahl der betroffenen Anwohner ermittelt. Dem Abschnitt der Buschkrugallee zwischen Blaschkoallee und Parchimer Allee wurde hierbei die 3. Priorität zugeordnet.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Geschosse eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe stellt in der Stadt nur selten ein geeignetes Mittel dar und ist bei einer Blockrandbebauung schon allein aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung (< 10 Meter) nicht realisierbar.

Prüfung städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen

Eine Bündelung von Lärmquellen (Grundsatz „Lärm zu Lärm“) ist, wie eingangs beschrieben, hier nicht möglich (siehe Prüfung des Trennungsgrundsatzes).

Die Bebauung entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee, die zugleich die größte Höhe aufweist, schirmt die dahinterliegende Bebauung sowie die Freiflächen in den Blockinnenbereichen vom Verkehrslärm ab. Durch die Ausrichtung der Längsseiten mit nur geringen Öffnungen zwischen den Gebäuden wirkt sie faktisch als Lärmschutzwand für die dahinterliegende Bebauung und die Grünflächen. Damit existieren lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit einer schalltechnisch günstigen Anordnung bereits im Bestand.

Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Passive Lärmschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu mindern. Hierzu gehören Grundrissregelungen und Regelungen zum baulichen Schallschutz / Innenpegellösungen.

<u>Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen</u>

Im vorliegenden Fall sind sensible Nutzungen bereits in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Lärmquellen (Buschkrugallee, Parchimer Allee) vorhanden. Der Konflikt der Anordnung sensibler Nutzungen neben einer Lärmquelle ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung – vollständige Erhaltung der Bebauung Krugpfuhlsiedlung und Beibehaltung der Wohnnutzung – nicht auflösbar.

Aus der Prüfung der möglichen Lärmschutzmaßnahmen geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden die einzig mögliche Maßnahme darstellt.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (zum Beispiel die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, das heißt der Beurteilungspegel Lr circa ≥ 58 Dezibel(A) tags / ≥ 53 Dezibel(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichem oder für Büroräume und ähnlichem circa ≥ 63 Dezibel(A) erreicht.

Vor den straßenseitigen Fassaden der vorhandenen Wohngebäude Buschkrugallee 180/212, Parchimer Allee 34/40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58 sowie Onkel-Herse-Straße 3/7 sind die oben genannten Beurteilungspegel sowohl im Bestand als auch zukünftig überschritten. Das Auslösekriterium für Büroräume und ähnliches wird im Bestand ebenfalls erreicht und ist aber in Anbetracht der tatsächlichen Nutzung weniger relevant.

Textliche Festsetzung 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

- **der nach Norden orientierten Fassaden der Gebäude Onkel-Herse-Straße 3/7 sowie der Giebelseite des Gebäudes Onkel-Herse-Straße 3,**
- **der nach Osten orientierten Fassaden der Gebäude Buschkrugallee 180/212, Malchiner Straße 64, Dömitzer Straße 58 sowie der Giebelseiten Buschkrugallee 180, 184, 186, 204, 206,**
- **der nach Süden orientierten Fassaden der Gebäude Parchimer Allee 34, 36, 40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58, Fritz-Reuter-Allee 73,**
- **der nach Westen orientierten Fassaden der Gebäude Malchiner Straße 65, Dömitzer Straße 53, Fritz-Reuter-Allee 73**

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- **35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
- **35 Dezibel(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
- **40 Dezibel(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen,**

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

Die textliche Festsetzung 5 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Durch die textliche Festsetzung erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Dies ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der Raum nach Größe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann. Zudem ist in der Krugpfuhlsiedlung für sämtliche Baumaßnahmen eine Genehmigung zu beantragen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es damit den Eigentümern überlassen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Neukölln die geeignete Dämmung der Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung und Berücksichtigung der Anforderungen aus der Erhaltungsverordnung zu ermitteln.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters beträgt rund 15 Dezibel (Berliner Lärmleitfaden, Seite 103). Die Wohnungen verfügen, bis auf einzelne Ausnahmen, über durchgesteckte Grundrisse, so dass die Zielwerte von 35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts für Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten gewährleistet sind.

Die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 geändert worden ist, ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert im Bezirksamt bereitgehalten werden. Sie ist Grundlage des passiven Schallschutzes in der Regel in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung).

Zurzeit erfolgt in den Fassaden zur Buschkrugallee der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse IV mit automatischer Zwangslüftung. Der Schalldämmwert beträgt 40-44 Dezibel(A).

Grundrissregelungen von Wohnungen

Da es sich um eine Bestandsbebauung handelt, greifen Regelungen zur Grundrissausrichtung nur bei Abgang und Neubau eines Gebäudes beziehungsweise bei Umbau. Tatsächlich wurden die Gebäude bereits so errichtet, dass die Wohnungen über durchgesteckte Grundrisse und damit auch über Räume zur lärmabgewandten Seite verfügen. Der Zielwert von 30 Dezibel(A) für den Innenpegel nachts, auch bei teilgeöffnetem Fenster, kann zumindest in den Aufenthaltsräumen an den Rückseiten der Gebäude Buschkrugallee und Parchimer Allee als erfüllt angesehen werden. Ausnahmen bilden die Eckwohnungen, die zum Teil keine Seite zum ruhigen Hof haben.

Um auch bei Abgang und Neubau eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachstunden zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch die nachfolgende Festlegung einer Grundrissausrichtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzung 6

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) beziehungsweise in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen

unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 Dezibel(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird

Wohnungen sind gemäß der textlichen Festsetzung 6 so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite ausgerichtet wird, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Die textliche Festsetzung wird auf die Gebäude entlang der Buschkrugallee (Buschkrugallee 180/212) und die Gebäude an der Parchimer Allee (Parchimer Allee 34, 36, 40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58, Fritz-Reuter-Allee 73) beschränkt. Entlang der Buschkrugallee ist vor dem Hintergrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Buschkrugallee, davon auszugehen, dass die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 Dezibel(A) und nachts 60 Dezibel(A) überschritten werden. Entlang der Parchimer Allee ist davon auszugehen, dass mit Zunahme der Verkehrsbelastung die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmminderungsplanung von tags 65 Dezibel(A) und nachts 55 Dezibel(A) weiterhin überschritten werden. Auf den Rückseiten der Gebäude sind ruhige Außenwohnbereiche vorhanden.

Die Festsetzung entspricht weitgehend dem Bestand. Um auch für den Fall des Abgangs und Neubaus von Gebäuden gleichermaßen durchgesteckte Wohnungen zu sichern, wird der Anregung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, gefolgt und die Festsetzung einer Grundrissausrichtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (zum Beispiel: Flure, Treppenhäuser, Bäder, Küchen), werden von der Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein. Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die ausschließlich den relevanten Verkehrslärmquellen (Buschkrugallee, Parchimer Allee) zugewandt sind, erfordern Sonderlösungen, um einen ausreichend niedrigen Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Gewährleistung der Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffneten Fenstern einzuhalten. Bei den an Gebäudeecken gelegenen Fassadenabschnitten ist es faktisch nicht möglich, dass diese über eine schallabgewandte Seite verfügen. Diese Abschnitte werden daher von der Grundrissregelung ausgenommen. Im 2. Absatz der textlichen Festsetzung 6 ist die Zulässigkeit entsprechender Sonderlösungen geregelt.

