

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/8-36/1-08

Begründung
zum Bebauungsplan 8-36
(„Siedlung Neue Heimstatt - Grauwackeweg / Muschelkalkweg“)

für das Gelände der Siedlung Neue Heimstatt
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Festsetzungsbegründung
gemäß 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.7	Altlasten	7
2.8	Denkmalschutz	8
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	9
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.5.1	Lärminderungsplanung	10
3.5.2	Lärmaktionsplan 2013-2018	10
3.5.3	Luftreinhalteplan Berlin	11
3.5.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	11
3.6	Angrenzende Bebauungspläne	12
3.6.1	Festgesetzte Bebauungspläne	12
3.6.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
3.7	Sonstiges	12
3.7.1	Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien	12
3.7.2	Baulasten	13
4	Entwicklung von Planungsüberlegungen	13
II	UMWELTBERICHT	18
1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt werden	18
1.2.1	Fachgesetze	18
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	22
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	25
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt	25
2.1.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope	28
2.1.3	Schutzgut Fläche	29
2.1.4	Schutzgut Boden	29
2.1.5	Schutzgut Wasser	30
2.1.6	Schutzgut Luft (Luftschadstoffe) / Klima	30
2.1.7	Schutzgut Landschaft – Landschafts- und Ortsbild	31

2.1.8	Schutzgut biologische Vielfalt	32
2.1.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	32
2.1.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.1.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	33
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope	33
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	34
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	34
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
2.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft – Landschafts- und Ortsbild	36
2.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	37
2.2.9	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	37
2.2.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
2.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	37
2.2.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	37
2.2.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	38
2.2.14	Darstellung von Plänen	38
2.2.15	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	38
2.2.16	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	38
2.2.17	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	39
2.2.18	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	39
2.2.19	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
2.2.20	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	39
2.2.21	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	39
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	39
2.4	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	40
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	40
2.4.2	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	40
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	44
3	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	44
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	44
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
5	Referenzliste der verwendeten Quellen	45
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	46
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	46
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	46
3	Begründung der Festsetzungen	47

3.1	Art der baulichen Nutzung	47
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	47
3.3	Maß der baulichen Nutzung	50
3.3.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	50
3.3.2	Höhe bauliche Anlagen (Firsthöhen und Oberkante, Anzahl der Vollgeschosse)	53
3.3.3	Geschossfläche / Geschossflächenzahl	55
3.4	Bauweise	55
3.4.1	Abstandsflächen	56
3.4.2	Unterschreitung der Abstandsflächen	56
3.5	Weitere Arten der Nutzung	60
3.6	Verkehrsflächen	62
3.7	Grünfestsetzungen	62
3.8	Wasserschutz	62
3.9	Sonstige Festsetzungen	63
3.10	Gestaltungsregelungen	64
3.11	Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen	75
3.12	Flächenbilanz	75
4	Abwägung von Stellungnahmen	76
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	76
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	81
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	82
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	83
4.5	Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	139
4.6	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	141
4.7	Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	182
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	185
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	190
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse (und Arbeitsstätten)	190
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	190
3	Weitere Auswirkungen	190
V	VERFAHREN	191
1	Mitteilung der Planungsabsicht	191
2	Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB	191
3	Aufstellungsbeschluss	191
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	191
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	191
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	192
7	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	192
8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB	192
9	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	193
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	194
VII	ANLAGEN	195

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet umfasst die Kleinsiedlung Neue Heimstatt mit insgesamt 164 Siedlerstellen, die in den Jahren 1951 bis 1955 im Rahmen des Berliner Wiederaufbauprogramms entstanden ist. Anlass für die Planaufstellung ist die im Jahr 2009 eingeleitete Vermarktung der landeseigenen Flächen der Siedlung. Bis Juli 2019 wurden 87 Grundstücke veräußert. Der Verkauf weiterer Grundstücke steht bevor.

Da gestalterische Fragen bisher ausschließlich privatrechtlich geregelt werden, besteht kein unmittelbar anwendbares, öffentlich-rechtliches Instrumentarium, um eine nachhaltige (negative) Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegebenenfalls verhindern zu können.

Vorrangiges Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes 8-36 ist die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes auch zukünftig zu gewährleisten, bedarf es näherer städtebaulicher und gestalterischer Festsetzungen. Wesentliche Grundlage hierfür bilden unter anderem die Regelungen in den Erbbau-Heimstättenverträgen sowie die im Jahr 1992 erstellten Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zum Kleinsiedlungsgebiet Neue Heimstatt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Die Siedlung Neue Heimstatt befindet sich im Westen des Ortsteils Buckow, in der Nähe zur Bezirksgrenze Neukölln / Tempelhof-Schöneberg. Unmittelbar östlich, in Verlängerung des Feldspatweges sowie des Glimmerweges, grenzt die 1932 entstandene Kleinsiedlung Neue Scholle an. Nördlich befindet sich die 1995 errichtete Parksiedlung Spruch, südlich eine zwischen 1961 bis 1973 errichtete Geschosswohnungsbauanlage und westlich die ebenfalls in den 1950er Jahren realisierte Wohnsiedlung am Schlierbacher Weg.

Gebietsentwicklung

Die Flächen im Plangebiet gehörten, ebenso wie die Flächen der benachbarten Wohnsiedlung am Schlierbacher Weg und der Siedlung Neue Scholle, einst der jüdischen Gemeinde zu Berlin, die das Gelände 1918 zur Anlage eines Friedhofs erworben hatte. Das 42 Hektar große Gelände wurde zunächst als landwirtschaftliches Ausbildungszentrum durch den „Verein zur Förderung der Landwirtschaft unter den Juden Deutschlands“ genutzt. 1939 sah sich die Gemeinde gezwungen, das Grundstück an die Stadt Berlin zu verkaufen.

Im Jahr 1944 wurde auf dem Gelände eine Behelfsheimsiedlung zur Unterbringung luftkriegsbetroffener Personen errichtet, deren Lebensdauer und Ausstattung auf 5 Jahre ausgelegt war. Die Behelfsheime waren rund 20 Quadratmeter groß und besaßen weder Wasser noch Stromanschluss.

Im Jahr 1950 ging das Gelände, nachdem die Rechtsverhältnisse geklärt waren, in das Eigentum der Stadt Berlin über. Das Bezirksamt Neukölln hat daraufhin mit den zuständigen Senatsstellen Verhandlungen aufgenommen, mit dem Ziel, anstelle der vorhandenen Behelfsheime Wohnungen für die Behelfsheimbewohner zu errichten. Bei Kriegsende

wohnten noch etwa 150 Menschen in der Behelfsheimsiedlung. Die unbewohnten Behelfsheime wurden in der Folge wieder von Flüchtlingen und Ausgebombten bezogen. Anfang der 50er Jahre lebten etwa 1.000 Menschen in der Siedlung.

Die heutigen Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Form in den Jahren 1951 bis 1955 als Ausbildungsprojekt für arbeitslose Lehrlinge im Bauhaupt- und Baunebengewerbe entstanden. Die Bewohner der Behelfsheimsiedlung konnten zwischen einem Siedlungshaus in Erbbaupacht oder einer Mietwohnung im Wohngebiet Schlierbacher Weg wählen. 1952 wurden die ersten Häuser in der Siedlung Neue Heimstatt bezogen, 1963 das Gemeinschaftshaus fertig gestellt und 1970 die Straßen erstmalig befestigt. (siehe <http://neue-heimstatt.de/>)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 umfasst die Grundstücke Grauwackeweg 10/24, Sandsteinweg 4/10, Keuperweg 1-16, Feldspatweg 34, 36-108, Graphitweg 1-40, Basaltweg 2/12, 14-26, Glimmerweg 78/84, 81/91, die Straßen Keuperweg, Graphitweg und Basaltweg, Abschnitte der Straßen Sandsteinweg, Feldspatweg und Glimmerweg, den Grünzug zwischen der Grundschule am Sandsteinweg und dem Basaltweg sowie einer Grünfläche zwischen Basaltweg und der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Feldspatweg 35 und Glimmerweg 76. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 13,3 Hektar.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich noch zur Hälfte im Eigentum des Landes Berlin. 87 der 164 Grundstücke sowie anteilig das Grundstück des Gemeinschaftshauses, die Straßen und Grünflächen wurden bisher verkauft (Stand: 09/2019). Langfristig ist ein Verkauf aller Grundstücke beabsichtigt.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Siedlung Neue Heimstatt wurde als vorstädtische Kleinsiedlung entwickelt. Entsprechend dieser Funktion weisen die Grundstücke ein Wohngebäude mit einem ursprünglich rückwärtigen Stallanbau / Wirtschaftsgebäude und einen über den üblichen Hausgarten hinausgehenden Nutzgarten auf. Später kam ein baulich abgesetztes Wirtschaftsgebäude hinzu. Der ursprüngliche Anbau wurde für Wohnzwecke umgenutzt.

Aus Kostengründen wurden ausschließlich eingeschossige, traufständige Doppelhäuser errichtet. Der Standardausbau verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss, überwiegend durch den Einbau von straßen- und / oder gartenseitigen Gauben, sowie über einen seitlichen Anbau an das ursprüngliche Nebengebäude. Auf einigen Grundstücken wurde der rückwärtige Anbau bis an das ursprünglich freistehende Wirtschaftsgebäude verlängert, zum Teil erfolgte auch eine Einbeziehung des Wirtschaftsgebäudes in den Anbau. Die Gebäudetiefen betragen zwischen 13,5 Meter und 30 Meter. Alternativ zu einem rückwärtigen Anbau großer Tiefe wurde auf einigen Grundstücken ein seitlicher 4 Meter breiter Anbau an das ursprüngliche Hauptgebäude realisiert.

Trotz zahlreicher baulicher Veränderungen ist der ursprüngliche Siedlungsgrundriss, die ursprüngliche Bebauungs- und Grundstückstypologie, bestehend aus einer rund 7 Meter tiefen Vorgartenzone, einer Bauzone an der seitlichen Grundstücksgrenze beginnend mit rückwärtigen und seitlichen Anbaumöglichkeiten sowie einem anschließenden Nutz- und Ziergärten, noch gut erkennbar. Mit Grundstücksgrößen von rund 550 Quadratmeter bis rund 850 Quadratmeter (überwiegend 600 bis 700 Quadratmeter) sowie einer Grund-

stücktiefe zwischen 30 Meter und 50 Meter sind die Parzellen gegenüber den in den 30er Jahren errichteten Neuköllner Kleinsiedlungen vergleichsweise gering. Bestandteil der Siedlung Neue Heimstatt sind ein Gemeinschaftshaus sowie gemeinsam nutzbare Freiflächen.

Westlich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Grundstück der Grundschule am Sandsteinweg, daran anschließend das Ankogelbad im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei ehemalige Kindertagesstätten, die durch die Grundschule am Sandsteinweg für den Hortbetrieb genutzt werden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, hat für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2 (zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4).

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Grauwackeweg, den Sandsteinweg sowie den Muschelkalkweg an das öffentliche Straßennetz, über den Grauwackeweg an das übergeordnete Straßennetz (Marienfelder Chaussee) angebunden. Über den Muschelkalkweg besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Ein- und Ausfahrt (rechts rein / rechts raus) in die Marienfelder Chaussee. Bei den im Plangebiet gelegenen Straßen handelt es sich zukünftig um private Anliegerstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen sind. Die Zu- und Abfahrt durch die Siedlung Neue Scholle wurde durch Einbauten im Feldspatweg und Glimmerweg unterbunden.

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen weitergehende Verbindungen zum nördlich angrenzenden Bolzplatz mit Weiterführung in die Parksiedlung Spruch sowie zur östlich angrenzenden Siedlung Neue Scholle.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien M11 und X11 in der Marienfelder Chaussee (Haltestellen Grauwackeweg und Quarzweg). Daneben verkehren in der Nähe des Plangebietes die Buslinien M76 und X76 (Mariendorfer Damm) und 179 (Quarzweg).

2.6 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

2.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenvorkommen vor.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Gartendenkmale sowie Denkmalbereiche. Standorte von Bodendenkmalen sind nicht bekannt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin und Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Nummer 16, Seite 294) und der Regionalpläne.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg abgelöst. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin Brandenburg liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich ist (Ziel 5.6 Absatz 1).

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 7148), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen:

- Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung.

Im Norden des Plangebietes ist eine Grünverbindung in Verlängerung des Grünzuges Hochspannungsweg bis an die Bezirksgrenze dargestellt. Die Grünfläche schließt die Sportfreiflächen der Grundschule am Sandsteinweg ein, die zusammen mit den Flächen des Frei- und Hallenbads Ankogelweg im Flächennutzungsplan mit dem Symbol ‚Gedeckte und Ungedeckte Sportanlagen‘ gekennzeichnet sind.

Die südlich angrenzenden Flächen zwischen Muschelkalkweg und Marienfelder Chaussee sind als Wohnbauflächen W2 (Geschossflächenzahl bis 1,5) ausgewiesen.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht (Kapitel II) zu entnehmen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde vom Berliner Senat am 29. März 2011 beschlossen. Die Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestand und Planung wurden 2017 aktualisiert.

Die Straßenzüge Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee und Mariendorfer Damm / Lichtenrader Damm sind als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II, der Straßenzug Quarzweg / Tauernallee als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht eine Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 aus dem Jahr 2013 sind für die Bereiche der äußeren Stadt als Ziele die bessere Erreichbarkeit, die Verkürzung der zurückzulegenden Wege und eine Senkung des Pkw-Verkehrs benannt.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wird derzeit aktualisiert und befindet sich in der Abstimmung.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (letzte Aktualisierung: 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar.

Gemäß dem Teilplan „Gasversorgung“ ist das Gebiet mit Niederdruck-Gas versorgt.

Laut den Teilplänen „Wasserversorgung“, „Abwasser“ und „Regenwasser“ laufen größer dimensionierte Wasserversorgungsleitungen (WVL), Schmutzwasserkanäle (SK) und Regenwasserkanäle (RK) in der Nähe des Plangebietes durch die Straßenzüge Marienfelder Chaussee, Mariendorfer Damm und Quarzweg.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31. Mai 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Im Juni 2016 wurde der StEP Klima KONKRET öffentlich bekannt gemacht, der die Inhalte des StEP

Klima 2011 konkretisiert, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

Laut der „Analysekarte Grün- und Freiflächen“ (Karte 04, Ausgabe 2011) sind die Stadtbäume im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer. Nach Aussage im „Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen“ (Karte 06, Ausgabe 2011) ist das Potenzial zur Neupflanzung von Straßenbäumen auszuschöpfen.

In der „Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 07, Ausgabe 2011) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich mit Trennwasserkanalisation dargestellt. Der Anteil der unbebaut versiegelten Flächen an der Blockfläche wird mit 10-20 Prozent angegeben („Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen – Unbebaut versiegelte Fläche“, Karte 08, Ausgabe 2011). Gemäß dem „Maßnahmeplan Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 10, Ausgabe 2011) ist die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Aktionsplan-Projektgebiete sowie außerhalb der Vorranggebiete für die Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebietes zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärminderungsplan soll hierbei konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel (A) nachts und 65 Dezibel (A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 Dezibel (A) tags und 60 Dezibel (A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden,
- 2. Stufe: 65 Dezibel (A) tags und 55 Dezibel (A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angegeben sind.

3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06. Januar 2015 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstraßen keine Maßnahmen.

Der Lärmaktionsplan 2018-2023 wird gegenwärtig erarbeitet. Der Entwurf des Lärmaktionsplans Berlin 2018-2023 wurde im Zeitraum vom 17. Juli 2019 bis 16. August 2019 öffentlich ausgelegt.

3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin

Der Senat hat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans am 23. Juli 2019 beschlossen. Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftraten, musste der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017 erneut fortgeschrieben werden. Der 2. Fortschreibung war ein umfangreicher Prozess vorausgegangen, in welchem unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet wurde. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung der Berliner Luft wurden zusätzliche Maßnahmen geprüft und festgelegt. Mit ihrer Umsetzung kann eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die in den Karten (Szenarien Stickstoffdioxid und Feinstaub bezogen auf den Fahrzeugverkehr) dargestellten nächstgelegenen größeren Straßen Marienfelder Chaussee und Marienfelder Damm / Lichtenrader Damm wurden auch zukünftig keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität (Jahresmittelwert) sowohl im Bestand als auch prognostisch ermittelt.

3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Seit dem 28. August 2014 gilt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsneubau geeignet sind, fehlt als Voraussetzung beziehungsweise Folge eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur. Das Land Berlin kann die Kosten hierfür derzeit nicht alleine aufbringen. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn sich die Projektträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an den Kosten beteiligen. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus beitragen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll zudem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ein Anteil von 30 Prozent der geplanten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.

