



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1672/II Status: öffentlich Datum: 27.06.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan XII-304 (Tierheim Lankwitz)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
21.09.2005	BVV	38.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII-304**
[Tierheim Lankwitz]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans XII-304 vom 4. September 2000 mit dem Deckblatt vom 24. September 2003 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-304
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

Vom

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-304 vom 4. September 2000 mit Deckblatt vom 24. September 2003 für die Grundstücke Kurfürstenstraße 46 / 56, Dessauerstraße 11 / 27 B und Goldaper Straße 3 / 5 D im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-64 in Berlin-Lankwitz vom 1. Dezember 1959 (GVBl S. 1222) festgesetzten Bebauungsplan und teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII-166 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz vom 11. Juli 1980 (GVBl S. 1500) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummer 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2005

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den **Bebauungsplan XII - 304** für die Grundstücke Kurfürstenstraße 46/56, Dessauerstraße 11/27 B und Goldaper Straße 3/5 D im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.

I. Planungsgegenstand

1. **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-304 umfasst den Standort des "Tierheims Lankwitz" und die westlich angrenzenden Grundstücke östlich der Kurfürstenstraße nördlich der Goldaper Straße. Das Tierheim Lankwitz wurde im Jahre 1901 von dem 1841 gegründeten "Tierschutzverein für Berlin und seine Umgebung Corp." errichtet. Wesentliches Vereinsziel ist die Entwicklung und Förderung des Tierschutzes, sowie das Sammeln und Betreuen herrenloser Tiere.

Seit 1888 wurden dem Tierschutzverein hoheitliche Aufgaben (fiskalischer Hundefang) vom Polizeipräsidenten übertragen. Bis heute nimmt der Tierschutzverein öffentliche Aufgaben des Tierschutzes wahr, die ihm übertragen wurden (Tiersammelstelle des Landeseinwohneramtes Berlin).

Mit der Wiedervereinigung werden diese Aufgaben auch für den Ostteil der Stadt wahrgenommen. Durch die Erweiterung des Aufgabengebiets wurde auch eine Vergrößerung des Standortes erforderlich. Aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen und der Größe des Standortes war dies in Lankwitz nicht möglich.

In Zusammenarbeit mit dem Land Berlin wurde ein Ersatzstandort gefunden, der den heutigen Anforderungen eines Tierheims für die Gesamtstadt entspricht. Mit dem Umzug des Tierheims wurde der Standort Lankwitz aufgegeben. Entsprechend der umgebenden Nutzung sollte auch für das ehemalige Tierheimgrundstück ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das bestehende Planungsrecht (die Bebauungspläne XII-64 u. XII-166) sichert die Tierheimnutzung und steht einer Entwicklung des Standortes zur Wohnnutzung entgegen. Durch das Bebauungsplanverfahren XII-304 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf dem Standort geschaffen werden.

2. **Plangebiet**

- **Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-304 umfasst den Standort des Tierheims einschließlich des Tierfriedhofs und die westlich angrenzenden Wohngrundstücke bis zur Kurfürstenstraße, nördlich der Goldaper Straße. Der Standort des Tierheims wie auch des Tierfriedhofs waren im Eigentum des Tierschutzvereins Berlin, die westlich angrenzenden Wohngrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dessauerstraße, die Kurfürstenstraße und die Goldaper Straße. Der Standort des Tierheims, ehemals abseits bewohnter Stadtlagen, ist heute weitgehend von Wohnnutzungen umgeben.

- planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan** stellt das westlich gelegene Plangebiet als Wohnbaufläche Typ W3 (GFZ bis 0,8) und das östliche Plangebiet in einer Breite zwischen ca. 40 und 45 m als Wohnbaufläche Typ W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Der **Baunutzungsplan** wies das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 (Geschosszahl II, bebaubare Fläche 0,2, Geschossflächenzahl 0,4, offene Bauweise) aus. Nördlich der Dessauerstraße gilt der Baunutzungsplan weiterhin (Baustufe II/3 - Geschosszahl II, bebaubare Fläche 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, geschlossene Bauweise).

