

Bezirksamt Neukölln  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3 – 6144/XIV-294/III-08

## **Begründung**

zum Bebauungsplan XIV-294  
„Tib Columbiadam“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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

## INHALT

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
1.2 Plangebiet und Erschließung	4
1.3 Bestand	4
1.3.1 Eigentumsverhältnisse	5
1.3.2 Planerische Ausgangssituation	5
2 Planinhalt	6
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.2 Intention des Planes	7
2.3 Wesentlicher Planinhalt	7
2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	8
2.4.1 Nutzungsfestsetzungen	8
2.4.2 Maßfestsetzungen / Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.4.3 Begrünungsfestsetzungen	9
2.4.4 Festsetzungen auf der Grundlage des § 1a BauGB i. V. mit den §§ 8, 8a BNatSchG - Ausgleichsfestsetzungen -	9
2.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	10
2.4.6 Niederschlagswasserbehandlung	11
2.4.7 Verkehrsflächen / Erschließung	11
2.5 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz und Ergebnis	12
2.6 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB - Auswertung und Ergebnis -	12
2.6.1 Auswertung/Abwägung	12
2.6.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der TöB / Änderungen der Festsetzungen nach der Beteiligung der TöB	14
2.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Auswertung und Ergebnis -	15
2.7.1 Durchführung	15
2.7.2 Auswertung der öffentlichen Auslegung	15
2.7.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Änderungen der Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung	15
2.8 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	16
2.8.1 Durchführung der eingeschränkten Beteiligung	16
2.8.2 Auswertung der eingeschränkten Beteiligung	16
2.8.3 Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung	16
2.9 Planänderung	17
2.9.1 Änderung des Planinhalts (Deckblatt 2)	17
2.10 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	17
2.10.1 Durchführung	17
2.10.2 Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung	18
2.10.3 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	18

2.10.4	Wiederholte erneute öffentliche Auslegung	18
2.10.5	Auswertung / Ergebnis der wiederholten erneuten öffentlichen Auslegung	18
2.11	Änderung des Planes nach der Rechtskontrolle	18
2.12	Vereinfachten Verfahrens gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB	18
2.12.1	Durchführung des vereinfachten Verfahrens	18
2.12.2	Auswertung und Ergebnis des erneut durchgeführten vereinfachten Verfahrens	19
2.13	Erneute Rechtskontrolle	19
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.2	Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen	19
3.3	Auswirkungen auf den Haushalt	19
4	Verfahren	19
5	Rechtsgrundlagen	22

- Anlagen:
1. Textliche Festsetzungen
  2. Pflanzliste vom 25.11.1998
  3. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 vom 17.08.1999

## **B. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XIV-294 – TIB COLUMBIADAMM**

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. stellte als Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 am 07.02.1997 mit ergänzenden Unterlagen vom 14.03.1997 einen Vorbescheidsantrag für den Anbau an eine bereits vorhandene Tennishalle. Dieser Anbau ist mittlerweile erfolgt. Die Eröffnungsfeier des Neubaus fand am 12.05.2001 statt. Danach stellte die Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. einen Antrag auf eine Terrassenüberdachung für das bestehende Vereinshaus.

Die Tennishalle mit dem angegliederten Neubau, Kasino, Tennishaus und Nebenanlagen sowie Außenanlagen sind Teil einer Sportanlage.

Auf dem nach geltendem Recht (Baunutzungsplan von 1960) als Nichtbaugebiet ausgewiesenen Grundstück (zu beurteilen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB) wurden bis 1997 mehrere Bauanträge zur Erweiterung und zum Umbau der Sportanlage ausnahmsweise genehmigt. Die mittlerweile verwirklichte Baumaßnahme (Erweiterung der vorhandenen Tennishalle) ist zu umfangreich und verfestigt die Massierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück - im Nichtbaugebiet - weiter. Ohne ein städtebauliches Konzept sowie dessen planungsrechtliche Sicherung war eine weitere Bauentwicklung in diesem Bereich nicht mehr vertretbar.

Dem Vorbescheidsantrag wurde am 06.06.1997 gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB daher nicht zugestimmt.

Um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, war es erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Bebauungsplan soll die bisherige Nutzung sichern und für die geplanten baulichen Anlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Mit ihm soll die Erschließung des Grundstücks gesichert sowie die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen (Grundstückstausch) geschaffen werden.

Am 25.02.2002 stellte die TIB einen Bauantrag für die Überdachung der Terrasse des Vereinsgebäudes. Der Fachbereich Stadtplanung stimmte mit der Stellungnahme vom 09.04.2002 dem Vorhaben gem. § 35 BauGB zu. Durch Anpassung / Änderung dieses Bebauungsplanverfahrens mit dem Deckblatt 2 vom 20.11.2002 erfolgt nun die weitere planungsrechtliche Sicherung der Sportanlagen an diesem Standort.

#### **1.2 Plangebiet und Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück der Turngemeinde Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 (ca. 67.000 m<sup>2</sup>), die nördlich und südlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks der Grünanlage - Volkspark Hasenheide - sowie einen Abschnitt des Columbiadammes.

Das Plangebiet liegt westlich des Volksparks Hasenheide, grenzt südlich an den Friedhof an der Lilienthalstraße und nördlich an den sich noch in Betrieb befindlichen Flughafen Berlin-Tempelhof. Im Westen grenzt das Grundstück direkt an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es wird vom Columbiadamm über eine Zufahrt (Haupteingang), die über eine südlich angrenzende ca. 18,0 m breite Teilfläche des Volkspark Hasenheide führt, erschlossen. Ein zweiter Eingang befindet sich an der Lilienthalstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die technische Erschließung erfolgt über die Zufahrt vom Columbiadamm.

#### **1.3 Bestand**

Das Grundstück am Columbiadamm wurde von der TIB in enger Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln Mitte der 30er Jahre erworben und bebaut.

Es wurde damals dem Bezirk gegenüber eine Dienstbarkeit vereinbart, die darin bestand, dass von sieben Neuköllner und Kreuzberger Schulen diese Anlage, bis zur grundbuchlichen Löschung in den 70er Jahren, in Anspruch genommen werden konnte.

Das damals bewilligte Bauvorhaben sah eine wesentlich umfangreichere Bebauung der Sportplatzanlage vor, die jedoch durch die Kriegsjahre nicht zu Ende geführt werden konnte.

Einige der damals vorhandenen Vereinsabteilungshäuser fielen ca. 1939 dem Bau des Columbiadamm bzw. der Grundstücksabtretung an die Türkische Republik (Islamischer Friedhof) zum Opfer.

Die bisherige Nutzung der Sportanlage diente hauptsächlich dem Tennissport, wofür in den 70er Jahren eine vereinseigene Tennishalle errichtet wurde.

Da die Sportart Tennis bundesweit rückgängig ist und die Unterhaltung der Sportanlage durch Überschüsse aus dem Tennissport nach Aussage des Vereins in Zukunft fraglich ist, sah der Verein nur in der Erweiterung des Sportangebots die Möglichkeit des Erhalts der Sportanlage. Dafür wurde ein Anbau mit multifunktionalen Zusatzräumlichkeiten errichtet.

Das Grundstück ist mit einer Tennishalle und dem angegliederten Neubau mit einer multifunktionalen Zweckbestimmung (Cafeteria, Fitness-, Sport- und Tanzsäle, Umkleideräume, Wellnessbereich), einem Kasino und einem Tennishaus bebaut. Auf dem Gelände sind 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 angrenzende Teilfläche der Parkanlage Hasenheide ist eingezäunt und ungenutzt, die südliche Teilfläche am Columbiadamm ist ebenfalls eingezäunt und wird vom Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA) als Lagerplatz genutzt.

### 1.3.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 befindet sich im Eigentum der Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. Die Teilgrundstücke des Volksparks Hasenheide und der Columbiadammabschnitt befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Grundstückstausch bzw. Erwerb zwischen dem Land Berlin und dem Sportverein angestrebt, um eine städtebauliche und bodenrechtliche Ordnung herzustellen und eine gesicherte Erschließung des Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsfläche zu sichern (s. u.).

Der angrenzende Abschnitt der Lilienthalstraße befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Eigentum des Bundes und ist dem Zentralflughafen Tempelhof zugeordnet.