<u>Regelungen für die baulich verbundenen Außenwohnbereiche</u>

Analog den Wohnungen gelten auch die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien, Terrassen) als schutzwürdig. Im Land Berlin wird ein Beurteilungspegel von 65 Dezibel(A) in der Bauleitplanung als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche getroffen werden sollten. Entlang der

Buschkrugallee und der Parchimer Allee sind diese Werte überschritten. Zwar schreibt die Berliner Bauordnung beim Bau von Wohnungen nicht zwingend vor, dass Außenwohnbereiche zu errichten sind. Dennoch kann auch bei Abgang und Neubau die Errichtung von Loggien gleichen Umfangs zur Gliederung der Fassade nicht völlig ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Buschkrugallee sowie der Parchimer Allee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Satz 1 der textlichen Festsetzung 7 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch regelt, dass eine Wohnung ohne lärmabgewandten Außenwohnbereich mindestens einen verglasten Vorbau erhält beziehungsweise mindestens eine verglaste Loggia. Je nach den Details der Verglasung lassen sich Schalldämmwerte zwischen 10 und 20 Dezibel(A) erreichen. Die Errichtung bleibt üblicherweise den Eigentümern vorbehalten, unterliegt hier aber aufgrund der Bedeutung der Siedlung besonderen Anforderungen. Tatsächlich wurden in geringem Umfang auch schon Loggien zur Buschkrugallee verglast. Die Maßnahme ist damit auch vor dem Hintergrund des Erhaltungsgebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Satz 2 der Festsetzung bezieht sich auf den Fall, dass eine Wohnung mehrere Außenwohnbereiche erhalten sollte: In diesem Fall ist nur ein verglaster (schallgedämmter) Außenwohnbereich erforderlich, denn derartige bauliche Vorkehrungen stellen einen Kostenaufwand und Eingriffe in die bauliche Freiheit des Bauherrn dar. Zudem besteht für die Bewohner eine Alternative.

Tatsächlich verfügen die Wohnungen überwiegend über Balkone zum Blockinnenbereich. Um auch für den Fall des Abgangs und Neubaus von Gebäuden die Außenwohnbereiche vor Lärm und damit indirekt auch die dahinterliegenden Wohnräume zu schützen, wurde der Anregung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, gefolgt und eine Regelung für die Außenwohnbereiche im Bebauungsplan aufgenommen.

Fazit

Bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalls ist die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und die Sicherung der Bestandswohnbebauung aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Gebäude als Siedlungsteil der Großsiedlung Britz,

der fehlenden Alternativen zur Schaffung von Ersatzwohnungsbau, der Ausrichtung fast aller Wohnungen zu beiden Gebäudeseiten, die bereits vorhandene Vorbelastung, die nicht aus dem Bebauungsplan, sondern aus der Lage an Hauptverkehrsstraßen resultiert, alternativlos. Mit den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen, zur Grundrissregelung, zu den baulich verbundenen Außenwohnbereichen können die Konflikte, die aus der hohen Verkehrsbelastung resultieren, gemindert werden.

3.8 Grundwasserschutz

Textliche Festsetzung 8

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Um eine weitgehende Versiegelung von Wegen und Zufahrten zu vermeiden, sind diese gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch und § 36a Berliner Wassergesetz nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück gefördert. Die Versiegelung und Überbauung stellt eine der nachhaltigsten Bodenbelastungen dar. Auch in der Krugpfuhlsiedlung hat die Versiegelung durch die Erweiterung der Baukörper, Errichtung von Nebenanlagen, die Anlage von Stellplätze und Zufahrten, die Anlage von Terrassen stetig zugenommen. Die Folgen sind die Verhinderung der Versickerung, die Verschlechterung des Kleinklimas und der Verlust der Böden als Pflanzenstandort. Mit der textlichen Festsetzung 8 soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete versickert werden kann und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt verhindert werden. Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege und Gartenwege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge.

Gleichzeitig sollen die Eingriffe in das Ortsbild durch die Anlage großer Betonflächen zum Abstellen der Fahrzeuge im Vorgartenbereich reduziert werden. Die Erhaltungsverordnung lässt entsprechende Flächen nur in eingeschränktem Umfang zu, um den Charakter der siedlungstypischen, ortsbildprägenden Vorgärten möglichst zu erhalten (Beschränkung der Breite von Wegen und Zufahrten; Errichtung von Zufahrten in Form von zwei Fahrspuren unter Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterauffüllungen oder ähnliches). Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers stehen vor dem Hintergrund der Beschränkung der zulässigen Überbauung in ausreichender Größenordnung zur Verfügung (siehe hierzu auch Kapitel III 3.3.1).

3.9 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Die textliche Festsetzung 9 dient der Klarstellung, dass die aus der Planunterlage ersichtliche Straßeneinteilung nicht Festsetzungsgegenstand ist.

Textliche Festsetzung 10

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die textliche Festsetzung 10 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287c-1 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287c, diese werden zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287c-1 ersetzt.

3.10 Nachrichtliche Übernahme

Die planfestgestellte unterirdische Bahnanlage der U-Bahnlinie U7 ist nachrichtlich übernommen und in der Planunterlage entsprechend gekennzeichnet.

4 Abwägung von Stellungnahmen

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Hiervon wurde zur Beschleunigung des Verfahrens Gebrauch gemacht.

4.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-287c-1 wurde in der Zeit vom 03.05.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Als Frist für die Rückäußerung wurde die Monatsfrist eingeräumt.

37 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per Email vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zur Abschätzung des zukünftigen Beurteilungspegels vom Straßenverkehr wurde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens – mittels Anwendung der Nomogramme – empfohlen (SenUVK, IC).
- Die Prüfung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung (Lärm) sollte entsprechend dem Vorgehen im Berliner Lärmleitfaden erfolgen (SenUVK, IC).
- In den Bebauungsplan sollten Festsetzungen zur Grundrissausrichtung und für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche aufgenommen werden (SenUVK, IC).
- Der Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zur Sicherung des Einbaus von lärmarmen Fahrbahnbelag und Lärmschutzfenstern sollte erfolgen (SenUVK, IC).
- Die vorhandene Situation des Schallschutzes sollte in die Abwägung eingestellt werden (SenUVK, IC).
- Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung sollte geprüft werden (LDA).
- Im Plangebiet befindet sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U7. Die Anlage ist entsprechend farblich im Bebauungsplan darzustellen (BVG).
- Naturschutzfachliche Belange, wie Baumschutz, Gebäudebrüter, Vogelanflug auf Glas und Oberflächenentwässerung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen (BA, UmNat).

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zu fehlerhaften Verkehrszahlen im Begründungstext (SenUVK, IV B), zu Fahrradtrassen in der Nähe des Plangebiets (SenUVK, IV B), zu Grundwasserabständen (BA, UmNat), die im Weiteren berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der Abwägung der geäußerten Anregungen werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt.

Die vorgebrachten Anregungen führten zur Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Grundrissausrichtung und zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen.

- Der Anregung zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen wurde nicht gefolgt. Bezogen auf eine vertragliche Regelung zum Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage und aus welcher Motivation heraus ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag durch die Eigentümer mit dem Bezirksamt geschlossen werden sollte. Der Bebauungsplan sieht keinen Neubau vor, zusätzliches Verkehrsaufkommen resultiert aus dem Gebiet nicht. Hinzu kommt, dass die Reihenhäuser, welche von der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-187c-1 durch die Schaffung von Planungssicherheit für rückwärtige Anbauten profitieren, bereits durch die straßenbegleitende Bebauung geschützt sind.
- Bezogen auf den Einbau von Schallschutzfenstern ist anzumerken, dass ein Einbau entlang der Buschkrugallee zurzeit erfolgt.
- Eine Abschätzung des zukünftigen Beurteilungspegels, die Prüfung von Maßnahmen gemäß dem Berliner Lärmleitfaden sind ebenso wie die Beschreibung

der Bestandssituation bereits erfolgt. Die Ausführungen werden jedoch im Weiteren ergänzt.

- Die Anregung zur Aufstellung einer Gestaltungsverordnung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Gestaltungsverordnung kann nicht den Bebauungsplan ersetzen. Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Gestaltungsverordnungen können, da sie auf Landesrecht beruhen, keine bodenrechtlichen Regelungen treffen. Die Prüfung, ob zur Sicherung ästhetischer oder gestalterischer Belange eine (zusätzliche) Gestaltungsverordnung das sachgerechte Instrument wäre, muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine Gestaltungsverordnung kann nur eine Ergänzung zum Bebauungsplan sein. Rechtsverordnungen außerhalb des Bebauungsplans erlässt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.
- Die Trasse der U7 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da es sich um eine unterirdische Trasse handelt, erfolgt keine farbige Darstellung im Plan, sondern eine Abgrenzung durch gestrichelte Linien mit Planeinschrieb.
- Auf die naturschutzfachlichen Belange wird im Begründungstext hingewiesen. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen gegen Vogelschlag treffen. In § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch sind keine Maßnahmen vorgesehen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen. Eine entsprechende Sicherung von Maßnahmen könnte nur durch städtebauliche Verträge mit den Eigentümern erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Vielzahl der Eigentümer unrealistisch.
- Der Anregung zur Oberflächenentwässerung wird dahingehend gefolgt, dass durch den Bebauungsplan die Versiegelung auf ein Maß begrenzt wird, welches in jedem Fall ausreichend Fläche für eine Oberflächenentwässerung sichert.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.2 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Da der Bebauungsplanentwurf XIV-287c-1 nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch inhaltlich noch geändert und ergänzt wurde, waren gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen einzuholen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die berührten Behörden und Ämter beschränkt.