Das Plangebiet ist von den Bebauungsplänen XII-64 (festgesetzt am 1. 12. 59) und XII-166 (festgesetzt am 11. 7. 80) erfasst. Zudem grenzt südöstlich des Plangebiets der Bebauungsplan XII-267 (festgesetzt am 27. 1. 97) an. Die Qualifizierung des südlich an das Plangebiets angrenzenden Standorts einer ehemaligen Gärtnerei für Wohnnutzungen ist bereits durch den zwischenzeitlich festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan XII-VE 3 erfolgt.

Der **Bebauungsplan XII-64** umfasst den Bereich des Tierheimstandortes, die südlich angrenzende Gärtnerei und die westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke bis zur Kurfürstenstraße, nördlich der heutigen Goldaper Straße. Er setzt den Bereich des Tierheims als Vorbehaltsbauplatz für das Tierheim Lankwitz (Baustufe II/2, offene Bauweise gem. § 7 der Bauordnung 1958) und den heutigen Tierfriedhof als nicht überbaubare private Freifläche fest. Der Gärtnereistandort wurde als nicht überbaubare private Freifläche festgesetzt. Für die Wohnbaugrundstücke wurde allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2, offene Bauweise (gem. § 7 der Bauordnung 1958) und eine 5 m breite Vorgartenfläche (bzw. 6m in der Goldaper Straße) als private Grünfläche festgesetzt.

Der **Bebauungsplan XII-166**, der für die Flächen des Tierheimstandortes das Planungsrecht des Bebauungsplans XII-64 modifizierte, umfasst den Tierheimstandort und die östlich angrenzenden Flächen bis zur Retzowstraße und entlang der Retzowstraße. Für den Bereich des Tierheims wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Tierheim Lankwitz" festgesetzt. Die östlich angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das von einer Parkanlage im Sinne einer Grünverbindung durchzogen ist. Die Baustruktur wurde im Plan durch Baugrenzen in unterschiedlichem Detaillierungsgrad vorgegeben. Für die Flächen des Tierheimstandortes wie für das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet bis zu der Parkanlage (Grünverbindung) gilt die offene Bauweise. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II, die zulässige GRZ 0,4. Die zulässige GFZ beträgt für den Tierheimstandort als Höchstmaß 0,5 und für das allgemeine Wohngebiet 0,7.

Für das allgemeine Wohngebiet östlich der Parkanlage wurde eine höchstzulässige GFZ von 1,0 und eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer ausnahmsweise zulässigen Geschoszahl bis zu VII festgesetzt.

Der **Bebauungsplan XII-267** (südlich des Plangebiets) sichert die Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie eine öffentliche Parkanlage.

Der am 17. 9. 2000 in Kraft getretene **vorhabenbezogene Bebauungsplan XII-VE 3** (GVBl. S. 424) setzt für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei (südlich des Plangebiets angrenzend) ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung gilt für den westlichen Teil des Plangebiets (ehemaliges Wohnhaus der Gärtnerei) eine höchstzulässige GFZ von 0,4, einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise, wobei etwa 1/4 dieses Bereichs mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zur Erschließung des Wohngebiets belastet werden soll. Die eigentliche Baufläche wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung (Baufenster) bestimmt.

