

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf

XIV – 294-1

"TiB Columbiadamm"

für das Grundstück Columbiadamm 111, Lilienthalstraße 17 und die nördlich und südlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks der Grünanlage Volkspark Hasenheide sowie einen Abschnitt des Columbiadamms im Bezirk Neukölln

Fassung zur Rechtsverordnung

BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In seiner Sitzung am 15.5.2012 hat das Bezirksamt Neukölln die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung XIV-294-1 zur Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-294 „TiB Columbiadamm“ beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsverfahren ist die Festsetzung von veränderten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportvereinsgelände“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Columbiadamm 111, Lilienthalstraße 17 und die nördlich und südlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks der Grünanlage Volkspark Hasenheide sowie einen Abschnitt des Columbiadammes.

Seitens der Turngemeinde in Berlin 1848 e.V. (TiB 1848 e.V.) bestand der Wunsch, eine neue Zweifeld-Tennishalle zu errichten. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 2011 ein Entwicklungskonzept mit Standortuntersuchung für das Vereinsgelände durchgeführt. Aufgrund geänderter Nutzungsvorstellungen seitens des TiB 1848 e.V. soll eine neue Tennishalle nicht mehr an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Lilienthalstraße errichtet werden. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurde im Sommer 2012 eine detaillierte Standortuntersuchung durchgeführt und ein Baufeld nördlich des bestehenden Vereinsheims (Kasinos) von den Gremien des Vereins bestätigt. Dieses Vorhaben liegt innerhalb des im Mai 2005 festgesetzten Bebauungsplans XIV-294, allerdings *außerhalb der dort festgesetzten Baufelder und war somit nicht genehmigungsfähig.*

Aus Sicht des Bezirks konnte auch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, weil hierdurch eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit entstünde, die das planerische Ziel, die zulässige durch Sportanlagen überbaubare Fläche zu begrenzen, unterlaufen würde. Im Ergebnis sollte daher der Bebauungsplan entsprechend der Wünsche des TiB e.V. geändert werden.

Der Bebauungsplan XIV-294 wurde im Mai 2005 festgesetzt. Ziel der Planung war es, den Bestand der traditionsreichen Sportstätten sowie deren Fortentwicklung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Auf eine Nutzungsfestsetzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportplatz - wurde daher verzichtet, da es hier in Bezug auf die Zulässigkeit und den Umfang baulicher Anlagen für eine angemessene Sport- und Spielnutzung zu Widersprüchen kommen könnte. Stattdessen erfolgte die Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportvereinsgelände“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll daher das bestehende Baufeld westlich des Sportplatzes um die Fläche für die Tennishalle erweitert und im Gegenzug das Baufeld an der Lilienthalstraße reduziert werden. Durch die geplante Änderung bleibt die Art der Nutzung völlig unangetastet. Bezüglich des Maßes der Nutzung erfolgt eine Umverteilung der bebaubaren Flächen, wobei sich der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt um ca. 280 m² reduziert.

Besondere Gründe für die Platzierung der Baufelder, z. B. als Schallschutzriegel liegen nicht vor. Dies ist aufgrund der umliegenden Nutzungen auch nicht erforderlich. Die bestehende Situation im Bereich Lilienthalstraße bleiben für das Sportfeld und die Baufelder der bestehenden Hallen unverändert.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt und
- die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht berührt sind.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Bestand

2.1.1 Geltungsbereich- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-294-1 umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha und befindet sich am westlichen Rand des Bezirks Neukölln, unmittelbar angrenzend zu den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Es grenzt

- an den bezirkseigenen Lilienthalfriedhof im Norden,
- an den Volkspark Hasenheide im Osten,
- an einen als Parkanlage ausgewiesenen Grünstreifen des Bezirks entlang des Columbiadamms, als übergeordnete innerstädtische Straßenverbindung mit dem gegenüber liegenden „Tempelhofer Feld“ im Süden sowie
- an die Lilienthalstraße mit einem gegenüber liegenden Regenwasserbecken im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Westen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Sportvereins.

Das Grundstück ist mit einer Tennishalle und dem angegliederten Neubau mit einer multifunktionalen Zweckbestimmung (Cafeteria, Fitness-, Sport- und Tanzsäle, Umkleideräume, Wellnessbereich, Verwaltung), einem Kasino und einem Tennishaus bebaut. Auf dem Gelände sind neben dem Stadion verschiedene Sportplätze u.a. Tennisplätze und ein Bogenschießplatz angesiedelt. Ein Teil der Tennisplätze kann im Winter durch die Errichtung einer Traglufthalle genutzt werden.

Die nördlich an das Grundstück der TiB 1884 e.V. angrenzende Teilfläche der Parkanlage Hasenheide ist eingezäunt und ungenutzt, die südliche Teilfläche am Columbiadamms ist ebenfalls eingezäunt und wird vom Naturschutz- und Grünflächenamt als Lagerplatz genutzt.

Der Abschnitt des Columbiadamms befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Das Plangebiet ist günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine auf dem Columbiadamms verkehrende Buslinie der BVG.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Regional- und Landesplanung

In der Beurteilung zur Planungsabsicht wurden in der Stellungnahme der gemeinsamen

Landesplanungsabteilung GL 5.21 vom 14.3.2012 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes zur Planungsabsicht mitgeteilt:

- Sicherung des traditionsreichen Sportvereinsgeländes; Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes XIV-294 durch Verschiebung der Baufenster; Größe des Plangebietes: ca. 82.271 m²
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte1)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Grundsätze § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung).

In der dargelegten Planungsabsicht wurde kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen ist hier grundsätzlich zulässig. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B.

In der Stellungnahme von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC 15 vom 21.3.2012 wurden folgende Hinweise mitgeteilt:

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-294 aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken.

Da die Sportanlage vom Columbiadamm erschlossen wird und der Columbiadamm im Stadtentwicklungsplan Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II, als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes enthalten ist, werden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und der Bebauungsplan gem. § 7 Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Aussage: Grünfläche mit dem Lage-symbol „Sport“. Die an das Plangebiet angrenzende Straße Columbiadamm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Alle angrenzenden Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Die geplanten Festsetzungen sind somit aus dem FNP entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 9). Regionalplanerische Festsetzungen des FNP sind nicht berührt.