### 1.3.2 Planerische Ausgangssituation

- Der *Flächennutzungsplan Berlin* in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport - gedeckte Sportanlage (wobei ungedeckte Sportanlagen in dieser Darstellung enthalten sind) - mit übergeordneter Bedeutung dar.  
Die geplanten B-Plan-Festsetzungen sind somit aus dem FNP entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 9).

- Der *Baunutzungsplan* vom 28.12.1960 (Bek. vom 22.06.1961, ABl. 742) weist das Grundstück als Nichtbaugebiet aus. Diese Ausweisung ist nicht übergeleitet. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB, da kein Bebauungszusammenhang vorhanden ist und es sich daher nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB handelt.

- Der derzeitige Arbeitsstand der *Bereichsentwicklungsplanung für Neukölln* - BEP 1 – stellt den Geltungsbereich in seinem Nutzungskonzept als sonstige Grün- und Freifläche mit Sport dar.

- Im *Bodenbelastungskataster* wird das Grundstück nicht als Verdachtsfläche geführt. Für die Erweiterung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 221 – Hasenheide – im Bereich des Plangrundstücks wurden keine Grundlagen ermittelt (s. u. 2.6.1 und 2.6.2).
- Der *Landschaftsplanentwurf XIV-L-6* vom 20.12.1994 umfasst den gesamten innerstädtischen Bereich Neuköllns bis zum S-Bahninnenring. Der Landschaftsplan soll ausschließlich durch Darstellung von Biotopflächenfaktoren (BFF) das Verhältnis von unbebauter naturhaushaltswirksamer Fläche zu bebauter Fläche grundstücksbezogen regeln.  
Für das Grundstück des Bebauungsplanes XIV-294 sind diesbezüglich keine Darstellungen im L-Plan vorgesehen. Da keine kontroversen Aussagen zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen, muss der Landschaftsplan in seinem Geltungsbereich nicht reduziert werden. Die sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ergebenden naturschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplanverfahren abgezwungen worden (s. u. 2.4.5).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Schutzbereich der Verteidigungsanlage BERLIN-TEMPELHOF (Anordnung/Erklärung eines Gebietes zum Schutzbereich vom 01.08.1998 des Bundesministeriums der Verteidigung). Diese regelt die Genehmigungspflicht baulicher Anlagen in Bezug auf ihre Höhe in diesem Bereich sowie die Bepflanzungsbeseitigung in einem bestimmten Radius und einer Bewuchshöhe. Das geplante Vorhaben ist hiervon nicht betroffen.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der TIB-Sportverein existiert seit über einhundertfünfzig Jahren. Das Sportangebot richtete sich nach den jeweils aktuellen Trends.

Bis Mitte der 90er Jahre war hauptsächlich der Tennissport gefragt. Das Interesse an dieser Sportart ist nach Aussage des Vereins stark rückläufig. Daher wurde die Sanierung der vorhandenen Tennishalle mit gleichzeitiger Erweiterung der Sportstätte angestrebt. Hierbei wurde der kleine Anbau vor der Tennishalle abgerissen und dafür auf einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche eine zwei- bis dreigeschossig gestaffelte Mehrzwecksportanlage errichtet (Baugenehmigung Nr. GF 7 vom 08.03.2000). Dieser multifunktionale Sportanlagenanbau ist folgendermaßen aufgebaut: im Erdgeschoss wurden eine Empfangshalle mit Counterbereich, ein Fitness- und Wellnessbereich, ein Jugendtreff, Umkleieräume und Sanitäranlagen errichtet. Im 1. Obergeschoss befinden sich nunmehr Tanzsäle mit entsprechenden Umkleideräumen, ein Büro, Abstellräume und Sanitäranlagen. Im 2. Obergeschoss wurden Büros, ein Besprechungsraum, ein Personalraum, ein Kursraum mit Umkleideraum und sanitäre Anlagen eingerichtet.

Das bestehende Vereinshaus / Kasino hat gemäß Bauantrag vom 25.02.2002 eine Terrassenüberdachung erhalten. Die Überdachung in Form eines Wintergartens soll der Durchfeuchtung der Umkleieräume entgegen wirken, die sich unter der Terrasse befinden. Der durch diese Maßnahme entstandene zusätzliche Raum dient einer Mehrzwecknutzung. Gleichzeitig wurde die Fassade der neuen Bebauung des Freizeitzentrums und der Tennishalle angepasst und mit einem Wärmedämmputz versehen.

Zur Sicherung der Sportanlage, in die der Verein investiert, zur Wahrung der Interessen an dem Verein und dem Erhalt seiner Vereinsmitgliederzahl ist es nötig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu gestalten, dass die zukünftige Entwicklung des Vereins gesichert ist.

Die Lage der Flächen für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück wurde im Einvernehmen mit dem Verein festgelegt. Die Grundlage bilden die vorhandenen Gebäude; die Tennishalle mit Anbau, das Vereinshaus / Kasino und das Tennishaus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes grenzt an die im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gelegene Lilienthalstraße. Dieser Abschnitt der Lilienthalstraße ist eine öffentliche Straße nach den Bestimmungen des Berliner Straßengesetzes. Sie ist jedoch mangels rechtsverbindlicher Bauleitplanung und nach den Absichten einer künftigen Bauleitplanung keine zum Ausbau bestimmte Straße.

In Zusammenarbeit mit Stadtplanungs- und Tiefbauamt des Nachbarbezirks Tempelhof-Schöneberg wurde geprüft, ob eine Erschließung von der Lilienthalstraße her möglich wäre, da von dort der Benut-

zer- und Besucherverkehr des Vereins sicherer in den Verkehrsfluss des Columbiadamms bzw. der Lilienthalstraße / Züllichauer Straße abfließen könnte. Daher wurden zunächst dort die Flächen für PKW-Stellplätze festgelegt. Diese Planung wurde aufgegeben, da seitens des Tiefbauamtes Bestrebungen existieren, die Fläche der Lilienthalstraße nicht weiter als öffentliches Straßenland zu nutzen (s. u. 2.4.1). Die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Kreuzberg wäre auch über eine Grünverbindung möglich.

Die nördlich und südlich angrenzenden Teilflächen sowie der Abschnitt des Columbiadamms wurden durch den Bezirksamtsbeschluss vom 06.10.1998 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen (s. u. 2.4.1).

Bodenordnungsrechtliche Belange der nördlich an das Vereinsgrundstück grenzenden Teilfläche (Flur 107, Flurstück 2, ca. 3.550m<sup>2</sup>) der Parkanlage Hasenheide, wurden in diesem Verfahren geklärt. Die ehemals geplante Wegeverbindung von der Parkanlage Hasenheide zur Lilienthalstraße soll in den Bebauungsplanbereich integriert und als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden. Der Bereich Naturschutz und Grünflächen des LuVs NSG (heute: NGA) äußerte gegen einen Grundstückstausch bzw. den Erwerb der nördlich angrenzenden Teilfläche keine Bedenken.

Die Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. hat mit Schreiben vom 15.09.1998 beim Bezirk angefragt, ob ein Teil der südlich angrenzenden Fläche zwischen Sportanlage und Columbiadamm erworben bzw. gepachtet werden könne, um dort eine PKW-Stellplatzanlage anlegen zu können.

Die geplante Stellplatzanlage wurde vom Fachbereich Stadtplanung aus städtebaulicher Sicht bevorzugt, da das Grundstück damit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen wäre. Die Fachbereiche Naturschutz und Grünflächen sowie Straßen des LuVs NSG (jetzt: NGA/Tiefbau) als Nutzer der o. g. Fläche hatten jedoch bereits ihre Ablehnung zur Erwerbsabsicht signalisiert und lehnten im Rahmen der Beteiligung der TÖB eine Aufgabe dieser Flächen ab, da sich dort Lagerflächen befänden, die sehr gut für entsprechende Fahrzeuge zugänglich seien und auf die nicht verzichtet werden könne, da andere Flächen nicht zur Verfügung stünden.

## **2.2 Intention des Planes**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen dem seit über 150 Jahren bestehenden Sportverein das Grundstück als Sportstätte sichern und zukunftsorientiert eine mit den städtebaulichen Vorstellungen des Bezirks im Einklang stehende Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglichen. Weiterhin sollen die Voraussetzungen zum Erwerb bzw. zum Tausch von Grundstücksflächen geschaffen werden.

