



Beschluss	Drs. Nr: 1250/II		
Vom / der Bezirksamt	Status: öffentlich		
	Datum: 05.08.2004		
	Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplanverfahren X-123			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
24.08.2004	Stapl	28.	Pos 1: Kenntnis genommen. Pos. 2: angenommen
08.09.2004	BVV	28	Pos 1: Kenntnis genommen, Pos. 2: angenommen

1. Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren X-123

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung einschließlich der formlosen Prüfung

- Reduzierung des Geltungsbereichs sowie

- Entscheidung zur Anwendung des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, im Bereich des **Bebauungsplanverfahrens X-123**

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Stäglin

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. die **Auswertung der öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs X-123 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und das **Ergebnis der formlosen Prüfung** durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D,
- II. den **Geltungsbereich des Bebauungsplans** um die geplanten Straßenverkehrsflächen des Teltower Damms nördlich Beeskowdamm sowie südlich Alt-Schönow zu **reduzieren**.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 den Entwurf des Bebauungsplanes X-123 einer Entscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung - zugrunde zulegen. Auf die beigefügte Begründung, die Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X-123 einschließlich des Ergebnisses der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D, sowie den Bebauungsplanentwurf X-123 einschließlich der Begründung vom 30. Juni 2003 wird verwiesen.

Stäglin
stellv. Bezirksbürgermeister

Die Vorlage wurde 24.08.2004 in der 28. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege mit folgendem Ergebnis beraten: Position 1 wurde zur Kenntnis genommen und Position 2 wurde bei einer Abstimmung bei zwei Enthaltungen einstimmig angenommen. Der BVV wird die Kenntnisnahme von Position 1 und die Annahme von Position 2 empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 31.08.2004

Dreyer
Ausschussvorsitzender

2. Begründung zum Beschluss den Entwurf des Bebauungsplanes X-123 einer Entscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 zugrunde zulegen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, liegt der Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz ein Antrag auf Vorbescheid vom 11. 1. 2002 (Eingang: 17. 1. 2002) für die Errichtung eines Tagungshotels vor.

Nach § 33 Abs.1 BauGB können Vorhaben während der Planaufstellung unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden,

- a. die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3) durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) beteiligt worden sind,
- b. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- c. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Sind die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 insgesamt erfüllt, so besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, soweit es um das Bundesrecht geht.

Sinn und Zweck des § 33 BauGB ist es, während des noch laufenden Bebauungsplanverfahrens – vor dem abschließenden Inkrafttreten des Bebauungsplanes - eine Bebauung entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Für eine derartige bebauungsrechtliche Genehmigung im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan knüpft der Gesetzgeber an die Voraussetzung, dass die Planung für den Bereich, für den die Planreife erklärt werden soll, abgeschlossen ist.

Für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens auf der Grundlage von § 33 Abs.1 BauGB ist es erforderlich, dass eine ‚formelle und materielle Planreife‘ für den Bereich des Vorhabens gegeben ist (Teilplanreife).

Dies ist mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf X-123 für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 der Fall, da sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht ein Stand erreicht ist, der mit der zu fordernden hinreichenden Sicherheit erwarten lässt, dass der Entwurf in der jetzigen Fassung auch als Verordnung in Kraft treten wird.

Hierzu im Einzelnen:

1. Formelle Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch BA-Beschluss Nr. 86/26/71 vom 29. Juni. 1971 gefasst. Durch BA-Beschluss Nr. 46/12/2000 vom 21. März 2000 wurde der Beschluss bestätigt und im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 20. April 2000 auf Seite 1400 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18. Januar 1993 bis 19. Februar 1993 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben Stapl 12 / X-123 vom 21. Februar 2000.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 7. 3. 2000 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen und dem Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und –pflege zur Kenntnis gegeben.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 3. 6. 2003 beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben. Zugleich wurde durch den Beschluss der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren X-123 um die vollständige Fläche des geplanten Teltower Damms erweitert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 4. 8. 2003 bis einschließlich 5. 9. 2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. 7. 2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Damit sind die für die Anwendung von § 33 Abs.1 BauGB notwendigen Verfahrensschritte abgeschlossen. Eine formelle Planreife liegt für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 vor.