2.2.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) bildet den Rahmen für die verkehrliche Entwicklung bis etwa zum Jahre 2025. Auch für die langfristige Entwicklung (für den Zeitraum nach 2025) sollen die notwendigen Weichen gestellt werden. In 15 bis 20 Jahren soll sich das Bild des städtischen Verkehrs hierbei deutlich verändert haben.

Der künftige Verkehr soll die veränderten Mobilitätsbedürfnisse der Bürger und der Wirtschaft befriedigen, dabei gleichwertige Mobilitätschancen für alle schaffen, auf die Stadt als Lebensraum Rücksicht nehmen, durch die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität dem Wegzug ins Umland entgegenwirken und die Umwelt entlasten und den Verbrauch von Ressourcen senken. Das übergeordnete Ziel ist eine nachhaltige Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse.

Das übergeordnete Straßennetz im Bestandsplan (März 2011) sowie in der Planung 2025 stellt den Straßenzug „Columbiadamm“ als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

2.2.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima mit Senatsbeschluss vom 31.05.2011 wurde erstellt, um die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Klima Leitbilder in den Handlungsfeldern (HF) „Bioklima“ im Siedlungsraum, „Grün- und Freiflächen“, „Gewässerqualität und Starkregen“ sowie „Klimaschutz“. Für die einzelnen Handlungsfelder werden Zielansprachen formuliert:

- hitzeangepasster Umbau des Gebäudebestands und der Quartiere (HF „Bioklima“)
- klimawandelgerechte Optimierung der Grün- und Freiflächen (HF „Grün- und Freiflächen“)
- Erhalt der Wasser- und Badequalität durch eine Verbesserung der ökologischen Funktion (HF „Gewässerqualität und Starkregen“)
- Fortführung des energieoptimierten Bauens und Sanierens (HF „Klimaschutz“),

die durch mögliche Maßnahmen und exemplarische Umsetzungsmöglichkeiten mit hohem Vorbildcharakter unteretzt werden. Im Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ befindet sich das Plangebiet im Bereich von Grün- und Freiflächen mit prioritärem Handlungsbedarf (relevante Maßnahmen: Erleichterung der Versickerung auf den Grünflächen, Neu- und Nachpflanzung hitzeresistenter und winterharter Gehölze, Vernetzung von Grün- und Freiflächen). Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ befindet sich das Plangebiet im Handlungsraum „Mischsystem“ mit Fokus auf die Verringerung des Oberflächenabflusses (relevante Maßnahmen: Entsiegelungspotenziale nutzen, Ausweitung der Versickerung und Verdunstung vor Ort). Im Maßnahmenkatalog zum HF „Klimaschutz“ werden als relevante Maßnahmen benannt: Neubauten energetisch optimiert planen und realisieren, Einsatz regenerativer Energien).

Die konkreten Maßnahmen sollen in den Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bebauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der 12 genannten Aktionsplan-Projektgebiete, jedoch im Nahbereich zum Aktionsplan-Projekt 7 (Tempelhofer Feld). Die dargestellten Schwerpunktmaßnahmen (klimagerechter Parkumbau, Wasserma-

nagement, Stadtbäume, Solaranlagen) haben keinen unmittelbaren Bezug zum Änderungsumfang des B-Planverfahrens.

Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt.

2.2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der am 24.5.2005 festgesetzte Bebauungsplan XIV-294 setzt das Grundstück Columbia-damm 111 / Lilienthalstraße 17 gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung - SPORTVEREINSGELÄNDE - fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wurde mit der Festsetzung von Baufeldern und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,1 beschränkt. Weitere wesentliche Regelungen betreffen die maximale Höhe baulicher Anlagen, Begrünungs- und Ausgleichsfestsetzungen (z.B. Fassaden- und Dachbegrünung) sowie Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan XIV-294-1 ergänzt den seit dem 01.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-294 (Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 30.06.2005 auf Seite 340). Die Planinhalte des Bebauungsplanes XIV-294 bleiben weiterhin gültig. Die Ergänzungen beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2.

II Planinhalt und Abwägung

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Tennisabteilung des TiB 1848 e.V. beabsichtigt seit einigen Jahren die Errichtung einer neuen Zweifeld-Tennishalle. Da das im Bebauungsplan XIV-294 gesicherte, einzige größere Baufeld an der westlichen Grundstücksgrenze (Bereich Lilienthalstraße) aus verschiedenen Gründen für eine entsprechend dimensionierte Standortentwicklung nicht infrage kam, wurde im Jahr 2011 ein Entwicklungskonzept für das gesamte Vereinsgelände erarbeitet. Im Rahmen dieser Voruntersuchung sind verschiedene Standorte für einen Tennishallen-Neubau untersucht worden. Diese sind im Entwicklungskonzept des Vereins bewertet und von den Gremien des Vereins beschlossen worden. Die Wahl des Standortes fiel zugunsten einer Fläche nördlich des Vereinsheims aus.

Auf Grundlage dieser Entwicklungsstudie wurde im Sommer 2012 eine detaillierte Standortuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insbesondere die folgenden planerischen Bindungen und städtebaulichen Kriterien überprüft:

- erforderliche Dimensionierung des Neubaus und Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien,
- Beeinflussung von bestehenden Sportflächen und Wegebeziehungen auf dem Vereinsgelände,
- Auswirkungen auf Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere eines im Nahbereich vorhandenen Tiefbrunnens,
- Berücksichtigung von vorhandenem Gehölzbestand und der Topographie.

Als Ergebnis der Untersuchung ergab sich ein klar abgegrenztes Baufeld nördlich des bestehenden Vereinsheims/Kasinos, das von den Gremien des Vereins im Juli bzw. August 2012 bestätigt wurde. Der Standort befindet sich außerhalb des bislang festgesetzten Baufeldes und ist somit nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der Erforderlichkeit zur Veränderung der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bemühte sich der Vorstand des TiB 1848 e.V. um eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung des Neubauvorhabens mittels eines Änderungsverfahrens.