Die Änderungen betreffen die Festsetzungen und Ausführungen zum Immissionsschutz, Kap. III 3.7 Immissionsschutz, IV 1.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte / Auswirkungen auf den Menschen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Ämter wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Mit E-Mail / Schreiben vom 09.09.2019 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C, sowie die Abteilung Umwelt und Natur und der Fachbereich

Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Neukölln angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

Es liegen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, sowie der Abteilung Umwelt und Natur vor. Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht hat sich nicht geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen ist.

In der Auswertung und Abwägung wurden auch die eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.08.2019 im Amtsblatt von Berlin Nummer 36, Seite 5437, 5438. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Zwei Bürger/Innen nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort; Anregungen und / oder Hinweise wurden weder mündlich noch schriftlich geäußert.

Stellungnahme 1, Schreiben vom 07.10.2019

1.1 Äußerung

Wir weisen eingangs darauf hin, dass wir die Bauordnung insgesamt begrüßen.

Unsere Stellungnahme zur Neufassung des obengenannten Bebauungsplanes bezieht sich daher im Wesentlichen auf lediglich drei Aspekte:

1. nachhaltiges, umweltgerechtes Bauen „nach den anerkannten Regeln der Technik und alle(r) gängigen und notwendigen Regeln des Bauens“ (S. 87)

2. Begrenzung der Versiegelung im nichtbebaubaren Bereich

3. Maßnahmen zur Erhaltung des Eindruckes eines ganzflächigen Siedlungsgebietes im nicht bebaubaren Bereich

Vorbemerkung:

Wer im Planungsgebiet ein Reihenhaus mit Grundstück gekauft hat, tat dies in der berechtigten Annahme, dass keine wesentlichen Bebauungen auf der Rückseite der Grundstücke erfolgen werden, sieht man von dem Grundstückskaufvertrag der DeGeWo unter 2a, b (dazugehörige Anlage zum Vertrag) erlaubten Baumaßnahmen mit nachbarschaftlicher Zustimmung ab.

Dennoch ist im Laufe der Jahre in Planungsbereich eine Situation entstanden, die insofern bedenklich ist, als gerade hier eine Reihe von Anbauten entstanden sind, die weder auf der Basis nachbarschaftlicher Zustimmung errichtet wurden noch auf den oben zitierten Regeln und oder Genehmigungen basieren.

Das führte dazu, dass auf der einen Seite Eigentümer, die sich an alle Gesetze und Verordnungen hielten, durch einen wesentlich größeren Aufwand an Zeit und Kosten (Statiker, Baugenehmigung et cetera) insofern benachteiligt wurden, als gleichzeitig illegale Bauten wesentlich kostengünstiger, aber nicht immer nach den Regeln des Bauens (Statik, Fundament, Baugenehmigung) daneben existierten oder entstanden.

Eine solche Situation gefährdet nach wie vor nicht nur den sozialen Frieden (vergleich Seite), sondern sie kann möglicherweise eine Gefahr darstellen, wenn solche illegalen und oft unsachgemäß errichteten Bauten als Basis für die nun zugelassenen vollgeschossigen Baukörper verwendet werden, wie sie der Neuentwurf vorsieht.

- Zum einen könnte der Fortbau eines illegalen Anbaus zum Vollgeschoss eine nicht zu rechtfertigende und aus der Sicht der rechtmäßig Bauenden auch ungerechte Legalisierung darstellen (Sozialfrieden, ökonomische Benachteiligung), da hier illegale Basis und Vollgeschoss wohl schwerlich zu trennen sind.
- Zum anderen kann eine unsachgemäß errichtete Basis, die für den Fortbau zum Vollgeschoss verwendet werden würde, eine erhebliche Gefährdung von Nachbargrundstücken und legal existierenden Anbauten darstellen. In dieser Situation hat der Staat aus unserer Sicht eine Fürsorgepflicht, die sich auch in den Bestimmungen der Bauordnung auszudrücken hat (Bausicherheit).

Vorschlag:

Einarbeitung eines Passus, der darauf hinweist, dass die neue Bauordnung keine Legalisierung illegal errichteter Bauten darstellt und diese aus den oben ausgeführten Gründen auch nicht im Sinne der Neufassung der Bauordnung zu vollgeschossigen Baukörpern ausgebaut werden dürfen. Dazu ist die Verschaffung eines Bestandsüberblicks erforderlich.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan regelt die städtebaulich relevanten Aspekte der Bodennutzung im Plangebiet, auf den Baugrundstücken und die auf dem Baugrundstück zu errichtenden baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan verfolgt hierbei das planerische Ziel, eine städtebaulich verträgliche und heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung der Reihenhaussiedlung durch Anbauten zu ermöglichen.

Die Zuständigkeit für illegal errichtete Gebäude / Baulichkeiten liegt bei der Bauaufsichtsbehörde. Nur sie kann die Nutzung illegal errichteter Anlagen untersagen sowie deren Beseitigung anordnen. Stellt die zuständige Bauaufsichtsbehörde keine konkrete Gefahr fest, kann sie als „mildere Mittel“ vom Eigentümer die Beantragung einer Baugenehmigung -sofern diese planungsrechtlich zulässig wäre- fordern, um die formell illegale Nutzung zu legalisieren. Ähnlich verhält es sich mit der Beantragung eines Fortbaus auf einer illegalen Anlage. Dieser wäre dann gleichermaßen Gegenstand der Beantragung und würde dann auch im Hinblick

auf die Sicherheit geprüft werden. Illegale Anbauten können grundsätzlich nur durch ein bauordnungsrechtliches Verfahren legalisiert werden (Anbauten sind, da sie in die Statik des Gebäudes eingreifen, immer genehmigungspflichtig). Im Übrigen wurden keine konkreten Hinweise vorgebracht, die nähere Untersuchungen über das Vorhandensein illegal errichteter Bauten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfordern. Sollten konkrete Hinweise auf eventuelle Gefährdungen bestehen, sind diese der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Im Übrigen waren bereits in der Vergangenheit, vor Festsetzung des Bebauungsplans XIV-287c, auf Grundlage des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 rückwärtige Anbauten ohne nachbarliche Zustimmung bis zu einer Tiefe von 13 Meter, gemessen von der Baufluchtlinie, zulässig. Das betrifft zum Beispiel die Gebäude Malchiner Straße 3/63.

1.2 Äußerung

ad 2) Begrenzung der Versiegelung

Die hier aufgeführten Bestimmungen sind außerordentlich zu begrüßen, doch beziehen sie sich weitgehend auf den bebaubaren Bereich. Dabei wird außer Acht gelassen, dass gerade auch in dem Bereich, der nicht überbaut werden darf, teilweise in einem hohen Maße eine Versiegelung stattfindet, obwohl gerade diesem Bereich in den Plänen ein hohes Entwässerungspotenzial zugesprochen wird (vgl. dazu aber Ausführungen des Entwurfes Seite 54ff, bes. Seite 54 Fläche, Seite 55 Boden). So spricht der Entwurf von einer „dauerhaften“ Freihaltung von Flächen in Bezug auf „Bebauung“ und „Versiegelung“ (Seite 57).