Der Abschnitt des Columbiadamms soll in seiner zukünftigen Ausbaubreite von 40,0 m als Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

## **2.3 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Art der Nutzung für das Vereinsgrundstück, unter Einbeziehung der bisherigen Grünverbindung zwischen der Parkanlage Hasenheide und der Lilienthalstraße, als **Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE** – mit einer Grundflächenzahl von 0,1 festsetzen. Die hierfür durch Austausch gewonnene Fläche im nördlichen Bereich und die Lagerfläche zwischen dem Grundstück und dem Columbiadamm sollen im Bebauungsplan als **Öffentliche Grünfläche - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE** - festgesetzt werden.

Die Verkehrsfläche des Columbiadammabschnitts wird als **Straßenverkehrsfläche** in einer Breite von 40,0 m durch Festlegung der **Straßenbegrenzungslinien** festgesetzt.

## **2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **2.4.1 Nutzungsfestsetzungen**

Das Grundstück Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 wird als **Fläche für Sport- und Spielanlagen** mit der Zweckbestimmung - **SPORTVEREINSGELÄNDE** - festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Das Sportgelände ordnet sich optisch und städtebaulich in die umliegenden Grünflächen (Park, Kleingartenanlage, Friedhöfe) ein.

Auf eine Nutzungsfestsetzung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportplatz - wurde verzichtet. Hier könnte es in Bezug auf die Zulässigkeit und den Umfang baulicher Anlagen für eine angemessene Sport- und Spielnutzung zu Widersprüchen kommen.

Dass die Zulässigkeit baulicher Anlagen dennoch beschränkt werden soll, drückt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen und das geringe Maß der Nutzung (GRZ: 0,1) aus (s. u. 2.4.2).

Die überbaubaren Flächen wurden in Zusammenarbeit mit der Turngemeinde entsprechend großflächig unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung bestimmt.

**Zubehörbauten** für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen sind auf den nicht bebaubaren Flächen des Grundstücks **ohne weitere Festsetzungen** zulässig, wenn sie mit dem Verwendungszweck der Sportanlagen vereinbar sind. Zubehörbauten sind z. B. Sanitär-, Umkleide- und Gerätebauten.

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan wurde generell verzichtet, nachdem die beabsichtigte Erschließung von der Lilienthalstraße her scheiterte (s. u. 2.1).

Werden Stellplätze angelegt, sind sie durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern (s. u. 2.4.3 und TF Nr. 7).

An der nördlichen Grenze des Vereinsgrundstücks befindet sich eine 13,0 m breite Teilfläche des Flurstücks 2 (Flur 107) mit einer Gesamtfläche von ca. 3550m<sup>2</sup>. Dieser Flurstreifen zwischen dem Grundstück des Sportgeländes und dem nördlich angrenzenden Friedhof der Lilienthalstraße gehörte zur Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage Hasenheide – und war für eine Wegeverbindung zur geplanten Parkanlage am Regenwassersammelbecken des Flughafens Tempelhof vorgesehen. Diese Parkanlage wurde jedoch nie realisiert. Stattdessen befindet sich dort seit Jahren eine Kleingartenkolonie.

Aus diesem Grund wurde die Realisierung einer Wegeanbindung zur Parkanlage nicht weiter verfolgt. Das Gelände wurde eingezäunt und liegt brach.

Im Zuge eines Grundstückstausches soll die Fläche dem Turnverein übereignet und im Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Spielanlagen – **SPORTVEREINSGELÄNDE** – festgesetzt werden. Die Austauschfläche wurde im Bebauungsplanentwurf an der östlichen Grenze des Grundstücks Columbiadamm 111, direkt angrenzend zum Volkspark Hasenheide, festgelegt. Hier soll die Nutzung öffentliche Grünfläche – **ÖFFENTLICHE PARKANLAGE** – festgesetzt werden.

Der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen hat dem geplanten Flächentausch zugestimmt.

Die vom NGA genutzte Lagerfläche im südlichen Geltungsbereich wird als Öffentliche Grünfläche - **ÖFFENTLICHE PARKANLAGE** - in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Sie soll eine spätere Grünverbindung zwischen dem Volkspark Hasenheide und dem Tempelhofer Flugfeld südlich des Columbiadamm absichern.

Dies wird bedeutsam, wenn nach Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg International BBI die auf dem jetzigen Tempelhofer Flugfeld vorgesehene Grünfläche – Parkanlage – entsprechend den Planungszielen des Flächennutzungsplanes Berlin realisiert wird.

### **2.4.2 Maßfestsetzungen / Überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sportvereinsgelände wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer **Grundflächenzahl von 0,1** festgesetzt.

Eine höhere Ausnutzung des Grundstücks wurde nicht in Betracht gezogen, da weitere Nebenanlagen zulässig sind und die Sport- und Spielanlagenplätze zusätzliche Versiegelungen ergeben.

Die überbaubaren Flächen werden in Form von Baufenstern durch Baugrenzen bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird folgendermaßen festgesetzt:

Innerhalb des Baufensters DEFGHID beträgt die Oberkante (OK) der baulichen Anlage 58,0 m über Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht einer Höhe von ca. 12,5 m über der Geländeoberfläche von 45,5 m.

Innerhalb des Baufensters JKLMJ wurde eine Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante von 56,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgeschrieben.

Innerhalb des dritten Baufensters, wurde eine Höhe der baulichen Anlagen von zwei Vollgeschossen festgelegt.

Dies entspricht einer Höhe von ca. 9,5 m über der Geländeoberfläche von 46,5 m. Diese Festlegung erfolgte im Hinblick auf den Bauantrag für die Terrassenüberdachung des Gebäudes vom 25.02.2002. In denen dem Bauantrag beigefügten Zeichnungen erreicht das Kasino nach den geplanten Umbauten eine maximale Höhe von 9,3 m über der Geländeoberfläche.

Die Höhenbegrenzungen von 58,0 m/56,0 m über NHN gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen (TF **Nr. 1 und 2**) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO -.

Eine Höhenbegrenzung ist hier erforderlich, da die festzusetzende Fläche für Sport- und Spielanlagen von bestehenden bzw. zu entwickelnden Grünflächen umschlossen wird. Der Eingriff ins Landschaftsbild wird minimiert und ein Einfügen der Baukörper in die Umgebung sichergestellt, wobei die uneingeschränkte Nutzung der Sport- bzw. Mehrzweckhallen nicht beeinträchtigt wird.

### 2.4.3 Begrünungsfestsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich nach bisheriger rechtlicher Einordnung im Außenbereich. Es sind wenig bebaute Flächen mit schützenswerten Freiflächen bzw. erhaltenswerten Grünflächen. Den durch die Bebauung oder Sicherung der Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen soll mit den im Folgenden aufgezählten Grünfestsetzungen entgegengewirkt werden. Die Funktion der Flächen soll somit weitestgehend erhalten bleiben, sie sind als Ergänzung für die Ausgleichsfestsetzungen zu betrachten.

Für die **Erhaltung** der vorhandenen Bepflanzungen werden zwei Flächen (**A und B**) festgelegt, auf denen eine Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt wird (TF **Nr. 3**) - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB -.

Für fensterlose Außenwandflächen wird eine **Fassadenbegrünung** festgesetzt (TF **Nr. 4**) - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Stellplatzanlagen sind zu gliedern, je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (TF **Nr. 6 und 7**) - § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB -.

### 2.4.4 Festsetzungen auf der Grundlage des § 1a BauGB i. V. mit den §§ 8, 8a BNatSchG - Ausgleichsfestsetzungen -

Das abschließende Gutachten der zuständigen Landschaftsplaner des Fachbereichs Stadtplanung hat ergeben, dass insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-294 eine Fläche von 6.091m<sup>2</sup> von dem zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft betroffen ist.

Bei Zugrundelegung der GRZ von 0,1 können insgesamt ca. 6.700 m<sup>2</sup> des Sportgeländes bebaut werden. Die bebaute Fläche betrug vor dem Anbau an die Tennishalle 3.462 m<sup>2</sup>. Im Bereich des Sportgeländes ergibt sich dadurch eine zusätzlich mögliche Versiegelung von bis zu 3228 m<sup>2</sup>, für die ein entsprechender Ausgleich zu leisten ist.