Dabei wird vorausgesetzt, dass die Bezirksverordnetenversammlung diese Vorlage einschließlich der zugrundeliegenden Abwägung ebenfalls beschließt.

2. **Materielle Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290**

Das Bebauungsplanverfahren ist für das Grundstück Teltower Damm 284 /290 nach dem Stand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs auch materiell soweit fortgeschritten und konkretisiert, dass davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und auch den Anforderungen des Abwägungsgebots bereits zum jetzigen Zeitpunkt entsprechen. Während des ganzen bisherigen Verfahrens sind sowohl von den Bürgern als auch von den Trägern öffentlicher Belange keine Argumente vorgetragen worden, welche die Planungsabsichten des Bezirksamtes und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes für das Grundstück Teltower Damm 284 /290 in Frage stellen.

Es ist davon auszugehen, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Abwägung für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 - vorgezogen - beendet ist.

3. **Fazit**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen besitzt der Entwurf des Bebauungsplanes X-123 vom 30. Juni 2003 für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 Planreife und entfaltet damit Rechtswirkungen wie eine vorgezogene Festsetzung. Für etwaige Bauvorhaben auf dem Grundstück Teltower Damm 284 /290 ist § 33 Abs.1 BauGB daher als bebauungsrechtlicher Genehmigungstatbestand anwendbar.

Die Frage, ob ein etwaiges Vorhaben tatsächlich gem. § 33 Abs. 1 genehmigungsfähig ist, ist von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall am Maßstab der o.g. gesetzlichen Voraussetzungen jeweils zu prüfen.

Dies gilt daher auch für den eingereichten Antrag vom 11. 1. 2002.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X-123 und Ergebnis der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D

Der Bebauungsplanentwurf X-123 hat in der Zeit vom 4. 8. 2003 bis einschließlich 5. 9. 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. 7. 2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Während dieser Zeit informierten sich etwa 10 Bürger über die Planung. Es gingen 1 Schreiben eines im Gebiet ansässigen Vereins, sowie ein Schreiben einer Arbeitsgemeinschaft ein. Zudem äußerten sich 4 Träger öffentlicher Belange zu der Planung.

1. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Einzelnen:

- Ein im Plangebiet (Alt-Schönow 5) ansässiger Verein (freier Träger der Behindertenbetreuung) wendet ein, dass der Verein im Jahre 1989 nicht zuletzt den Standort Alt-Schönow deshalb gewählt, um dem besonderen Ruhebedürfnis der Betreuten Rechnung zu tragen.
Stellungnahme des FB-Stadtplanung:
Zu dem Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen für den Erwerb des Standorts Alt-Schönow im Jahr 1989 war die Grenzöffnung noch nicht absehbar. Der Vollzug des Grundstücksgeschäfts erfolgte jedoch im Dezember 1989. Zu diesem Zeitpunkt war die Grenzöffnung absehbar. Dass sich der Teltower Damm nach einer Grenzöffnung als Verbindungsstraße nach Teltow wieder etablieren würde, war aufgrund der noch bestehenden Knesebeckbrücke, aus dem Flächennutzungsplan (FNP 84, der den Teltower Damm als Trassenfreihaltung für eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt) und aus dem langjährigen Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens X-123 ersichtlich.
Vor diesem Hintergrund war für den Verein eine Wiederinbetriebnahme des Teltower Damms als Verbindungsstraße zu Teltow immer erkennbar.
- Der am Standort Alt-Schönow 5 ansässige Verein begrüßt die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich der Straße Alt-Schönow, wie auch den Ausschluss von störenden Handelsnutzungen im angrenzenden Mischgebiet (nördlich Alt-Schönow). Diese Gesichtspunkte gelten auch für das Grundstück Alt-Schönow 3, welches der Verein für Erweiterungszwecke erwerben will.
Stellungnahme des FB Stadtplanung:
Die geplante Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets südlich Alt-Schönow orientiert sich in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung an den vorgefundenen Nutzungen und ihrem Verhältnis untereinander. Ziel war es störende Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen können, in dem Bereich südlich Alt-Schönow auszuschließen. Um der gewachsenen gewerblich geprägten Struktur nördlich Alt-Schönow gerecht werden zu können, ist hier die Festsetzung eines Mischgebiets geplant.
- Der Verein äußert die Sorge, dass eine zentrale Festlegung des Bebauungsplanentwurfs die Aufwertung des Teltower Damms (zwischen Beeskowdamm bis vor die Landesgrenze hat er bisher den Charakter einer dörflichen Straße) zu einer Durchgangsstraße für den Verkehr zwischen Teltow und Berlin sein soll. Die Verwirklichung des Straßenprojekts hätte nach Auffassung des Vereins einen erheblichen, weit über das Gewohnte hinausgehenden Zuwachs des Straßenverkehrs, insbesondere des LKW-Verkehrs, zur Folge, der mit einer erheblichen Lärmbelastung verbunden wäre.
Stellungnahme des FB Stadtplanung:
Nach der Wiederinbetriebnahme der Knesebeckbrücke hat der Teltower Damm im Bereich zwischen Beeskowdamm und Landesgrenze nicht mehr den Charakter einer dörflichen

Straße. Vielmehr besitzt dieser Straßenabschnitt nunmehr eine Verbindungsfunktion zwischen Teltow und Berlin. Dies lässt sich auch deutlich an den Verkehrsmengen ablesen (10.000-15.000 KFZ/Tag; Verkehrsmengen 1998; Quelle Umweltatlas-Berlin). Aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit der Brückenkonstruktion (30 Tonnen) wird derzeit der Straßenabschnitt nicht vom LKW-Verkehr genutzt.

- Der Verein ist sich bewusst, dass ein Ausbau der Straße in Einklang mit der Flächennutzungs- und Verkehrsplanung des Landes Berlins steht und letztendlich hinzunehmen ist. Dennoch ist der Verein der Ansicht, dass er Lärmschutzvorkehrungen zu seinen Gunsten verlangen kann, wenn die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete durch den prognostizierten Verkehr überschritten werden können. Die Verkehrslärmschutzverordnung ist nach Ansicht des Vereins anzuwenden, da das geplante Straßenprojekt eine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne des § 1 Abs. 2 (16. BImSchV) ist. Nach Auffassung des Vereins wäre auch zu prüfen, ob nicht die strengeren Grenzwerte für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime bei einer Belastungsprognose für die Einrichtung des Vereins anzuwenden sind.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Frage, ob durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan schon eine wesentliche Änderung der Straße herbeigeführt wird oder ob die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den prognostizierten Verkehr überschritten werden können, kann derzeit noch nicht abschließend beantwortet werden. Dies hängt von der konkreten Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ab. So ist der Teltower Damm im Bereich nördlich des Beeskowdamms trotz einer teilweisen Breite von 32 m durchgängig nur mit zwei Fahrspuren ausgestattet. Zudem bleibt derzeit auch offen, ob Maßnahmen auf Grundlage des Verkehrsrechts (z.B. Geschwindigkeitsregelungen oder Einschränkungen des LKW-Verkehrs) zur Anwendung kommen. Diese Fragen sind durch den Straßenbaulasträger im Rahmen des Straßenbaus auf Grundlage der konkreten Planung zu entscheiden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass insgesamt möglicherweise höhere Lärmwerte durch den Straßenverkehr entstehen können. Der Bebauungsplan setzt jedoch nur die Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. In einem nachfolgenden Verfahren werden für diese überörtliche Hauptverkehrsstraße die konkreten Bestimmungen getroffen. In diesem Verfahren werden dann ein möglicherweise höherer Straßenverkehrslärm und Maßnahmen zu seiner Verringerung einzustellen sein.