Dies gilt insbesondere für die großflächige Versiegelung des Bodens durch Swimmingpools, von denen eine Reihe im Planungsgebiet errichtet worden sind. Einige von ihnen stellen wegen ihrer Bautiefe und / oder Einzementierung Bauwerke im Sinne des Baurechtes dar und damit wahrscheinlich auch einen Verstoß gegen geltendes Baurecht.

Hinzu kommt, dass vielfach ungeklärt bleibt, wohin das oftmals chemisch belastete Poolwasser jeweils zwischendurch entwässert wird. Selbst wenn es im Winter über im Pool verbleibt (vgl. dazu Seite 74).

Darüber hinaus schränken diese Pools die natürlichen Siedlungsgebiete für Flora und Fauna beträchtlich ein.

Vorschlag:

Bestandsaufnahme der Pools im Planungsgebiet. Aufnahme des Passus ins das Baurecht, dass Pools dieser Art unzulässig sind und „Bestandpools“ zukünftig nicht mehr erneuert werden dürfen, sondern gegebenenfalls abzureißen sind und eine umweltgerechte Einleitung des Wassers nachgewiesen werden muss.

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem Boden verbaute Schwimmbecken sind bauliche Nebenanlagen. Wenn, wie im Bebauungsplan XIV-287c-1, nichts anderes festgesetzt ist, können sie auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Größer 5 Quadratmeter sind sie, analog Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen, auf die Überschreitungs-Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung anzurechnen. Die zulässige Gesamtfläche für die

vorab genannten Anlagen beträgt je Grundstück insgesamt rund 35 Quadratmeter. In einem Erhaltungsgebiet bedarf der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich der Genehmigung. Zu illegalen Anlagen siehe Abwägung zu 1.1.

1.3 Äußerung

ad 3) Maßnahmen zur Erhaltung des Gesamteindrucks einer Grünfläche im nicht bebaubaren Gebiet

Sowohl der ursprüngliche Kaufvertrag der DeGeWo als auch die Erhaltungsverordnung verbieten das Errichten von hohen Zäunen auf den hinteren Grundstücksteilen. Gerade diese verhindern den Eindruck eines offenen Siedlungsgebietes.

Vorschlag:

Die Bauordnung verbietet für den hinteren Teil der Grundstücke Zäune ab der im DeGeWo-Vertrag bereits genannten Höhe von 1,20 Meter (vergleiche Merkblatt zum Vertrag, Seite 2, 1.a) und rechnet diese dem Baurecht zu. Das gilt insbesondere auch dann, wenn diese mit dem Boden fest verbunden sind oder werden (betonierte Zaunhülsen etc.).

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und auch Einfriedungen zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Das ist hier nicht der Fall. Nach den Leitlinien zum Erhaltungsrecht sind in der Krugpfuhlsiedlung im Gartenbereich Einfriedungen bis maximal 1,2 Meter zulässig. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da das Erhaltungsrecht die Höhe von Einfriedungen somit hinreichend regelt.

Äußerung

Mit der Veröffentlichung unserer Namen und Adressen sind wir nicht einverstanden.

Abwägung

Der Hinweis ist berücksichtigt. Die Abwägung zum Bebauungsplan erfolgt immer anonymisiert. Auch Äußerungen in den Stellungnahmen, die eindeutige Hinweise auf den/die Verfasser/In geben könnten, werden in der Abwägung gegebenenfalls entfernt beziehungsweise geschwärzt.

Stellungnahme 2 (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.; Schreiben vom 08.10.2019)

Äußerung

Wir stimmen der Planung der drei Bebauungspläne Bebauungsplan XIV-287a-1, Bebauungsplan XIV-287b-1 und Bebauungsplan XIV-287c-1 größtenteils zu, möchten hier jedoch im Einzelnen noch einmal auf den Bebauungsplan XIV-287b-1 eingehen.

Das Kleingewässer Krugpfuhl, welches sich in der Mitte des Planungsbereiches des Bebauungsplans XIV-287b-1 nach dem der betroffene Siedlungskomplex benannt ist, befindet, ist Bestandteil des durch Rechtsverordnung vom 21. Oktober 1990 festgesetzten Naturdenkmals (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2257), welches auch die nicht zugänglichen Flächen der Parkanlage um den Krugpfuhl umfasst.

Das Gesetz- und Verordnungsblatt beinhaltet geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen. Nach § 4 Pflege des Naturdenkmals des Gesetz- und Verordnungsblatts Seite 2257 beschriebene Pflegemaßnahmen wurden unserer Ansicht nach nicht oder unzureichend durchgeführt beziehungsweise eingehalten, da sich erkennen lässt, dass das Gewässer und einige Teile der Grünflächen (besonders im südöstlichen Bereich) rund um diesen trocken und der Pfuhl so gut wie verlandet sind.

Nach § 4 Absatz 2 ist *„die Umwandlung von Parkrasenflächen in Feucht- bis Nasswiesen“* nicht ausreichend erfolgt, ebenso wie der Eintrag von Laub nicht vermindert wurde, wie man am Pflegezustand der umstehenden Bäume erkennen kann. Dies spiegelt sich auch in der Verlandung des Pfuhls selbst wider.

Dies steht entgegen dem Absatz 5 unter § 5 Verbotene Handlungen, welcher untersagt *„Maßnahmen vorzunehmen, die eine Entwässerung des Pfuhls zur Folge haben oder eine Absenkung des Gewässers verursachen können.“* Dies könnte auch so ausgelegt werden, dass Maßnahmen unternommen werden müssen um die Entwässerung des Gebietes zu vermeiden. Das ist jedoch nicht geschehen. Wir fordern das Amt daher auf, darauf zu achten, dass die vorgegebenen Pflegemaßnahmen für den Erhalt des Naturdenkmals umgesetzt werden. Ein Nachweis über die regelmäßige Durchführung sollte erfolgen.

Im Hinblick auf eine mögliche Wiedervernässung beziehungsweise zur Aufwertung des Wasserkörpers des Pfuhls wären einige Formen der Regenwasserbewirtschaftung empfehlenswert und mit öffentlichen Mitteln förderbar (zum Beispiel BENE). Zum einen die Speicherung überschüssigen Regenwassers von den umliegenden Dächern der angrenzenden Straßen und die Reinigung des gespeicherten Regenwassers durch eine Pflanzenkläranlage (Beispiel Tragschichtfilter im Straßen- beziehungsweise versiegelten Raum) sowie eine dosierte Abgabe des gereinigten Wassers in den Krugpfuhl und gegebenenfalls auch in den Teich in der Hufeisensiedlung im Jahresverlauf. Die Regenwasseragentur der Berliner Wasserbetriebe und des Senats stehen für eine Beratung bzgl. der Möglichkeiten zur Mehrwertverwendung des Regenwassers zur Verfügung (https://www.regenwasseragentur.berlin/umsetzen/).

Es stellt sich uns auch die Frage, ob der im Südosten an das Gewässer angrenzende Teil der Fläche momentan intensiv als Liegewiese genutzt wird. Dies würde dem Verbot des § 5 Absatz 1 widersprechen unter welchem es heißt: *„Es ist verboten: das Gebiet zu betreten […]“*

Wir begrüßen die Festsetzung einiger Flächen als Grünflächen, in diesem Fall öffentliche Parkanlagen mit Spielplätzen. In der Begründung des B-Plans heißt es: „Aufgrund der Lage der öffentlichen Parkanlage parallel zur Buschkrugallee sind auch für die Parkanlage zukünftig Lärmwerte von 65 bis 70 Dezibel(A) zu erwarten. Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A)

eingehalten werden.“ So wie auf Seite 48: „Damit ist die Parkanlage als stark lärmbelastet anzusehen und somit als für die Erholung nur eingeschränkt nutzbar einzustufen“. Somit ist davon auszugehen, dass die Flächen der Parkanlagen nicht oder sehr selten als Liegewiesen genutzt werden.

Daher schlagen wir eine naturnahe Bewirtschaftung einiger Randflächen wie beispielsweise eine Ansaat mit heimischen, insektenfreundlichen Wildblumen vor.

Dies trüge auch durch die Optik auf eine Art und Weise zur Erholung in der Parkanlage bei und würde somit dem Zweck der Flächen entsprechen. Auf Grund des hohen Insektensterbens der letzten Jahre würde es ebenfalls positiv zum Erhalt wichtiger entomologischer Arten beitragen.