Auf dem Sportgelände stehen aufgrund der intensiven Sportnutzung und der bereits vorhandenen Vegetation kaum Ausgleichsflächen zur Verfügung. Eine Aufwertung von Flächen würde zu nicht gewollten Einschränkungen auf den für Sportzwecke genutzten Flächen führen. Aus diesem Grund wurde für die zukünftig entstehenden Gebäude eine Dachflächenbegrünung vorgeschlagen.

Als Hintergrund für die Ausgleichsbilanzierung wurde die Biotopbewertung gemäß Hessischer Richtlinie durchgeführt. Hierbei wurden die Wertigkeiten der verschiedenen Biotoptypen durch unterschied-

lich hohe Punktwerte je Quadratmeter zu bebaubarer Fläche ermittelt. Aufgrund der durchgeführten Bewertung ergab sich ein Kompensationsbedarf für den künftig zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Sportgelände von -44896 Wertpunkten.

Eine extensive Dachflächenbegrünung wird mit 19 Wertpunkten je Quadratmeter gegengerechnet. Ohne vorhandene sportliche Nutzungen zu beeinträchtigen bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes in die Betrachtung einzubeziehen, ist somit bei einer extensiven Begrünung von 2.801 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Eingriffskompensation möglich. Dies entspricht +44816 Wertpunkten.

Wenn rund 85% der Dachflächen der noch überbaubaren Flächen extensiv begrünt werden, würde der gesetzlich geforderten Eingriffskompensation also voll entsprochen.

Die Gewährleistung dieses Ausgleichs auf dem Sportgelände wird im Bebauungsplan durch die Textliche Festsetzung **Nr. 5** gesichert: Auf dem Sportvereinsgelände sind demnach die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 85% der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

Da gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage zurzeit nicht getroffen werden können, wird der weiterhin erforderliche Ausgleich durch die Dachbegrünung über die vorher genannte prozentuale Festsetzung gesichert. Die Ausgleichssicherung über die Festsetzung von Dachneigungen wurde in diesem Zusammenhang verworfen. Der betroffene Eigentümer hat sich in Gesprächen mit dem Bezirk grundsätzlich einverstanden erklärt, einen Ausgleich über die Begrünung der Dächer zu realisieren. Die Änderung der Festsetzung mit der gleichen Zielsetzung, stellt daher für den Eigentümer eine vertretbare Belastung dar. Dem Bauherren ist es nun aber freigestellt, eine Dachform zu wählen. Ein dadurch eventuell entstehender erhöhter Aufwand für die Begrünung, stellt jedoch einen zumutbaren Umstand dar, da das betroffene Grundstück mit Festsetzung des Bebauungsplans eine Erhöhung des zulässigen baulichen Maßes der Nutzung und damit eine grundsätzliche Wertsteigerung erfährt.

Für die vorgesehene Straßenverbreiterung und Grünverbindung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 2.863 m<sup>2</sup>, für die laut Eingriffsbewertung ein Ausgleich anzustreben ist. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes befinden sich jedoch keine ausgleichsfähigen Flächen, hierfür wäre an anderer Stelle Ersatz zu leisten. Nach Abwägung aller Belange gegen- und untereinander kann auf den Ausgleich jedoch verzichtet werden. Die betroffene Fläche weist aus momentaner Sicht enorme städtebauliche Mängel auf, für deren Behebung das Bebauungsplanverfahren nunmehr die Grundlage bildet. Die jetzt eingezäunte Lagerfläche verunstaltet mit verrottetem, versiegeltem Weg und Schuttablagerungen den Blick aufs Sportgelände. Bei Verbreiterung der Straße und Schaffung der Grünverbindung erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Aufwertung. Das Gelände wird neu geordnet, es erhält vom Columbiadamm aus neue Sichtachsen, die dem städtischen Charakter entsprechen. Mit der Festsetzung „Öffentliche Parkanlage“ wird die bisher verschlossene Fläche der Allgemeinheit zugänglich gemacht und gleichzeitig eine bezirksübergreifende Grünverbindung geschaffen. Dadurch entsteht eine Aufwertung für den Volkspark Hasenheide, ein Beitrag für die Nachnutzung des Flughafens Tempelhof und damit eine Verbesserung der Erholungsfunktion. Private Belange werden nicht negativ berührt, die Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

#### **2.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

Die Umweltbelange werden abschließend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Eine Aufwertung erfährt das Gebiet insbesondere durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche sowie der Textlichen Festsetzungen Nr. 3-7.

#### 2.4.6 Niederschlagswasserbehandlung

Das Berliner Wassergesetzes in der Fassung vom 03.03.1989 (GVBl. S. 605) bot bisher keine städtebauliche Rechtfertigung, im Bebauungsplan nach § 9 BauGB Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung zu treffen. Mit der letzten Änderung durch das Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. S. 498) hat sich dies jedoch geändert. Gem. § 36a Abs. 2 und 3 können nunmehr Festsetzungen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines B-Plans fällt und eine Rechtsverordnung nach Abs. 2 nicht erlassen worden ist.

**Die naturschutzrechtliche Festsetzung** (ehemalige Textliche Festsetzung Nr. 8) **ist** nach der öffentlichen Auslegung **entfallen** (siehe Deckblatt vom 02.02.2001), da gemäß § 9 BauGB für den Bebauungsplan keine Festsetzungen für diese Regelung ableitbar waren. Die Anwendung des § 9 Abs. 4 BauGB (die Aufnahme landesrechtlicher Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan) kam nicht in Betracht, da die Änderung des Berliner Wassergesetzes (§ 36a Abs. 2, 3) noch keinen Rechtsnormcharakter erlangt hatte.

Im konkreten Fall sollte der § 36a BWG, der die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich vorschrieb, in Verbindung mit der Bauordnung Berlin, angewendet werden.

Auch nach der Änderung der Gesetzeslage wird weiterhin kein Bedarf für eine Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers gesehen. Sämtliche Eingriffe, die aus dem Bebauungsplan resultieren, können wie dargestellt (vgl. 2.4.4), nahezu vollständig ausgeglichen werden. Für eine weitere Belastung des Eigentümers zu Gunsten des Allgemeinwohls stellt sich daher kein Erfordernis dar. Auch von Seiten der Senatsverwaltung sind keine Bestrebungen zum Erlass einer Rechtsverordnung zur dies bezüglichen Regelung bekannt geworden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der erforderliche räumliche Regelungsbereich weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus gehen würde und die Ziele einer solchen Verordnung somit durch den Bebauungsplan nicht erreicht werden könnten.

#### 2.4.7 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin sieht für den Columbiadamms als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II eine Ausbaubreite von 40,0 m vor. Die momentane **Ausbaubreite** des **Columbiadamms** beträgt 32,0 m. Seine Verbreiterung ist kurzfristig jedoch nicht vorgesehen.

Der Abschnitt des Columbiadamms wird im Bebauungsplanentwurf in einer Breite von 40,0 m unter Festlegung der Straßenbegrenzungslinien als **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die Einteilung der geplanten 40,0 m breiten Straßenverkehrsfläche des Columbiadamms ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes (TF **Nr. 9**).

Die Einbeziehung des Columbiadamms und des nördlich angrenzenden 10 m breiten Grünstreifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks Columbiadamms 111 / Lilienthalstraße 17 erforderlich.

Innerhalb dieser 10,0 m breiten Fläche wird die Erschließung des Grundstücks Columbiadamms 111 / Lilienthalstraße 17 über eine Zufahrt in einer Breite von 12,0 m gesichert. Diese Zufahrt (**Fläche C**) wird mit einem **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für Sport- und Spielanlagen - SPORTVEREINSGELÄNDE - sowie mit einem **Leitungsrecht** zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet (TF **Nr. 8**).

Nicht möglich ist die Erschließung der Fläche für Sport- und Spielanlagen von der Lilienthalstraße (s. u. 1.2 und 2.1).

Der betroffene Straßenabschnitt der Lilienthalstraße ist zwar als Straßenland gewidmet, im Bereich Tempelhof-Schöneberg fehlen jedoch förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien. Der Abschnitt ist ungebaut und für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Nach Aussage des Tiefbauamtes Tempelhof ist hier auch keine weiterführende Nutzung für verkehrliche Zwecke geplant.