Für den östlichen Teil des Plangebiets (ehemalige Wirtschaftsflächen der Gärtnerei) wird die Baustruktur durch eine Baukörperausweisung mit einer zulässigen Geschosszahl von II+DG vorgegeben. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im östlichen Teil des Plangebiets somit eine GFZ von ca. 0,6 erreichen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegung

Mit dem Umzug des Tierheims nach Falkenberg in Hohenschönhausen wurde der Standort des Tierheims in Lankwitz aufgegeben. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts für den Bereich des Tierheims, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tierheim Lankwitz", ist eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des Standortes nicht möglich. In der Vergangenheit kam es zu zahlreichen Beschwerden von Anwohnern über die Tierheimnutzung (insbesondere über Hundegebell, Gerüche, Staubbelastungen etc.). Um eine städtebaulich verträgliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

2. Intention des Plans

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Standortes, wie auch aufgrund der umgebenden Wohnnutzung wird in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplans eine Nutzung durch Wohnen angestrebt. Hierbei wird aufgrund der umgebenden Baustruktur (historisch gewachsene Gartenstadt mit einer II - III geschossigen freistehenden Villenbebauung) eine kleinteilige Nutzung durch Stadtvillen bzw. Eigenheime bevorzugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll den Standort des Tierheims, die westlich davon angrenzenden Wohngrundstücke des Baublocks bis zur Kurfürstenstraße, die östlich davon angrenzende Wohnbaufläche in einer Breite von zwischen ca. 40 und 45 m (derzeit unbebaut), sowie Teilflächen der Dessauerstraße, der Kurfürstenstraße und der Goldaper Straße umfassen, um eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung des östlichen Baublocks zu ermöglichen. Indem eine moderate Anpassung der baulich zulässigen Dichte (GFZ) an die Ziele des Flächennutzungsplanes (GFZ bis 0,8) erfolgt, sollen bereits erfolgte Nachverdichtungen integriert werden, die z.B. aufgrund des Maßnahmengesetzes zum BauGB entstanden, welches bis Ende 1997 galt.

3. Wesentlicher Inhalt

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen (Dessauerstraße, Kurfürstenstraße, Goldaper Straße) werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei durch textliche Festsetzung bestimmt wird, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Für die Bauflächen erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen GFZ von 0,6, wobei durch Baugrenzen ein 5 m breiter Vorgartenbereich entlang der Dessauerstraße, der Kurfürstenstraße und der Goldaper Straße gesichert wird. Die zulässige GRZ beträgt 0,3. Als Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird II festgesetzt, wobei in einer Tiefe von 20 m entlang der Dessauerstraße, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu III Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Es gilt die offene Bauweise.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB enthalten, außer Kraft.

3.1. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Einbeziehung der westlich des Tierheimstandortes angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich folgt dem Ziel, eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung des westlichen Teils des Baublocks (ähnlich dem Bebauungsplan XII-64) zu ermöglichen, wobei die Entwicklung des ehemaligen Gärtnerstandortes durch das Planverfahren XII-VE 3 in einer ähnlichen städtebaulichen Dichte erfolgte.

Nördlich der Dessauerstraße gelten die Bestimmungen des Baunutzungsplans (Baustufe II/3) mit einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung von GFZ von 0,6, GRZ von 0,3 und

Zahl der Vollgeschosse von II. Es gilt die geschlossene Bauweise. Aufgrund der historisch bedingten Baustruktur wurde die geschlossene Bauweise i.d.R. nicht realisiert, so dass sich heute auch in dem Bereich nördlich der Dessauerstraße eine überwiegend III-geschossige Baustruktur in offener Bauweise befindet.

Östlich des Geltungsbereichs (Dessauerstraße / Retzowstraße) wurde eine Wohnanlage aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-166 mit II bis zu VII Geschossen errichtet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte an den bestehenden Vorgaben des Umfelds (nördlich der Dessauerstraße). Hierbei wird jedoch die offene Bauweise festgesetzt, die sich aufgrund der historischen Entwicklung real auch nördlich der Dessauerstraße darstellt. Mit der Aufnahme dieses städtebaulichen Leitbildes, das eine etwas höhere städtebauliche Dichte (GFZ 0,6 statt 0,4) ermöglicht, wird ein städtebaulicher Bruch zwischen den Flächen des Tierheimstandortes, der östlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem Bestand nördlich der Dessauerstraße vermieden.