Der Bebauungsplan 8-36 dient der Bestandssicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung. Mit den geplanten Festsetzungen soll keine Neubebauung im Sinne der Leitlinie ermöglicht werden. Kostenbeteiligungen für die soziale Infrastruktur und die Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen sind daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Mietpreis- und Belegungsbindungen finden hier keine Anwendung.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

3.6.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XIV-196-1, festgesetzt 01.02.1996, umfasst die Grundstücke der Parksiedlung Spruch. Er trug durch die Änderung des Bebauungsplans XIV-196 dazu bei, dem erhöhten Wohnraumbedarf in den 1990er Jahren durch eine Nutzungsintensivierung / Erhöhung des Nutzungsmaßes Rechnung zu tragen. Weitere Planungsziele waren die Sicherung der Trasse des ehemaligen Hochspannungsweges als Parkanlage und der notwendigen Flächen für soziale Infrastrukturbedarfe.

Der Bebauungsplan XIV-8-1, festgesetzt 27.05.1966, für das Gelände zwischen Muschelkalkweg, Marienfelder Chaussee und Grauackeweg sichert die vorhandenen Wohngebäude und schuf die Voraussetzungen zur Errichtung eines 13-geschossigen Hochhauses. Als Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan Reines Wohngebiet und an der Ecke Marienfelder Chaussee / Grauackeweg Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Läden' fest.

Der Bebauungsplan XIV-14, festgesetzt 24.03.1959, für das Gelände zwischen Marienfelder Damm, Hochspannungsweg, Grauackeweg, Marienfelder Chaussee und Schlierbacher Weg schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ergänzung der vorhandenen 50er Jahre Siedlung am Schlierbacher Weg und sichert die Freifläche unterhalb der Hochspannungsleitung. Als Art der baulichen Nutzung ist überwiegend Reines Wohngebiet, entlang des Marienfelder Damms Allgemeines Wohngebiet und für das Grundstück Marienfelder Chaussee 144 Beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan XIV-A, festgesetzt 09.01.1971, wurden unter anderem für die Bebauungspläne XIV 8-1 und XIV-14 die Festsetzungen zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der förmlich festgesetzte Baufluchtlinien sowie zwingenden Baulinien, der Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Zulässigkeit von Stellplätzen in Baugebieten auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237, berichtigt Gesetz- und Verordnungsblatt 1969, Seite 142) übergeleitet.

3.6.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan XIV-14-2, aufgestellt mit Bezirksamtsbeschluss vom 21.05.1991 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1152), soll die Nachverdichtung der Siedlung Schlierbacher Weg vorbereitet werden. Die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“, die der Bebauungsplan XIV-14 festsetzt, soll in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-8-2 zwischen Marienfelder Chaussee, Quarzweg und Siedlung Neue Scholle war die Entwicklung eines Wohngebiets einschließlich notwendiger Erschließungsflächen. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich vollständig bebaut und werden entsprechend der geplanten Festsetzungen für Wohnzwecke genutzt.

3.7 Sonstiges

3.7.1 Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien

Durch die zwischen dem Land Berlin, der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Groß-Berlin sowie den einzelnen Pächter/-innen abgeschlossenen Erbbau-Heimstättenverträge erfolgt eine privatrechtliche Regelung der Bauungs-, Ge-

staltungs- und Freiraumanforderungen. Grundlage bildet die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie Buckow West – Neue Heimstatt aus dem Jahr 1992.

Mit der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie sollte den Siedlern ein übersichtlicher, leicht verständlicher Katalog mit Richtlinien für die Erweiterung und Gestaltung der Häuser sowie für die Einfriedung und Bepflanzung der Grundstücke an die Hand gegeben werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und gleiche Rechte im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft für alle Pächter/-innen zu ermöglichen.

Die Richtlinien gelten sowohl für baugenehmigungs- und anzeigepflichtige Maßnahmen als auch für sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreie Maßnahmen nach der Bauordnung für Berlin.

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie enthält Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Bauweise, zur Grundstücksgliederung (Vorgartenbereich, Baubereich, Garagenbereich, Übergangsbereich, Gartenbereich), zu Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen. Weiter erfolgen Regelungen zur Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Fenster und Türen, der Zufahrten und Wege, der Einfriedungen und der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

3.7.2 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet (Feldspatweg, Glimmerweg, Basaltweg, Graphitweg, Sandsteinweg und Keuperweg) stehen den Anliegern, dem Land Berlin und der Allgemeinheit jederzeit zum Gehen und Fahren zur Verfügung. Zugleich sind die Leitungsverwaltungen berechtigt, vorhandene Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und – mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft – neue Leitungen zu verlegen.

Die privaten Grünverbindungen zwischen Basaltweg und Feldspatweg, die private Grünfläche östlich des Basaltweges sowie die Wegeverbindung östlich des Grundstücks Glimmerweg 78, die Versickerungsfläche im Einmündungsbereich Graphitweg / Feldspatweg sowie die Fläche östlich des Grundstücks Feldspatweg 62 sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Bereits existierende Leitungen und Wege genießen Bestandsschutz. Das Verlegen und Unterhalten von neuen Leitungen durch die Eigentümergemeinschaft zur Erschließung von Anliegern ist ebenso wie das Anlegen von Fuß- und Radwegen möglich, sofern der naturnahe Charakter erhalten bleibt.

Die in der Fläche östlich des Grundstücks Glimmerweg 78 (Flurstück 104), in der privaten Grünverbindung zwischen Basaltweg und Feldspatweg angelegten Wege sind durch die Eigentümergemeinschaft zu unterhalten und stehen dem Land Berlin und der Allgemeinheit als Wegeverbindung zur Verfügung.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Im Bezirk Neukölln existieren 12 Gruppenkleinsiedlungen, deren Grundstücke im Erbbau-recht vergeben wurden. Die meisten Siedlungen entstanden in der Zeit von 1932 bis 1939, mit einer Laufzeit der Erbbau-Heimstättenverträge von 60 Jahren. In den 90er Jahren standen damit in fast allen Siedlungen Verlängerungen der Erbbau-Heimstättenverträge an. In der Siedlung Neue Heimstatt, die ebenso wie die Siedlung am Vogelwäldchen im Ortsteil Rudow, Anfang der 50er Jahre errichtet wurde, haben die Erbbau-Heimstättenverträge noch bis zum 31. Dezember 2031 Gültigkeit.

Dennoch trat im Jahr 2006 das Bezirksamt Neukölln an den Vorstand der Siedlergemeinschaft mit der Bitte heran, zu prüfen, ob es seitens der Siedler ein Interesse am Erwerb ihrer Grundstücke gibt. Hierzu wurde eine Befragung durchgeführt, an welcher sich 130

Siedler beteiligten. 92 Siedler äußerten ihr Interesse an einem Kauf. Zwischenzeitlich wurden 87 Grundstücke (Stand 2019) und anteilig die Grundstücke der Straßen, der Grünflächen und des Gemeinschaftshauses verkauft.

Die Siedlung Neue Heimstatt wurde als vorstädtische Kleinsiedlung erbaut, in welcher die gärtnerische Nutzung im Vordergrund stand. Die Bebauung betrug ursprünglich nur rund 1/10 der Grundstücksfläche. Die Siedlungsgebäude mussten einfach, zweckmäßig und möglichst preiswert sein. Aus diesen Gründen erfolgte die Verwendung nur eines Gebäudetyps (Doppelhaus), was im Ergebnis zu einer großen Einheitlichkeit führte. Einheitliche Baufluchten und Gebäudebreiten mit durchlaufenden Traufen unterstreichen diese Einheitlichkeit noch. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 544 Quadratmeter bis 858 Quadratmeter und sind damit gegenüber den Kleinsiedlungsgebieten der 1930er Jahre vergleichsweise klein. Die überwiegend langgestreckten Grundstücke ermöglichen ein günstiges Verhältnis zur notwendigen Erschließungsfläche.

Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses war die Kombination von Wohnen und Wirtschaften. Die Neben- oder Wirtschaftsräume waren ursprünglich an das Wohnhaus angebaut. Die Hauseingänge sind dementsprechend rückwärtig angeordnet, so dass vor dem rückwärtigen Anbau / Wirtschaftsraum eine von der Straße zum Teil nicht einsehbare Hoffläche entsteht. Erst in einer nächsten Ausbaustufe wurde ein Wirtschafts- / Nebengebäude unabhängig vom Haupthaus errichtet. Läden und kleine Werkstätten fanden in der Siedlungsplanung keine Berücksichtigung.

Die Zielsetzung, den Siedlungscharakter der Kleinsiedlungen mit ihrer unverwechselbaren Ausprägung zu erhalten, existiert bereits seit Beginn der Siedlungen. Bereits in den Erbbau-Heimstättenverträgen sind Verpflichtungen zur Gestaltung enthalten. Sämtliche bauliche Veränderungen an den Doppelhäusern, die Errichtung von Nebengebäuden et cetera bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung eines eingesetzten Trägers. Nach außen sichtbare bauliche Veränderungen oder Anbauten dürfen nur ausgeführt werden, wenn beide Nachbarn sich verpflichten, diese nach dem gleichen Entwurf und in gleichem Farbton auszuführen (§ 9 Erbbau-Heimstättenvertrag).

1980 wurden von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erstmalig technische Hinweise nach der Bauordnung in der Fassung vom 01. Juli 1979 erlassen. Diese dienten den Trägergesellschaften als Richtlinie für die Beurteilung von beantragten Vorhaben.

Im Zusammenhang mit den in den 90er Jahren anstehenden Vertragsverlängerungen für fast alle Neuköllner Kleinsiedlungsgebiete erfolgte die Erarbeitung von Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die einzelnen Kleinsiedlungen, unter anderem auch für die Siedlung Neue Heimstatt. Den Verträgen sollte damit ein übersichtlicher und leicht verständlicher Katalog mit Richtlinien für die Erweiterung und Gestaltung der Häuser sowie Einfriedungen und Bepflanzung der Grundstücke als Anlage beigefügt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und gleiche Rechte für alle Pächter/-innen zu ermöglichen.

In der Siedlung Neue Heimstatt ist ein vollständiger Verkauf aller Erbbaugrundstücke vorgesehen. Da gestalterische Fragen bisher ausschließlich privatrechtlich geregelt werden, besteht dann kein unmittelbar anwendbares, öffentlich-rechtliches Instrumentarium mehr, um eine nachhaltige (negative) Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegebenenfalls verhindern zu können. Die Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag gelten zunächst sinngemäß auch nach dem Verkauf eines Grundstücks fort (§ 6 Grundstückskaufvertrag), jedoch nur solange, bis eine Gemeinschaftsordnung nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft getreten ist. Diese kann in Kraft treten, sobald alle Erbbaurechtsgrundstücke verkauft sind. Vorhaben sind dann ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Baunutzungsplans zu beurteilen.

Damit ist nicht sichergestellt, dass das Erscheinungsbild der Siedlung mit seiner unverwechselbaren Ausprägung erhalten bleibt.

Um dem vorzubeugen, sollen mit dem Bebauungsplan 8-36 wesentliche Regelungen aus der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie für die Siedlung Neue Heimstatt inhaltlich übernommen werden. Der Bebauungsplan soll sich hierbei jedoch auf die wesentlichen Elemente beschränken.

Alternativ wäre die Erarbeitung einer Verordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grundlage des § 172 Baugesetzbuch (Erhaltungsverordnung) für das Gebiet der Neuen Heimstatt möglich. Aufgrund der Genehmigungspraxis, nach welcher sämtliche Änderungen am äußeren Erscheinungsbild eines Bauwerks und der Freifläche, auch verfahrensfreie Vorhaben nach der Bauordnung, unter dem Genehmigungsverbehalt des Stadtentwicklungsamtes stehen würden, wurde diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt.

Im Hinblick auf die Überarbeitung und Aktualisierung der privatrechtlichen Regelungen für die sonstigen Kleinsiedlungsgebiete in Neukölln erfolgte im Bebauungsplanentwurf 8-36 nach der öffentlichen Auslegung ebenfalls eine Anpassung der Stellplatzbreiten und Flächen für Nebenanlagen entsprechend den beabsichtigten Regelungen in den übrigen Kleinsiedlungsgebieten.

Bauliche Veränderungen in der Siedlung

Der Siedlungsgrundriss, das heißt die räumliche Struktur, bestehend aus den Wohngrundstücken, Freiflächen und Straßenräumen, ist ebenso wie die Bebauungsstruktur noch erhalten.

Die ehemals klare funktionelle Gliederung der Gebäude und Gebäudeteile in Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude ist den heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen angeglichen worden. Die ursprüngliche Kubatur der Gebäude wurde durch Anbauten auf fast allen Grundstücken verändert (Ausnahme: vier Grundstücke). Anbauten erfolgten überwiegend als seitliche Anbauten an den rückwärtigen Gebäudeteil beziehungsweise in dessen Verlängerung, so dass das straßenseitige Ortsbild gut erhalten ist. Seitliche Anbauten an das Hauptgebäude beeinträchtigen den ursprünglichen Haustyp sowie die Doppelhaus- und Siedlungssymmetrie, auch wenn sie nicht beidseitig erfolgt sind, nur geringfügig. Die Tiefe der Baukörper beträgt überwiegend 13,5 Meter (entspricht der Tiefe der Ursprungsbebauung) und maximal 30 Meter. Auf 16 Grundstücken wurden bereits Gebäudetiefen > 20 m, auf 6 Grundstücken > 25 Meter realisiert. Eine Bebauungstiefe > 25,0 Meter wird bezogen auf den Siedlungscharakter, den Versiegelungsgrad und vor dem Hintergrund der sonstigen zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten (Dachgeschossausbau, Anbau) als nicht verträglich bewertet, auch wenn diese vom Straßenraum nicht in Erscheinung treten.

Die größten Veränderungen sind bezüglich der Nebengebäude erkennbar. Diese überschneiden sich optisch zum Teil mit dem Hauptgebäude, da Nebenanlagen auch als rückwärtige Anbauten an das Hauptgebäude realisiert wurden und somit rein äußerlich kaum zu unterscheiden sind. Dies ergibt eine veränderte Wahrnehmung der Gebäude bezüglich deren Prägung und Ausmaß. In fast allen Fällen überschreiten die Nebenanlagen die vorgeschriebene Grundfläche von 10 Quadratmeter gemäß den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien deutlich. Positiv zu bewerten ist, dass Nebenanlagen fast immer entlang der seitlichen Grundstücksgrenze, hinter dem Hauptgebäude errichtet wurden. In Ausnahmefällen reichen sie bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze heran. Allseitig freistehende Nebenanlagen wurden, mit Ausnahme von Wasserbecken, kaum realisiert.

Die Garagen wurden bis auf wenige Ausnahmen als Grenzgaragen beziehungsweise innerhalb der Abstandsflächen errichtet. Der geforderte Rücksprung von 2,6 m, gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie, wurde hierbei auch überwiegend eingehalten. In jüngster Vergangenheit ist die Aufstellung von Carports im Vorgartenbereich erfolgt.

Die Lage und das Format der ursprünglichen Fenster wurden straßenseitig zum Teil verändert. Unterschiedliche Formate, teilweise auch Höhen weisen die Fenster der seitlichen Anbauten am Hauptgebäude auf. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Fenster in den Anbauten hängt auch stark von der Unterteilung der Fenster ab. Stark unterteilte Fenster stehen im Widerspruch zur schlichten Fassade und den überwiegend ungeteilten Fenstern in der Ursprungsfassade.

Die Dachlandschaft, die ursprünglich durch eine rote und aktuell durch eine überwiegend anthrazitfarbene Dacheindeckung geprägt ist, wurde in den vergangenen Jahren zum Teil wieder durch eine rote Ziegeleindeckung ersetzt. Hierdurch ergeben sich Verluste des ursprünglichen Erscheinungsbildes, insbesondere, wenn das Dach eines Doppelhauses nunmehr verschiedene Farben aufweist. Auch glasierte Ziegel kamen zum Einsatz.

Das steile Satteldach sollte eine Ausbauoption darstellen. Gemäß den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sind straßen- und gartenseitige Gauben unterschiedlicher Länge, beginnend von der nachbarlichen Trennwand, alternativ auch Dachflächenfenster zulässig. Gauben straßen- und / oder gartenseitig wurden auf rund 2/3 der Gebäude errichtet, gartenseitig häufig auch als hochgezogene Außenwand. Aufgrund der nur äußeren Rahmenumgebung in den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien und fehlender Regelungen zu den Fensterformaten weichen die Gauben in der Größe (Länge, Abstand zu Traufe und First), aber insbesondere in den verwendeten Fensterformaten stark voneinander ab, was sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Dieser Eindruck wird durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien zur Verkleidung der Gauben noch verstärkt.

Die weiße Putzfassade prägt das Ortsbild der Siedlung. In der Vergangenheit sind zum Teil auch andersfarbige Anstriche erfolgt, was sich gegebenenfalls auch noch in Kombination mit einer andersfarbigen Dachdeckung sehr negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Die ursprüngliche Vorgartenzone ist noch vorhanden, weist jedoch teilweise Gestaltungsmängel und Fehlnutzungen auf. Sie wird über den Zufahrtsbereich hinaus zum Abstellen von Fahrzeugen, auch Wohnmobilen, genutzt.