Die naturnahe Gestaltung der Parkanlage benötigt eine entsprechende Mahd von höchstens zweimal im Jahr.

Um das Gebiet entsprechend zu sichern und den Anwohnerinnen und Anwohnern den Zweck der neuen Bewirtschaftungsform nahezulegen, sollten Schautafeln oder Schilder mit entsprechender Erklärung angebracht werden. Dies würde des Weiteren zu einem erhöhten Bildungswert der Flächen und im Idealfall zu einem gesteigerten Verantwortungsgefühl für diese beitragen.

Abwägung

Die Äußerungen betreffen nicht den Bebauungsplan XIV-287c-1, sondern den Bebauungsplan XIV-287b-1. Die Abwägung zum Bebauungsplan XIV-287b-1 wird nachrichtlich wie folgt wiedergegeben:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Bei dem Krugpfuhl und Umgebung handelt es sich, wie ausgeführt, um ein bestehendes, im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenes Naturdenkmal. Ein Naturdenkmal geht im Rang vor dem Bebauungsplan. Damit sind eigene planerische Festsetzungen im Bebauungsplan nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig (zum Beispiel ein Ausflugslokal im Landschaftsschutzgebiet). Die erforderlichen Pflegemaßnahmen, die zulässigen und verbotenen Handlungen sind in der Verordnung zum Schutz des Naturdenkmals Krugpfuhl und Umgebung hinreichend sichergestellt. Die Hinweise zur Pflege und Gestaltung des Naturdenkmals werden an die Untere Naturschutzbehörde weitergegeben. Die Festsetzung weitergehender Pflanz-, Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE lässt auch eine naturnahe Gestaltung zu.

Aus den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ergeben sich keine Änderungen der Planung.

4.4 Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 15.01.2020 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-287c-1 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erneut zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 11.03.2020 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung nachfolgender

Voraussetzung und Ergänzung in der Begründung keine Beanstandungen erhoben werden:

- Prüfung, ob es im WA1 entlang der Buschkrugallee zu Abstandsflächenunterschreitungen kommt und ggf. Ergänzung der Begründung um eine Abwägung hinsichtlich der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Darlegung der Auswirkungen der Festsetzung des Erkers Onkel-Herse-straße 19 / öffentliche Straßenverkehrsfläche, Prüfung der Festsetzung und Überarbeitung der Begründung.

Die Voraussetzungen liegen vor, die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die weiteren, redaktionellen Hinweise wurden ebenfalls berücksichtigt.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen. Es ist abzuwägen, ob das Wohl und Interesse der Allgemeinheit tatsächlich eine Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe hierfür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen, liegen aber aktuell für den Bebauungsplanentwurf XIV-287c-1 noch nicht vor.

Insbesondere die folgenden Belange wurden in die Abwägung eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümer, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken.

Öffentliche Belange

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der prägenden baulichen und gestalterischen Merkmale der Siedlung. Gleichzeitig sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine verträgliche Fortentwicklung der Siedlung geschaffen werden. Die Entwicklung im Plangebiet entspricht dem öffentlichen Interesse, wonach die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Erhaltungsverordnung werden weitergehende Regelungen insbesondere über die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Fenstern getroffen, die zu beachten sind und einem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die geplante Baukörperfestsetzung mittels Baulinien und Baugrenzen und textlicher Festsetzung im Bebauungsplan XIV-287c-1 bildet hierbei den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen eine bauliche Erweiterung durch eingeschossige gartenseitige Anbauten möglich ist. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird hierdurch angemessen berücksichtigt. Auf Grund der Erhaltungsverordnung für das Gebiet Krugpfuhlsiedlung besteht aus bezirklicher Sicht ein ausreichendes und wirksames Instrumentarium, um auf die Gestaltung der Anbauten, aber auch auf die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen beziehungsweise Gebäudeteile Einfluss zu nehmen. Weitergehender gestalterischer Bebauungsplanfestsetzungen bedarf es somit nicht.

Die gesunden Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken sind durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch genügende Sozialabstände gewährleistet. Zum Schutz vor Lärm erfolgen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei Außenbauteilen, zur Grundrissausrichtung und zur Ausführung von Außenwohnbereichen. Die Festsetzungen sind im Bestand bereits weitgehend erfüllt, die Wohnungen sind durchgesteckt und der Großteil der Balkone zum Innenhof orientiert.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine zusätzlichen Verschlechterungen gegenüber dem Bestand festzustellen.

Private Belange

Der Bebauungsplanentwurf soll den zukünftigen planungsrechtlichen Rahmen bilden, innerhalb dessen eine Fortentwicklung dieses Siedlungsteils ermöglicht wird. Die geplanten Festsetzungen des XIV-287c-1 schränken die private Verfügbarkeit der einzelnen Baugrundstücke nicht in unzulässiger Weise ein; umgekehrt führen sie nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke. Unzumutbare Härten sind weder erkennbar noch zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand. Eine Einschränkung der Eigentümer resultiert aus der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht.

Für die Reihenhausgrundstücke wird durch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen die Errichtung eingeschossiger gartenseitiger Anbauten mit einer maximalen Tiefe bis 4 Meter ermöglicht. Auch wenn der Anbauwunsch nicht bei jedem Eigentümer gleichermaßen vorhanden ist und eine gewisse Beeinträchtigung bei Realisierung eines Anbaus auf dem benachbarten Grundstück nicht für jedes Grundstück ausgeschlossen werden kann, soll dennoch auf allen Grundstücken gleichermaßen ein Anbau ermöglicht werden, um eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Auch bei einem zukünftig zulässigen Dachausbau erfüllt ein rückwärtiger Anbau andere Wohnfunktionen als ein ausgebautes Dach. Während dieses eher der Schaffung zusätzlicher Zimmer dient, stellt der Anbau eine Vergrößerung des Kommunikations- / Gemeinschaftsbereiches dar. Hinzu kommt,

dass der Bebauungsplan nicht nur auf die Bestandssituation auszurichten ist, sondern gleichermaßen auch zukünftige Entwicklungen im Plangebiet berücksichtigen muss. Spielräume in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen deshalb dem Ziel vorausschauender Planung.

Die geplanten Festsetzungen zu den baulichen Höhen orientieren sich am Bestand beziehungsweise an den bisherigen Regelungen in der Erhaltungsverordnung.

Ein Eingriff in die Rechte Privater erfolgt durch die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche Regelungen zur Ausführung geschlossener Bauteile, zur Grundrissausrichtung sowie zu Außenwohnbereichen umfassen. Die Festsetzungen greifen erst bei Abgang / Neubau. Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Die Festsetzungen sind notwendig, um angrenzend an die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Regelung zur Ausführung der Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Belägen steht auf den Grundstücken eine Erweiterung des Baurechts gegenüber. Die Erweiterung des Baurechts kommt im Wesentlichen den Grundstückseigentümern und Mietern zugute. Insofern sind aus den geplanten Regelungen keine Nachteile für die Mieter / Grundstückseigentümer erkennbar, zumal entsprechende Regelungen bereits Gegenstand der Erhaltungsverordnung sind.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287c-1, die die privaten Interessen der Pächter und Eigentümer hinsichtlich einer baulichen Entwicklung einschränken, dienen der Erhaltung der Bebauungsstruktur sowie des Orts- und Landschaftsbildes, deren Bedeutung hier höher gewichtet wird als die private Baufreiheit. Ebenso wird die Zulässigkeit einer angemessenen baulichen Erweiterung zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern hier höher gewichtet als das mögliche Interesse einzelner Eigentümer am Erhalt der bestehenden Situation ohne Anbau.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und vom Umweltbericht nach § 2a, abgesehen.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe und so weiter).

1.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch):

<u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen</u>

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind dem Biotoptyp Wohn- und Mischbebauung – Blockrandbebauung (12230) / Einzel- und Reihenhausbebauung (12260), die Verkehrsflächen dem Biotoptyp Straßen (12610) im Biotoptypenplan (Umweltatlas, Karte 05.08.1, Ausgabe 2014) zugeordnet.