Die Frage welche Grenzwerte für den Standort des Vereins anzusetzen sind, bleibt ebenfalls den Plangenehmigungsverfahren des Straßenbauprojekts vorbehalten. Aus stadtplanerischer Sicht ist die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sachgerecht, da an dem Standort des Vereins, wie auch auf dem Grundstück Alt-Schönow 7A gewohnt wird und nicht störende Werkstätten betrieben werden. Die Ausweisung eines anderen sensibleren Baugebiets (z.B. Sondergebiets mit einer entsprechenden Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO) ist im Hinblick auf die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nördlich der Straße Alt-Schönow nicht sachgerecht.

- Der Verein regt an, schon jetzt Festlegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die das geplante allgemeine Wohngebiet durch geeignete Schutzvorkehrungen gegen die vom Ausbauprojekt Teltower Damm ausgehenden Lärmbelastungen schützen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wie auch die Benachrichtigung der Träger im Rahmen der öffentlichen Auslegung erbrachten keine Hinweise, die eine Erforderlichkeit von Schutzvorkehrungen begründen.

Die formlose Prüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) für den vorliegenden Vorbescheidantrag für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 brachte Hinweise, die eine weitere vertiefende Betrachtung der Straßenplanung erfordern (s.u.).

- Die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände sieht die Sicherung von Grün- und Landwirtschaftsflächen positiv. Es wird jedoch angezweifelt, ob die Erhöhung der GRZ keine höhere Versiegelung zur Folge haben wird und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zu erwarten ist.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind im Gegensatz zu dem geltenden Planungsrecht nach Baunutzungsplan i.V.m. der BO58 bei der Ermittlung der Grundfläche

Garagen, und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei die Grundfläche nur bis zu 50% durch diese Anlagen überschritten werden darf. Die Abwendung von diesem Prinzip ist nur im Einzelfall bei einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder einer hierdurch wesentlich erschwerten Grundstücksnutzung möglich.

Im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen, nach denen versiegelte Flächen egal welcher Nutzung nicht mitzurechnen waren, sondern lediglich die überbaute Fläche in Ansatz zu bringen war, ist, insbesondere auch durch die explizite Sicherung eines 8m bzw. 6m breiten Vorgartenbereichs im Gewerbegebiet und die Sicherung der Obstbaumwiesen im allgemeinen Wohngebiet, keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten.

Zudem werden auch nicht die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten, die einen weitergehenden Ausgleich erfordern könnten.

- Die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände macht zudem auf das Vorkommen eines Bestandes von *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen) auf dem Grundstück Teltower Damm 283 – 290 aufmerksam. Diese Pflanzenart ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt und als gefährdete Art in die roten Listen mit unterschiedlichem Gefährdungsgrad eingetragen. Es wird angeregt die räumliche Verbreitung zu prüfen und zu kartieren. Bei einer Baugenehmigung sollte nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft durch Auflagen der Erhalt des geschützten Pflanzenbestands und dessen extensive Pflege festgeschrieben werden. Im weiteren wird auch auf den Vorteil für den Bauherren durch eine kostengünstige extensive Pflege, wie auch auf die eingesparte Begrünung hingewiesen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Der vorgefundene Pflanzenbestand *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen) ist nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes eine geschützte Art und darf zunächst nicht beseitigt werden. Das Grundstück war bisher eine Baufläche. Im Rahmen einer gewerblichen Nutzung ist nach dem geltenden Baurecht eine Versiegelung der Fläche zulässig. Somit wäre die explizite Sicherung des Pflanzenbestands z.B. als Fläche mit Bindung für Bepflanzung im Bebauungsplan ein Eingriff in die Rechte des Eigentümers, der nicht zumutbar ist, zumal der Pflanzenbestand schon den Regelungen des Naturschutzrechts unterliegt (§ 42 BNatSchG).