1.1 Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Vor Einleitung des Verfahrens wurde die Anwendbarkeit als Vereinfachtes Verfahren gemäß den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB (Grundzüge der Planung, UVP-Pflicht, Beeinträchtigung der Schutzgüter) überprüft. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie sind durch die räumliche Umlegung der Baufelder nicht berührt, da die beiden Hauptintentionen des Bebauungsplans, die Sicherung des Sportstandorts und der Vereinsnutzung, bei gleichzeitiger Begrenzung der überbaubaren Fläche vollumfänglich gewahrt bleiben.

Die durch den Bebauungsplan zukünftig zulässige Nutzung ist nicht in der Anlage 1 des UVPG aufgeführt und somit nicht UVP-pflichtig. Die Schutzgüter des § 1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht berührt. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH / Natura 2000) und Vogelschutzgebiete betroffen.

Diese Bewertung wurde im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IIC 15 vom 21.3.2012 bestätigt.

2 Intention der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-294-1 wird das Ziel verfolgt, den rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-294 hinsichtlich der Lage und Ausdehnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich nördlich des bestehenden Vereinsheims/Kasinos zu ändern. Dabei soll die Größe der überbaubaren Flächen insgesamt noch verkleinert werden. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt werden und alle sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3 Wesentlicher Planinhalt

3.1 Beschreibung des Planinhalts

Innerhalb der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes XIV-294 festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen wurde die bestehende überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des bestehenden Vereinsheims/Kasinos (Flächenabgrenzung J K L M J) um eine nördlich anschließende, neue überbaubare Grundstücksfläche von 1.740 m² erweitert. Diese Erweiterungsfläche wird mit einer Größe von 38,5 m x 45,2 m neu festgesetzt. Dafür wurde die im Bebauungsplan XIV-294 festgesetzte, jedoch bisher nicht bebaute Teilfläche (D E F G H I D), entlang der Lilienthalstraße um 2.020 m² reduziert.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten.

Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans soll mittels der nachstehenden textlichen Festsetzungen zusätzlich zu den bestehenden Planinhalten des Bebauungsplans XIV-294 neues Planungsrecht geschaffen werden:

Der Bebauungsplan XIV-294 vom 24.05.2005, veröffentlicht im GVBl. vom 30.6.2005 auf Seite 340, wird wie folgt geändert:

Die textlichen Festsetzungen Nr.1 und Nr.2 werden wie folgt ersetzt:

1. *Innerhalb der überbaubaren Fläche F G H I N F auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE - dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 58,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*
2. *Innerhalb der überbaubaren Fläche K L M J P Q R K auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE - dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 56,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*

Folgende textliche Festsetzungen werden hinzugefügt:

11. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bisher festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten N D E und F außer Kraft.*
12. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten J und K außer Kraft.*

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in Form von drei Baufenstern durch Baugrenzen bestimmt.

Textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 11: Die bisher überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Lilienthalstraße (nördliche Teilfläche von D E F G H I D) wird um ca. 2.000 qm reduziert, da das bisherige Baufeld in diesem Bereich nicht für die Entwicklung des TiB 1848 e.V. erforderlich ist. Vielmehr ist dem Verein aktuell daran gelegen, diese Sportplatzfläche für zahlreiche Sportaktivitäten als Freifläche zu erhalten. Über den flächengleichen Ausgleich der überbaubaren Grundstücksfläche für den Neubau der Zweifeld-Tennishalle hinaus (Flächengröße 1.740 qm, Fläche J P Q R K J) wird die Fläche um zusätzliche ca. 280 qm reduziert, die zukünftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Somit treten die bisher festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten N D E und F außer Kraft.

Textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 12: Das bisherige Baufenster um das bestehende Vereinsheim/Kasino (Fläche J K L M J) wird um eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche mit den Ausmaßen 38,5 m x 45,2 m ergänzt. Dieses Baufeld dient der Entwicklung eines mit der Tennisabteilung des TiB 1848 e.V. und dem Gesamtverein gemeinsam entwickelten Standortes für den Neubau einer Zweifeld-Tennishalle in den Dimensionen von ca. 35 m x 38 m. Obwohl bei allen Planungen die Freihaltung des Durchganges zwischen einem Neubau und dem Altbau einen wichtigen Konzeptbaustein darstellte, wird, z.B. zur Sicherung möglicher Überdachungen dieses Bereiches, ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen (Fläche K L M J P Q R K). Damit besteht zukünftig die Möglichkeit, sich trockenen Fußes zwischen beiden Eingängen (Umkleidebereich Vereinsheim – neue Halle) zu bewegen. Die bisher festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten J und K tritt außer Kraft.

Der Verlauf der westlichen Baugrenze orientiert sich am Sockelbereich der bestehenden

Terrasse und hält somit die wichtige Hauptwegebeziehung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilbereich des Vereinsgeländes frei. Die Beeinträchtigung der kaum genutzten 100 m-Laufbahn ist mit den relevanten Abteilungen des Vereins abgestimmt. Die aktuelle Ausbauplanung des Stadions sieht hier alternative Lösungen vor. Eine Beeinträchtigung der 400 m-Umlaufbahn wird nicht erfolgen.

Die bisher festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in den beiden Baufenstern sowie die Ausnahmeregelung für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bleiben unverändert.

3.2 Eingriff / Ausgleich

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG wird durch den Bebauungsplan auf Grund der in seiner Flächengröße reduzierten, festzusetzenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht begründet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe in der öffentlichen Auslegung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Baumbestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (hier Fläche J P Q R K J) ist entsprechend der Baumschutzverordnung geschützt. Dementsprechend wird der Kompensationsbedarf durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Erlangung der erforderlichen Fällgenehmigungen beurteilt.