## **2.5 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz und Ergebnis**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren XIV-294 wurde vom 02.06.1998 bis einschließlich 12.06.1998 durchgeführt. Die Bürger hatten Gelegenheit, in den Bebauungsplanentwurf und in die Aufstellungsbegründung Einblick zu nehmen und sich über die Festsetzungsabsichten zu informieren sowie Äußerungen abzugeben und die Planung zu erörtern. Die Beteiligung wurde in zwei Tageszeitungen am 29.05.1998 veröffentlicht.

Fünf Bürger, davon drei Mitglieder der Turngemeinde einschließlich des TiB-Geschäftsführers, und eine Vertreterin des Tiefbauamtes Tempelhof beteiligten sich am Verfahren. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht eingereicht. Die Resonanz war allgemein positiv.

Aufgrund der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan wurde am 06.10.1998 vom Bezirksamt beschlossen und vom Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne am 13.10.1998 zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **2.6 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB - Auswertung und Ergebnis -**

Mit Schreiben Stapl b3 - 6144/XIV-294/I-04 vom 07. Dezember 1998 wurden 13 TÖB, fünf Senatsverwaltungen, 12 Abteilungen bzw. LuV-Bereiche des Bezirksamtes Neukölln sowie der Nachbarbezirk Tempelhof-Schöneberg aufgefordert, zu den geplanten Festsetzungen ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung - SenSUT/MUNR - wurde zeitgleich mit den TÖB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

### **Schriftliche Hinweise gaben folgende Beteiligte:**

1. **SenSUT**- II A 16 - mit Schreiben vom 09.12.1998 und der Stellungnahme von der Abt. V/IV B 25 (*neu: Abt. III D 25*) mit Schreiben vom 23.12.1998 als Antwort auf das Stellungnahmeersuchen der Abt. II A 16  
SenSUT - III A 113 - mit Schreiben vom 21.12.1998 mit dem Hinweis auf die Stellungnahme vom 27.10.1998
2. **BA Tempelhof** von Berlin -Stadtplanungsamt - Bau II B 1 - mit Schreiben vom 06.01.1999 und - Bau VII 3 - mit Schreiben vom 21.12.1998
3. **LuV NSG** - Fachbereich Naturschutz und Grünflächen - NSG II - mit Schreiben vom 18.12.1998
4. **Bewag** - IMP - mit Schreiben vom 22.01.1999 und - WVP - mit Schreiben vom 21.01.1999

### **2.6.1 Auswertung/Abwägung**

#### **zu 1.:**

Die Abt. II der SenSUT wies darauf hin, dass ein Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 221 - Hasenheide - auf das Plangebiet vom Sportgelände Columbiadamm 111 fallen wird.

Die Verdachtsfläche wird wegen der Ablagerung von Trümmerschutt im Altlastenkataster geführt.

Aufgrund der in der geologischen Karte eingetragenen Ablagerungsbereiche wurde die Abgrenzung der Verdachtsfläche dementsprechend erweitert.

#### **Stapl:**

*Die Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. erwarb das Grundstück in den 30er Jahren. Zuvor wurde das Gelände als Exerzier- und Sportgelände der angrenzenden Kasernen genutzt.*

*Die bisher im Altlastenverdachtsflächenkataster von SenSUT nicht erfasste Erweiterung der Verdachtsfläche ist in der geologische Karte Nr. 413 aufgeführt.*

Nach mehreren Telefonaten wurde von SenSUT - II D 24 - mit Schreiben vom 20.04.1999 geäußert, dass die Grundlage für die Erweiterung der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Grundstücks Columbiadamm 111 unklar ist.

Da seit vielen Jahrzehnten das Grundstück als Sportgelände genutzt wird und dieser **Nutzungsbestand** nun im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, ist eine Unverträglichkeit dieser Nutzungsfestsetzung nicht erkennbar. Wir sehen den Verdacht auf eine Altlast als unzureichend begründet an. Eine Nutzungsgefährdung ist durch die Festsetzung auszuschließen.

Die Abt. III A 113 der SenSUT verweist in ihrem Schreiben vom 21.12.1998 auf die bisher gültigen Überlegungen, den Flugbetrieb auf dem Zentralflughafen Tempelhof einzustellen und den damit verbundenen Konsequenzen, die der FNP 94 darstellt.

Die BEP Tempelhof 1 (Stand Mai 1998) sieht im Bereich des Regenwassersammelbeckens des Flughafens eine Parkanlage vor. Die Anbindung von Osten zu dieser in Aussicht genommenen Parkanlage (z. Zt. Kleingartenkolonie) sollte nicht aufgegeben werden.

Stapl:

Dieser Hinweis wurde bereits vor der Trägerbeteiligung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Die Festsetzung – Öffentliche Parkanlage – für den Bereich zwischen Columbiadamm und Sportvereinsgelände sichert eine Grünverbindung zur zukünftigen Parkanlage wie auch später zu einer Verbindung zum ehemaligen Flughafengelände, die als wertvoll und ausreichend betrachtet wird.

zu 2.:

Das Stadtplanungsamt Tempelhof weist auf die BEP Tempelhof hin, in der rund um das Regenwassersammelbecken eine öffentliche Parkanlage vorgesehen ist. Die Lilienthalstraße ist als Erweiterung dieser Parkanlage geplant. Die endgültige Entscheidung steht jedoch noch aus. Es wird vorgeschlagen, die Verbindung von der Hasenheide zur Lilienthalstraße über ein **Gehrecht für die Allgemeinheit** zu sichern. Dieses Gehrecht soll dann entlang der Fläche A verlaufen.

Stapl:

Nach Auskunft des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen (Stellungnahme zur TÖB vom 18.12.1998) ist nicht zu erwarten, dass ursprüngliche Planungen seitens des Bezirkes Tempelhof zur Öffnung der Kleingartenkolonie und Freiflächen um das Regenbecken westlich der Lilienthalstraße realisiert werden, so dass für einen weiteren Zugang zur Hasenheide an dieser Stelle keine Erforderlichkeit gesehen wird. Die Erschließung aus westlicher Richtung über den Grünstreifen am Columbiadamm und die Zuwegung nördlich des Lilienthalfriedhofs ist ausreichend. Dies gilt auch für den Fall einer zukünftigen Entwicklung eines Erholungsparks auf dem Tempelhofer Flugfeld.

Des Weiteren würde sich zwischen Friedhofsmauer und Böschung ein Hohlweg mit erheblichem Sicherheitsrisiko für die Nutzer bilden, welcher die bereits bestehenden Unterhaltungsprobleme im Bereich Hasenheide weiter verstärken würde.

Das Tiefbauamt Tempelhof nimmt zur Erschließung des Grundstücks Columbiadamm 111 Stellung und weist auf die Gründe des Verzichts der Erschließung des TiB-Geländes von der Lilienthalstraße hin, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen werden sollte.

Stapl:

Auf die Erschließung des TiB-Geländes von der Lilienthalstraße wird verzichtet, da es vom Bezirk Tempelhof (Tiefbauamt) keine Bestrebungen gibt, diese als öffentliches Straßenland auszuweisen. (vergl. 2.1 und 2.4.1)

zu 3.:

Der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen des LuVs NSG befürwortet die Aufgabe der Grünverbindung von der Hasenheide zur Lilienthalstraße und begründet dies ausführlich.

Stapl:

Die Einschätzungen werden für das weitere Verfahren übernommen (siehe auch unter: zu 2.)

zu 4.:

Die Bewag fügte der Stellungnahme Pläne bei, in denen Kabelanlagen des Mittelspannungsnetzes sowie 110-kV-Kabel einschließlich vorhandener Begleitkabel eingezeichnet sind.

Die Bewag stellt fest, dass im Bebauungsplanbereich Fernwärmeanlagen weder vorhanden noch geplant sind.

Stapl:

Da sich die vorhandenen Kabelanlagen im öffentlichen Straßenland befinden, wird nur in der Begründung zum Bebauungsplan auf die technische Erschließung hingewiesen. Der Anschluss des Grundstücks Columbiadamm 111 wird mit einer Belastung der Zufahrt vom Columbiadamm (Fläche C) mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert (TF Nr. 8).

## 2.6.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der TöB / Änderungen der Festsetzungen nach der Beteiligung der TöB

Von keiner Behörde oder Abteilung wurden **Bedenken** zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes XIV-294 vorgebracht.