Der rückwärtige Grundstücksteil beziehungsweise die Gartenzone wird nur noch in wenigen Fällen intensiv gärtnerisch genutzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der städtebauliche Grundriss (Siedlungsgrenzen, Straßenraster und -breite, Freiflächen, Grundstückszuschnitte) seit Entstehung der Siedlung erhalten geblieben ist. Ebenso haben sich die prägenden baulichen Merkmale, Gebäudestellung, Gebäudesymmetrie, tiefe Vorgartenzone, zurückgesetzte Garagen, rückwärtige Anordnung von Nebengebäuden, bezogen auf das Erscheinungsbild von den Straßen, nur geringfügig verändert. Während die rückwärtigen Anbauten vom Straßenraum nur eingeschränkt wahrnehmbar sind, wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung insbesondere durch den Verlust der Gebäudesymmetrie infolge geänderter Farben, Materialien, Fensterformate und -lage gestört. Ursächlich hierfür ist auch die bisherige Genehmigungspraxis, die unter anderem aufgrund fehlender Regelungen, aufgrund von Unklarheiten in der bestehenden Richtlinie, aber auch aufgrund fehlender Stringenz in der Beurteilung von Bauanfragen zu nicht wünschenswerten Veränderungen geführt hat.

Bedeutung der Siedlung

Das Orts- und Straßenbild der Siedlung ist durch weitgehend einheitliche Gebäudestellungen, -höhen und Dachlandschaft sowie durch ursprünglich gleiche Haustypen mit wiederkehrenden Merkmalen geprägt. Diese städtebauliche Eigenart ist auch noch deutlich wahrnehmbar. Aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale gegenüber gewachsenen Siedlungen, die durch eine Vielzahl von Bebauungen charakterisiert sind, soll hier der Grundsatz „Bestandsentwicklung vor Neubau“ gelten. Leitbild ist die Erhaltung der Siedlungs-

struktur und der prägenden baulichen und gestalterischen Merkmale. Die Kleinsiedlung stellt ein wichtiges Zeugnis des Wohnungsmodells Kleinsiedeln dar. Mit der Siedlung Neue Heimstatt wurde an den Siedungsgedanken der 30er Jahre angeknüpft. Die Förderung des Eigenheims war in den 30er Jahren vor allem ideologisch motiviert als Gegenbewegung zum Neuen Bauen in den Städten. Durch das Aufsetzen von Pult- und Satteldächern distanzierten sich die Architekten vom Flachdach, welches Ausdruck des Neuen Bauens war. Dabei ging es auch um die Verwendung bestimmter Baumaterialien. Auch zu Beginn der 1950er Jahren bestimmten die Gegensätze zwischen Mietwohnung versus Eigenheim, Hochhaus versus Flachbau, Neubau versus Wiederaufbau und Themen wie familiengerechtes Wohnen oder Mietpreisgestaltung die Diskussion.

Großmaßstäblicher betrachtet weisen die Kleinsiedlung Neue Heimstatt sowie die angrenzenden Siedlungen, jede für sich genommen, eine besondere Prägung auf und heben sich durch ihre jeweilige weitgehende Einheitlichkeit und Abgeschlossenheit deutlich von der heterogenen, häufig diffusen Bebauung in Buckow ab.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a Baugesetzbuch ist gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a Baugesetzbuch).

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 8-36 sollen der Bestand und die Struktur der Siedlung Neue Heimstatt sowie das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus werden bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude zur Anpassung an die veränderten Wohnbedürfnisse zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sowie am Bestand.

Der Bebauungsplan soll die Beibehaltung der ausschließlichen Wohnfunktion sicherstellen. Dementsprechend werden im Bebauungsplan 8-36 Reine Wohngebiete und eine Fläche für das Nachbarschaftshaus festgesetzt. Die vorhandenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen und die vorhandenen Straßen als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzung festgelegt. Die Überbauung je Wohngrundstück beträgt maximal 159 Quadratmeter (Ausnahme vier Grundstücke mit 126 Quadratmeter), zuzüglich werden 140 Quadratmeter für Nebenanlagen, Terrassen, Garagen, Stellplatz und Zufahrt je Grundstück zugelassen. Die Flächen zur Errichtung der Garagen und Stellplätze werden im Plan räumlich verortet. Nebenanlagen sind erst 7,0 Meter hinter der Baulinie zulässig. Darüber hinaus erfolgen Festlegungen zur Eingrünung der Grundstücke zu den Straßen. Die Zielsetzung – Erhaltung des homogenen Erscheinungsbildes – macht darüber hinaus Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper notwendig.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt werden

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634)

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Für das Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch aufgeführt. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch).

Durch den Bebauungsplan 8-36 soll ein vorhandenes Wohngebiet unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt weiterentwickelt werden. Mögliche Eingriffe in Natur und Land-

schaft und in die Schutzgüter werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgeprüft. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (Bundesgesetzblatt I Seite 706)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz). Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist in § 39 Bundesnaturschutzgesetz, der besondere Artenschutz aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien in § 44 geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit durch die geplanten Festsetzungen die Belange des Artenschutzes betroffen sind.

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335)

Die sogenannte Gebäudebrüterverordnung ist in Verbindung mit den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 612)

Das Berliner Naturschutzgesetz trifft zusätzliche Regelungen zum Allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (Kapitel 3) und zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Kapitel 4), die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Bebauungsplan 8-36 werden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Siedlung und die Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können. Ein Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3465)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 554)

Das Berliner Bodenschutzgesetz ergänzt das Bundesbodenschutzgesetz und schafft die Voraussetzungen zur Ausführung im Land Berlin durch Regelungen zu Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssystemen.

Der Bebauungsplan 8-36 setzt Reine Wohngebiete mit geringer Dichte fest. Mit dieser Festsetzung kann eine Beeinträchtigung des Bodens, resultierend aus der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorhandenen Grünflächen in der Siedlung gesichert. Die zulässige Bebauung auf den Grundstücken wird auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (Bundesgesetzblatt I Seite 432)

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Absatz 1). Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die Lärminderungsplanung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz eingeführt. Durch die zuständigen Behörden sind Lärmaktionspläne zu erarbeiten (siehe Kapitel II. 1.2.2).

Für die Bauleitplanung legt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz außerdem den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete – insbesondere auf Wohnbebauung – so weit wie möglich vermieden werden sollen (sogenannter „Trennungsgrundsatz“).

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-36 ist zusätzlich zu den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes die DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, relevant. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung / Bauleitplanung.

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 42), zuletzt geändert durch Artikel I vom 3. Februar 2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 38)

Das Gesetz gilt für die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Durch den Bebauungsplan 8-36 wird es, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, in welchem Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen beibehalten werden, nicht zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken der Lärmaktionsplanung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254)

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers durch eine nachhaltige Gewässer-

bewirtschaftung. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 357, 2006 Seite 248, 2007 Seite 48), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 612)

Im Berliner Wassergesetz sind Regelungen zur Bewirtschaftung der Gewässer (einschließlich des Grundwassers), insbesondere ihre nachhaltige Entwicklung und sparsame Verwendung, enthalten. Für die Bauleitplanung sind insbesondere § 29d und e des Berliner Wassergesetzes (Abwasserbeseitigung) sowie § 36a (Niederschlagswasserbewirtschaftung) von Bedeutung (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz / § 2 Berliner Wassergesetz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Planung nicht zu erwarten. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung beschränkt. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße verbleibt zwischen 44 und 66 Prozent nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Mai 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 272)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Die Baumschutzverordnung schützt alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 Zentimeter, gemessen in einer Höhe von 1,3 Meter über dem Erdboden. Für solche Bäume werden bei Fällung Ersatzpflanzungen (nach Anlage 1 und 2 der Baumschutzverordnung) oder eine Ausgleichsabgabe fällig. Gemäß § 4 ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 werden keine Baumfällungen vorbereitet.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 495), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, 381)

Gemäß § 8 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen oder soweit der Bebauungsplan oder andere Rechtsverordnungen keine anderen Regelungen enthalten.

Nach § 9 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin dürfen bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (**Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG**) vom 21. Juli 2014 (Bundesgesetzblatt I Seite 1066), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (Bundesgesetzblatt I S. 7062)

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (**Energieeinsparverordnung – EnEV**) vom 24. Juli 2007 (Bundesgesetzblatt I Seite 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I Seite 1789)
- **Berliner Energiewendegesetz** (EWG Bln) vom 22. März 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 548)
- **Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin** (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 Zweite Änderungsverordnung vom 9. Januar 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)

Regelungen zur Energieerzeugung und Energieeinsparung sollen im Bebauungsplan 8-36 nicht getroffen werden. In der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sogenannte „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will. Die Regelungen der Energieeinsparverordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36; zusätzlicher Regelungsbedarf besteht daher nicht.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin Seite 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 7148), stellt die Grundstücke im Geltungsbereich als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit hohem Grünanteil dar.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 8-36 kann den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen werden.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, in der Neufassung vom 26. Mai 2016 (Amtsblatt für Berlin Seite 1314), wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin neu aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Im Landschaftsprogramm werden in den Programmplänen folgende relevante Kernaussagen für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld getroffen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Siedlungsgebiet, sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit

Als relevante Maßnahmen werden benannt:

- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung und

- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Vorsorgegebietes Klimaschutz.

Die Schulfreiflächen, nördlich des Geltungsbereiches, sind als Grün- und Freifläche, die aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten und zu entwickeln ist, dargestellt.

Biotop- und Artenschutz

- Obstbaumsiedlungsbereich

Als relevante Maßnahmen werden benannt:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen und
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Landschaftsbild

- Obstbaumsiedlungsbereich

Als relevante Maßnahmen werden benannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente, wie zum Beispiel Hecken,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten und
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Erholung und Freiraumnutzung

- Der Siedlungsbereich ist gut mit öffentlichen und privaten Freiflächen versorgt (Dringlichkeitsstufe IV). Als Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet werden,
- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,

benannt. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches sind als Grünzug dargestellt. Der Sportplatz sowie die Schulfreiflächen sind als Flächen mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung ausgewiesen. Die Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit sind zu prüfen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 8-36 kann den Zielsetzungen im Landschaftsprogramm entsprochen werden.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde am 31. Mai 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Er liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET konkretisiert die Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

Nach Aussage im „Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen“ (Karte 06, Ausgabe 2011) ist das Potenzial zur Neupflanzung von Straßenbäumen auszuschöpfen.

In der „Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 07, Ausgabe 2011) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich mit Trennwasserkanalisation dargestellt. Gemäß dem „Maßnahmeplan Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 10, Ausgabe 2011) ist die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auszuweiten.

Konkrete Maßnahmen sollen in Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms sowie über Bebauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Aktionsplan-Projektgebiete sowie außerhalb der Vorranggebiete für die Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan.

Luftreinhalteplan Berlin, 2. Fortschreibung

Der Senat hat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans am 23. Juli 2019 beschlossen. Der Luftreinhalteplan enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur weiteren Reduzierung der Luftbelastung. Wie die Ursachenanalyse gezeigt hat, stammen etwa drei Viertel der Stickstoffdioxidbelastung aus dem motorisierten Straßenverkehr, das heißt aus den Verbrennungsmotoren in Fahrzeugen. Bei den Maßnahmen des Luftreinhalteplans steht daher die Minderung des Schadstoffausstoßes im Straßenverkehr an erster Stelle. Des Weiteren wurden die Stadtentwicklungspläne Zentren, Gewerbe und Industrie und Klima, das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm und der Lärmaktionsplan berücksichtigt. Der Schwerpunkt der stadtweit wirkenden Maßnahmen liegt dabei weiterhin in der Modernisierung der Fahrzeugflotte und der Reduzierung des Kraftverkehrs sowie der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie des Rad- und Fußverkehrs. Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sollen unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches erfolgen. Weiter sind lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen wie die Einführung von Tempo 30 und Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro 5/V vorgesehen.

Für die nächstgelegenen Abschnitte der Hauptverkehrsstraßen sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen des Klimamodells Berlin wurden mit Stand 2009 Bewertungskarten erstellt, die einerseits Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung sowie Gebiete mit Bedeutung für den Luftaustausch darstellen und andererseits Siedlungsräume hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation bewerten und Belastungsbereiche identifizieren. Gemäß der Bioklimatischen Belastung der Siedlungsräume nach VDI 3785 (Stand 2009) wird der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit günstiger bioklimatischer Belastung (Wärmebelastung in der Nacht) eingestuft. Von dem Geltungsbereich gehen keine Funktionen als Kaltluftleitbahn aus.

Lärminderungsplanung Berlin

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel (A) nachts und 65 Dezibel (A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angegeben sind.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte nach Kapitel 4, Abschnitt 1, des Berliner Naturschutzgesetzes oder Kapitel 4 des Bundesnaturschutzgesetzes befinden sich nicht im Geltungsbereich und der näheren Umgebung. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete nach dem Berliner Wassergesetz. Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche geführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs oder in der Nähe befinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Bestand und Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, mit Ausnahme des Nachbarschaftshauses, ausschließlich Wohngebäude. Gemäß den bisherigen vertraglichen Regelungen in den Erbbau-Heimstättenverträgen haben die Siedler ihre Grundstücke im Sinne der Kleinsiedlung gärtnerisch und als Kleintierhalter zu bewirtschaften. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes auf dem Grundstück ist grundsätzlich nicht gestattet (§ 9 Erbbau-Heimstättenvertrag). Auch beim Kauf des Grundstücks bekennt sich der Käufer im Kaufvertrag zu den Rechten und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag, unter anderem die Nutzung betreffend. Das Nachbarschaftshaus wird ausschließlich durch die Siedler im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 genutzt.

Damit können Störungen für die Bewohner im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet, resultierend aus den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36, ausgeschlossen werden.

Rund 110 Meter südlich des Plangebietes verläuft die Marienfelder Chaussee, die Verbindungsfunktion zwischen Treptow Köpenick und Tempelhof-Schöneberg übernimmt. Die Verkehrsbelastung auf der Marienfelder Chaussee im Abschnitt zwischen Quarzweg und Mariendorfer Damm beträgt laut Umweltatlas, Karte „Verkehrsmengen 2014“ (Ausgabe 2017), 20.700 Fahrzeuge täglich. In der Verkehrsstärkenkarte 2014 der Verkehrslenkung Berlin ist, unter Anwendung der üblichen Umrechnungsfaktoren, die durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung auf der Marienfelder Chaussee in Höhe des Geltungsbereichs mit 23.000 Fahrzeugen angegeben.

Zwischen dem Geltungsbereich und der Hauptverkehrsstraße befinden sich drei- bis viergeschossige Zeilenbauten, ein acht- und ein 13-geschossiger Baukörper, die jedoch überwiegend mit den Giebelseiten zur Marienfelder Chaussee ausgerichtet sind. Im Abschnitt zwischen den Straßen Feldspatweg und Basaltweg ist eine Ausrichtung der Gebäude parallel zur Straße erfolgt. Die Bebauung wirkt in diesem Abschnitt wie eine Lärmschutzwand für die dahinter liegende Siedlung Neue Heimstatt.

In der Strategischen Lärmkarte 07.05.12 (Umweltatlas, Ausgabe 2017) wird für die, der Marienfelder Chaussee nächstgelegenen Fassaden (Giebelseiten nördlich der Straße Muschelkalkweg) ein Pegel am Tag L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Summe Verkehr) von ≤ 50 bis maximal 55 Dezibel (A) angegeben. In der Nacht beträgt der Fassadenpegel L_N (Nacht-Lärmindex) an nahezu allen Gebäudefassaden ≤ 45 Dezibel (A).

Lediglich im Kreuzungsbereich Muschelkalkweg / Grauwackeweg werden in der Nacht Werte zwischen > 45-50 Dezibel (A) erreicht (Umweltatlas, Karte 07.05.13, Ausgabe 2017).

Damit wird der Orientierungswert für Reine Wohngebiete nach DIN 18005, Beiblatt 1, von 50 Dezibel (A) am Tag an den meisten Gebäuden eingehalten. Lediglich an den Süd- und Westseiten der Doppelhäuser zwischen Grauwacke- und Feldspatweg werden Werte zwischen 50–55 Dezibel (A) erreicht und damit der Orientierungswert geringfügig überschritten.

Die Karte 07.05.13, die den Nachtwert abbildet, enthält keine Differenzierung unterhalb des Pegelwertes < 45 Dezibel (A). Bezogen auf den Orientierungswert in der Nacht von 40 Dezibel (A) wird jedoch davon ausgegangen, dass er weitestgehend eingehalten werden kann beziehungsweise nur geringfügig überschritten wird. Lediglich an 8 Gebäuden (Grauwackeweg 10/14, Keuperweg 12/16, Feldspatweg 106/108) wird der Orientierungswert um maximal 10 Dezibel (A) überschritten.