3.3 Abwägung von Stellungnahmen, Ergebnis

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß §13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3.3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und § 6 Abs.2 AGBauGB zu den durch den Bebauungsplanentwurf XIV-294-1 vorgesehenen Änderungen des festgesetzten Bebauungsplans XIV-294 wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie die beiden Nachbarbezirke Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 28.09.2012 und vom 15.10.2012 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung gebeten.

Als Frist zur Rückäußerung wurde die nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Monatsfrist festgesetzt.

In der Auswertung und Abwägung vom 28.12.2012 gem. § 1 Abs. 7 wurden auch alle nachträglich eingegangenen Äußerungen berücksichtigt. Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Planung.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von sechs Behörden bzw. sonstige TöB abgegeben:

BA Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, Um Nat II 3, Um Nat III 1/I 4 – vom 08.11.2012:

Immissionsschutz: Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum Vorhaben.

Altlasten und Bodenschutz: Es wird auf die Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes zu Altlasten vom 20.06.2012 verwiesen. Darüber hinausgehende Erkenntnisse liegen nicht vor. Es wird um die Übergabe von ggf. vorliegenden Untersuchungsergebnissen gebeten. Gegen die Planungsabsicht besteht kein Einwand.

Im Schreiben vom 20.06.2012 wurden nachfolgende Anmerkungen ausgeführt:

Der Planungsbereich liegt zum Teil auf einer Altlastenverdachtsfläche, welche im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 221 aufgeführt ist. Bei der Katasterfläche Nr. 221 handelt es sich um ein großes Auffüllungsgebiet, wo nach dem 2. Weltkrieg erhebliche Mengen Trümmerschutt verbracht wurden. Die Abgrenzung der Trümmerablagerungsfläche konnte nicht genau nachvollzogen werden. Da die Sportanlagen des TiB schon lange vor dem Krieg existiert haben sollen, wurde der weitaus größere Teil der Sportfläche nicht in das BBK aufgenommen.

Für das Gelände des Sportvereins TiB liegen im Umweltamt nur für einen kleinen Bereich im Süden Bodenuntersuchungen vor. Im Rahmen eines Bauvorhabens (östlicher Anbau an das bestehende Gebäude am Columbiadam 111) erfolgte eine Erkundung mittels Bohrschürfen und einer Bohrung bis in 3 m Tiefe. Dabei wurden Auffüllungen an Bauschutt/Trümmerschutt mit Stärken von 0,80 m bis 2 m aufgeschlossen. Im Rahmen des Bauvorhabens wurde der zum Teil belastete Bodenaushub entsorgt.

Zum übrigen B- Planbereich liegen keine Erkenntnisse über den Untergrund vor.

Hinweis: Eine ca. 20 m östlich von der B-Plan-Begrenzung entfernte Bohrung (im Plan Nr. 4993-Gütemessstelle Deponieprogramm) weist eine Auffüllungsschicht (Ziegelreste, Bauschutt, Metall und Sande) von 5 m Stärke nach.

Fazit: Ein Kenntnisstand zu Altlasten liegt nicht flächendeckend vor. Es sollte lokal mit Auffüllungen gerechnet werden, welche mit Schadstoffen belastet sein können. Bei Bauvorhaben empfiehlt sich, mit Baugrunduntersuchungen die Frage nach möglichen Verfüllungen im Vorfeld abzuklären. Gegen den Planungsinhalt besteht kein Einwand.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Das im Änderungsverfahren neu ausgewiesene Baufeld für den Neubau der Tennishalle nördlich des bestehenden Vereinsheims befindet sich in einem Teilbereich, der durch die Randzone des Sportstadions geprägt ist. Es war zu vermuten, dass es sich hier überwiegend um ursprüngliche Bodenstrukturen handelt (Wallbereich). In Vorbereitung der Baumaßnahme Neubau Tennishalle hat der Sportverein den obigen Hinweis berücksichtigt und im August 2012 Bodenuntersuchungen im Bereich des Baufeldes durchgeführt (Geotechnischer Bericht Dr. Tischer und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Schöneiche). Nach der Ermittlung der Baugrundsichtung und –eigenschaften wurden 4 Sondierungsbohrungen in den Eckbereichen des Baufeldes sowie 2 Sondierungsbohrungen im mittigen Bereich des Erdwalls durchgeführt. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die obere Bodenschicht fast durchgängig durch eine 2 m bis 3 m tiefe Auffüllungsschicht gebildet wird. Unterhalb der Auffüllungsschicht befinden sich „gewachsene“ Sande, die gute Tragfähigkeitseigenschaften besitzen. Die Auffüllungen sind überwiegend organisch durchmischte Sande mit unterschiedlich großen Anteilen an Ziegel- und Mörtelresten, lagenweise auch Ziegelschutt.

Der organische Anteil liegt bei < 3 %. Bodenkontaminationen wurden nicht festgestellt. Das Bodengutachten wurde UmNat übermittelt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 223 vom 02.11.2012

Zum Planungsrecht: Zu dem o.g. Entwurf wird mitgeteilt, dass der Vollzugsfähigkeit des Plans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Es werden die nachfolgend dargestellten, vorsorglich artenschutzrechtlichen Hinweise für die Vollzugsebene zur Beachtung durch den Bauträger gegeben:

Im Hinblick auf die nachfolgenden konkreten Maßnahmen (hier: Baumfällungen) wird wegen der zwingend beachtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese vor Fällung durch eine nachweislich fachkundige Person gezielt auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (=Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) untersucht werden müssen. Insbesondere von Fledermäusen nutzbare Höhlenstrukturen sind für Nichtspezialisten kaum zu identifizieren, da oftmals nur unauffällige Risse auf eine Höhle im Inneren des Stammes hindeuten. Baumhöhlen sind unabdingbare Bestandteile des Naturhaushalts und ungeachtet einer vorübergehenden oder jahreszeitlich bedingten Abwesenheit von Tieren dauerhaft geschützt. Fallen Baumschutz- und Artenschutzrecht zusammen, entscheidet auf Antrag über die artenschutzrechtliche Zulassung des Zugriffs auf solche Strukturen die untere Naturschutzbehörde (ansonsten SentStadtUm als Oberste Naturschutzbehörde). Grundsätzlich besteht in solchen Fällen die Verpflichtung zu angemessenen artentsprechenden Kompensationsleistungen in Form von Nist- und/oder Quartiershilfen.