Den **Hinweisen** von SenSUT und dem Stadtplanungsamt Tempelhof wurde nicht gefolgt. Mit Beschluss vom 06.10.1998 zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Fläche der Grünverbindung von der Hasenheide zur Lilienthalstraße beschlossen. Der Beschluss umfasste die geplante Festsetzung der Fläche als Sportgelände.

Die Fachbereiche Stadtplanung sowie Naturschutz und Grünflächen sind übereingekommen, die Zuordnung des Geländestreifens zum TiB-Grundstück weiterhin zu realisieren (siehe Erläuterung unter 2.6.1 zu 2).

Die Zuordnung zum TiB-Gelände lässt erwarten, dass hiermit eine Verantwortlichkeit und damit soziale Kontrolle seitens des Grundstückseigentümers - TiB - für das verwaiste Gelände entsteht, wodurch auch die derzeitigen Probleme der Friedhofsverwaltung (Graffiti an der Friedhofsmauer, Überklettern der Mauer) gemindert würden. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, wenn ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingerichtet würde.

Die Textliche Festsetzung Nr. 3 für die Fläche A, die zum größten Teil die geplante Erweiterungsfläche für das Sportgelände umfasst, stellt sicher, dass die auf der Fläche vorhandene Vegetation langfristig erhalten bleibt.

Die Erweiterung der Altlastenverdachtsfläche Nr. 221 (Volkspark Hasenheide) in Richtung Westen ist unzureichend begründet. Eine Beibehaltung der Nutzungsfestsetzung als Sportvereinsgelände für das Grundstück Columbiadamm 111 lässt keine Gefährdung für die Nutzer des Vereinsgeländes erkennen.

Der von der Turngemeinde beauftragte Architekt stellte am 15.06.1999 seinen Vorentwurf für den Anbau an die vorhandene Tennishalle vor. Der Entwurf veranlasste den Fachbereich Stadtplanung dazu, die geplante Festsetzung eines eingeschossigen Vorbaus am geplanten Neubau zu überdenken.

Das geplante Baufenster für den Erweiterungsbau sah am eingeschossigen Vorbau eine **Knotenlinie** für das unterschiedliche Maß der Nutzung und die Geschossbezeichnung - I - vor. Diese geplanten Festsetzungen sind **entfallen**.

Die Höhenangaben für die geplanten baulichen Anlagen wurden, auf Grund der im Gelände inzwischen vorgenommenen Höhenmessungen, von **Firsthöhen in Gebäudeoberkanten** über Normalnull NN (jetzt: Normalhöhennull NHN) innerhalb bezeichneter Flächen im Bebauungsplanentwurf geändert (**TF Nr. 1 und Nr. 2**).

Aufgrund von Straßenausbauplänen für den Columbiadamm von 1976 wurde das Maß der **Zufahrtsbreite** zum Grundstück Columbiadamm 111 **von 13,0 m in 12,0 m** geändert.

Durch die endgültige Berechnung der Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft durch die Landschaftsplaner des Fachbereichs Stadtplanung ergab sich eine **Änderung** der geplanten Festsetzung für die **Dachbegrünung** (s. u. 2.4.4 und **TF Nr. 5**).

## **2.7 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Auswertung und Ergebnis -**

### **2.7.1 Durchführung**

**Der Bebauungsplanentwurf XIV-294** – TiB Columbiadamm – für das bestehende Sportgelände der Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. am Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 im Bezirk Neukölln wurde **in der Zeit vom 13.09.1999 bis einschließlich 13.10.1999** im Rathaus Neukölln, Abt. BauWohnUm, Fachbereich Stadtplanung, **öffentlich ausgelegt**.

Die berührten Abteilungen, LuVs und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom **26.08.1999** von der Öffentlichen Auslegung informiert.

Die Veröffentlichungen im Amtsblatt (S. 3460) und in der Presse erfolgten am 03.09.1999.

### **2.7.2 Auswertung der öffentlichen Auslegung**

Die direkt Betroffenen, d. h. die **Turngemeinde in Berlin 1848 e. V.** als Grundstückseigentümer und Bauherr der festzusetzenden Bebauung auf dem Grundstück, die Senatsverwaltungen SenSchulJugSport und SenBauWohnV als Genehmigungsbehörde der Förderungsmitel für den Erweiterungsbau der Sportstätte, haben aus Kostengründen **Bedenken gegen** die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung der **Dachbegrünung** als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgebracht.

Nach mehreren Gesprächen wurde eine **Einigung** unter den Betroffenen erzielt und die geäußerten **Bedenken gegen die Dachbegrünung** wurden von allen Einsprechenden schriftlich **zurückgezogen**.

Weiterhin haben drei Bürger (Vereinsmitglieder) Einblick in die Planung während der Auslegung genommen. **Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.**

### **2.7.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Änderungen der Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung**

Aufgrund der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen erforderlich.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Berliner Betriebsgesetzes, zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe und zur Änderung des Berliner Wassergesetzes vom 17.05.1999 (GVBl. S. 183) ist in das Berliner Wassergesetz u. a. der § 36a eingefügt worden, der die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich vorschreibt. Daneben regelt § 40 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin, dass in Gebieten der offenen Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden soll. Damit entfällt das entsprechende Regelungsbedürfnis im Bebauungsplan und die textliche Festsetzung Nr. 8 wird gestrichen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Abschnitt 2.4.5 geändert.

**Der Planungsstand** des Bebauungsplanes wurde **bis auf die Streichung der textlichen Festsetzung (Nr. 8) für die Niederschlagswasserregelung beibehalten**. Diese Änderung erforderte eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB (s. u. 2.8 – 2.8.3)

**Der Titel** des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung um die bereits im Plan enthaltenen Teilbereiche des Grundstücks der Grünanlage – Volkspark Hasenheide – im Deckblatt vom 02.02.2001 ergänzt.

## **2.8 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

### **2.8.1 Durchführung der eingeschränkten Beteiligung**

Mit Wegfall der Textlichen Festsetzung Nr. 8 (Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen), für die nach der aktuellen Gesetzeslage kein Regelungsbedarf besteht, wurde die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung notwendig.

Mit Schreiben vom 22.01.2001 wurden die Betroffenen, d. h. der Eigentümer des Grundstücks und die berührten Träger öffentlicher Belange sowie das zuständige Fachamt aufgefordert in einer Frist von 14 Tagen (bis zum 08.02.2001) zu der Änderung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Frist wurde auf Bitte von SenStadt – Abt. VIII D 25 – bis zum 26.02.2001 verlängert.

### **2.8.2 Auswertung der eingeschränkten Beteiligung**

Bis zum 26.02.2001 ging **eine** Stellungnahme ein:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. VIII D 25 – widerspricht in ihrer Stellungnahme vom 22.02.2001 der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 8 zur Regelung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen der Bebauung und sieht die Begründung zur vorgenommenen Streichung vom Fachbereich Stadtplanung als überholte Rechtsauffassung an.

Die Begründung zum Widerspruch der Streichung von der Abt. VIII D 25 der SenStadt lautet:

*Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) regelt nur, dass Niederschlagswasser versickert werden soll. Ebenso ist in § 40 Abs. 2 BauOBln geregelt, dass das Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden soll. Auch schreibt § 40 Abs. 2 BauOBln vor, dass Maßnahmen zur Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.*

*Durch die Textliche Festsetzung Nr. 8 wird verbindlich festgeschrieben, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.*

*Die dem § 36a BWG hinzugefügten Absätze 2 und 3 (noch nicht rechtskräftig) regeln diesen Fall dahingehend, dass Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung im Bebauungsplan aufzunehmen sind. Auf die Textliche Festsetzung Nr. 8 kann daher nicht verzichtet werden. -*

### **2.8.3 Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung**

Die Auffassung zur Rechtslage - Regelung der Regenwasserversickerung im Bebauungsplan - wird vom Fachbereich Stadtplanung nicht geteilt:

Es besteht keine städtebauliche Rechtfertigung, im Bebauungsplan nach § 9 BauGB Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlungen zu treffen, da diese aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht ableitbar sind.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre allenfalls auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 36a Abs. 3 BWG möglich, konnte aber zum damaligen Zeitpunkt hier nicht zum Tragen kommen, da das **BWG noch nicht rechtskräftig war**.