Die Werte der DIN 18005 stellen nur eine Orientierungshilfe dar. Die Einhaltung dieser Werte ist nach den Ausführungen im Beiblatt 1 dieser DIN „wünschenswert“, aber nicht zwingend. In Abhängigkeit vom Einzelfall kann auch eine Überschreitung um 5 bis 10 Dezibel (A) zulässig und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch dennoch eingehalten sein. Bezogen auf das Plangebiet ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt und die Überschreitung nur am südlichen Rand auftritt. Hinzu kommt, dass es in Berlin in der Realität kaum Flächen gibt, die nicht bereits durch Verkehrslärm vorbelastet sind. Es besteht ein nachhaltiges Interesse, die Siedlung Neue Heimstatt als Reines Wohngebiet, in welchem andere Nutzungen nahezu vollständig ausgeschlossen sind, zu erhalten. Die hier beabsichtigte Erhaltung der Siedlung entspricht dem Planungsgrundsatz des § 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch, wonach die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile zu berücksichtigen sind.

Es ist nicht so, dass bei einer Überschreitung der Orientierungswerte zwingend Lärmvorsorgemaßnahmen ergriffen werden müssen. So werden im konkreten Fall die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als nicht so gravierend angesehen, als dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. So wurden und werden viele Häuser im Zusammenhang mit notwendigen Fassadensanierungen, Anbauten und Dachausbauten mit einer Wärmedämmung versehen. Der im Plangebiet errechnete Lärmpegel bis maximal 50 Dezibel (A) in der Nacht an 8 Gebäuden gehört nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zum Lärmpegelbereich I, dem niedrigsten der aufgeführten Lärmpegelbereiche. Die Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen im Lärmpegelbereich I Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von 30 Dezibel aufweisen. Es ist davon ausgehen, dass Außenbauteile, die der Energieeinsparverordnung entsprechen, auch über dieses Schalldämmmaß verfügen, so dass bei geschlossenen Fenstern der notwendige Schallschutz im Rauminnen auch ohne zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes gewährleistet ist. Auch bei gekippten Fenstern wird typischerweise ein Schalldämmmaß von 15 Dezibel (A) erreicht (BVerwG, Urteil vom 21. September 2006, 4 C 4.05). Bei einem nächtlichen Maximalpegel von 50 Dezibel (A) wäre also auch bei gekippten Fenstern innerhalb der Häuser mit einer Lärmbelastung von allenfalls 35 Dezibel (A) zu rechnen. Dies ist ein Wert, der ohne weiteres als zumutbar angesehen werden kann. Hinzu kommt, dass die betroffenen Räume auch über Fenster an anderen Gebäudeseiten verfügen.

Geschlossene Wände, als aktive Schallschutzmaßnahme, entlang der südlichen Grundstücksgrenzen parallel zum Muschelkalkweg entsprechen nicht der Typik und sind auch nicht erforderlich. Die Grundstücke sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine rund 2 Meter hohe Hecke vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt. Wie aus Unter-

suchungen allgemein bekannt, wird die Lärmbelastung geringer eingeschätzt, wenn die Schallquelle nicht direkt zu sehen ist.

Unabhängig davon überschreiten die Nachtwerte nicht den Orientierungswert Nacht in einem Mischgebiet, in dem ebenfalls regelmäßig Wohnen zulässig ist. Damit ist sicher davon auszugehen, dass sowohl tags als auch nachts gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Im Westen und Norden grenzt der Standort der Grundschule Am Sandsteinweg mit großzügigen Grün- und Freiflächen an den Geltungsbereich. Im Nordwesten des Schulgrundstücks befindet sich ein Großspielfeld (64 x 96 Meter). Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet beträgt rund 70 Meter. Auf einem zweiten Spielfeld wurden mobile Unterrichtsräume errichtet. Die verbleibende Fläche wird als Schulhof und Hockeyfläche genutzt. An der Südseite des Hockeyfeldes befindet sich ein Basketballkorb. Die Sportplätze und Freiflächen werden ausschließlich für schulische Zwecke genutzt, eine Vereinsnutzung findet nicht statt. Um die Sportfelder des Schulgeländes einschließlich der südlich anschließenden Freifläche wurden 4 Meter hohe vegetative Lärmschutzwände errichtet. Im Osten, angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Gebäude mit den erforderlichen Freiflächen, die für den Hortbetrieb mitgenutzt werden. Westlich des Schulstandortes schließt sich der Standort des Frei- und Hallenbades Ankogelweg an.

Durch die Einführung des § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz hat der Gesetzgeber beschlossen, Kinderlärm im Vergleich zu sonstigen Lärmquellen zu privilegieren. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen mehr. Die bisher für die Zulässigkeit maßgeblichen Immissionsgrenz- und -richtwerte sind nicht mehr heranzuziehen. Zu den Geräuscheinwirkungen zählen sowohl kindliche Laute wie Sprechen, Singen, Rufen und Schreien, als auch Geräuscheinwirkungen, die auf körperliche Aktivitäten wie Spielen, Laufen, Springen und ähnliches zurückzuführen sind. Auch die von Betreuerinnen und Betreuern durch Sprechen und Rufen verursachten Geräusche sind begünstigt. Die Annahme, dass Kinderlärm eine schädliche Umwelteinwirkung darstellt, kann nur noch in ganz seltenen Ausnahmefällen zum Tragen kommen, etwa wenn sich die Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Krankenhäusern oder Pflegeanstalten befinden oder sich die Einrichtung nach Art und Größe sowie Ausstattung erkennbar in die vorhandene Bebauung nicht einfügt. Beides ist hier nicht der Fall.

Mit der Baurechtsnovelle 2013 wurde darüber hinaus auch bauplanungsrechtlich die Situation für Anlagen zur Kinderbetreuung verbessert, indem § 3 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung nunmehr solche Anlagen auch in einem Reinen Wohngebiet allgemein zulässt, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die geänderte Rechtslage führt dazu, dass die Geräuscheinwirkungen ausgehend von dem Schul- und Hortbetrieb, von den Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen sind. Gleiches gilt für den Spielplatz in der Siedlung Spruch, nördlich der Gebäude Feldspatweg 46/52. Er ergänzt die Wohnnutzung und kann auch durch die Kinder der Siedlung Neue Heimstatt mitgenutzt werden.

Beeinträchtigungen des Wohnens durch das Schwimmbad sind wegen der Entfernung, des eingeschränkten Nutzungszeitraums (Sommer) und der begrenzten Öffnungszeiten nicht zu erwarten.

Nördlich der Gebäude Feldspatweg 56/60 befindet sich, außerhalb des Schulstandortes, ein Bolzplatz. Der Bolzplatz wurde 1983 fertiggestellt. Die Beschwerden der Anwohner am Feldspatweg führten zu einem Rechtsstreit, der 1987 mit einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin endete. In dem Urteil wurde festgelegt, dass bis Ende 1988 Lärm-

schutzwände um den Bolzplatz und die Sportflächen des Schulgeländes zu errichten und ein Ballfangnetz über dem Bolzplatz zu installieren ist. Die Maßnahmen wurden entsprechend realisiert. Um den Bolzplatz existiert, mit Ausnahme auf der Nordseite, eine 4 Meter hohe vegetative Lärmschutzwand. Die zunächst ebenfalls realisierte Lärmschutzwand nördlich des Bolzplatzes wurde zwischenzeitlich zurückgebaut, um die soziale Kontrolle auf dem Platz zu erhöhen. Für den Boden des Bolzplatzes wurde ein extrem leiser Belag durch das Naturschutz- und Grünflächenamt (jetzt: Straßen- und Grünflächenamt) entwickelt und eingebaut (Holzhäcksel + 10 Zentimeter Sand, verdichtet). An den Toren des Bolzplatzes wird darauf hingewiesen, dass der Platz in den Zeiten von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig nicht zu bespielen ist.

Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Wohnbebauung, über das erträgliche Maß hinaus, ausgeschlossen werden. Seit Umsetzung der Maßnahmen liegen keine Beschwerden mehr vor.

Der Weg zwischen der Siedlung Neue Heimstatt und dem Schulgelände in Verlängerung der Grünverbindung Hochspannungsweg, hinter den Grundstücken Feldspatweg 62/68 ist von Osten kommend nicht zugänglich. Ein Zugang existiert nur von Westen, so dass eine Lärmbelastung durch eine öffentlich genutzte Wegeverbindung ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Siedlungsnahе öffentliche Grünflächen befinden sich mit der Grünverbindung Hochspannungsweg in unmittelbarer Nähe. Der Siedlungsbereich ist insgesamt gut mit öffentlichen Grünflächen versorgt (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung: Dringlichkeitsstufe IV). Hinzu kommen die Grünflächen im gemeinschaftlichen Eigentum innerhalb der Siedlung.

2.1.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope

Bestand und Bewertung

Die Kleinsiedlungsgrundstücke weisen Haus- und Vorgärten auf. Die Hausgärten werden entsprechend der Vorlieben der Bewohner zur Obst- und Gemüseproduktion (Nutzgärten) oder zum Anpflanzen (Beete) von Zierpflanzen, Rasen und Gehölzen (Ziergärten) genutzt. Oft ist eine Kombination von Nutz- und Ziergarten anzutreffen. In den Vorgärten sind meist Rasenflächen sowie einzelne Ziergehölze vorhanden. Die Grundstücke werden entlang der Verkehrsflächen überwiegend durch niedrige Spireenhecken (*Spiraea x bumalda* „Anthony Waterer“) und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der Bauflucht überwiegend durch bis zu 2 Meter hohe geschlossene Hecken räumlich gefasst.

Bei den privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche handelt es sich um baumbestandene Rasenflächen, vereinzelt ergänzt mit Sträuchern. Die Grünfläche östlich des Basaltweges ist durch dichten Baumbestand geprägt. Die Flächen sind extensiv gepflegt. Neben den Verkehrsflächen existieren unbefestigte Seitenstreifen, auf welchen Ruderalarten, Trittpflanzen anzutreffen sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen, insbesondere der privaten und öffentlichen Grünflächen bieten Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für im Stadtgebiet beziehungsweise am Siedlungsrand verbreitete Vogelarten, wie Krähen, Elstern, Ringeltauben, Eichelhäher und eventuell auch Eichhörnchen. Die Staudenfluren und extensiv genutzten Grünflächen bieten Lebensräume für viele Insekten- und Spinnenarten. Ihre Nahrung suchen die Vögel überwiegend in den Gärten, genauso wie die kleineren Singvögel (hier hauptsächlich Haus- und Feldsperling, Blau- und Kohlmeisen, Stieglitz, Garten- und Hausrotschwanz und Grünfink), wobei die gebäudebrütenden Arten ihre Niststätten an oder in den Gebäuden der Siedler finden. Die anderen Arten suchen sich Nist-

stätten in Sträuchern, Hecken und Wandbegrünungen. Die Gärten sind Hauptnahrungsquelle für die Vögel, da sich hier eine Vielzahl von Insekten, Käfern und Würmern, aber auch Blüten und Samen befinden. Die Grünanlagen hingegen sind durch die Nutzung von Hunden und der Geräuschentwicklung durch die Schulkinder für die kleineren Vogelarten unattraktiv. Nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes kommen in den Gärten zusätzlich mindestens vier Amphibienarten vor und im Siedlungsgebiet mindestens zwei Fledermausarten, die nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützt sind. Darüber hinaus wird die Säugerfauna in gartengeprägten Siedlungen vor allem von Igel, Maulwurf, Wanderratte und Mausarten geprägt.

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten. Pflanzenarten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie können aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Da durch die Planung keine explizite Gefährdungssituation für besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten ist, wurde auf spezielle Untersuchungen einzelner Arten oder Artengruppen verzichtet.

Im Plangebiet und in dessen Umgebung sind keine geschützten Biotope vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Teil des europäischen Vogelschutzgebietes beziehungsweise eines Flora-Fauna-Habitat-Gebietes.

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Der Bebauungsplan 8-36 dient der Sicherung eines vorhandenen Wohngebietes. Die Böden sind dementsprechend überformt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der Boden in Buckow ist geomorphologisch durch die Weichselkaltzeit geprägt. Das Plangebiet liegt auf der Grundmoränenplatte der Teltower Hochfläche, die zu weiten Teilen aus Geschiebelehm, -mergel und Schmelzwassersanden bedeckt ist. Im Plangebiet ist Geschiebelehm, -mergel anzutreffen (Umweltatlas, Karte 01.17, Ausgabe 2013).

Die Böden zwischen Sandsteinweg, Feldspatweg, Muschelkalkweg und Grauwackeweg sind der Bodengesellschaft Podsol - Regosol-Braunerde - kolluviale Braunerde, die übrigen Böden der Bodengesellschaft Parabraunerde – Sandkeilbraunerde zuzuordnen. Die Böden auf den angrenzenden Flächen gehören der Bodengesellschaft Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol an (Umweltatlas, Karte 01.01, Ausgabe 2018).

Die Puffer- und Filterfunktion der Böden zwischen Sandsteinweg, Feldspatweg, Muschelkalkweg und Grauwackeweg wird mit mittel (2), in den übrigen Bereichen mit hoch (3) angegeben (Umweltatlas, Karte 01.12.3, Ausgabe 2018).

Die Böden weisen überwiegend eine hohe, überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürliche Bodenfunktion und die Archivfunktion (Summe der Einzelbewertungen aus fünf Bodenfunktionen > 10) auf. Anders im Bereich zwischen Sandsteinweg, Feldspatweg, Muschelkalkweg und Grauwackeweg. Hier ist Leistungsfähigkeit des Bodens gering (Summe der Einzelbewertungen < 9) (Umweltatlas, Karte 01.12.06, Ausgabe 2018).

Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz handelt es sich bei den Böden zwischen Sandsteinweg, Feldspatweg, Muschelkalkweg und Grauwackeweg um Böden mittlerer Schutzwürdigkeit. Ziel ist es, die Planung zu optimieren und Nettoverluste an Fläche und Funktion zu vermeiden. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, Eingriffe sollten hier prioritär vermieden werden (Umweltatlas, Karte 01.13, Ausgabe 2018).

Der höchste Punkt der Siedlung (49,8 Meter über Normalhöhennull) ist im Graphitweg in Höhe der Gebäude Nummer 10 und 11. Von dort fällt das Gelände nach allen Seiten ab, bis zu 2 Meter in Richtung Norden und Süden, 2 bis 3 Meter in Richtung Osten und einen Meter in Richtung Westen. Das Gelände zwischen der Verkehrsfläche und den Gebäuden (Vorgärten) ist teilweise ansteigend oder abfallend.

Altlasten

Für die Flächen im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 20 bis 30 Meter. Der Hauptgrundwasserleiter ist gespannt (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010).

Das Sickerwasser verweilt 50-100 Jahre in der ungesättigten Zone. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist dementsprechend gering (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004).

Die Grundwasserneubildung ist mit > 50–150 Millimeter pro Jahr ebenfalls vergleichsweise gering. Dargestellt wird die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen (langjährige Mittelwerte) als Mittel über die Gesamtfläche (versiegelte und unversiegelte Anteile). Auf den Hochflächen, die mit Geschiebelehm bedeckt sind, gelangt ein Teil des Sickerwassers wieder in die Gewässer und wird so als Oberflächenwasser abgeführt. Nur der verbleibende Teil des Sickerwassers verbleibt zur Grundwasserneubildung.

Das Regenwasser im Plangebiet wird vollständig vor Ort versickert. Im Plangebiet befinden sich keine grundwasserabhängigen Ökosysteme (Umweltatlas, Karte 05.07, Ausgabe 2004).

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die unversiegelten und mit Vegetation bestandenen Flächen, die einen naturnahen Wasserhaushalt aufweisen, als hoch zu bewerten. Im Bereich der versiegelten Flächenanteile ist die Veränderungsempfindlichkeit geringer.

2.1.6 Schutzgut Luft (Luftschadstoffe) / Klima

Bestand und Bewertung

Luft

Aufgrund der Stadtrandlage ist die lufthygienische Belastung gering. In der Karte 03.11.2 (Umweltatlas, Ausgabe 2017) wird für die verkehrsbedingte Luftbelastung der beiden problematischen Schadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) ein Index der Luftbelastung von $\leq 1,2$, gering belastet, für die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen (Marienfelder Chaussee, Quarzweg) angegeben.

Im Berliner Luftreinhalteplan 2011-2017 (Umweltatlas, Karten 03.11.3, Ausgabe 2012) wurden Szenarienberechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf

die Feinstaub (PM10)- und Stickstoffdioxid-Konzentration im Straßenraum 2015 durchgeführt. Für beide Schadstoffe wurde auch weiterhin eine geringe Belastung berechnet.

Klima

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, in welchem die Wirkungen der baulichen Nutzungen, die Verteilung und Struktur der nicht bebauten Flächen sowie des Reliefs auf die Klimaparameter im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland gering bis mäßig sind (Umweltatlas, Karte 04.05, Ausgabe 2001). Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich seiner Funktion in einem Übergangsbereich (Bereich 3). Dieser Bereich weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf (Umweltatlas, Karte 04.07, Ausgabe 2001). Die Siedlungsflächen im Plangebiet besitzen klimarelevante Funktionen für die Umgebung (Umweltatlas, Karte 04.10.07, Ausgabe 2016).