Allgemein: Sollte in Bäumen oder sonstigen Gehölzstrukturen zum Zeitpunkt der vorgesehenen Beseitigung ein Aufzuchtsgeschehen von Vögeln festzustellen sein, sind diese Bereiche/Strukturen bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel im Bestand zu lassen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-294-1 erfolgte mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Um Nat I 1 vom 20.Juni 2012 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit der Aussage, dass keine artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG betroffen sind. Hierzu wurde nach vorheriger Begehung und Begutachtung festgestellt, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen für Brutvögel /Fledermäuse) nicht vorhanden sind, d.h. nicht von der Maßnahmenumsetzung betroffen sind. Es ist somit davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht von der Maßnahmenumsetzung betroffen sind.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN e.V.) vom 29.10.2012 im Rahmen der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung und vor dem Hintergrund, dass ein Vorhandensein von Bruthöhlen nicht komplett auszuschließen ist, wurde am 15. Februar 2013 vor dem Vollzug von Baumfällungen eine erneute Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem Fachgutachter durchgeführt, um die Ergebnisse der Stellungnahme vom Sommer 2012 aktuell zu überprüfen. Im Ergebnis der Begehung mit einer intensiven Untersuchung der betroffenen Gehölze nach Baumhöhlen und Stammrissen wurde festgestellt, dass es nur bei einem Baum einen Hinweis auf eine dauerhaft zu schützende Lebensstätte gibt. Ein ausfallendes Astloch könnte dabei als Nistplatz geeignet sein. Es war jedoch nicht zu erkennen, ob die Faulstelle bereits die Größe einer geeigneten Brutstätte aufwies. Hinweise auf Vorkommen

von Fledermäusen ergaben sich nicht.¹ Im Ergebnis wird vom Fachgutachter vorgeschlagen, in den noch verbleibenden Bäumen vier Nistkästen als freiwillige ökologische Kompensation aufzuhängen.

Insgesamt wurden die Hinweise der Senatsverwaltung zur Kenntnis genommen, dem Bauherrn mitgeteilt und gutachterlich untersetzt.

Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25 – Wasserbehörde vom 19.10.2012, Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D):

Gegen die Planungsziele bestehen zur Zeit keine grundsätzlichen Bedenken.

Die ganze oder teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist anzustreben. Dabei können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen. Der benötigte Flächenbedarf dafür beträgt in der Regel mindestens 1/15 der Entwässerungsfläche.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant. Es ist beabsichtigt, dass das im Zuge der Neubaumaßnahme anfallende Regenwasser auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen unmittelbar zur Versickerung gebracht wird.

Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

BVG - Berliner Verkehrsbetriebe vom 23.10.2012

Der überlassene Bebauungsplanentwurf wurde geprüft. Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht der BVG keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf folgende Sachverhalte des Omnibuslinienverkehrs im Planbereich hingewiesen:

Die BVG geht davon aus, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibusbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit Herrn Schmidt unter der Tel. Nr.: 256 25568) anzuberaumen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

¹ BUBO – Dipl.-Biologe C. Kallasch: Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung geschützter Arten Columbiadamm 111 in Berlin-Neukölln, Berlin, Juni 2013

Berliner Wasserbetriebe vom 14.11.2012

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wird durch einen Hausanschluss DN 100 mit Trinkwasser versorgt, welcher von der Versorgungsleitung DN 300 auf der südlichen Seite des Columbiadamms gespeist wird. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Auf dem Grundstück Columbiadamms 111 befindet sich eine totegelegte Trinkwasserleitung.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Diese Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von den BWB nicht vorgesehen.

Zur Sicherung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden sind und die Planung beauftragt sein muss. Es wird darum gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Im Zuge der Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass Trinkwasserleitungen innerhalb des Änderungsbereiches nördlich des Vereinsheims umverlegt werden müssen. Hierzu werden frühzeitig Abstimmungen mit dem Leitungsträger stattfinden.

Die gegebenen Hinweise betreffen Maßnahmen im Rahmen von Bauausführungs- oder Pflanzmaßnahmen und sind nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg/ WGI vom 24.10.2012

Die WGI GmbH (WSI) ist von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mgH & Co. KG (NBB) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag des GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH. Die NBB weist auf ein Reihe von technischen Sachverhalten der Umsetzungsebene hin, die zum Umgang mit Leitungsbeständen, der erforderlichen Erkundungsmaßnahmen zur Ermittlung des genauen Leitungsverlaufs sowie zu erforderlichen Sicherungsmaßnahmen und Abstandserfordernissen im Rahmen von Baumpflanzungen Regelungen treffen.

Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB

derzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. (Nach Abgleich mit den Planunterlagen: von der Lilienthalstraße im Bereich des befahrbaren Haupterschließungsweges.) Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Die Maßnahme ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit zu beantragen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise betreffen Maßnahmen im Rahmen von Bauausführungs- oder Pflanzmaßnahmen und sind nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan sowie seine Begründung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Properties vom 24.10.2012

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde geprüft und dazu Stellung genommen:

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsanlagen und zwei 110-kV-VEP-Kabelsysteme der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese verlaufen nach Auswertung der mitgelieferten Planunterlagen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich im Columbiadamm und in der Lilienthalstraße. Hausanschlüsse bestehen im Bereich der Zufahrt vom Columbiadamm.

Darüber hinaus wurden allgemeiner Hinweise zum Umgang mit Leitungsbeständen sowie zu erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen von Kabel und Freileitungsanlagen mitgeteilt (zwei beigefügte Richtlinien).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise beziehen sich zum großen Teil auf Flächen und Trassenverläufe, innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Eine bauleitplanerische Sicherung durch Leitungsrechte für die Hausanschlüsse im Bereich der Parkanlage ist bereits im festgesetzten Bebauungsplan XIV-294 erfolgt

Darüber hinaus gehende Hinweise betreffen den Rahmen von Bauausführungs- oder Pflanzmaßnahmen und sind ebenfalls nicht bebauungsplanrelevant. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Stadtplanungsamt (Stapl 108) vom 22.10.2012

Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans XIV-294-1 wird aus städtebaulicher Sicht Stellung genommen.