Die städtebauliche Struktur ist durch große zusammenhängende unbebaute Innenflächen gekennzeichnet. Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser handelt es sich um überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen mit gepflanzten Hecken, Sträuchern und einzeln stehenden alten Bäumen. Begleitend kommen meist Trittrasen und Gartenwildkrautgesellschaften vor.

Die Gärten der Reihenhäuser sind Nutz-und Ziergärten, die von Rasenflächen, Gartenunkrautgesellschaften (Euphorbia peplus-Gesellschaft, Oxalis stricta-Gesellschaft, Galinsoga-Gesellschaft) und Trittrasengesellschaften (Lolio-Plantaginetum, Polygonetum aequalis) geprägt sind.

Verbreitete Kleinsäuger sind Mäuse, Igel, Maulwurf und andere. Regelmäßig kommen auch Steinmarder vor. Große Bedeutung haben die Altbaumbestände mit Baumhöhlen für verschiedene Fledermausarten wie das Braune Langohr und andere. Verbreitete Brutvögel sind Gartenrotschwanz, Blaumeise, Amsel, Grünfink und Haussperling.

Die Siedlungsflächen weisen den niedrigsten Biotopwert von 0 auf.

Konkrete Untersuchungen zu Artengruppen sind nicht erforderlich, da die Flächen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287c-1 vollständig in ihrem Bestand gesichert werden. Über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-287c hinaus, werden keine Flächeninanspruchnahmen vorbereitet.

Der Baumbestand an der Buschkrugallee und der Parchimer Allee sowie im Blockinnenbereich ist gut ausgeprägt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen,

die den Baumbestand beeinträchtigen. Sollten durch Anbauten, die Anlage von Stellplätzen und Garagen Bäume gefällt werden müssen, gilt die Berliner Baumschutzverordnung.

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Absatz 5 Bundes-Naturschutzgesetz legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz nicht. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten sowie deren Populationen ist nicht zu befürchten.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) beziehungsweise ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen und auf sich lösende Rindenpartien und Risse, Bohrlöcher oder erkennbaren Mulm am / im Stammbereich.

Gleichermaßen ist beim Abriss von Gebäuden beziehungsweise baulichen Veränderungen an der Fassade und des Dachbereichs auf tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an beziehungsweise in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Gemäß Gebäudebrüterverordnung sind solche Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Bezogen auf die Problematik Vogelanflug auf Glas sind bei der Errichtung von Anbauten die Richtlinien und Leitfäden Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ zu berücksichtigen.

<u>Fläche</u>

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 dient zum einen der Bestandssicherung und zum anderen soll durch die Festsetzungen ein rückwärtiger Anbau an die Reihenhäuser regelmäßig ermöglicht werden, um eine den Wohnbedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung der Häuser zu gestatten. Es entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorhandene Gebäude so zu erweitern,

dass sie auch bei wachsender Familiengröße und / oder sich veränderten Wohnansprüchen weiterhin gut nutzbar sind. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde die Möglichkeiten der Innenentwicklung, hierzu zählt auch die bauliche Erweiterung von Bestandsgebäuden, zu nutzen.

Durch den Bebauungsplan XIV-287c-1 wird keine Inanspruchnahme von neuen Bauflächen vorbereitet, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287c hinausgehen.

Boden

Der Umweltatlas stellt für die Flächen im Geltungsbereich Regosol, Pararendzina, Hortisol / Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung dar (Umweltatlas, Karte 01.01, Ausgabe 2018). Die Böden besitzen eine mittlere Schutzwürdigkeit, Eingriffe sind zu vermeiden oder auszugleichen (Umweltatlas, Karte 01.13, Ausgabe 2018).

Mit den Festsetzungen für die Anbauten wird sichergestellt, dass die Eingriffe auf bereits versiegelten / überformten Teilflächen erfolgen. Die zulässige bauliche Erweiterung je Reihenhaus beträgt rund 22 Quadratmeter (4 x 5,5 Meter). Da der Bebauungsplan XIV-287c nach wie vor rechtskräftig ist, stellen die im Bebauungsplan XIV-287c-1 weiterhin vorgesehenen Anbauten keine Veränderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht dar. Bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans XIV-287c waren bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten bis mindestens 2 Meter und darüber hinaus in Abhängigkeit vom Verlauf der Straßen- und Baufluchtlinien oder bei Vorlage einer nachbarlichen Zustimmung bis 4 Meter zulässig.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt der Anteil der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert. Es findet keine Erweiterung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287c statt.

Bodenbelastungskataster

Durch das Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat III, wurde mit Schreiben vom 29.05.2019 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet flächenhaft Aufschüttungen vorkommen. Aufschüttungen können schadstoffbelastet sein. Sanierungsbedürftige Altlasten, die sofortige Maßnahmen erfordern und eine Gefahr für die Gesundheit darstellen, sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wird weiter ausgeführt, dass aus Altlastensicht gegen die Planungsabsicht kein Einwand besteht.

Wasser

Das Grundwasser steht innerhalb des Plangebietes bei 10-15 Meter (Dömitzer Straße bis Buschkrugallee) beziehungsweise 15-20 Meter (Fritz-Reuter-Allee) unter der Geländeoberkante (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010). Die wasserdurchlässigen Sandsedimente bieten günstige Bedingungen für eine oberflächennahe Versickerung. Positive Naturhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung sind wegen des Versiegelungsgrades leicht eingeschränkt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser wird als sehr gering bewertet (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004).

Nördlich des Plangebiets befindet sich der als Naturdenkmal festgesetzte Krugpfuhl.

Entwässerungskonzept

Bei diesem Bebauungsplan ist die Erstellung eines eigenen Regenwasserkonzeptes nicht erforderlich, denn:

- Im Gebiet existiert eine Trennkanalisation, das Regen- und Schmutzwasser wird in getrennten Kanälen gesammelt. Das Schmutzwasser wird über Pumpwerke in die Klärwerke geleitet, das Regenwasser gelangt direkt in die Gewässer (Umweltatlas, Karte 02.09.1, Ausgabe 2018).
- Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die Entwässerung für den Bestand ist damit bereits geklärt. Sämtliche Gebäude sind bereits an die Regenentwässerung angeschlossen. Die Anbauten sind bereits nach bestehendem Planungsrecht zulässig.
- Die sich aus der zulässigen Bebauung ergebende Grundflächenzahl beträgt auf den Reihenhausgrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 maximal 0,35, so dass sich auch ohne spezifische Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Versickerung vorhanden sind. Für die dezentrale Muldenversickerung werden in der Regel 5 bis 20 Prozent, bei geringer Durchlässigkeit 40 Prozent, der Größe der angeschlossenen undurchlässigen Fläche benötigt. Das entspricht bei einem Anbau von rund 22 Quadratmetern einer Fläche von 4,4 bis maximal 8,8 Quadratmetern.
- Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.
- Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 10 und 20 Meter (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010).
- Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend: Nach dem Umweltatlas Berlin (Karte 01.06.10, Ausgabe 2018) beträgt die Wasserdurchlässigkeit Kf 40 - <100 cm/d und ist damit hoch, der langjährige Mittelwert der jährlichen Versickerungsrate (ohne Berücksichtigung der versiegelten Flächen) liegt bei 50-150 Millimeter pro Jahr.
- Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone beträgt 25-50 Jahre, was zu einer sehr geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers führt (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004);
- Das Plangebiet liegt circa 500 Meter entfernt von der Zone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal / Altglienicke.

Sämtliche Wege, Zufahrten und Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung 6 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine Überlastung der Regenwasserkanalisation ist nicht zu befürchten. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarn oder den öffentlichen Raum – zum Beispiel durch Überschwemmungen oder anderweitige Vernässungsschäden – zu befürchten.

Im Ergebnis trägt eine weitgehende Versickerung der Niederschläge vor Ort einerseits zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation bei, andererseits trägt sie auch zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümer bei, da bei Rückhaltung und Versickerung der Niederschläge

eine anteilige oder vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich ist.

Dem Verzicht auf die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D, mit Schreiben vom 05.06.2019 zugestimmt.