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima 2015 (Umweltatlas, Karte 04.11.01, Ausgabe 2016) befinden sich die Siedlungsflächen im Geltungsbereich in einer thermisch weniger günstigen (zwischen Sandsteinweg, Feldspatweg, Muschelkalkweg und Grauwackeweg), thermisch günstigen (Glimmerweg 81/91, Basaltweg 15/25, Feldspatweg 34/92) oder thermisch sehr günstigen Situation (zwischen Feldspatweg, Basaltweg, Muschelkalkweg). Als Maßnahmen für die Grundstücke in den thermisch weniger günstigen Siedlungslagen wird eine stärkere Verschattung der Gebäude, Fassadenbegrünung, eine Erhöhung des Oberflächen-Albedo und für die Straßen und Gehwege eine Verschattung durch Baumpflanzungen vorgeschlagen (Umweltatlas, Karte 04.11.03, Ausgabe 2016).

Im Stadtentwicklungsplan Klima ist das Plangebiet heute und zukünftig als bioklimatisch unbelasteter Siedlungsraum und als nicht prioritärer Handlungsraum eingestuft (Karten 1 bis 3).

Für das Plangebiet besteht dementsprechend eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

2.1.7 Schutzgut Landschaft – Landschafts- und Ortsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Bauten und Freiflächen bestimmt. Der Gebäudebestand in der Siedlung Neue Heimstatt ist durch eingeschossige, traufständige Wohngebäude gleichen Bautyps, die in immer gleichem Abstand zur Verkehrsfläche errichtet wurden, gekennzeichnet. Das aus zwei Haushälften bestehende, traufständige Doppelhaus zeigt einen gespiegelten Fassadenaufbau. Dazwischen stehen, von der Straße zurückgesetzt, Doppelgaragen. Das Ortsbild wird somit durch einen regelmäßigen Wechsel aus Doppelhäusern gleichen Bautyps und Doppelgaragen geprägt. Entscheidend für das Ortsbild ist weiterhin die weitgehend einheitliche Farbgebung der Gebäude: weiße Fassaden, anthrazitfarbenes Satteldach. Die Siedlung Neue Heimstatt vermittelt den Eindruck einer großen Einheitlichkeit.

Das Landschafts- und Ortsbild wird weiter durch die durchlaufenden Vorgärten, die zur Straße durch eine niedrige Hecke gefasst sind, und die großen und alten Bäume im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen geprägt. Besonders markant ist die dicht mit Bäumen bestandene Fläche gegenüber dem Nachbarschaftshaus. Die Grünverbindungen haben eine hohe Bedeutung für die gestalterische Gliederung des Gebietes. Die offene Wiesenfläche, die der Versickerung dient, zählt ebenfalls zu den markanten Grünstrukturen im Gebiet.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Gebiet.

2.1.8 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Aufgrund der intensiven Pflegemaßnahmen in den Gärten und der überwiegend hohen Nutzungsintensität der Grünflächen weist das Plangebiet nur einen mittleren Wert für die biologische Diversität im städtischen Raum auf.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt an kein Schutzgebiet.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Archäologische Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 nicht geführt.

2.1.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht gleichermaßen sichergestellt, dass die Bebauungsdichte und das Erscheinungsbild der Siedlung erhalten bleiben. Die vorliegenden Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien, die bisher die Grundlage für die Beurteilung von Maßnahmen am Gebäudebestand bilden, kommen nach einem Verkauf aller Grundstücke nicht mehr zur Anwendung.

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung könnte aufgrund der geltenden Genehmigungspraxis bis zum Auslaufen der Pachtverträge 2031 zunächst weitgehend vermieden werden. Nach einem vollständigen Verkauf der Grundstücke würden allerdings Regelungen, die die Anordnung und den Umfang der Versiegelung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen regeln, fehlen. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Carports und Stellplätze in den Vorgärten errichtet werden würden. Darüber hinaus sind weitere Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Veränderungen an den Gebäuden auf der Grundlage des Baunutzungsplanes (zum Beispiel durch Aufstockungen, Änderungen des Dachraums sowie von Fensteröffnungen) zu erwarten.

Die privaten Hausgärten bleiben zunächst grundsätzlich erhalten. Nach Ablauf der Richtlinien ist allerdings zu befürchten, dass der Anteil der Nebenanlagen und der in den Boden eingelassenen Pools deutlich zunimmt. Die Hausgärten spielen als Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen allerdings nur eine untergeordnete Rolle.

Ohne den Bebauungsplan könnte versucht werden, die Baulasteneinträge zu löschen und die privaten Grünflächen einer Neubebauung zuzuführen.

Beeinträchtigungen für das Klima sind nicht zu erwarten. Von einer Befestigung der unbefestigten Seitenstreifen der Verkehrsflächen ist aufgrund des Charakters der Straßen und der erforderlichen Eigenfinanzierung durch die Siedler eher nicht auszugehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan 8-36 dient im Wesentlichen der Erhaltung des Bestandes, sowohl der Art der baulichen Nutzung als auch der Bebauungstypologie und des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung. Durch die beabsichtigten Regelungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen der Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Planungssicherheit gegeben. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus und in das Gebiet ist nicht zu erwarten.

Bauphasen

Während der Bauphasen kann es durch den Zulieferverkehr zu betriebsbedingten Lärmbelastungen kommen. Die möglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen während der Bauphase werden bei Beachtung gängiger Bauvorschriften als nicht erheblich eingestuft. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Anbauten zeitgleich realisiert werden.

Luftschadstoffe

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und mit dem Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen gesichert werden sollen, sind aus dem Plangebiet keine störenden Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit den geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sichert der Bebauungsplan die Beibehaltung ausreichend großer grundstückseigener, begrünter Freiflächen. Öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen befinden sich in den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen.

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Vorschriften des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders beziehungsweise streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen (§ 44 Absatz 1 Nummer 2).

Vorkommen besonders und streng geschützter Tiere im Plangebiet sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Die zulässigen baulichen Erweiterungen erfolgen auf Flächen, die bereits im Bestand intensiv, zum Teil auch baulich (Nebenanlagen) genutzt werden.

Pflanzenarten, die laut Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützt sind und damit artenschutzrechtlich relevant sind, sind in den privaten Hausgärten nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen (außerhalb der Hausgärten) sollen im Bebauungsplan als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen sollen im Bebauungsplan nicht erfolgen.

Für, durch eine bauliche Erweiterung abgehende, nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da die baulichen

Erweiterungsflächen sich überwiegend auf Flächen, die bereits im Bestand mit Nebengebäuden bebaut sind, erstrecken, werden diese Eingriffe nur einen geringen Umfang erreichen. Betroffen sind gegebenenfalls Obstbaumbestände, die aber überwiegend nicht unter die Baumschutzverordnung fallen.

Bei notwendigen Baumfällungen, unabhängig ob geschützter oder nicht geschützter Baumbestand betroffen ist, ist auf vorhandene Bruthöhlen oder Höhlungen zu achten. Sind diese vorhanden, muss geprüft werden, ob die Höhlen von geschützten Tierarten genutzt werden. Gegebenenfalls muss eine sach- und fachkundige Person dies feststellen. Sollte dies zutreffen, ist das Umwelt- und Naturschutzamt zu kontaktieren, um die weitere Verfahrensweise abzuklären. Dies gilt auch bei Sanierungsarbeiten am Gebäude (zum Beispiel Dacheindeckungen oder das Anbringen von Wärmedämmung oder das Verschließen von Ritzen, Fugen und Löcher in der Fassade und am Dach). Eventuell vorhandene Lebensstätten (Nester) sind ganzjährig geschützt und dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen entfernt werden. Diese sind in diesem Fall durch künstliche Niststätten zu ersetzen.

Die Risiken aus den Festsetzungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden als gering eingeschätzt.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Durch die Planung werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorbereitet. Die zulässigen baulichen Erweiterungen erfolgen in einem Bestandsgebiet. Bei den unversiegelten Freiflächen handelt es sich durchweg um bereits anthropogen vorgenutzte Flächen, die bebaut oder mit Zierrasen und Ziersträuchern bepflanzt sind. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans können rechnerisch rund 2.800 Quadratmeter, 17 Quadratmeter pro Grundstück, zusätzlich versiegelt werden.

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplanentwurf sieht neben der Erhaltung des Bestandes eine bauliche Erweiterung in geringem Umfang vor. Der zulässigen Versiegelung im Bestand von rund 23.100 Quadratmeter (gemäß Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie) steht rechnerisch durch den Bebauungsplanentwurf eine zulässige Versiegelung von rund 25.900 Quadratmeter gegenüber (nur Hauptgebäude). Das bedeutet in der Bilanz eine Zunahme um rund 2.800 Quadratmeter, durchschnittlich 17 Quadratmeter pro Grundstück. Das entspricht zum Teil der eingesetzten Entwicklung vor Ort. Mit dem Bebauungsplan existieren zukünftig eindeutige Regelungen zur Überbauung der Grundstücke.

Insgesamt bewirkt die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt durch die Planung geringfügig an (siehe Schutzgut Boden). Im Gegenzug muss die Fläche, die für Wege, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen wird, in wasser- und luftdurch-

lässigem Belag ausgeführt werden. Die Grünflächen im Plangebiet, die auch der Oberflächenentwässerung dienen, werden planungsrechtlich gesichert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten. Eine Grundwassergefährdung kann im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem ist die Verschmutzungsgefahr des Grundwassers im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse ohnehin gering.

Entwässerungskonzept

Bei diesem Bebauungsplan ist die Erstellung eines eigenen Regenwasserkonzeptes nicht erforderlich, denn:

- Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, welches in den 1950er Jahren errichtet wurde. Sämtliche Grundstücke, auch die Verkehrsflächen, werden im Bestand ausschließlich vor Ort entwässert. Die Entwässerung kann damit als gesichert betrachtet werden. Dem Bezirksamt / Land Berlin als bisheriger Eigentümer sind zudem aus der Vergangenheit keine Probleme im Hinblick auf die bestehende Situation bekannt. Vor diesem Hintergrund ist die Erarbeitung und Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes mit 164 Siedlern im Rahmen des Bebauungsplanes weder erforderlich noch zielführend (die Grundstückseigentümer sind anteilig Eigentümer der Verkehrs- und Grünflächen).
- Die sich aus der zulässigen Bebauung ergebende Grundflächenzahl beträgt auf den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten maximal 0,29, so dass auch ohne spezifische Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Versickerung vorhanden sind. Für die dezentrale Muldenversickerung werden in der Regel 5 bis 20 Prozent, bei geringer Durchlässigkeit 40 Prozent der Größe der angeschlossenen undurchlässigen Fläche benötigt. Auch bei Berücksichtigung sämtlicher sonst noch zulässiger Überbauungen (Nebenanlagen, Zufahrt, Stellplatz) verbleiben mindestens 44 Prozent, im Regelfall rund 50 Prozent und maximal 66 Prozent nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die für die Versickerung zur Verfügung stehen. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.
- Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 20 und 30 Metern (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010).
- Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend: Nach dem Umweltatlas Berlin beträgt die Wasserdurchlässigkeit K_f 10 - <100 cm/d und ist damit mittel bis hoch (Karte 01.06.10, Ausgabe 2018), der langjährige Mittelwert der jährlichen Versickerungsrate (ohne Berücksichtigung der versiegelten Flächen) liegt bei >50-100 Millimeter pro Jahr (Umweltatlas, Karte 02.13.4, Ausgabe 2013).
- Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone beträgt 50-100 Jahre, was zu einer sehr geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers führt (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004).
- Innerhalb der Verkehrsflächen existieren unbefestigte Randstreifen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebiets, auch wenn es sich dabei nicht um Entwässerungsanlagen im Sinne des DWA-Regelwerks handelt, zur Entwässerung der Verkehrsflächen genutzt. Von einer Versiegelung der unbefestigten Seitenstreifen innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist nicht auszugehen. Maßnahmen im Bereich der privaten Verkehrsflächen sind zukünftig durch die Siedler zu finanzieren.

Es ist davon auszugehen, dass auf den Grundstücken die rechnerisch erforderliche Fläche von maximal 120 Quadratmeter für die erforderliche Oberflächenentwässerung aller

versiegelten Flächen (worst case, ohne Berücksichtigung teilversiegelter Flächen und unter Annahme einer geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens) zur Verfügung steht.

Im Ergebnis trägt eine Versickerung der Niederschläge vor Ort einerseits zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation bei, andererseits trägt sie auch zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümer bei, da bei Beibehaltung der Rückhaltung und Versickerung der Niederschläge weiterhin das Niederschlagswasserentgelt entfällt.

2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 führen nicht zu Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Im planungsrechtlichen Sinne wird sich weder die bauliche Dichte noch der Versiegelungsgrad gravierend gegenüber dem bisher zulässigen Nutzungsmaß erhöhen. Verluste nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestände durch Anbauten müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden, sind aber nicht zu erwarten.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation wird mit den genannten Maßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

Auch ohne gezielte Maßnahmen bleibt die Schadstoffbelastung in der Marienfelder Chaussee, der nächstgelegenen größeren Straße, gering.

Baubedingte Beeinträchtigungen können gegebenenfalls zur erhöhten Staubbildung und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Da davon auszugehen ist, dass die Anbauten zeitlich versetzt realisiert werden, ist die Belastung gering. Zudem handelt es sich nur um eine zeitweise bioklimatische Belastung. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft – Landschafts- und Ortsbild

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Soll der Charakter der Siedlung mit ihren besonderen architektonischen und ortsbildprägenden Qualitäten erhalten bleiben, bedarf es zukünftig eines geeigneten Instruments, welches den Erhalt der historischen Bausubstanz regelt und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicherstellt. Die Qualität des Landschafts- und Ortsbildes hängt wesentlich davon ab, ob es gelingt, neben den Abmessungen und der Maßstäblichkeit auch die historische Farb- und Detailgestaltung festzuschreiben. Darüber hinaus ist die Erhaltung der Vorgärten mit der niedrigen Hecke von entscheidender Bedeutung für das Ortsbild. Der Bebauungsplan 8-36 soll im Anschluss an die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien die Voraussetzungen hierfür schaffen.

Die Gemeinschaftsgrünflächen innerhalb der Siedlung sind Teil des Landschafts- und Ortsbildes und werden im Bebauungsplan gesichert.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Da der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient, ist zukünftig weiterhin nur von einem eingeschränkten Wert für den Erhalt der biologische Vielfalt auszugehen.

2.2.9 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Das Plangebiet liegt weder in noch in der Nähe von Schutzgebieten. Beeinträchtigungen sind daher ausgeschlossen.

2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Durch die geplanten Festsetzungen wird die bestehende Kleinsiedlung mit ihrer unverwechselbaren architektonischen und gestalterischen Ausprägung als baukulturelles Zeugnis der 1950er Jahre weitgehend planungsrechtlich gesichert. Im Übrigen befinden sich im Geltungsbereich keine besonderen Kultur- und Sachgüter sowie archaische Bodendenkmäler.

2.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Wechselwirkungen können durch eine Neuversiegelung von Boden entstehen. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes führen. Die beschriebenen Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-36 vernachlässigbar, da es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet handelt und im Gegenzug Regelungen getroffen werden, die die Versiegelung durch sonstige Grundflächen (Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude) regeln. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftig ausreichend unversiegelte Flächen verbleiben.

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und / oder von Natura 2000-Gebieten zu erwarten. Die geplanten Festsetzungen zur Gestaltung wirken sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen, auch benachbarter Planvorhaben, ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage der bisherigen Genehmigungspraxis (Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie) könnten Beeinträchtigungen annähernd gleichen Umfangs entstehen.

2.2.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei der Siedlung Neue Heimstatt handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Mögliche bauliche Veränderungen werden daher sukzessive und in Abhängigkeit vom Bedarf der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen erfolgen. Zusätzliche Abfälle und Abwässer könnten bei einem Anstieg der Einwohnerzahl entstehen. Von einer ordnungsgemäßen Entsorgung ist jedoch auszugehen. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten, Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Verwendung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht Gegenstand der Planung. Die gültigen Standards sind anzuwenden. Die Planung schließt im Umkehrschluss entsprechende Anlagen, mit Ausnahme auf dem Garagendach, aber auch nicht grundsätzlich aus. Eine Einschränkung der Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen erfolgt auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen. Die Anlagen treten aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung. Sie sind mit den Oberflächenstrukturen, der Farbigkeit und dem Alterungsverhalten traditioneller Deckungsmaterialien nicht verein- und vergleichbar und würden das Erscheinungsbild nachhaltig verändern. Ausnahmsweise können Ziegel mit integrierten Solarzellen zugelassen werden. Auf den Garagendächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen generell nicht zulässig, da die Montage auf einem Flachdach die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert, um die Kollektoren in einem ausreichenden Neigungswinkel zur Sonne auszurichten. Damit sind sie vom Straßenraum deutlich sichtbar. Die Erhaltung des Ortsbildes wird hier stärker gewichtet als die uneingeschränkte Aufbringung entsprechender Anlagen. Auf den übrigen Dächern des Wohnhauses und der Nebenanlagen sind Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig, so dass im Regelfall eine angemessene Grundstücksnutzung durch Photovoltaik- und Solaranlagen möglich ist.

Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan in den Abmessungen die Aufbringung einer zusätzlichen Gebäudedämmung.

2.2.14 Darstellung von Plänen

Die Aussagen zu Planungen sind im Kapitel II. 1.2 im Einzelnen aufgeführt. Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der übergeordneten Planungen.

2.2.15 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten

Die Immissionsgrenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung werden gemäß den Angaben des Luftreinhalteplans 2011-2017 auf der nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (Marienfelder Chaussee) bereits im Bestand 2009 sowie in den Szenarien 2015 und 2020 ohne verkehrliche Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich weit unterschritten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone von Berlin.

2.2.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Art und Menge an Emissionen wird sich durch die Planung nicht erhöhen. Verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen werden nicht hervorgerufen. Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Bestandssicherung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

2.2.17 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Siedlung Neue Heimstatt können zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.18 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Grundstücke werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die Ansiedlung von Betrieben, die Störfälle verursachen können, ist damit ausgeschlossen. Schwere Unfälle und Katastrophen resultierend aus den zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Auch in der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe beziehungsweise Nutzungen, die Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

2.2.19 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld zum Bebauungsplan 8-36 befinden sich keine Vorhaben, die eine kumulierende Wirkung haben. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Kleinsiedlung Neue Scholle. Beide Siedlungen weisen eine ähnliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. Für die Siedlung Neue Scholle wurden die Erbbaupachtverträge bis 2070 verlängert, die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien gelten fort. Damit ist die Einhaltung eines einheitlichen Landschafts- und Ortsbildes auch außerhalb der Siedlung Neue Heimstatt gewährleistet.

2.2.20 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 haben keine Auswirkungen auf den Klimawandel. Treibhausgasemissionen werden im Wesentlichen durch die Industrie und deren Energiebedarf sowie den Verkehr erzeugt. Im Plangebiet sind keine Industrieanlagen zulässig. Der Anteil von Wohnungen an der jährlichen Treibhausgasemission ist gering. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Planung ebenfalls nicht erhöht. Die Flächen mit den alten Baumbeständen werden planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.2.21 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planauf-

stellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36, die angemessene bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude und der überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen gestatten, ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Die Ausweisung eines zusätzlichen Stellplatzes entspricht zumeist der Situation vor Ort. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde daher verzichtet.

2.4 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Bebauungsplan 8-36 können Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung berücksichtigt werden.

Hierzu gehören:

Vermeidungsmaßnahmen

- Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken (ohne Festsetzung),
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen (ohne Festsetzung),

Minderungsmaßnahme

- Festsetzung der Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen in den Reinen Wohngebieten für Zufahrten und Wege außerhalb der privaten Erschließungsstraßen,
- Begrenzung der Fläche, die zum Abstellen der Fahrzeuge in Anspruch genommen wird,

Ausgleichs- beziehungsweise Aufwertungsmaßnahmen

- Sicherung der privaten und öffentlichen Grünflächen
- Sicherung des Ortsbildes.

2.4.2 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffe gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch liegen nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 hiervon abweichende Werte der Grundflächenzahl aufweisen, die einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden.

Im Geltungsbereich erfolgte eine Beurteilung der zulässigen Überbauung bisher auf Grundlage der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die Kleinsiedlung Neue Heimstatt aus dem Jahr 1992. Die Richtlinie gilt für alle baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen. Die Richtlinie gilt sowohl für baugenehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen als auch für sämtliche genehmigungs- oder anzeige-freie Maßnahmen nach der Bauordnung für Berlin. Rechtliche Grundlage hierfür bildet § 9 des bestehenden Erbbaurechtsvertrages, wonach die Siedler der vorherigen schriftlichen

Zustimmung des Trägers zum Abreißen oder Verändern von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der für die Siedlung charakteristischen Architekturteile (zum Beispiel: Fensterladen, Dachdeckung, Umzäunung) sowie zur Errichtung von An- und Zubauten (Schuppen, Ställe, Verschläge) bedürfen.

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sehen für den Baubereich folgende Regelungen vor:

„(1) Die überbaubare Fläche in Buckow West Neue Heimstatt darf maximal Grundfläche = 113 Quadratmeter bei einer nur rückwärtigen Erweiterung und maximal Grundfläche = 145 Quadratmeter bei einer rückwärtigen und seitlichen Erweiterung betragen.

(2) Innerhalb des Baubereiches ist das Ursprungsgebäude und eine rückwärtige Bebauung im Erweiterungsbereich mit einer maximalen Bebauungstiefe von 20 Meter zulässig; gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie.

(3) Das rückwärtige Erweiterungsgebäude muss sich durch einen Rücksprung von der seitlichen Baugrenze des Ursprungstyps auszeichnen. Der Anbau darf eine maximale Breite von 5,5 Meter nicht überschreiten.

(4) Eine seitliche Erweiterung mit einer maximalen Bebauungsbreite von 4,0 Meter, gemessen vom Ursprungsgebäude, ist nur zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,2 Meter zum Nebengebäude (Anmerkung: Garage) eingehalten wird.

Der seitliche Anbau darf eine Bebauungstiefe des Ursprungsgebäudes nicht überschreiten.“

Die bisherigen Regelungen lassen einen gewissen Interpretationsspielraum. So ist in den Richtlinien nicht eindeutig geregelt, ob bei dem einzuhaltenden Abstand von 2,2 Meter zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude / Garage jeweils von der maximal zulässigen Gebäudeabmessung auszugehen ist oder der Abstand von 2,2 Meter auch durch eine Verringerung der Garagenbreite (statt 4 Meter nur 3 Meter) / Verzicht auf eine Garage und / oder eine Reduzierung des seitlichen Anbaus in der Länge erreicht werden kann. In der Vergangenheit wurden unter anderem seitliche Anbauten auf den Grundstücken Graphitweg 31 und Feldspatweg 79 realisiert. Beide Grundstücke haben keine Garage. Die Abstandsforderung ist daher als erfüllt anzusehen. Das Gebäude Basaltweg 31 weist nur eine Länge von rund 8 Meter auf (seitlicher Anbau rund 2 Meter statt 4 Meter) und gestattet damit im Bedarfsfall noch die Errichtung einer Garage. Auf dem Grundstück Feldspatweg 79 ist die spätere Errichtung einer Garage ausgeschlossen.

22 Grundstücke weisen, entgegen der oben stehenden Regelung in (2), bereits Bebauungstiefen größer 20 Meter, davon 6 Grundstücke größer 25 Meter auf. In zwei Fällen wurden seitliche Anbauten realisiert, ohne den definierten Abstand zwischen Hauptgebäude und Garage einzuhalten.

Bei der Ermittlung der bisher zulässigen Überbauung im Plangebiet wird die Grundstücksbreite zugrunde gelegt. Bei Grundstücken mit einer Breite > 16 Meter wird eine überbaubare Fläche mit 145 Quadratmeter angenommen. Bei Grundstücken mit einer Breite < 16 Meter wird davon ausgegangen, dass unter Einhaltung des geforderten Abstandes zwischen Haupt- und Nebengebäude ein mindestens 2 Meter breiter Anbau realisiert werden kann. Die Grundfläche beträgt dann 130 Quadratmeter. Bezogen auf die maximale Bebauungstiefe wird weiterhin von 20 Meter ausgegangen.

Die rechnerisch ermittelte zulässige Überbauung auf Grundlage der bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien stellt sich wie folgt dar:

	Wohneinheiten Anzahl	zulässige Grundfläche in m ²	Summe in m ²
Grauwackeweg 10/24	8	145	1.160
Keuperweg 1-16	16	145	2.320
Feldspatweg 34/44, 47/51, 56/64, 65-72, 74/76, 81/83, 85-88, 92/96, 97-108	45	145	6.525
Sandsteinweg 4/10	4	145	580
Graphitweg 6, 18/24, 32/38, 39, 40	11	145	1.595
Basaltweg 4/10, 15, 24-26	8	145	1.160
Glimmerweg 78/84	4	145	580
Feldspatweg 37/45, 46/54, 73/75, 77-80, 82/84, 90, 89/95	23	130	2.990
Graphitweg 1-5, 7-17, 19/23, 25-30, 31/37	29	130	3.770
Basaltweg 12/14, 16-23	10	130	1.300
Glimmerweg 81/91	6	130	780
Summe	164		22.760
zuzüglich Vereinshaus, Basaltweg 2		328	328
Gesamt			23.088

Die gebietsbezogene Grundflächenzahl beträgt 0,21 und liegt damit bereits geringfügig über der zulässigen Grundflächenzahl nach Baunutzungsplan von 0,2.

Aus den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan 8-36 errechnet sich eine zulässige Versiegelung von rund 25.600 Quadratmetern (73 Gebäude Gebäudetyp 1 / HTyp1 x 159 Quadratmeter = 11.607 Quadratmeter, 87 Gebäude Gebäudetyp 2 / HTyp2 x 155 Quadratmeter = 13.485 Quadratmeter, 4 Gebäude Gebäudetyp 3 / HTyp3 x 126 Quadratmeter = 504 Quadratmeter) zuzüglich 328 Quadratmeter für das Vereinshaus. Die nach Bebauungsplanentwurf 8-36 zulässige Gesamtversiegelung beträgt damit rund 25.900 Quadratmeter. Das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,23.

Damit kann die Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 rechnerisch um rund 2.800 Quadratmeter erhöht werden, das entspricht durchschnittlich 17 Quadratmeter pro Grundstück.

Nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die durch den Bauleitplan ermöglicht werden, abwägend zu entscheiden. Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch maßgeblich sind. „Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestaltung und Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.“ (OVG NW – 7a D 44194.NE vom 28. Juni 1995, Seite 14)

Die gegenüber den bisherigen Regelungen der Richtlinien geplante geringfügig höhere Versiegelung im Bebauungsplan 8-36 resultiert aus der Zielsetzung, den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen gleiche Rechte einzuräumen. Auf Grundstücken, auf welchen ein seitlicher Anbau nicht zugelassen wird, soll im Gegenzug die maximale Bebauungstiefe von bisher 20 Meter auf 25 Meter erhöht werden. Die Änderung erfolgt, da die schmalere Grundstücke durchgängig größere Grundstückstiefen aufweisen. Bei den durch die zulässige Erweiterung in Anspruch zu nehmenden Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die bereits im Bestand mit Nebengebäuden bebaut sind beziehungsweise auf

denen eine Bebauung bis zu einer Tiefe von 25 Meter bereits erfolgt ist. So dass sich die tatsächliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen reduziert.

Bezogen auf die Befürchtung, dass im Gegenzug für die Neuerrichtung von Nebengebäuden bislang unversiegelte Flächen versiegelt werden, ist anzumerken, dass die Nebengebäude auf den betreffenden Grundstücken eine Tiefe von 25 Meter teilweise überschreiten, sich damit bereits außerhalb der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Im Gartenbereich ist bislang ein Nebengebäude mit 10 Quadratmeter zulässig. Diese Regelung wurde weitestgehend ignoriert. Die durch Nebengebäude überbaute Fläche im Geltungsbereich beträgt zwischen 8 und 116 Quadratmeter, überwiegend rund 30 Quadratmeter. In der zulässigen Überschreitung wird eine Fläche von 40 Quadratmetern für Nebenanlagen in Ansatz gebracht (die Flächen für Terrasse, Stellplatz, Zufahrt, Garage sind hierin nicht enthalten).

Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche (rund 800 Quadratmeter) resultiert aus Berücksichtigung einer Wärmedämmung. Die Gebäudeabmessungen wurden allseitig um 0,2 Meter erweitert.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass bereits im Bestand auf 22 Grundstücken Gebäudetiefen größer 20 Meter, davon auf 6 Grundstücken größer 25 Meter realisiert wurden.

Die Gemeinde hat abwägend zu entscheiden, ob und in welchem Umfang für die von ihr hingenommenen Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist. Eine unbedingte Verpflichtung zum 100prozentigen Ausgleich wird dadurch nicht begründet. Ist mit Eingriffen zu rechnen, sind diese entsprechend ihrer objektiven Bedeutung zu gewichten, denn nur erhebliche Beeinträchtigungen lösen die Kompensationspflicht aus (VGH Mannheim U. v. 17. 5. 2001, NVwZ-RR 2002, 8 = NuR 2001, 697).

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung nicht erheblich ist. Die zulässige Neuversiegelung verteilt sich zu geringfügig unterschiedlichen Anteilen auf 164 Grundstücke. Auf jedes Grundstück entfallen durchschnittlich 17 Quadratmeter. Bei den von einer baulichen Erweiterung betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um baulich vorgeprägte Bereiche (zum Beispiel Übergangsbereich zwischen Gebäude und Garage). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild werden hierdurch nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich umfangreiche gemeinschaftliche Grünflächen mit zum Teil dichtem Baumbestand (insgesamt rund 9.700 Quadratmeter). Diese haben ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Klima. Die Flächen sind im Baunutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen und werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich als Grünflächen gesichert werden. Durch die Sicherung wird einer baulichen Entwicklung vorgebeugt und die Flächen so langfristig für die Umwelt und Natur gesichert. Der Neuversiegelung von insgesamt 2.800 Quadratmeter auf den privaten Grundstücken steht eine Sicherung von rund 9.700 Quadratmeter gemeinschaftlich nutzbarer Grünfläche gegenüber.

Eingriffe durch einen Ausbau der Verkehrsflächen beziehungsweise eine Befestigung der unbefestigten Seitenstreifen sind durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche nicht zu erwarten.

Weitergehende Regelungen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da mit dem Bebauungsplan der Bestand gesichert werden soll, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen

Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Damit sind die zulässigen Vorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen, die auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch Auswirkungen haben.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (insbesondere Umweltatlas Berlin) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie zum Beispiel dem Landschaftsprogramm Berlin. Gesonderte Erhebungen zum Bestand der Flora und Fauna sowie zum Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 waren nicht erforderlich. Hier wurde auf Aussagen und Einschätzungen der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren zurückgegriffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die Festsetzungen kein relevanter planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verbal-argumentativ vorgenommen werden. Eingriffe in den geschützten Baumbestand bei Gebäudeerweiterungen sind, sofern in den privaten Gärten überhaupt vorhanden, gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin zu bilanzieren.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der planbedingten Auswirkungen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der baulichen Vorhaben erfolgt im Rahmen der allgemeinen ordnungsbehördlichen beziehungsweise bauaufsichtlichen Überprüfung. Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials ist kein besonderes Monitoring erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 8-36 dient der Sicherung der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf den Grundstücken sowie der Sicherung der vorhandenen Grün- und Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden mit den Festsetzungen im Bebauungsplan die wesentlichen Gestaltmerkmale der Siedlung Neue Heimstatt planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Der vorhandene Umweltzustand wird beibehalten, die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinflusst. Tiere und Pflanzen finden auf den unversiegelten Flächen auch weiterhin Nahrungs- und Lebensräume. Die Umsetzung der Festsetzungen trägt zur Beibehaltung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Geringfügige bauliche Erweiterungen über das bisherige Maß hinaus sind auf den Grundstücken zulässig. Der Eingriff wird, da er auf bereits versiegelten Flächen beziehungsweise intensiv genutzten Flächen erfolgt, als nicht erheblich eingeschätzt. Damit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind, da dieser sich überwiegend auf den Grünflächen befindet, durch die Planung nicht zu erwarten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

5 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Umweltatlas: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/>
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Luftreinhalteplans 2011-2017: <http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/luftqualitaet/de/luftreinhalteplan/>
- Bundesnaturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3434) geändert
- Berliner Naturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt 2013, 140)
- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Schreiben Bezirksamt Neukölln, UmNat, vom 21.10.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die städtebauliche Struktur und Eigenart der Siedlung mit ihren wesentlichen Bebauungs- und Gestaltungsmerkmale planungsrechtlich zu sichern. Das weitgehend homogene Siedlungs- und Landschaftsbild soll erhalten und gleichzeitig eine verträgliche bauliche Weiterentwicklung auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend als Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung, der vorhandene Nachbarschaftstreif als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreif“ festgesetzt.

Zur Sicherung der siedlungscharakteristischen Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer baulichen Dimension im Bebauungsplan verortet. Die Baukörperfestsetzung räumt dabei Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend der vorhandenen Aus- und Anbaupraxis ein. Nebenanlagen sind ab einer Tiefe von 7 Meter, gemessen von der straßenseitigen Bauflucht, zulässig.