Dem vorliegenden Entwurf gegenüber werden keine Einwendungen geltend gemacht.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass u.a. die im Landschaftsprogramm beinhalteten Planungsaussagen wie z.B. zum Klimaschutz Beachtung fanden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan XIV 294 wurden bereits die wesentlichen Aussagen des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich berücksichtigt. Diese beziehen sich auf die in den Programmplänen enthaltenen Entwicklungsziele und

Maßnahmen und erfahren im Zusammenhang mit der Planänderung keine negative Veränderung. Das Vereinsgelände befindet sich gemäß Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ als Teilfläche innerhalb eines bedeutenden Vorranggebietes Klimaschutz (ehemaligen Flugplatz Tempelhof/Hasenheide). Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier umzusetzen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung der Luftaustausches
- Vermeidung und Ausgleich von Bodenversiegelungen.

Das Änderungsverfahren beinhaltet im Zuge des Wegfalls einer Baufläche im Bereich Lilienthalstraße insbesondere eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit eine verringerte Versiegelung im Geltungsbereich. Durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Dachbegrünung erfolgt ein Ausgleich der Neuversiegelung. Dies führt insgesamt zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Darüber hinaus plant der Bauherr, die südorientierten Dachflächen mit PV-Anlagen zu bestücken und damit einen Beitrag zum Einsatz regenerativer Energien und zur CO₂-Reduzierung zu leisten.

Für den Bebauungsplan ergaben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Fazit: Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB geäußerten Anregungen und Hinweise hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Veränderungen geführt. Die Hinweise wurden im Rahmen einer redaktionellen Fortschreibung in der Begründung berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan XIV-294-1 wurde parallel zur Behördenbeteiligung das Verfahren für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt, in der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit hatten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

3.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung statt. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-294-1 ging eine schriftliche Stellungnahme vom BLN ein. Dieser war eine eigenständige handskizzierte Bestandsaufnahme der Bäume im Bereich der neuen überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Vereinsheims beigelegt.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) mit Schreiben vom 29.10.2012:

Es ist zu begrüßen, dass in der Änderung eine kleinere Halle vorgesehen ist, sich die Versiegelung von Boden um etwa 280 m² minimiert und durch den Neubau die vorhandene Traglufthalle in Zukunft weniger genutzt und dadurch viel Energie eingespart werden kann. Mithilfe Herrn Grothkopps (Vereinsmanager) hatten die BLN die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu erhalten, um die Standortwahl besser nachvollziehen zu können.

Jedoch werden durch die Errichtung der neuen Tennishalle laut Bebauungsplan Bäume nach BaumSchVO gefällt. Dies war nach der bisherigen Planung nicht notwendig, da diese Fläche nicht bebaut werden sollte. Aus der Begründung geht leider nicht hervor, wie viele Bäume es sind, welche Baumarten betroffen sind und welchen Stammumfang diese haben. Für uns ist die Aussage „[...] der tatsächliche Kompensationsbedarf nach Baumschutzverordnung ist erst nach Abschluss der Neubebauung endgültig ermittelbar.“,

nicht nachvollziehbar, da es dringend notwendig ist vor Beginn der Baumaßnahmen und damit vor den Baumfällungen eine Bestandsaufnahme der Bäume durchzuführen, um überhaupt eine Ermittlung der Ersatzpflanzungen zu ermöglichen.

Um uns Klarheit von der derzeitigen Situation vor Ort zu verschaffen, haben wir eine eigenständige Vermessung an den Bäumen vorgenommen. Unter den betroffenen Bäumen befinden sich auch Biotopbäume, die vor einer Fällung unbedingt durch einen Gutachter (im Frühjahr/Sommer auf Insekten, Nisthöhlen von Vögeln und Fledermäusen) untersucht werden müssen. Es befinden sich 10 geschützte Bäume - laut Planungsbüro nur 9 Bäume - auf der betroffenen Fläche, die laut Baumschutzverordnung kompensiert werden müssen. Die Fällungen der Bäume, vor allem wenn sich Biotopbäume darunter befinden, stellen einen Eingriff dar, da hier bedrohte und geschützte Arten Lebensraum finden. Der Biotopbaum als Lebensstätte ist somit nach § 39 Abs. 1 Punkt 3 BNatschG geschützt. Darüber hinaus findet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Leistungs- und Naturhaushaltes statt. § 18 BNatschG besagt: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Eingriff nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatschG begründet und die Abwägungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen.

Folgende nach BaumSchVO Bln geschützte Bäume müssen bei Umsetzung der Planung gefällt werden (hierzu wurde eine Skizze angefertigt, die sich im Anhang des Schreibens befindet):

Wir bitten darum die ermittelten Ersatzbäumen auf dem Grundstück TiB zu pflanzen.

Gattung	Anzahl und Art	StU	vorzunehmende Ersatzpflanzungen laut BaumSchVO
Ahorn	Spitz-Ahorn (Acer planatoides)	0,87m	1 Ersatzbaum
	Spitz-Ahorn (Acer planatoides)	1,6m +1,63m (zweistämmig)	7 Ersatzbäume
Birke	Hänge-Birke (Betula pendula)	1,07m	1 Ersatzbaum
	Hänge-Birke (Betula pendula)	1,06m	1 Ersatzbaum
	Hänge-Birke (Betula pendula)	0,92m	1 Ersatzbaum
	Hänge-Birke (Betula pendula)	1,07m+1,11m (zweistämmig)	3 Ersatzbäume
	Hänge-Birke (Betula pendula)	0,83m+0,54m (zweistämmig)	2 Ersatzbäume
	Hänge-Birke (Betula pendula)	0,94m+0,77m (zweistämmig)	2 Ersatzbäume
Eiche	Hänge-Birke (Betula pendula)		
	Trauben-Eiche (Quercus petraea)	1,27m	2 Ersatzbäume
	Trauben-Eiche (Quercus petraea)	1,54m	2 Ersatzbäume

Des Weiteren ist nicht aus den Unterlagen ersichtlich, welche Kompensationsmaßnahmen und -flächen für die Versieglung vorgesehen sind. Es erscheint uns wichtig bei Neupflanzungen darauf zu achten, dass großkronige Baumarten wie Eiche, Linde, Birke und Bergahorn verwendet werden. Das Totholz der zu fällenden Bäume wirkt sich als Lebensraum für Flora und Fauna positiv aus und sollte auf dem Grundstück gelagert werden z.B.

am nördlichen Rand der Bogenschießanlage – alternativ in der Hasenheide.