Die moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und den vollzogenen städtebaulichen Nachverdichtungen der letzten Jahre in diesem Siedlungsbereich.

Hinsichtlich der vorgesehenen Geschossigkeit wurde der Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung modifiziert. Die ursprünglich vorgesehene allgemein zulässige Zahl der Vollgeschosse von III wurde auf II Vollgeschosse reduziert, wobei entlang der Dessauerstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, Ausnahmen bis zu III Vollgeschossen im Einzelfall zugelassen werden können, wenn die GFZ nicht überschritten wird. Hiermit wurde den Anregungen Rechnung getragen, die eine Baustruktur von II Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschosß vorschlagen, da anderenfalls die Bebauung zu dicht ausfällt. An einer (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von III Vollgeschossen entlang der Dessauerstraße wird jedoch festgehalten. Damit wird langfristig eine zusammenhängende Entwicklung des Straßenzugs Dessauerstraße ermöglicht, da der Bereich nördlich des Plangebiets von einer überwiegend III-geschossigen Baustruktur geprägt ist. Die mögliche Ausnahme ist durch die Einhaltung der zulässigen GFZ beschränkt.

Von der allgemeinen Zulässigkeit einer III-geschossigen Bebauung entlang der Dessauerstraße wurde abgesehen, da die bestehende Bebauung, wie auch die Bebauung des ehemaligen Tierheimstandorts, durch eine II-geschossige Bebauung geprägt ist. Durch die Aufnahme des Ausnahmeverbals ist die letztendliche planerische Entscheidung noch offen. Entgegen einer generellen Zulässigkeit einer III-geschossigen Bebauung entlang der Dessauerstraße bietet die individuelle Konkretisierung der Entscheidung über die Ausnahme ein zuverlässiges Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung, wobei sowohl die bauliche Ausgestaltung des jeweiligen Bauvorhabens (insbesondere hinsichtlich der Nutzflächen in anderen als Vollgeschossen, die auf die GFZ nicht anzurechnen sind) als auch das unmittelbare Umfeld zu berücksichtigen sind. Aufgrund der individuellen Prüfung bleibt die Ausnahme auf den Einzelfall beschränkt.

Die Tiefe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, von der Dessauerstraße aus gesehen, entspricht im wesentlichen der Tiefe des Grundstückszuschnitts des Tierheimstandortes. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Standort des Tierheims einheitlich in seiner Tiefe entwickelt wird und die Erschließung über die bestehenden Straßen (hier der Dessauerstraße) erfolgt.

Auch für die anderen Grundstücke im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die bestehende Erschließung über die Dessauerstraße, die Kurfürstenstraße und die Goldaper Straße ausreichend ist. Die Erschließung möglicher Hinterlandbebauungen, die aufgrund der moderaten Erhöhung der städtebaulichen Dichte bei tiefen Grundstücken ermöglicht werden, kann - wie in anderen Fällen Praxis - durch die Vereinbarungen entsprechender Überfahrtsrechte in Form von Baulasten gesichert werden.

Der Altlastenverdacht für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens wurde durch orientierende Untersuchungen seitens des Umweltamt aufgeklärt.

Für das Grundstück Kurfürstenstr. 52 empfiehlt das Umweltamt eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung belegt für die gegenwärtige Situation nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine konkrete Gefahr für die betrachteten Schutzgüter. Eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt ist nach Auffassung des Umweltamts unter Berücksichtigung des Alters der Bewohnerin und des derzeitigen Nutzungsumfangs nicht verhältnismäßig und zumutbar. Wenn das Grundstück aber zu einem späteren Zeitpunkt neu bebaut wird und die Nutzungsverhältnisse sich ändern, besteht bei unveränderter Dimension der Bodenkontamination das Risiko von gesundheitlichen Gefährdungen für die zukünftigen Bewohner.