Die Garagenstandorte sollen auch zukünftig von der Bauflucht zurückgesetzt, an der Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass sich Doppelhäuser und Doppelgaragen in der Straßenfront abwechseln. Für die Eckgrundstücke sind jeweils Sonderlösungen erforderlich. Vor der Garage sollen zwei Stellplätze zugelassen werden.

In den Vorgärten sowie im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Garage sind bauliche Anlagen, auch Mauern als sichtdichte Einfriedung, mit Ausnahme von Müllstandorten, ausgeschlossen.

Die prägenden gestalterischen Merkmale der Siedlung:

- traufständige, eingeschossige Doppelhäuser mit Satteldach
- rückwärtiger Anbau mit Satteldach
- ausschließlich Fensteröffnungen in der straßenseitigen Hauptfassade, teilweise mit Fensterläden
- anthrazitfarbene Dachdeckung des Hauptgebäudes
- straßen- und gartenseitige Gauben
- weiß verputzte Fassaden mit teilweiser Giebelverkleidung
- durchgängige Vorgartenzone

sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Darüber hinaus erfolgen Regelungen zur Einfriedung entlang der Straßenräume und der Grünflächen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sowie am Bestand.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 7148), sind die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Die Festsetzungen sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

Entsprechend dem Bestand und den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch die Baugrundstücke als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 in Verbindung mit § 1 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Hierdurch soll die bestehende Nutzungsstruktur erhalten werden. Die vorhandene, zu erhaltende Bebauungsstruktur lässt nur wenig Spielräume für anderweitige Nutzungen. Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen widerspricht zudem dem „privaten“ Charakter der Siedlung.

In Reinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden nur noch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig (§ 3 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung). In § 3 Absatz 4 ist klargestellt, dass zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Darüber hinaus können gemäß § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Räume in Wohngebäuden können durch freiberuflich Tätige und artverwandte Berufe genutzt werden (§ 13 der Baunutzungsverordnung). Dabei darf das Wohnhaus nicht durch eine überwiegende berufliche Nutzung dem Wohnen entzogen werden. Weiter sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu berücksichtigen. Entscheidend in diesem Zusammenhang dürfte das durch die Nutzung ausgelöste Fahrzeugaufkommen sein.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Das Grundstück Basaltweg 2 wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreff“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 9 Baugesetzbuch festgesetzt.

Mit der Festsetzung soll der bestehende Nachbarschaftstreff der Siedlung planungsrechtlich gesichert werden, da der gemeinschaftliche Gedanke ein wesentlicher Aspekt der Siedlung ist. Durch die Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreff“ ist eine öffentliche, jedermann zugängliche Nutzung ausgeschlossen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und parallel zur Straßenverkehrsfläche und dem privaten Grünzug abschnittsweise durch Baulinien gefasst.

Die grundstücksbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche soll die vorhandene städtebauliche Situation abschließend ordnen und gleichzeitig dem gestiegenen Wohnflächenbedarf gerecht werden. Die gebäudebezogenen Erweiterungsflächen wurden in

Anlehnung an die bisherige Anbaupraxis beziehungsweise die Regelungen der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie festgelegt.

Die Doppelhäuser wurden einheitlich rund 7 Meter hinter der Straßenbegrenzung errichtet. Die den Straßen folgende, zurückgesetzte einheitliche Bauflucht ist eines der wichtigsten städtebaulichen Grundelemente der Siedlung und soll durch die Festsetzung von Baulinien in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Festsetzung ist nur bei einem Abriss / Abgang von Gebäuden relevant. Aber gerade dann ist es städtebaulich gewünscht, dass neue Baukörper an den Baulinien ausgerichtet werden und damit gewährleisten, dass die städtebaulich prägende Ausbildung der zurückgesetzten einheitlichen Bauflucht weiterhin erhalten bleibt. Die übrigen Gebäudeseiten einschließlich des seitlichen Anbaus an das ursprüngliche Bestandsgebäude werden durch Baugrenzen gefasst. Die differenzierte Festsetzung der einzelnen Gebäudeteile mit den Bezeichnungen A, B und C entspricht den Ausbaustufen. Durch die Festsetzungen zu Höhen und Dachformen soll die Erkennbarkeit des siedlungstypischen Ursprungsgebäudes gewährleistet bleiben (siehe Kapitel III. 3.9).

In Abhängigkeit von der Grundstücksbreite und dem Grundstückszuschnitt wird zwischen drei Gebäudetypen unterschieden:

Gebäudetyp 1 – traufständiges Doppelhaus: 10,1 Meter x 8,7 Meter, rückwärtiger Anbau: 6,1 Meter x 11,7 Meter, maximale Bebauungstiefe 20,4 Meter, Grundfläche 159 Quadratmeter (im Plan HTyp1)

- Grundstücke Grauackweg 10/24, Keuperweg 1-16, Sandsteinweg 4/10, Feldspatweg 69/71, 74/80, 81/83, 89, 91-108, Graphitweg 18/24, 30/40, Basaltweg 4/10, Glimmerweg 78/84

Gebäudetyp 2 – traufständiges Doppelhaus: 6,1 Meter x 8,7 Meter, rückwärtiger Anbau: 6,1 Meter x 16,7 Meter, maximale Bebauungstiefe 25,4 Meter, Grundfläche 155 Quadratmeter (im Plan HTyp2)

- Grundstücke Feldspatweg 34/36, 37-52, 54/72, 73/79, 82/84, 85-88, 90, Graphitweg 1/3, 5-16, 17/23, 25-28, 29/39, Basaltweg 12/14, 15-26, Glimmerweg 81/91

Gebäudetyp 3 – traufständiges Doppelhaus: 10,1 Meter x 8,7 Meter, rückwärtiger Anbau: 7,7 Meter x 5,2 Meter, maximale Bebauungstiefe 13,7 Meter (Sonderform), Grundfläche 126 Quadratmeter (im Plan HTyp3)

- Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4.

In den Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine nachträglich aufzubringende Wärmedämmung an den Außenwänden von mindestens 0,2 Meter berücksichtigt. Gemäß § 248 Baugesetzbuch können in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden.

Entscheidend für die Zulässigkeit eines seitlichen Anbaus (Anbaulänge maximal 4 Meter, Gebäudetyp 1) an das Ursprungsgebäude ist ein einzuhaltender Abstand von rund 2 Meter zwischen dem Hauptgebäude und der Garage. Hierbei ist nicht die tatsächliche Garagenbreite maßgeblich, sondern die maximal zulässige Garagenbreite von 4 Meter. Dementsprechend beträgt die erforderliche Mindestgrundstücksbreite, die Voraussetzung für die Realisierung eines seitlichen Anbaus ist, rund 16 Meter. Der seitliche Anbau an das Ursprungsgebäude ist aufgrund der inzwischen realisierten seitlichen Erweiterungen bei Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Anforderungen auch im Hinblick auf die Sicherung und Erhaltung des Ortsbildes städtebaulich vertretbar.

Bei einer Parzellenbreite kleiner 16 Meter ist ein seitlicher Anbau nicht zulässig. Dem gegenüber wird die zulässige Bebauungstiefe von 20,4 Meter auf 25,4 Meter erhöht (Gebäudetyp 2). Da die schmalere Parzelle größere Grundstückstiefen aufweisen, verbleibt auch bei einer Bebauungstiefe von 25,4 Meter bei Regelgrundstücken ein Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von mindestens 10 Meter. Damit kann im Sinne der Gleichbehandlung auch bei ausschließlich rückwärtiger Anbaumöglichkeit eine Grundfläche von rund 155 Quadratmeter ermöglicht werden.

Die bislang maximal zulässige Bebauungstiefe von 20 Meter resultierte aus § 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958, wonach die größte Bebauungstiefe in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten bei offener Bauweise maximal 20 Meter betragen durfte. Bereits in den Technischen Hinweisen, die 1980 durch die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen herausgegeben wurden, wird auf die Möglichkeit von Gebäudelängen größer 20 Meter in der Siedlung Neue Heimstatt hingewiesen.

Bebauungstiefen größer 20 Meter wurden im Bestand bereits bei 22 Doppelhaushälften realisiert. Bebauungstiefen bis rund 25,4 Meter sind städtebaulich vertretbar, da sie vom Straßenraum kaum in Erscheinung treten und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen. Bebauungstiefen größer 25,4 Meter werden generell nicht zugelassen, da das derzeitige ausgewogene Verhältnis von Gebäude und Freifläche erhalten und neue Versiegelungen auf ein angemessenes Maß beschränkt werden sollen.

Auf Grundstücken, welche sowohl über eine ausreichende Grundstücksbreite als auch – tiefe zur Umsetzung der Gebäudetypen 1 und 2 verfügen, richtet sich die Festlegung nach dem bereits begonnenen Ausbau. Diese Regelung folgt der Zielsetzung, wonach Doppelhaushälften möglichst einheitlich auszuführen sind.

Bei den Grundstücken Graphitweg 26/28 handelt es sich aufgrund des bogenförmigen Straßenverlaufs um den Sonderfall eines sich zur Straße hin verjüngenden Grundstücks. Dies führt dazu, dass der Abstand zwischen möglichem Gebäudeanbau und zulässiger Garage das Regelmaß von rund 2 Meter unterschreitet. Aufgrund des nicht geraden Straßenverlaufs (Feldspatweg, Graphitweg) weisen die Grundstücke Graphitweg 26/28 auch eine geringfügig größere Tiefe auf, als die südlich angrenzenden Grundstücke Graphitweg 30/40. Da es sich hier um einen Grenzfall handelt, der in beide Richtungen (Gebäudetyp 1 oder Gebäudetyp 2) beurteilt werden kann, wurde der Wunsch der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen nach der Festsetzung des Gebäudetyps 2 berücksichtigt. Entscheidend in diesem Zusammenhang ist wieder die einheitliche Ausführung des Doppelhauses.

Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Feldspatweg 90/92, die sich, aufgrund der Ecksituation nicht einheitlich zusammenfassen lassen.

Sonderregelungen werden aufgrund der geringeren Grundstückstiefe auch für die Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4 erforderlich. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt nur 13,7 Meter, die zulässige Grundfläche damit nur rund 126 Quadratmeter.

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 1 soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung klargestellt werden, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung der über Baugrenzen und Baulinien festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung kann verzichtet werden.

(Zur Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Gebäudehöhe siehe Kapitel III 3.4.)

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen erfolgen.

Die in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit den Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung dar.

3.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplanentwurf 8-36 wird für jedes Grundstück eine durch Baugrenzen und eine Baulinie allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden kann, festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung 1 ist klargestellt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche durch diese zeichnerische Festsetzung ergibt.

Den Baukörperausweisungen liegt eine Grundfläche von maximal 159 Quadratmeter zugrunde. Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 544 Quadratmeter (Feldspatweg 92) bis maximal 858 Quadratmeter (Feldspatweg 34) errechnet sich gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,19 bis maximal 0,29. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Reine Wohngebiete wird unterschritten. Die gemäß Baunutzungsplan zulässige Grundflächenzahl von 0,2 wird durch die eingeräumte Erweiterung um maximal 0,09 erhöht, um Spielräume für bauliche Erweiterungen auf allen Grundstücken gleichermaßen zu ermöglichen. Mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,29 fügt sich eine Bebauung weiterhin in den städtebaulichen Kontext ein, die Bebauungsstruktur wird beibehalten.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck NACHBARSCHAFTSTREFF errechnet sich aus der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,2. Damit fügt sich das Vereinshaus in den Bebauungszusammenhang ein.

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Baunutzungsverordnung enthält damit eine ausdrückliche Vorgabe zur Gesamtgröße aller versiegelten Flächen auf einem Grundstück. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Gemeinde ist in

diesem Fall darlegungs- und begründungspflichtig. Die Gründe für die Abweichung müssen umso gewichtiger sein, je weiter von der Grundregel abgewichen wird.

Textliche Festsetzung 2

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 110 vom Hundert überschritten werden.

Auf den übrigen Grundstücken in den Reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

In den Reinen Wohngebieten sind die Überschreitungsmöglichkeiten je Grundstück von 50 vom Hundert (50 Prozent), entspricht rund 78 Quadratmeter (Gebäudetypen 1 und 2), gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung nicht ausreichend.

Mit der textlichen Festsetzung 2 wird daher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für die Grundstücke (Ausnahme Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4) geregelt, dass die über Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Flächen im Regelfall bis zu 75 90 vom Hundert überschritten werden dürfen. Hierdurch sollen Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge in angemessener Anzahl sowie Flächen für Nebenanlagen in angemessener Größenordnung ermöglicht werden.

Da die Wohnhäuser zum Teil durch mehrere Generationen bewohnt werden, werden je Grundstück ein Stellplatz (3 x 5,5 Meter = 16,5 Quadratmeter) und eine Garage (4 x 9 Meter = 36 Quadratmeter) in Ansatz gebracht. Hinzu kommt die erforderliche Fläche für die lange Zufahrt mit 31,5 Quadratmetern (gleichzeitig zweiter Stellplatz, 3,5 x 9 Meter). Gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Fläche von Zufahrt und Stellplatz von insgesamt 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert (siehe auch Kapitel III 3.5).

Außerdem werden Nebenanlagen mit insgesamt 40 Quadratmeter Grundfläche (zum Beispiel Gewächshaus, Schuppen) und eine Terrasse mit 16 Quadratmetern berücksichtigt.

Hieraus errechnet sich eine Gesamtfläche von 140 Quadratmetern, das entspricht rund 90 vom Hundert (90 Prozent) der überbaubaren Grundstücksfläche der Gebäudetypen 1 und 2. Zuwegungen zu den Gebäuden sind nicht anzurechnen. Die Fläche wurde damit um 23 Quadratmeter auf 140 Quadratmeter gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung vergrößert.

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4 ist der Anteil der Grundfläche, der durch die oben genannten Anlagen überschritten werden darf, aufgrund der geringeren überbaubaren Grundstücksfläche (126 Quadratmeter) entsprechend höher, 110 vom Hundert (110 Prozent). Berücksichtigt sind analog den übrigen Grundstücken 140 Quadratmeter Fläche für Stellplatz, Garage, Zufahrt und Nebenanlagen.

Mit einer Grundfläche von rund 155 Quadratmeter (Gebäudetyp 2) / 159 Quadratmeter (Gebäudetyp 1) / 126 Quadratmeter (Gebäudetyp 3) gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung und einer „Neben-Grundfläche“ bis maximal 140 Quadratmeter gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung berücksichtigen die Festsetzungen hinsichtlich der Grundfläche und des Versiegelungsgrades die Wünsche der Bewohner/-innen

vor Ort und entsprechen teilweise auch schon der eingesetzten Entwicklung vor Ort. Auch bei Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Gesamtgrundfläche verbleiben auf den Grundstücken erholungs- und naturhaushaltswirksame Flächen ausreichender Größe, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zwischen 44 und 66 Prozent.

In der Berechnung, die der textlichen Festsetzung 2 zugrunde liegt, sind Nebengebäude bis zu einer Größe von 40 Quadratmeter berücksichtigt. Gegenwärtig betragen die in den Gärten errichteten Nebengebäude (ohne Terrasse) zwischen 8 Quadratmeter und 116 Quadratmeter, einige Grundstücke verfügen nicht über Nebengebäude. Der überwiegende Teil der Nebengebäude je Grundstück beträgt zwischen 20 und 30 Quadratmeter (durchschnittlich rund 26 Quadratmeter je Grundstück). Der Ermittlung liegt die im Jahr 2016 erfolgte Einmessung aller Baukörper auf den Grundstücken zugrunde.

Auf die Festschreibung der maximalen Grundfläche für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch textliche Festsetzung, wie noch zu den frühzeitigen Beteiligungen vorgesehen, wurde im Weiteren verzichtet. Damit bleibt es den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen überlassen, wie sie die Grundfläche auf die einzelnen Nutzungen verteilen (Ausnahme: Stellplätze, Garage nur innerhalb des festgesetzten Rahmens). Es wird nur noch die Gesamtgröße der versiegelten Flächen geregelt werden. Damit kann den Wünschen der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen nach größeren Nebenanlagen stärker entsprochen werden.

Neben der Garage, der Stellplatz- und Zufahrtsfläche stehen 56 Quadratmeter für sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verfügung. Damit wird sonstigen Wünschen zur Nutzung des Grundstücks (Gewächshaus, Schuppen, Terrasse und ähnliches) hinreichend entsprochen. Bei Verzicht auf einen zweiten Stellplatz neben der Zufahrt kann die Fläche (16,5 Quadratmeter) ebenfalls der Fläche für Nebenanlagen zugeschlagen werden. Umgekehrt können durch Nebenanlagen nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale nicht durch Garagen und Stellplätze zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Eine weitergehende Erhöhung der Überschreitungs-Grundflächenzahl zugunsten von noch mehr / größeren Nebengebäuden bzw. noch breiteren / größeren Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge erfolgt nicht. § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung benennt zwar keine Voraussetzungen für abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan, bei seiner Anwendung sind aber die Grundsätze des § 1 Absatz 5 und 6 Baugesetzbuch zu berücksichtigen, zum Beispiel die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch im Besonderen (Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen). Es liegt keine städtebauliche Rechtfertigung für eine weitergehende Erhöhung der einzelnen Anlagen / Flächen vor. Auch der Wunsch einiger Bewohner nach Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Erwachsenen im Haus, zuzüglich Besuchern und Handwerkern, steht im Widerspruch zur Intention des § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung und entspricht nicht den bezirklichen Planungszielen. Eine Berechnung auf der Grundlage tatsächlicher und potenzieller Pkw-Nutzer hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Die Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4) unterscheidet nicht zwischen versiegelten und teilversiegelten Flächen. Vielmehr setzt die Überschreitung voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten wird. In Betracht kommen hierfür, wie im Bebauungsplan 8-36 vorgesehen, wasser- und luftdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten.