Durch das Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat III, wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit flächenhaften Aufschüttungen zu rechnen ist, die auch schadstoffbelastet sein können, siehe hierzu Kapitel IV 1.1, Absatz Bodenbelastungskataster.

Klima, Luft

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Umweltatlas, Karte 04.11, Ausgabe 2016) ist die thermische Situation auf den Bauflächen insgesamt mit günstig bis weniger günstig angegeben. Im Bereich der Buschkrugallee ist die thermische Situation sehr günstig, im Bereich der übrigen Straßen ungünstig bis günstig. Als Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas wird die Begrünung und Verschattung von Parkplätzen und Gebäuden benannt. Eine Erhöhung der Oberflächen-Albedo ist nur in Abstimmung mit den Zielen für die Krugpfuhlsiedlung umsetzbar. Die farbliche Gestaltung ist entsprechend dem ursprünglichen Konzept auszuführen. Eine energetische Gebäudesanierung ist zulässig, wenn dies bauphysikalisch erforderlich ist und die mineralische Putzstruktur nach historischem Vorbild wieder aufgebracht wird.

Die Wirkung der baulichen Nutzungen, die Verteilung und Struktur der nicht bebauten Flächen sowie des Reliefs auf die Klimaparameter im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland sind mäßig bis gering (Umweltatlas, Karte 04.05, Ausgabe 2001).

Im Plangebiet besteht überwiegend eine geringe Luftbelastung durch PM10 und NO2 (Index 1,2, Karte 03.11.2, Ausgabe 2017). Der ermittelte Index gewichtet die berechneten Konzentrationen beider Schadstoffe anhand ihrer Grenzwerte. Ein Index von 1,00 ergibt sich zum Beispiel dann, wenn beide Komponenten 50 Prozent des Grenzwertes erreichen. Alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 1,8 (über 90 Prozent Ausschöpfung des Grenzwertes) aufweisen, erfordern ein besonderes Augenmerk. Das ist hier nicht der Fall. Weitergehende Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan XIV-287c-1 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Und auch wenn man davon ausgeht, dass der Bebauungsplan XIV-287c keinen Bestand hat, sind die Auswirkungen der neuerlichen Planung durch den Bebauungsplan XIV-287c-1 insgesamt als gering zu beurteilen und beschränken sich auf die geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gegenüber der Bestandssituation. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird nicht beeinträchtigt. Ungeachtet dessen soll eine Versiegelung von Wegen und Zufahrten durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen die Vorgartenbereiche sowohl in ihrer Bedeutung für das Siedlungsbild als auch in ihrer Funktion für die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens

weitgehend erhalten werden. Die Festsetzungen tragen insgesamt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene, städtebaulich integrierte Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung gesichert werden. Gleichzeitig werden Flächen dauerhaft von Bebauung beziehungsweise Versiegelung freigehalten. Damit kann ein wirksamer Beitrag in klimatischer und ökologischer Hinsicht geleistet werden.

Landschaft

Die Krugpfuhlsiedlung wurde 1925 bis 1927 als Teil der Großsiedlung Britz erbaut. Für die Ausprägung des spezifischen Stadtraums innerhalb der Krugpfuhlsiedlung ist der Krugpfuhl mit seinen Parkanlagen (im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes XIV-287b) von größerer Bedeutung. Das engere Umfeld des Geltungsbereichs wird unter anderen durch die angrenzende denkmalgeschützte Hufeisensiedlung, welche ebenfalls zur Großsiedlung Britz gehört, bestimmt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Landschaft und das Landschaftsbild erhalten.

Biologische Vielfalt

Da es sich im Wesentlichen um eine Planung zur Sicherung des Bestandes handelt, wird die biologische Vielfalt nicht eingeschränkt. Die zulässigen baulichen Erweiterungen finden auf Flächen statt, die nur einen geringen Biotopwert (0) aufweisen und für die bereits Baurecht besteht.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch)

Im Bezirk Neukölln sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch)

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Darüber hinaus sind Betrachtungen der Erholungsnutzung relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-287c-1 befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Mit dem Bebauungsplan soll die Sicherung der bestehenden Gebäude erfolgen. Bereits im Bestand sind die an der Buschkrugallee und der Parchimer Allee gelegenen Wohngebäude durch Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße stark belastet.

Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete kann im Bestand und auch zukünftig entlang der Buschkrugallee, der Parchimer Allee

nicht eingehalten werden. „… Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten beziehungsweise verfestigt werden. …“ (aus: Kuschnerus; Der sachgerechte Bebauungsplan; Seite 232, Randnummern 451, 453).

Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts werden an der Buschkrugallee überschritten. An den Fassaden zur Parchimer Allee sind die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung zwar unterschritten, allerdings werden die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 Dezibel(A) tags und 55 Dezibel(A) nachts weiterhin überschritten. An den nach Westen orientierten Gebäudefassaden der Bebauung Buschkrugallee sowie den nach Norden orientierten Fassaden der Bebauung Parchimer Allee können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Durch die höhere Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen wird der dahinterliegende Bereich vor Beeinträchtigungen weitgehend geschützt.

Durch den Bebauungsplan sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden (textliche Festsetzung 5) planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus werden Grundrissregelungen (textliche Festsetzung 6) und Regelungen für die baulich verbundenen Außenwohnbereiche (textliche Festsetzung 7) in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit sollen Lärmkonflikte auch bei Abgang und Neubau minimiert werden. Die Umsetzung geeigneter Maßnahmen muss in Abstimmung mit den Regelungen zur Erhaltungsverordnung Krugpfuhl erfolgen. Zum Bestand ist anzumerken, dass die Grundrisse überwiegend durchgesteckt realisiert wurden, so die meisten Wohnungen auch über mindestens ein Zimmer zur ruhigen Hofseite verfügen. Zurzeit erfolgt der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse IV mit automatischer Zwangslüftung in den Fassaden zur Buschkrugallee.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Beibehaltung des Wohngebietes im bisherigen Umfang bei gleichzeitig geringfügiger Erhöhung der baulichen Dichte städtebaulich notwendig und im Interesse der Bewohner ist. Die in den 1920er Jahre entwickelte große Wohnanlage gehört zu den herausragenden wohnungspolitischen Reformprojekten der Weimarer Republik. Am 05.12.2006 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, die Krugpfuhlsiedlung durch eine Erhaltungsverordnung unter Schutz zu stellen. Diese Verordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 01.11.2008 rechtskräftig. Festsetzungen, die den baulichen Bestand nicht berücksichtigen, sind nicht zulässig.

Durch die geplanten Festsetzungen werden für die zweigeschossigen Reihenhäuser Anbauten sowie weitgehend Stellplätze und vereinzelt Garagen ermöglicht, ohne zu einer möglichen Beeinträchtigung des Innenbereichs beizutragen. Durch die Begrenzung von Anbauten auf eine Tiefe von 4,0 Meter bleiben die langgestreckten Reihenhausgrundstücke mit ihren tiefen Hausgärten erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, eine mögliche geringfügige Verschattung durch Anbauten auf angrenzenden Grundstücken ohne Anbau ist in Hinblick auf die hierdurch erfolgende Anpas-

sung an heutige Wohnbedürfnisse vertretbar. Zudem besteht durch die Reihenhausbebauung eine enge Wechselbeziehung zwischen den Nachbarn (siehe hierzu auch Kapitel III 3.4.2).

Wohnungsnahe, öffentlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen, die die privaten Hausgärten funktional ergänzen, befinden sich um den Krugpfuhl, entlang der Buschkrugallee sowie westlich angrenzend im Bereich des Hufeisenteichs. Neben der Parkanlage parallel zur Buschkrugallee existieren damit auch Grünflächen, die nicht vom Verkehrslärm beeinträchtigt sind. Durch die Vernetzung der wohnungsnahen Grünflächen sowie der Sicherung von mit Gehrechten zu belastenden Durchwegungen vom Krugpfuhl zu den nördlich und südlich angrenzenden Gebietsteilen erfolgt zugleich eine Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere.