Da das betreffende Grundstück derzeit bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, sich die Art der baulichen Nutzung (planungsrechtlich gesehen) nicht ändert und das Umweltamt keine Anordnungen (Nutzungseinschränkungen, Sanierungsanordnung) erlassen hat, wurde zunächst davon ausgegangen, dass hier keine erheblichen Bodenbelastungen vorliegen. Im Rahmen einer rechtlichen Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass mit der vorliegenden Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich wird. Mit dem Deckblatt vom 24. September 2003 erfolgte die Kennzeichnung der betroffenen Fläche des Grundstücks Kurfürstenstraße 52, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zu dem Deckblatt vom 24. September 2003, in dem auch die Eigentümer des Grundstücks beteiligt wurden, brachte keine Hinweise, die gegen die Kennzeichnung sprechen. Somit ist davon auszugehen, dass die Zurückstellung einer Sanierung der Bodenkontamination bei einer Altlastkennzeichnung auch von den Eigentümern des Grundstücks getragen wird.

Anregungen hinsichtlich der ausdrücklichen Sicherung des Baumbestandes, insbesondere im Bereich des ehemaligen Tierfriedhofs (dieser ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht überbaubar), waren im Planverfahren nicht abschließend zu entscheiden, da im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens (im Rahmen der Baumfällgenehmigung) der Eigentümer sich und seine Rechtsnachfolger zum Erhalt der ortsbildprägenden Baumallee im Bereich des ehemaligen Tierfriedhofs verpflichtet hat. Eine zusätzliche Sicherung der Baumallee ist somit planungsrechtlich nicht erforderlich. Zudem weist der Bebauungsplanentwurf eine geringe Regelungsdichte auf, um im Sinne der planerischen Zurückhaltung [§ 1 Abs. 3 BauGB] die Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken. Im Falle der ausdrücklichen Sicherung des Baumbestands im Bebauungsplan wäre aufgrund des Detaillierungsgrads auch die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erwägen. Solche Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich, da die Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regelmäßig eine gesicherte Erschließung voraussetzt [§ 30 BauGB]. Somit kann die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens in ordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, Fällgenehmigung auf Grundlage der Baumschutzverordnung) verlagert werden.

III. Verfahren

Mit Schreiben Stapl IV 2 - 6142 / XII-304 vom 28. 9. 1999 wurde die zuständigen Senatsverwaltungen gemäß § 3a AGBauGB über die Absicht informiert den Bebauungsplan XII-304 aufzustellen. Bedenken gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XII-304 wurden nicht geäußert.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 25/2000 wurde in der Bezirksamtssitzung Nr. 5 vom 7. 2. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans XII-304 beschlossen. Der Bezirksamtsbeschluss wurde der BVV mit Drucksache Nr. 14/65 zur Kenntnisnahme unterbreitet. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung zur Sitzung der BVV hat die Vorlage in seiner Sitzung am 7. 3. 2000 eingehend beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XII-304 wurde im Amtsblatt von Berlin ABl. Nr. 10 / 03. 03. 2000 auf S. 706 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. 3. bis einschließlich 14. 4. 2000 durchgeführt. Die Bürger wurde mit Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen vom 11/12 März 2000 über die Möglichkeit informiert, sich während dieser Zeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Anregungen zu der Planung vorzubringen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt. Mit Schreiben Stapl IV 1 - 6142 / XII-304 vom 10. 3. 2000 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