Daher wurde der **Anregung** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII D **nicht gefolgt**, sondern **in der Begründung** des Bebauungsplanes nur auf die Regelungen nach § 36a BWG und dem § 40 der BauOBln **verwiesen** (s. u. 2.4.5).

Das Berliner Wassergesetz (BWG) und die Bauordnung für Berlin (BauOBln) sind **Landesvorschriften**, die u. a. im Baugenehmigungsverfahren ihre Anwendung finden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen unterliegen dem **Bundesgesetz** – dem BauGB – nach dem nur Festsetzungen getroffen werden können, die im § 9 BauGB enthalten sind.

Das Bezirksamt hat am 19.06.2001 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten Beteiligung sowie die Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Vorlagennummer: 78/01). Am 26.09.2001 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Vorlage beschlossen (544/XVI).

## **2.9 Planänderung**

### **2.9.1 Änderung des Planinhalts (Deckblatt 2)**

Aufgrund von Änderungswünschen seitens der TiB Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. vom 11.01.2002 wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nach der erfolgten öffentlichen Auslegung notwendig.

Diese Änderungen betrafen insbesondere die Sicherung des vorhandenen Kasinos und die Verlagerung der Baugrenzen um das bestehende Tennishaus. Als „Ausgleich“ kam es zur Aufhebung des Baufensters über den Tennisplatzanlagen.

Hierdurch kam es zu einem veränderten Kompensationsbedarf für den künftig zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Sportgelände. Diese Veränderungen sind bereits unter Punkt 2.4.4 berücksichtigt.

Des Weiteren wurde die Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen mit Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 korrigiert. Die bisherige Festsetzung regelte zwar die Methodik der Ausgleichsmaßnahme (Dachbegrünung), ließ diese jedoch durch die fehlende Festsetzung zur Dachneigung ins Leere laufen. Der Ausgleich wäre nicht gesichert gewesen, die Abwägung somit fehlerhaft.

Seit dem 01.01.2000 gilt bundesweit ein einheitliches Höhen Bezugssystem. Sämtliche gemessene Höhen werden nun auch in Berlin nicht mehr auf Normalnull NN sondern auf Normalhöhennull NHN bezogen. Im Geltungsbereich treten Differenzen von ca. –8mm auf, diese sind auf Grund der Genauigkeit der hier verwendeten Höhenangaben zu vernachlässigen. Alle Angaben wurden dementsprechend angepasst, ohne das Zahlenwerte verändert wurden.

Da die Änderungen des Planes die Grundzüge der Planung betrafen, musste erneut das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Es war also eine erneute Beteiligung der Bürger durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den vorgenommenen Änderungen durchzuführen. Hierbei wurde nach § 3 Abs. 3 BauGB jedoch bestimmt, dass nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan hervorgebracht werden können. Außerdem wurde die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

## **2.10 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB**

### **2.10.1 Durchführung**

Der Bebauungsplanentwurf XIV-294 – TiB Columbiadamm – für das bestehende Sportgelände der Turngemeinde in Berlin 1848 e.V. am Columbiadamm 111 / Lilienthalstraße 17 im Bezirk Neukölln wurde in der Zeit vom 09.12.2002 bis einschließlich 20.12.2002 im Rathaus Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, erneut öffentlich ausgelegt.

Die Auslegungsdauer ist gem. § 3 Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt worden. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Die berührten Ämter und Abteilungen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 29.11.2002 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S. 4711) erfolgte am 29.11.2002.

Die Veröffentlichungen in der Presse erfolgten am 06.12.2002.

## **2.10.2 Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung**

Fünf Bürger haben während der Auslegungszeit Einblick in die Planung genommen. Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.

## **2.10.3 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung**

Eine weitere Änderung oder Ergänzung der Planung war nicht erforderlich.

## **2.10.4 Wiederholte erneute öffentliche Auslegung**

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung vom 09.12. bis 20.12.2002 entstand durch die zu kurze Dauer der Auslegung ein Formfehler. Daher fand vom 31.03. bis einschließlich 14.04.2003 die Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung statt. Die Unterlagen der Wiederholung waren inhaltlich gleich zu denen der ersten erneuten öffentlichen Auslegung.

## **2.10.5 Auswertung / Ergebnis der wiederholten erneuten öffentlichen Auslegung**

Während der wiederholten erneuten öffentlichen Auslegung nutzten die Bürger die Möglichkeit zur Beteiligung nicht. Schriftliche Stellungnahmen gingen ebenfalls nicht ein.

Am 11.02.2003 (Vorlagennummer 18/03) hat das Bezirksamt das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung sowie die Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Die BVV hat die Vorlage am 21.05.2003 (458/XVII) beschlossen.

## **2.11 Änderung des Planes nach der Rechtskontrolle**

Aufgrund der Beanstandung im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanentwurfes XIV-294 durch das Schreiben ID 29 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23.10.2003 wurden folgende Änderungen für den räumlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgenommen:

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde komplett überarbeitet. Die zurzeit nicht zulässige gestalterische Festsetzung zur Neigung der Dachflächen ist jetzt nicht mehr Bestandteil des Plans. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme Dachbegrünung erfolgt nunmehr über eine prozentuale Festsetzung.

Weiterhin wurden die Planzeichnung und die Begründung aktualisiert.

Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## **2.12 Vereinfachten Verfahrens gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB**

### **2.12.1 Durchführung des vereinfachten Verfahrens**

Aufgrund der Planänderung zur Regelung der Dachneigung und zur Begrünung der Dächer (TF Nr. 5) wurde eine Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Das vereinfachte Verfahren konnte angewandt werden, da die Planung durch die Änderung in ihren Grundzügen nicht berührt wurde. Betroffen war in diesem Fall nur der Eigentümer, andere dinglich Berechtigte sowie die Träger öffentlicher Belange wurden in ihren Belangen nicht berührt. Die Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme stellt zwar einen öffentlichen Belang dar, da die Auswirkung der Änderung jedoch der der vormaligen Festsetzung entspricht, waren keine weiteren Betroffenen erneut zu beteiligen.

An den Eigentümer des im Geltungsbereich gelegenen Grundstücks wurden mit Schreiben vom 07.05.2004 eine Vervielfältigung des geänderten Planes sowie Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan geschickt. Die Frist zur Stellungnahme betrug zwei Wochen.

## **2.12.2 Auswertung und Ergebnis des erneut durchgeführten vereinfachten Verfahrens**

Der Vereinsgeschäftsführer der Turngemeinde in Berlin 1848 e.V. informierte sich in zwei Telefonaten näher über die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. In dem folgenden Schreiben vom 01.06.2004 fasste er die erhaltenen Informationen zusammen, Anregungen wurden jedoch nicht vorgebracht.

Weitere Stellungnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht eingegangen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs war daher nicht nötig.

## **2.13 Erneute Rechtskontrolle**

Im Anschluss an das vereinfachte Verfahren musste kein erneuter BVV-Beschluss herbei geführt werden. Der Bebauungsplan wurde somit im Anschluss erneut zur Rechtskontrolle gegeben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung führte mit Schreiben II C 36-6142/XIV-294 vom 24.02.2005 noch Hinweise auf. Der Bebauungsplan wurde daraufhin redaktionell berichtigt und aktualisiert. Er wird nun vom Bezirksamt gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt.

## **3 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Festsetzung der zusätzlichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch den Bebauungsplan bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft und wurde nach § 1a BauGB bewertet. Die Maßnahme Dachbegrünung, welche den Eingriff ausgleichen soll sowie die Begrünungsfestsetzungen, mindern die eingreifende Wirkung (s. u. 2.4.3 und B. 2.4.4).

### **3.2 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen**

Das Grundstück der Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. wird seit Jahrzehnten als Standort für jegliche Sportarten genutzt. Ein Nutzungskonflikt zur Umgebung besteht nicht und ist nicht zu erwarten, da keine Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist.

Die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) regelt die Lärmwerte zu bestimmten Tageszeiten. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **3.3 Auswirkungen auf den Haushalt**

Der mögliche Grundstücksflächentausch soll wertgleich erfolgen und führt somit zu keiner wirtschaftlichen Belastung Berlins. Sonstige haushaltsrechtliche Auswirkungen entstehen nicht.