Bauphasen

Während der Bauphasen kann es durch den Zulieferverkehr zu betriebsbedingten Lärmbelastungen kommen. Die möglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen während der Bauphase werden bei Beachtung gängiger Bauvorschriften als nicht erheblich eingestuft. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Anbauten zeitgleich realisiert werden.

Luftschadstoffe

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und mit dem Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen gesichert werden sollen, sind aus dem Plangebiet keine störenden Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit den geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sichert der Bebauungsplanentwurf die Beibehaltung ausreichend großer grundstückseigener, begrünter Freiflächen. Öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen befinden sich in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch)

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Denkmäler. Das Plangebiet ist Bestandteil des Erhaltungsgebiets Krugpfuhlsiedlung (Gesetz- und Verordnungsblatt 2008, Seite 300 f). An den Geltungsbereich grenzt westlich die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Hufeisensiedlung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone der in die Welterbeliste der UNESCO eingetragenen Siedlung der Moderne.

Der Bebauungsplan XIV-287c-1 sieht die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsstruktur, Straßen- und Baufluchten vor. Diese orientiert sich an der Idee der mit großzügigen Grünflächen geprägten Siedlung mit Gartenstadt-Charakter. Damit können die Belange der Baukultur auch im Hinblick auf die benachbarte Hufeisensiedlung als UNESCO-Welterbe hinreichend berücksichtigt werden.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch)

Die Weiterentwicklung eines innerstädtischen Standorts mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht zu befürchten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch)

Der Bebauungsplan enthält keine einschränkenden Regelungen. Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Einschränkungen ergeben sich aus der Erhaltungsverordnung. Bei einer Nachrüstung der Gebäude sind daher neben den einschlägigen Verordnungen die Regelungen der Erhaltungsverordnung zur Krugpfuhlsiedlung zu berücksichtigen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans. Auch weitergehende Planungen sind nicht bekannt und wären im Zweifelsfall durch die beabsichtigte Nutzung – Wohnen – nicht betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch)

Die Immissionsgrenzwerte sind nicht überschritten. Maßnahmen daher nicht festzulegen. Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Durch die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Eine Zunahme des Verkehrs aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten. Die im Blockinnenbereich liegenden Freiflächen mit ihrem Baum- und Gehölzbestand werden durch die Festsetzungen erhalten. Dies trägt zur Förderung der Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch)

Das Auftreten von Wechselwirkungen zwischen den Belangen ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (§ 1 Absatz 6 Nummer 7j Baugesetzbuch)

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten.

Fazit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287c-1 keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche in einer gut erschlossenen Lage im Interesse der Bewohner weiterentwickelt.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Für die Beurteilung, ob auf Grund eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, finden im Bebauungsplanentwurf XIV-287c-1 entsprechend nicht statt. Ein Anbau an die Reihenhäuser ist bereits nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-287c) zulässig.

Unabhängig davon wird der Bebauungsplan nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Damit gelten mögliche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Die bisherigen Festsetzungen zur Minderung der Eingriffe werden beibehalten: reine Baukörperausweisung, Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen nur in eingeschränktem Umfang, Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, sind möglichst zu erhalten. Sollte durch Anbauten, die Errichtung von Stellplätzen und Garagen dennoch in den geschützten Baumbestand eingegriffen werden, ist ein ökologischer Ausgleich zu leisten (Baumersatzpflanzung oder Ausgleichsabgabe).

Werden aufgrund der Anbauten / Garagen ständige Lebensstätten gebäudebewohnender Arten (zum Beispiel Sperlinge, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) entfernt oder beeinträchtigt, ist gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ein Ornithologe hinzuzuziehen und ökologischer Ausgleich in Form von Ersatzniststätten zu leisten.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse (und Arbeitsstätten)

Die vorhandenen Wohngebäude werden gesichert. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden auch die Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen Fritz-Reuter-Allee gesichert.

Durch die geplanten Festsetzungen werden für die zweigeschossigen Reihenhäuser im Innenbereich Anbauten (ohne Nachbarzustimmung) ermöglicht, ohne zu einer möglichen Beeinträchtigung des Innenbereichs beizutragen. Durch die Begrenzung von Anbauten auf eine Tiefe von 4,0 Meter bleiben die langgestreckten Reihenhausgrundstücke mit ihren Hausgärten weitgehend erhalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, eine mögliche geringfügige Verschattung durch Anbauten auf angrenzenden Grundstücken ist in Hinblick auf die bereits erfolgten Anbauten, Terrassenüberdachungen vertretbar (siehe Kapitel III 3.4.2).

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Buschkrugallee ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Über die Buschkrugallee ist das Plangebiet günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind bereits als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Buschkrugallee), örtliche Straße (Parchimer Allee), Anliegerstraßen (Malchiner Straße, Dömitzer Straße) ausgebaut. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287c-1 erfolgt keine Zunahme des Verkehrs. Die Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Buschkrugallee resultiert aus der gesamtstädtischen Verkehrszunahme.

4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

5 Weitere Auswirkungen

Der Bedarf an sozialen Einrichtungen auf Grund der geplanten Festsetzungen erhöht sich nicht, da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baupotenziale schafft, sondern sich auf die bestehenden Baugrundstücke konzentriert.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, wurden mit Schreiben vom 17.10.2018 über die Absicht den Bebauungsplan XIV-287c-1 einzuleiten, informiert.

2 Verfahren gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung der Baugesetzbuchs

Das Verfahren ist gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung der Baugesetzbuchs durchzuführen, da der Bebauungsplan an die Buschkrugallee angrenzt und somit nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-287c-1 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 277/18). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2018 im Amtsblatt für Berlin Nummer 51, Seite 7057.

4 Frühzeitige Beteiligungen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Intention des Bebauungsplanentwurfs XIV-287c-1 folgt der Intention des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-287c.

5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-287a-c-1/I-04) per E-Mail vom 03.05.2019 zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist bestimmt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Siehe hierzu auch Kapitel III 4.1.

6 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Drei Behörden und Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-287c-1/I-07) per E-Mail vom 09.09.2019 erneut zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist bestimmt.

Siehe hierzu auch Kapitel III 4.2.

7 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 30.08.2019 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 36, Seite 5437, 5438 sowie am 06.09.2019 in der Tagespresse in den Zeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 09.09.2019 von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Unterlangen zum Bebauungsplanverfahren XIV-287c-1 standen unter anderem im Internet unter der URL www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln und www.mein.berlin.de zur Einsichtnahme bereit.

8 Abwägungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 14. Januar 2020 (Bezirksamtsvorlage Nummer 10/20) wurde das Ergebnis der Trägerbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

9 Anzeige des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 15.01.2020 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan unter Erfüllung von zwei Voraussetzungen beanstandungsfrei ist und festgesetzt werden kann (siehe hierzu Kapitel III 4.4).

10 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 02.06.2020 (Drucksache 1820/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 02.06.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Biedermann
Bezirksstadtrat

Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anhang

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.

Textliche Festsetzung 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Textliche Festsetzung 4

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Textliche Festsetzung 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

- der nach Norden orientierten Fassaden der Gebäude Onkel-Herse-Straße 3/7 sowie der Giebelseite des Gebäudes Onkel-Herse-Straße 3,
- der nach Osten orientierten Fassaden der Gebäude Buschkrugallee 180/212, Malchiner Straße 64, Dömitzer Straße 58 sowie der Giebelseiten Buschkrugallee 180, 184, 186, 204, 206,
- der nach Süden orientierten Fassaden der Gebäude Parchimer Allee 34, 36, 40, 48/52, 58/62, Malchiner Straße 64, 65, Dömitzer Straße 53, 58, Fritz-Reuter-Allee 73,
- der nach Westen orientierten Fassaden der Gebäude Malchiner Straße 65, Dömitzer Straße 53, Fritz-Reuter-Allee 73

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 Dezibel(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 Dezibel(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen,

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

Textliche Festsetzung 6

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) beziehungsweise in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 Dezibel(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird

Textliche Festsetzung 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Buschkrugallee und der Parchimer Allee mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Buschkrugallee sowie der Parchimer Allee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Textliche Festsetzung 8

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 10

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.