Zudem ist aus unserer Sicht wichtig, dass bei dem Neubau mindestens eine fensterlose Wand zu planen ist, damit die Festsetzung der Fassadenbegrünung wirksam wird.

Laut textlicher Festsetzung Nr. 5 sollen 85% der Dachflächen begrünt werden. Bisher ist nur ein Gebäude im Geltungsbereich mit einem Gründach ausgestattet. Was ist mit dem Dach des Vereinsheims? Der Ausgleich für die Versiegelungen des Bebauungsplans XIV-294 ist damit innerhalb der letzten sieben Jahre seit Beschluss noch nicht erfolgt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Zum Baumschutz: Bei der Formulierung auf Seite 10 der Auslegungsbegründung handelte es sich um einen redaktionellen Fehler. Da die erforderlichen Baumersatzpflanzungen im Rahmen des Fällantrages und parallel zum Bauantragsverfahren festgesetzt werden, ist - in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der BLN - der tatsächliche Kompensationsbedarf bereits vor der Durchführung der Baumaßnahme festzulegen.

Die Bewertung des Kompensationsbedarfs und die Regelungen zu Qualität und Quantität sowie zu den Standorten der Ersatzmaßnahmen ist Gegenstand des Verfahrens zur Erlangung der erforderlichen Fällgenehmigungen und wird durch die bezirkliche Untere Naturschutzbehörde entschieden. Auch die Auswahl der Baumart ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier sind Abhängigkeiten insbesondere hinsichtlich der Standorte, des Wuchsrums sowie gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Über den Umgang mit dem verbleibenden Totholz entscheidet der Eigentümer. Ein Verbleiben auf dem Grundstück ist möglich, jedoch kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Zum Artenschutz: Im Zuge der Bebauungsplanverfahrens XIV-294-1 erfolgte mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde UmNat I 1 vom 22. Juni 2012 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit der Aussage, dass keine artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG betroffen sind. Hierzu wurde nach vorheriger Begehung und Begutachtung festgestellt, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen für Brutvögel/Fledermäuse) nicht vorhanden sind, d.h. nicht von der Maßnahmenumsetzung betroffen sind.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des BLN e.V. wurde vor dem Vollzug von Baumfällungen am 15. Februar 2013 eine erneute Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Eigentümer und einem Fachgutachter durchgeführt, um die Ergebnisse der Stellungnahme zu Höhlenstrukturen aktuell zu überprüfen. Im Ergebnis der Begehung mit einer intensiven Untersuchung der betroffenen Gehölze nach Baumhöhlen und Stammrissen wurde festgestellt, dass es nur bei einem Baum einen Hinweis auf eine dauerhaft zu schützende Lebensstätte gibt. Ein ausfallendes Astloch könnte dabei als Nistplatz geeignet sein. Es war jedoch nicht zu erkennen, ob die Faulstelle bereits die Größe einer geeigneten Brutstätte aufwies. Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen ergaben sich nicht.² Im Ergebnis wird vom Fachgutachter vorgeschlagen, in den noch verbleibenden Bäumen vier Nistkästen als freiwillige ökologische Kompensation aufzuhängen.

Zum Eingriff: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-294 erfolgte eine Eingriffsbewertung, die zu kompensatorischen Festsetzungen mit einer Zuordnung von möglicher Bodenversiegelung zu Dachbegrünungsmaßnahmen. Durch das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG nicht vorbereitet. Die Eingriffserheblichkeit und

² BUBO – Dipl.-Biologe C. Kallasch: Gutachterliche Stellungnahme zur Erfassung geschützter Arten Columbiamamm 111 in Berlin-Neukölln, Berlin, Juni 2013

damit der ursprünglich ermittelte Kompensationsumfang werden aufgrund der in ihrer Flächengröße reduzierten, festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen verringert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht vorbereitet.

Darüber hinaus verfügt das Vereinsgelände im Zusammenwirken mit den angrenzenden Grün- und Freiräumen (Hasenheide, Friedhof, Kleingärten) bereits heute über eine ausgeprägte grüne „Kulisse“. Die Beseitigung des baumbestandenen Erdwalls stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes dar. Vielmehr kann mit der landschaftsbildwirksamen Anpflanzung von Ersatzbäumen (mittelfristig) eine noch attraktivere räumliche Wirkung erzielt werden, die insgesamt zu einem verbesserten Landschaftsbild beiträgt.

Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen und Flächen sind Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan XIV-294. In Kapitel 2.4.4 zu den Ausgleichsfestsetzungen werden dort die Ergebnisse des zuständigen Fachgutachtens zur Eingriffsermittlung dargestellt. Die Gewährleistung des Ausgleichs auf dem Sportgelände wird im Bebauungsplan durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert: Auf dem Vereinsgelände sind demnach die Dachflächen in einem Umfang von 85 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung regelt nach wie vor das Kompensationserfordernis im Zusammenhang mit geplanten Neubaumaßnahmen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes XIV-294-1. Demzufolge befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan XIV-294-1 auch keine weiterführenden Angaben.

Weiteres: Im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaus für die Tennishalle ist von der Errichtung von zwei weitgehend fensterlosen Wandseiten auszugehen. Diese Wandflächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Fassadenberankung besonders geeignet.

