



Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1486/II Status: öffentlich Datum: 27.01.2005 Verfasser: Bezirksamt
--	---

Einstellung des Bebauungsplanentwurfs, X-161

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
16.02.2005	BVV	33.	Überwiesen
22.02.2005	Stapl	33.	Kenntnis genommen
16.03.2005	BVV	34.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Einstellung des Bebauungsplanentwurfs, X-161**
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren X-161 einzustellen.

Auf die als Anlage beigefügte Begründung sowie auf die Übersicht des einzustellenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 22.02.2005 in der 33. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

Begründung

Vorbemerkung

Mit der Übertragung der Festsetzungskompetenz von Bebauungsplänen durch den Erlass von Rechtsverordnungen auf die Bezirke (Artikel 47 Abs. 2 Satz 1 Verfassung von Berlin, § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB) wurde zur Vermeidung von unnötigem Kosten- und Personalaufwand die dringende Notwendigkeit erkannt, alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne auf Planerforderlichkeit, Realisierungsfähigkeit und Übereinstimmung mit den veränderten Entwicklungszielen der wiedervereinigten Stadt Berlin zu überprüfen.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Ziele des in der BA-Vorlage zur Einstellung aufgeführten Bebauungsplanverfahren auch mit Hilfe von einfachen und relativ schnell verfügbaren Planungsinstrumenten erreicht werden können.

Die Reduzierung eines nach dem Prüfergebnis unnötigen Verwaltungsaufwandes durch Einstellung des aufgeführten Bebauungsplanverfahrens ist geboten und sachlich gerechtfertigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat nach Prüfung mit Schreiben vom 22. Dezember 2004 der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt.

X-161: Bereich der GAGFAH – Siedlung Zinnowweg -

Baunutzungsplan: Reines Wohngebiet II/2

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche W 4

Geplante Festsetzung: Reines Wohngebiet, Baukörperfestsetzung

Der Bebauungsplan X-161 wurde aufgestellt, um den in der Siedlung Zinnowweg vermehrt anzutreffenden Veränderungsdruck städtebaulich und architektonisch qualitativ lenken zu können.

Es bestand die Gefahr, dass einzelne, nach geltendem Recht unterausgenutzte Grundstücke zu Lasten der vorhandenen, einheitlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur verdichtet werden. Zusätzlich hätten kleinere bauliche Veränderungen, wie z.B. der Austausch von Fenstern, der Einbau von Dachflächenfenstern, der Anbau überdimensionierter Vordächer oder der Verzicht auf Einfriedungen eine Gefährdung des Gesamtcharakters ergeben.

Um die unterschiedlichsten Veränderungsbegehren in ein tragfähiges Gesamtkonzept einzubinden, wurde 1990 ein städtebauliches Gutachten in Auftrag gegeben. Bei der Erörterung der Gutachterergebnisse am 11. April 1991 war die Resonanz zum Erhalt des Siedlungscharakters bei den Bewohnern überwiegend positiv. Die vom Büro vorgeschlagenen Anbauvarianten wurden hingegen sowohl in Hinblick auf die Größe als auch auf die Gestaltung als völlig unzureichend angesehen.

Die daraufhin überarbeiteten Anbauvarianten fanden in einer zweiten Erörterungsveranstaltung am 1. Juli 1991 ein positives Echo, während die vorgesehenen sehr engen Gestaltungsvorgaben weiterhin abgelehnt wurden. Die Einarbeitung dieser Anregungen und Bedenken in den Plan führte zu einer Modifizierung der beabsichtigten Gestaltungsfestsetzungen.

Es hat sich herausgestellt, dass ein qualifizierter Bebauungsplan für die hier anstehende städtebaulich/gestalterische Problemlösung ein zu langfristiges und zu aufwendiges Verfahren darstellt. Die einzig und allein verfolgte städtebauliche Zielvorstellung, nämlich den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Siedlung, kann in diesem Fall eine bauliche Erhaltungsverordnung weitaus schneller und effektiver leisten.

Insbesondere für die Siedlung am Zinnowweg, die zwar städtebaulich aufgrund ihrer Struktur erhaltenswert ist, aber nicht unter Denkmalschutz steht, empfiehlt sich als Schutzinstrument eine Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB. Das ihr zugrunde liegende zweistufige Verfahren, wonach sich die Satzung/ Rechtsverordnung auf allgemeine inhaltliche Festsetzungen beschränkt und die „Feinsteuerung“ der Bauberatung bzw. dem Genehmigungsverfahren überlässt, hat sich in der kommunalen Praxis bisher bewährt. Die rasche Schutzwirkung, die flexiblere Handhabbarkeit von Gestaltungsvorgaben, das einfachere

Beschlussverfahren sowie die vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben während des Rechtssetzungsverfahrens, machen die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB zu einem präventiven Schutzinstrument.

Das Bezirksamt hat sich aus den vorgenannten Gründen und unter Abwägung aller Vor- und Nachteile entschieden, auf die -in diesem Fall- rigide und schwerfällige Verfahrenssteuerung durch einen Bebauungsplan zu verzichten und statt dessen eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB zu erlassen.