2. Hinweise im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

- Das Wasser und Schifffahrtsamt Berlin teilte mit, dass mit dem Ausbau des Teltowkanals derzeit nicht vor dem Jahr 2011 zu rechnen ist. Im Rahmen der Planung sind Abgrabungen im Bereich des Teltowkanals von maximal 8 m und der Neubau der Knesebeckbrücke vorgesehen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Ausbauplanung des Teltowkanals berührt den Bebauungsplansentwurf X-123 nicht.

- Die Deutsche Telekom teilt mit, dass für den Ausbau ihres Netzes eine ungehinderte kostenfreie Nutzung auf künftigen Straßen möglich ist, auf Privatwegen ein Leitungsrecht eingeräumt wird und eine rechtzeitige Abstimmung bei Straßen- und Leitungsbauvorhaben durch den Vorhabenträger erfolgt.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Derzeit wird die Erforderlichkeit eines Leitungsrechts nur im Bereich Kleinmachower Weg 1 /Teltower Damm (ehemaliges Straßenprofil der Andreézeile) gesehen.

- Die Deutsche Post und die Industriebahngesellschaft Berlin teilten mit, dass ihre Interessen nicht berührt sind.

- Das Umweltamt teilt mit, dass auf den Grundstücken Teltower Damm 276, Kleinmachower Weg 3, 5, 7,9/11, 17, 8, Alt-Schönow 2, 2A, 6 und 12 Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Auf Nachfrage beim Umweltamt wurde mitgeteilt, dass die Untersuchungen andauern und zeitnah eine abschließende Bewertung vorliegt.

3. Ergebnis der formlosen Prüfung des Bebauungsplanverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB auf den vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290

- Die Prüfung der eingereichten Unterlagen ergab, dass das dringende Gesamtinteresse Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB im Bereich zwischen Beeskowdamm und Alt-Schönow berücksichtigt wurde und gegen die Absicht, zur Genehmigung eines Hotels auf dem Grundstück Teltower Damm 284 / 290 von § 33 Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen, hinsichtlich der Zuständigkeit SenStadt I D keine Bedenken bestehen.
Auch wenn derzeit keine wesentliche Änderung der bestehenden Straße im Sinn der 16. BImSchV vorgenommen wird, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan nicht unerwähnt bleiben, dass hinsichtlich des mit der zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme ansteigenden Lärms auch schon heute bauliche Vorsorgemaßnahmen an Neubauten getroffen werden sollten. Auf Anfrage bei SenStadt VII A werden Bauinteressenten bzw. dessen Gutachtern die künftigen Verkehrsbelastungszahlen mitgeteilt, auf deren Grundlage dann die – vom Bauträger bereits jetzt sinnvoller Weise vorzunehmenden – notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt werden können.
Stellungnahme des FB Stadtplanung:
In der abschließenden Begründung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird der Aspekt des vorsorgenden Lärmschutzes im Bereich des Teltower Damms aufgenommen, so dass er in die Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage dieses Bebauungsplans einfließen kann.
Bei der beabsichtigten Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 wird dieser Aspekt ebenfalls in die Baugenehmigung einfließen.
- Zudem wurde mitgeteilt, dass im Hinblick auf die gesamte Trassensicherung (auch zwischen Geltungsbereichsgrenze und Landesgrenze) in Abstimmung mit SenStadt VII B zu prüfen ist, wie der außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Straßenabschnitt planungsrechtlich gesichert wird. Die Tatsache, dass die festzusetzende Straßenverkehrsfläche bisher nach Süden im Nichts endet, stünde einer Festsetzung des Bebauungsplans entgegen.
Stellungnahme des FB Stadtplanung:
Zur Klärung des Umgangs mit der geplanten Trasse des Teltower Damms südlich Alt-Schönow führte der FB Stadtplanung am 8. 4. 2004 bei der SenStadt VII B unter Beteiligung des FB Tief und der SenStadt I D ein Gespräch.
Es wurden verschiedene Lösungsansätze diskutiert. Aus Sicht des FB Stadtplanung scheint die Reduzierung des Geltungsbereichs um den südlichen Trassenteil (südlich Alt-Schönow) am sinnvollsten, da sich die von der Straßenplanung betroffenen Flächen schon im Eigentum des Landes Berlin befinden. Mit der von SenStadt I D vorgeschlagenen Lösung, die an die geplante Straßen angrenzende Geltungsbereichsgrenze zugleich als Straßenbegrenzungslinie festzusetzen, wird die Planbefangenheit der von der Straßenplanung betroffenen Flurstücke deutlich. Die planungsrechtliche Sicherung der Straßenplanung (südlich Alt-Schönow) selbst kann dann zu gegebener Zeit in einem Planfeststellungsverfahren oder einem neuen Bebauungsplanverfahren erfolgen.
Die Fragen im Umgang mit dem geplanten südlichen Trassenteil des Teltower Damms stehen jedoch der Erteilung einer Baugenehmigung für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB nicht entgegen.
- Im Rahmen der formlosen Überprüfung des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 14 (Gestaltungsfestsetzungen) aufgrund der derzeit fehlenden Rechtsgrundlage durch die Bezirke nicht festgesetzt werden können.
Stellungnahme des FB Stadtplanung:
Die erwähnten textlichen Festsetzungen entfallen aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage für die Bezirke.
- Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurde angemerkt, dass die Ausnahmeregelung für eine mögliche Bebauung nicht weiter beschrieben ist, da die Pflanzbindung auf der ausnahmsweise zu bebauenden Baufläche einer Bebauung entgegensteht.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Festsetzung der Pflanzbindung wird um die ausnahmsweise zu bebauende Fläche reduziert.