Das Erfordernis zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung) begründet sich auf zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen durch Neubauten. In den Jahren seit Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-294 ist bislang nur der Anbau im Bereich Columbiadam realisiert worden, der über eine extensiv begrünte Dachfläche verfügt. Erst mit der Errichtung weiterer Neubauten werden erneut Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen und weitere Dachflächen extensiv begrünt.

Fazit:

Die Hinweise führten zu einer redaktionellen Korrektur über die abgestimmte Herangehensweise mit dem Eigentümer bezüglich der zu stellenden Anträge auf Baumfällungen jedoch zu keiner Änderung der Planung.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Anwendbarkeit wurde vor der Einleitung des Verfahrens geprüft. Hierbei wurde u.a. festgestellt, dass die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht berührt sind. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH / Natura 2000) und Vogelschutzgebiete betroffen. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a gemäß § 2 Abs. 3 ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt (siehe Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zur Stellungnahme BLN e.V. im Rahmen der Offenlage). Mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde UmNat I 1 vom 22. Juni 2012 erfolgte eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit der Aussage, dass keine artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG betroffen sind. Hierzu wurde nach vorheriger Begehung und Begutachtung festgestellt, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen für Brutvögel/Fledermäuse) nicht vorhanden sind, d.h. nicht von der Maßnahmenumsetzung betroffen sind. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des BLN e.V. wurde vor den erforderlichen und im Rahmen von Ersatzpflanzungen ausgleichenden Baumfällungen eine erneute Begutachtung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Eigentümer und einem Fachgutachter durchgeführt, um die Ergebnisse der Stellungnahme zu Höhlenstrukturen aktuell zu überprüfen. Im Ergebnis konnten keine Niststätten festgestellt werden. Es wurde ein Vorschlag zur freiwilligen ökologischen Kompensation erstellt (Anbringen von vier Nistkästen) und dem Eigentümer mitgeteilt.

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes sichern eine Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Keine.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Planungskosten für das eingeleitete Bebauungsplanverfahren werden durch die Turngemeinde in Berlin 1848 e.V. finanziert. Mit dem Bebauungsplan wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Vor diesem Hintergrund werden keine finanziellen Verpflichtungen durch diesen Bebauungsplan ausgelöst.

IV Verfahren

a) Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplans XIV-294-1 einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. II C 3) sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL5) mit Schreiben vom 21.02.2012 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanentwurfs XIV-294-1 zeitgleich informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte in ihrem Schreiben (GL 5.21) vom 14.03.2012 mit, dass der Einleitung des Bebauungsplans XIV-294-1 keine Erfordernis der Raumplanung entgegen stehen und das er den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 21.03.2012 (II C 15) mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken vorliegen. Des Weiteren hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit gleichem Schreiben Empfehlungen zum weiteren Verfahren bzw. zu Planinhalten abgegeben.

b) Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplan XIV-294-1 wurde am 15.05.2012 vom Bezirksamt (BA-Vorlage Nr. 52/12) beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.06.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24/S. 929) bekannt gemacht.

Der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner Sitzung am 12.06.2012 über die Aufstellung informiert und hat dem Beschluss zugestimmt.

Nach § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

c) Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB fand in der Zeit vom 28.09. bis einschließlich 15.11.2012 statt. Das Ergebnis wurde in dem Vermerk Stapl b2 vom 30.12.2012 zusammen gefasst. Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Hinweise führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bzw. der textlichen Festsetzungen.

d) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung vom 01.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012 wurde am 21.09.2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 auf Seite 1719 sowie am 28.09.2012 in der Berliner Morgenpost fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches). Im Amtsblatt erfolgte der Hinweis, dass das Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Weiterhin wurde auf den § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 28.09.2012 von der Öffentlichen Auslegung informiert.

e) Festsetzung

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 15. Januar 2013 (Vorlage Nr. 08/13) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-294-1 vom 20.09.2012 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2013 dem Entwurf des Bebauungsplans zur Beschlussfassung zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 15. Sitzung der XIX. Wahlperiode am 27. Februar 2013 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung (Drucksachen-Nr.: 0286/XIX) zugestimmt.

Der Fachbereich Stadtplanung hat mit Schreiben vom 28.2.2013 den Bebauungsplanentwurf XIV-294-1 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C) gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB zur Anzeige gebracht. Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans und der eingereichten Unterlagen teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben II C 34 vom 29.4.2013 mit, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nunmehr durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann. Die Hinweise zur Verbesserung der Rechtsicherheit wurden berücksichtigt.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt:

Berlin, den 17. Juni 2013

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Blesing
Bezirksstadtrat

Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

ANHANG:

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan XIV-294 vom 24.05.2005, veröffentlicht im GVBl. vom 30.6.2005 auf Seite 340, wird wie folgt geändert:

Die textlichen Festsetzungen Nr.1 und Nr.2 werden wie folgt ersetzt:

1. Innerhalb der überbaubaren Fläche F G H I N F auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE - dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 58,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
2. Innerhalb der überbaubaren Fläche K L M J P Q R K auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE - dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 56,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Folgende textliche Festsetzungen werden hinzugefügt:

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die bisher festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten N D E und F außer Kraft.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten J und K außer Kraft.

B. BEGRÜNDUNG	1
I PLANUNGSGEGENSTAND	2
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2 Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Bestand	3
2.1.1 Geltungsbereich- und Eigentumsverhältnisse	3
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2.1 Regional- und Landesplanung	3
2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.2.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	5
2.2.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	5
2.2.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
II PLANINHALT UND ABWÄGUNG	6
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
1.1 Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB	7
2 Intention der Planung	7
3 Wesentlicher Planinhalt	7
3.1 Beschreibung des Planinhalts	7
3.2 Eingriff / Ausgleich	9
3.3 Abwägung von Stellungnahmen, Ergebnis	9
3.3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	15
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
1 Auswirkungen auf die Umwelt	19
2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	19
3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	19
IV VERFAHREN	20
V RECHTSGRUNDLAGEN	21
ANHANG:	22