## **4 Verfahren**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB bzw. Art. 13 Abs. 2 LPV und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.12.1997 einschließlich des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage an die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr - II E - und - XII C - und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - II E - sowie an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Potsdam - GL 8.1 -.

Die Stellungnahme von SenBauWohnV - II E - ging am 13.01.1998 beim Stadtplanungsamt ein. Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden nicht. **Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt**, da es mit dem Columbiadamm, der in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als übergeordnete Straßenverbindung - Stufe II - ausgewiesen ist, gemäß Abs. 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

Eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ging nicht ein.

Das Bezirksamt hat die **Aufstellung** des Bebauungsplanes XIV-294 - TiB Columbiadamm - **am 03.02.1998** (Vorlg. Nr. 13/98) **beschlossen**. Der Beschluss wurde **am 20.02.1998** im Amtsblatt für Berlin auf Seite 763 **bekannt gemacht**.

Die Bezirksamtsvorlage wurde in der Sitzung des **Ausschusses für Hochbau und Bebauungspläne** von der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln **am 10.02.1998 zustimmend zur Kenntnis genommen**.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit **vom 02.06.1998 bis einschließlich 12.06.1998** im Rathaus Neukölln - Fachbereich Stadtplanung - statt. Es wurden der Bebauungsplanentwurf i. M. 1 : 1.000 sowie die Begründung zur Aufstellung ausgelegt und den interessierten Bürgern die Planungs- und Festsetzungsabsichten erläutert.

In den **Tageszeitungen** "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" wurden **am 29.05.1998** Anzeigen mit Planausschnitt über die frühzeitige Bürgerbeteiligung **veröffentlicht**. Ebenso wurden entsprechende Pressemitteilungen herausgegeben.

Das **Ergebnis** der frühzeitigen Bürgerbeteiligung - **Beibehaltung der bisher geplanten Festsetzungen** - und die **Erweiterung des Geltungsbereichs** um die Fläche eines Teils des Flurstücks 107/2 und um eine weitere Flurstücksfläche sowie einen Abschnitt des Columbiadamms wurden vom Bezirksamt **am 06.10.1998** (Vorlg. Nr.: 139/98) **beschlossen**.

Der **Ausschuss** für Hochbau und **Bebauungspläne** hat den Bezirksamtsbeschluss **am 13.10.1998 zustimmend zur Kenntnis genommen**.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - **Abt. II E** - ist von dem Beschluss - Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-294 - mit Schreiben vom **12.10.1998 in Kenntnis gesetzt worden**.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dementsprechend geändert, die Begründung fortgeführt und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufbereitet.

Die **Beteiligung der Behörden und Stellen**, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB durch das Bezirksamt Neukölln, Abt. BauWohnUm, LuV SBU, Fachbereich Stadtplanung, in der Zeit **vom 07. Dezember 1998 bis einschließlich 11. Januar 1999** erfolgt.

Die **Träger öffentlicher Belange**, welche Hinweise zu den geplanten Festsetzungen gegeben haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung mit Schreiben **vom 24. Juni 1999 informiert**.

Das **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan XIV-294 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden (s. u. 2.6.1 und 2.6.2).

Der **Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne** wurde am 08.12.1989 über die Durchführung der TÖB **informiert**.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes XIV-294 vom 30. August 1999 fand **in der Zeit vom 13.09.1999 bis einschließlich 13.10.1999** im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung statt und wurde am 03.09.1999 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3460 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 AG BauGB).

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom **26.08.1999** von der Offenlegung informiert.

Das **Ergebnis der Auswertung** der öffentlichen Auslegung hat zu **keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt** (s. u. 2.7.3).

Für die **Änderung nach der öffentlichen Auslegung** (Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 8) wurde das Deckblatt vom 02.02.2001 angelegt und **eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB** durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22.01.2001 wurden die von der Änderung Betroffenen, d. h. ein Grundstückseigentümer, ein Träger öffentlicher Belange und ein Fachamt um Stellungnahme zu der Änderung binnen einer Frist von 14 Tagen mit Verlängerung (auf Wunsch der SenStadt – Abt. VIII D) um weitere 16 Tage gebeten.

Es erfolgte eine Stellungnahme von SenStadt VIII D 25 mit Schreiben vom 22.02.2001, worin gegen die Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 8 (Ergebnis der öffentlichen Auslegung) widersprochen wurde. **Diesem Widerspruch konnte nicht gefolgt werden** (s. u. 2.4.5 und 2.8.3).

Am 19.06.2001 wurden die Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung und die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sowie der eingeschränkten Beteiligung unter der Vorlagennummer 78/01 vom **Bezirksamt beschlossen**.

Der **Ausschuss für Planung und Wirtschaft** hat am 09.07.2001 die **Beschlussempfehlung** für die Bezirksverordnetenversammlung zu Protokoll gegeben.

Die **Bezirksverordnetenversammlung** hat am 26.09.2001 die Bebauungsplanvorlage **beschlossen**.

**Der Versagung (vom 06.06.1997)** des Bezirksamtes zum Bauantrag wurde von der Turngemeinde in Berlin 1848 e. V. **widersprochen**.

Dieser **Widerspruch** wurde am 22.06.1999 **zurückgezogen**.

Für den erneuten Bauantrag – Neubau eines dreigeschossigen Anbaus an die vorhandene Tennishalle – vom 12.01.2000 auf dem Grundstück Columbiadamm 111 in Berlin-Neukölln wurde vom Fachbereich die **Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB** erteilt.

Die **Einverständniserklärung** zu den Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Antragsteller mit Datum vom 29.02.2000 abgegeben.

**Dem Bauantrag vom 12.01.2000** wurde mit Genehmigung vom 08.03.2000 (Baugenehmigung Nr. GF 7) **zugestimmt**.

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen kam es mit **Deckblatt 2 vom 20.11.2002** zu **inhaltlichen Planänderungen**. Das über den Tennisplätzen vorgesehene Baufenster wurde über das Kasino verlagert. Das Baufenster über dem Tennishaus wurde verschoben, der Teil des Baufensters über den Tennisplätzen entfiel.

Die **erneute öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes XIV-294 vom 30. August 1999 fand **in der Zeit vom 09.12.2002 bis einschließlich 20.12.2002** im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung statt und wurde am 29.11.2002 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 4711 sowie am 06.12.2002 in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 AG BauGB).

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom **29.11.2002** von der erneuten Offenlegung informiert.

Das **Ergebnis der Auswertung** der erneuten öffentlichen Auslegung hat zu **keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt** (s. u. 2.10.3).

Der **Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne** hat am 11.03.2003 die **Beschlussempfehlung** für die Bezirksverordnetenversammlung formuliert.

**In der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich 14.04.2003** lag der Bebauungsplan wegen eines Formfehlers während der vorangegangenen erneuten öffentlichen Auslegung **wiederholt** erneut aus.

Das **Ergebnis der Auswertung** der wiederholten erneuten öffentlichen Auslegung hat zu **keiner weiteren Änderung** geführt.

Am 11.02.2003 wurden die Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung und das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung unter der Vorlagennummer 18/03 vom **Bezirksamt beschlossen**.

Der **Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne** hat am 11.03.2003 die **Beschlussempfehlung** für die Bezirksverordnetenversammlung abgegeben.

Die **Bezirksverordnetenversammlung** hat am 21.05.2003 die Bebauungsplanvorlage **beschlossen**.

Vom 29.08.2003 bis 27.10.2003 befand sich der Bebauungsplan im Zuge des **Anzeigeverfahrens** in der Rechtskontrolle.

Der Planentwurf wurde mit Schreiben ID 29 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23.10.2003 **beanstandet**.

Für die **Änderungen nach der Rechtskontrolle** wurde das Deckblatt 3 vom 21.01.2004 angelegt und erneut **eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB** durchgeführt. Ein erneuter BVV-Beschluss wurde dadurch nicht nötig.

Vom 17.01.2005 bis 28.02.2005 befand sich der Bebauungsplan im Zuge des **Anzeigeverfahrens** erneut in der Rechtskontrolle.

Das Bezirksamt setzt den Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als **Rechtsverordnung** fest.

## **5 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

**Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.**

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

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

Berlin, den 13. Mai 2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Vogelsang  
Bezirksstadträtin

Groth  
i. V. Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung  
und Vermessung