Das Bezirksamt hat in der Bezirksamtssitzung 25/2000 am 4. 9. 2000 vom Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und dem Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen und eine Modifizierung der Planinhalte (allgemein zulässige Zahl der Vollgeschosse) beschlossen. Die BVV hat mit BVV-Drucksache Nr. 14/178 vom BA-Beschluß Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13. November bis einschließlich 15. Dezember 2000, sowie erneut in der Zeit vom 15 Januar bis einschließlich 16. Februar 2001 durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XII-304 erfolgte im Amtsblatt Berlin vom 3. 11. 2000 (ABI Nr. 52 / 03. 11. 2000, S. 4241), berichtet durch Bekanntgabe vom 1. 12. 2000 (ABI. Nr. 56 / 01. 12. 2000, S. 4578), sowie durch Bekanntgabe im Amtsblatt Berlin vom 5. 1. 2001 (ABI. Nr. 1 / 05. 01. 2001, S. 23). Zudem wurden die Bürger über Anzeigen in der Berliner Tagespresse am 11./12. November 2000 von der bevorstehenden Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XII-304 informiert. Die Pressestelle wurde von der Auslegung informiert. In dem Schaukasten des Rathauses wurde zudem ein Aushang über die öffentliche Auslegung plaziert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. 11. 2000, sowie mit Schreiben vom 9. 1. 2001 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XII-304 in Kenntnis gesetzt.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 20/2002 vom 29. 1. 2002 wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplanes XII-304 [Tierheim Lankwitz] beschlossen. Zugleich wurde beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans XII-304 einer Entscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – für das Grundstück Dessauerstraße 21 / 27 zu Grunde zu legen. Dieser Beschluss wurde durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Nr. 64/II vom 20. 3. 2002 bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Deckblatt vom 24. September 2003 ergänzt. Zu dem Deckblatt vom 24. September 2003 wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 40/2004 vom 17. Februar 2004 wurde das Ergebnis des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans XII-304, sowie der Entwurf des Bebauungsplans XII-304 vom 4. September 2000 mit Deckblatt vom 24. September 2003 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

Mit Beschluss Nr. 608 der Bezirksverordnetenversammlung vom 19. Mai 2004 wurde der Bebauungsplan XII-304 beschlossen. Zugleich wurde über den Entwurf der Rechtsverordnung entschieden.

Mit Schreiben vom 30. September 2004 teilte die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass die Rechtskontrolle des Bebauungsplanes ergeben hat, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass

- a) in der Abwägung der Kennzeichnung von Altlasten die fachliche Einschätzung des Umweltamts darzulegen ist;
- b) die Begründung um eine Erklärung zu ergänzen ist, warum nur im Einzelfall entlang der Dessauerstr. eine III-geschossige Bebauung zugelassen wird;

- c) die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren sind
- d) im Verordnungsentwurf auf die richtige Geltungsbereichsbeschreibung zu achten ist sowie
- e) auf dem Originalplan der Deckblatthinweis nachzutragen ist.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen des Bebauungsplans, der Rechtsverordnung sowie der Begründung berücksichtigt.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 abgeschlossen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des bestehenden Planungsrechts führt zu keinen relevanten Eingriffen in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären.

Der Bebauungsplan XII-166 setzt für den Bereich des ehemaligen Tierheimstandortes (östlicher Planbereich) eine zulässige GRZ von 0,4 fest. Die in Aussicht genommene Festsetzung einer GRZ von 0,3 führt in diesem Bereich planungsrechtlich zu einer Reduzierung der überbaubaren Fläche. Für die westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke gilt derzeit der Bebauungsplan XII-64, der eine GRZ von 0,2 festsetzt. Die real vorhandene GRZ liegt bei vielen Grundstücken jedoch über einer GRZ von 0,2. Planungsrechtlich gesehen wird für den östlichen Bereich die zulässige GRZ um 0,1 gesenkt und im westlichen Bereich um 0,1 erhöht. Da die beiden Bereiche annähernd gleich groß sind, wird planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Erhöhung der überbaubaren Fläche und somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, da sich die planungsrechtlichen Änderungen ausgleichen.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen

- **Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**
Keine
- **Personalwirtschaftliche Auswirkungen**
Keine

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004.

Bezirksverwaltungsgesetz in der Fassung vom 28. 2. 2001 (GVBl. S. 61) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. S 253).

Berlin, den 15.06.2005

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Leiterin des Fachbereichs
Stadtplanung