- In der Begründung fehlt eine Aussage darüber, warum durch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Baugrenzen verlaufen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind durch den Bestandschutz, wie auch durch die Eintragung in die Denkmalliste ausreichend gesichert. Somit kommt die geplante Baugrenze nur im Falle eines Abbruchs eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes zu Tragen. In diesem Fall soll sich eine Neubebauung dem städtebaulichen Leitbild eines einheitlichen tiefen Vorgartenbereichs unterordnen. Entsprechende Hinweise werden in die abschließende Begründung aufgenommen.

- Die textliche Festsetzung Nr. 10 lässt offen, ob die Konkretisierung der Pflanzbindung (Gestaltung als Obstbaumwiese) für die Fläche D nur für das allgemeine Wohngebiet gilt.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Gestaltung der Fläche D als Obstbaumwiese soll auch für das Mischgebiet gelten. Dies wurde bei der Ausweisung des Mischgebiet übersehen und wird in den Plan eingearbeitet.

- Da es sich bei der Eintragung des Erhaltungsgebiets nicht um eine nachrichtliche Übernahme handelt, wird gebeten dies in der Zeichenerklärung zu ändern und unter sonstige Festsetzungen aufzuführen.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Die Zeichenerklärung wird wie vorgeschlagen korrigiert.

- Da der Abschnitt des Teltower Damms nördlich des Beeskowdamms schon festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist, muss hier nicht noch einmal eine Festsetzung getroffen werden. Es wird gebeten zu prüfen, ob der Abschnitt nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden kann.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Es ist richtig, dass der betreffende Abschnitt des Teltower Damms schon als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Sollte aufgrund der Trassenplanung der Geltungsbereich angepasst werden müssen, ist der Geltungsbereich um die betreffende schon als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche zu reduzieren.

Aus Sicht des Bezirks scheint die erneute Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche unschädlich, wenn auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung unnötig.

- Zudem wird angeführt, dass das Referat I D kein Träger öffentlicher Belange ist und die abschließende Rechtsprüfung dem Anzeigeverfahren vorbehalten bleibt.

Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Der Bezirk vertritt keine gegensätzliche Auffassung.

4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB und der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat I D im Rahmen der Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB auf den vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290

Die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen stehen der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im Grundsatz nicht entgegen.

Die vorgebrachten immissionsrechtlichen Bedenken (Einhaltung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) sind im Rahmen des Straßenbauprojekts zu prüfen. Dennoch sind in der Begründung die Lärmfragen zu thematisieren. Hierzu ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen bei der SenStadt VII A abzufragen und in der Begründung darzulegen, um Bauherren die Prüfung der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen bei Neubauten zu ermöglichen.

Die sich im Rahmen der formlosen Prüfung durch SenStadt I D ergebenden Bedenken hinsichtlich der Straßenplanung im südlichen Teilstück der geplanten Trasse des Teltower Damms (südlich Alt-

Schönow) werden durch eine Reduzierung des Geltungsbereichs ausgeräumt (vgl. Anlage). Im Rahmen der Geltungsbereichsanpassung wird zudem der Geltungsbereich um die Straßenverkehrsfläche des Teltower Damms nördlich Beeskowdamm reduziert, da diese Fläche schon durch den Bebauungsplan X-21 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde.

Neben der Geltungsbereichsänderung werden auch die anderen Hinweise, die sich aus der formlosen Prüfung des Bebauungsplanverfahrens durch die SenStadt I D ergeben haben, in einem Deckblatt eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf ist dann mit dem Deckblatt gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut eingeschränkt öffentlich auszulegen, wobei bestimmt werden soll, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Den Bedenken hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der GRZ, kann nicht gefolgt werden, da mit der Anwendung der BauNVO 1990 bei der Berechnung der GRZ, im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen (hier sind lediglich die überbauten Flächen in Ansatz zu bringen; versiegelte Freiflächen bleiben unberücksichtigt) auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche anzurechnen sind. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen mit teilweise umfangreichen Nebenanlagen, Ladebereichen und Kfz-Stellflächen kann somit bei Anwendung der BauNVO 1990 hinsichtlich des Naturhaushalts ein ökologischer Mindeststandard gesichert werden. Zwar kann im Einzelfall von der Anwendung abgesehen werden, ein Anspruch hierauf besteht jedoch im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen nicht. Im weiteren werden auch die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, die einen weitergehenden Ausgleich erfordern könnten, nicht überschritten.

Der vorgefundene Pflanzenbestand *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen) auf dem Grundstück Teltower Damm 284 / 290 unterliegt den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine explizite Sicherung des Bestands erfolgt im Bebauungsplan nicht, da das Grundstück nach bisherigem Recht eine Baufläche ist. Sollte im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks die Beseitigung des Pflanzenbestands unvermeidbar sein, ist dies nachzuweisen und bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beantragen.

Die Aufklärung des seitens des Umweltamts bestehenden Altlastenverdachts soll nach Aussage des Umweltamtes zeitnah erfolgen. Zum derzeitigen Zeitpunkt bestehen keine Hinweise, dass etwaige Altlasten dem Bebauungsplanentwurf entgegenstehen könnten

Weitere Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange brachten keine Hinweise, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs begründen.

5. Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB auf den vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Teltower Damm 284 / 290 (Hotel)

Gegen die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB [Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung] für das Grundstück Teltower Damm 284/290 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs X-123 bestehen auch seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Bedenken.

Die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, wie auch die Hinweise im Rahmen der formlosen Prüfung des Bebauungsplanverfahrens seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stehen einer Erteilung eines Vorbescheids auf Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB nicht entgegen.

Die Aspekte des Naturschutzes, wie auch des vorbeugenden Lärmschutzes sind seitens der Antragsteller anzuerkennen und im Bauvorbescheid zu sichern. Vor Erteilung des Vorbescheids sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs X-123 seitens des Antragstellers für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anzuerkennen.