3.3.2 Höhe bauliche Anlagen (Firsthöhen und Oberkante, Anzahl der Vollgeschosse)

Für den Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A und den Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B sollen folgende maximale Firsthöhen in Meter über Geländeneiveau gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Bezugspunkt für die geplanten Höhen bildet jeweils die Bestandhöhe im Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Doppelhauses mit der Baulinie (siehe textliche Festsetzung 3).

Reine Wohngebiete	maximale Firsthöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung	
	A	B
WR 1	7,1 Meter	6,0 Meter
WR 2	7,0 Meter	6,0 Meter
WR 3	7,0 Meter	5,9 Meter
WR 4	6,9 Meter	5,8 Meter
WR 5	6,8 Meter	5,8 Meter
WR 6	6,8 Meter	5,7 Meter

Für Anbauten an das Ursprungsgebäude (Gebäude / Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C) soll die Oberkante auf maximal 4,0 Meter begrenzt werden.

Der Bebauungsplan 8-36 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des vorhandenen Siedlungscharakters schaffen. Dementsprechend besteht die Absicht, das ursprüngliche Doppelhaus in seiner wesentlichen siedlungscharakteristischen Ausprägung erkennbar zu belassen. Hierfür ist es notwendig, an den unterschiedlichen Firsthöhen / Oberkanten der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile sowie an den Dachformen und -neigungen festzuhalten (siehe auch Kapitel III. 3.9).

Die geplanten Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand. Grundlage bildet die im Jahr 2016 durchgeführte Bestandsmessung.

Die Firsthöhen der straßenbegleitenden Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A) weisen innerhalb eines Straßenzuges teilweise Differenzen bis zu 0,3 Meter auf. Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Hierdurch sollen den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen gleiche Entwicklungsspielräume eingeräumt beziehungsweise die Entwicklungsspielräume gleichermaßen, zum Beispiel im Hinblick auf eine Aufsparrendämmung, eingeschränkt werden. Das entspricht den Regelungen in der Vergangenheit, wonach die Gesamtdachstärke nicht oder nur geringfügig verändert, massive Dachränder und Versätze in den Firstlinien der Doppelhäuser vermieden werden sollen.

Die Firsthöhe des historischen Anbaus (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) ist überwiegend mindestens 1,1 Meter niedriger. In den Reinen Wohngebieten WA 2 und WA 6, beträgt der Abstand teilweise nur einen Meter und wird entsprechend auch so übernommen. Die weiteren Anbauten / Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C sollen wiederum deutlich unterhalb der Firsthöhe des Gebäudeteils B bleiben.

Durch die differenzierten Gebäudehöhen in Kombination mit den zulässigen Dachneigungen für die Gebäudeteile A und B bleibt das Ursprungsgebäude erkennbar, die Ausbaustufen ablesbar und damit die Geschichte des Hauses und der Siedlung erlebbar. Bei einem durchgängig zweigeschossigen Anbau mit Pultdach oder Satteldach würden die Proportionen des Gebäudes soweit verändert werden, dass die Gebäudetypik verloren geht. Ziel der Festsetzungen ist eine Weiterentwicklung des ursprünglichen Gebäudetyps bei gleichzeitiger Erkennbarkeit. Die Notwendigkeit der baulichen Ergänzung und Erweiterung wird hierbei nicht in Frage gestellt.

Seitliche Anbauten am historischen Anbau (Gebäudeteil B) sind mit einem Pult- oder Flachdach zu realisieren (siehe textliche Festsetzung 14). Der obere Dachabschluss des Gebäudeteils C ist entsprechend über der Traufe auszuführen. Wünschenswert wäre, wenn den Gebäuden / Gebäudeteilen, die durch unterschiedliche Dachneigungen und –formen gekennzeichnet sind, ein gestalterischer Zusammenhang über eine annähernd einheitliche Traufe gegeben wird.

Mit den geplanten Firsthöhen lassen sich bei Realisierung der maximal zulässigen Gaubenabmessungen im Gebäudeteil A zwei Vollgeschosse realisieren. Die übrigen Gebäudeteile sind jeweils eingeschossig. Eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung 3

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bildet jeweils die Höhe am Schnittpunkt der gemeinsamen Doppelhausgrenze mit der Bauflucht (Baulinie). Die Höhen sind im Plan angegeben. Durch die Bezugnahme auf diese Höhe ist die „tatsächliche“ Gebäudehöhe unmittelbar aus dem Plan ablesbar. Die Bezugnahme auf die Höhenlage der jeweils erschließenden Planstraße ist hier aufgrund der Höhenunterschiede Gelände Straße – Gelände Haus nicht geeignet (maximal +/- 0,5 Meter).

Textliche Festsetzung 4

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.

Durch die textliche Festsetzung 4 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung für die Anbauten geregelt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) technische Aufbauten zulässig sind. Hiermit sollen die technischen Anforderungen notwendiger technischer Einrichtungen (zum Beispiel Heizungsanlage) oder gewünschter technischer Anlagen (zum Beispiel Solaranlagen) berücksichtigt werden.

Zu den zulässigen Anlagen oberhalb der Firsthöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B siehe textliche Festsetzung 23.

(Zur Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Gebäudehöhe siehe Kapitel III 3.4.)

Für das Vereinshaus auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck NACHBARSCHAFTSTREFF wird analog dem Bestand ein Vollgeschoss zugelassen. Das Vereinshaus dient ausschließlich den Bewohnern/-innen der Siedlung Neue Heimstatt. Erweite-

rungen in der Geschossanzahl sind gegenüber dem Bestand nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Vereinsheim wird nicht gesehen; die Festsetzung eines Vollgeschosses für das Vereinsheim ist ausreichend, um mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

3.3.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung errechnet sich aus der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Höhen des Baukörpers. Unter Berücksichtigung des zulässigen Dachausbaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A ergibt sich eine Geschossfläche von maximal rund 220 Quadratmeter. Eine numerische Festsetzung der Geschossfläche ist nicht erforderlich.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 544 Quadratmeter (Feldspatweg 92) bis maximal 858 Quadratmeter (Feldspatweg 34) errechnet sich gemäß § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung eine Geschossflächenzahl von 0,26 bis 0,4. Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Reine Wohngebiete wird deutlich unterschritten. Das bisher im Baunutzungsplan festgesetzte Nutzungsmaß der Geschossflächenzahl von 0,4 wird beibehalten bzw. unterschritten.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck NACHBARSCHAFTSTREFF errechnet sich aus der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eine Geschossflächenzahl von 0,2. Damit fügt sich das Vereinshaus in den Bebauungszusammenhang ein.

3.4 Bauweise

Textliche Festsetzung 5

In den Reinen Wohngebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss bezogen auf die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung NACHBARSCHAFTSTREFF wird als abweichende Bauweise festgesetzt: An die Baugrenze darf zwischen den Punkten ab bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ohne rückwärtigen Grenzabstand herangebaut werden.

Im Bebauungsplan 8-36 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Doppelhausbebauung geprägt. Die Doppelhausbebauung mit ihren Durchblicken in die begrünten rückwärtigen Gärten ist zu erhalten. Auch ein Neubau darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen und muss bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion dem ursprünglichen Haustyp entsprechen. Die Sicherung dieser Zielsetzung erfolgt über Baulinien, Baugrenzen in Kombination mit der textlichen Festsetzung 5, welche die Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert.

Die bisherige zeichnerische Festsetzung der Doppelhäuser „D“ soll im Weiteren durch die textliche Festsetzung 5 ersetzt werden, da der Begriff des „Doppelhauses“ unterschiedlich ausgelegt werden kann. So bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, in welchem Umfang die beiden ein Doppelhaus bildenden Haushälften an der Grenze zusammengebaut sein müssen. Der Fall kann eintreten, wenn ein Nachbar sein Grundstück in der zulässigen Tiefe (rund 20 oder 25 Meter) überbaut und der andere Nachbar auf einen

Anbau zunächst verzichtet. Damit könnte knapp die Hälfte der einen Haushälfte frei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehen. Das Gebot der baulichen Einheit kann in Abhängigkeit von der Unterschiedlichkeit der Bebauungstiefe nicht mehr gewahrt sein. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass beide Doppelhauseigentümer / Pächter gleichzeitig oder zeitnah ihr Gebäude erweitern, soll hier die abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Die Festsetzung folgt dem Bestand und sichert die Beibehaltung der städtebaulich prägenden Bebauungstypologie und gestattet eine vom Nachbarn unabhängige Umsetzung der Bebauung.

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Nachbarschaftstreff“ erfolgt dahingehend eine Festsetzung, dass analog dem Bestand bei Abgang / Teilabgang / Neubau / Teilneubau an die Grundstücksgrenze herangebaut werden kann. Durch die Festsetzung wird der Bestand im bisherigen Umfang planungsrechtlich gesichert, da die Baugrenze allein nicht regelt, ob ein Grenzanbau zulässig ist. Auch wenn bei Baugrenzen um Baukörper gegebenenfalls ein Grenzanbau zugelassen werden kann, dient die textliche Festsetzung der Klarstellung. Bei einem Neubau steht es den Siedlern frei, diesen abgerückt von der Grundstücksgrenze zu realisieren.

3.4.1 Abstandsflächen

Gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante der Wand / Dachhaut, mindestens jedoch 3 Meter, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin). Abstandsflächen sowie Abstände dürfen sich aber auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach den planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (§ 6 Absatz 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin).

Durch die Baukörperausweisung in Kombination mit der textlichen Festsetzung 5 sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur mittigen Grundstücksgrenze zu errichten. Damit hat es gemäß § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung Berlin, soweit sich durch solche ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden.

3.4.2 Unterschreitung der Abstandsflächen

Die Baukörperfestsetzungen führen in Einzelfällen auch zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in Bezug auf weitere Nachbargrundstücke. Der in § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Sollen durch einen Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Gleichzeitig ist bei einer Verringerung der Abstandsflächen der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände nicht beeinträchtigt werden.

Unterschreitung der Abstandsflächen an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften

Durch die textliche Festsetzung 5 sind die Gebäude / Gebäudeteile im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zur mittigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Zulässigkeit der Bebauung ist damit durch den wechselseitigen Verzicht auf Abstandsflächen gekennzeichnet. Der Verzicht bindet die Nachbarn in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs. Dieses enge Verhältnis begünstigt und belastet die Nachbarn gleichzeitig.

Bei den „Doppelhäusern“ handelt es sich um bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung für die Stadtgestalt. Ziel ist die Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur.

Die Besonderheit, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen rechtfertigt, ergibt sich demzufolge auch aus der Lage der Grundstücke in einem Gebiet, welches durch eine besondere städtebauliche Eigenart geprägt ist. Um eine zeitgemäße, den Wohnungsbedürfnissen entsprechende bauliche Erweiterung dennoch zu ermöglichen, kommt man nicht umhin, Ausnahmen vom generalisierenden Abstandsflächenrecht durch eine ausdrückliche planungsrechtliche Vorschrift zuzulassen. Kernforderung dabei ist, städtebaulich störende Eingriffe in die Bausubstanz zu vermeiden. Neben einem seitlichen Anbau (nicht auf allen Grundstücken möglich) kann nur ein rückwärtiger Anbau dieser Forderung gerecht werden, da nur durch diesen ergänzenden Raum eventuell größere Eingriffe, die zu einem Verlust der Gebäudetypologie führen (zum Beispiel bei Aufstockung), verhindert werden. Langfristig ist davon auszugehen, dass Anbauten annähernd gleicher Tiefe realisiert werden, da die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten insgesamt begrenzt sind.

Die Zulässigkeit gartenseitiger Anbauten bei Hinnahme einer vollständigen Unterschreitung der Abstandsflächen stellt daher einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Eigentümer und dem Erhalt der Siedlung in seiner bisherigen Ausprägung dar. Durch den Verzicht auf einseitige Grenzabstände werden auf der anderen Seite zusammenhängende Flächen geschaffen, die als Hausgärten besser nutzbar sind.

Bezogen auf die sonstigen Schutzziele ist voran zu stellen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan 8-36 der bisherigen Ausbaupraxis entsprechen und sich an der bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie orientieren. Auch wenn bereits in der Vergangenheit ein gleichzeitiger Ausbau der Doppelhaushälften angestrebt wurde, war dieser nicht durchsetzbar. Auch zukünftig wird die Umsetzung eines Anbaus von vielen persönlichen Faktoren der Pächter/-Innen / Eigentümer/-Innen abhängen.

Bezogen auf die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Belichtung, Beson- nung, Belüftung sind keine negativen Auswirkungen erkennbar. Auf der Hälfte der Grundstücke wurden bereits rückwärtige Anbauten (teilweise nur Nebengebäude) entlang der mittigen Grundstücksgrenze bis zur rückwärtigen Baugrenze und zum Teil darüber hinaus realisiert, so dass eine Verlagerung von Abstandsflächen hier nicht mehr relevant ist. Auf den übrigen Grundstücken wurden die Nebengebäude mit Abstand zum Hauptgebäude (rund 5 Meter) an der Grundstücksgrenze errichtet und befinden sich teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Nach der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie dürfen / durften, mit Ausnahme zum Beispiel eines Gewächshauses, sonstige Bauten nicht freistehend, sondern nur als Anbauten an der rückwärtigen Seite des Ursprungsgebäudes entlang der Grundstücksgrenze realisiert werden. Insofern besteht schon eine starke Vorprägung.

Die wesentlichen Brandschutzziele (Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Vermeidung von Brandüberschlag) sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und - unterschreitung zu gewährleisten.

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können. Durch die Grenzbebauung erfolgt im Gegenteil eine Abschirmung der üblicherweise an den Wohnbereich angrenzenden Freisitze sowie teilweise des Gartenbereiches. Eine Beeinträchtigung der Wohnfriedens, der Ein- und Aussicht ist nicht zu befürchten, der Sozialabstand bleibt gewahrt.

Unterschreitung der Abstandsflächen zu weiteren Nachbargrundstücken

Darüber hinaus resultieren folgende Verlagerungen von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke:

- Abstandsfläche nördliche Gebäudeaußenwände Graphitweg 18/20 vollständig auf Graphitweg 16 (jeweils 18,3 Quadratmeter),
- Abstandsfläche nördliche Gebäudeaußenwände Feldspatweg 81/83 vollständig auf Feldspatweg 79 (jeweils 18,3 Quadratmeter),
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwände Feldspatweg 85/87 vollständig auf Feldspatweg 89 (jeweils 18,3 Quadratmeter),
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwände Graphitweg 2/4 teilweise auf Feldspatweg 65 (jeweils 3 Quadratmeter),
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Basaltweg 2 vollständig auf Graphitweg 5 und 7 (15,6 und 27,9 Quadratmeter),
- Abstandsfläche nördliche Gebäudeaußenwände Glimmerweg 78/84 teilweise auf die private Grünfläche (jeweils 8 Quadratmeter),

Auf den Grundstücken Graphitweg 2/4, 18/20, Feldspatweg 83, 85/87 und Basaltweg 2 liegt eine Unterschreitung der Abstandsflächen bereits im Bestand vor. In den Bebauungsplan 8-36 werden die Baukörper entsprechend der bisherigen Tiefe übernommen.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche auf dem Grundstück Feldspatweg 81 ergibt sich aus der Zielsetzung, die Voraussetzungen für eine einheitliche Gestaltung mit der jeweils anderen Doppelhaushälfte zu schaffen. Die beiden Doppelhaushälften bilden jeweils eine Einheit.

Die betroffenen Außenwände auf den Grundstücken Graphitweg 18/20, Feldspatweg 83, 85/87, Basaltweg 2 sind fensterlos. Eine Belichtung und Belüftung erfolgt zur jeweiligen Gartenseite, an denen keine Unterschreitungen der Abstandsflächen auftreten. Im Falle einer rückwärtigen Verlängerung des Gebäudes Feldspatweg 81 ist die betroffene Wand ebenfalls als Brandwand auszuführen.

Unter Verschattung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Abstandsflächenrechts ist nicht der konkrete Schattenwurf eines Baukörpers, sondern die spürbare und darüber hinaus nicht hinnehmbare Belichtungseinschränkung zu verstehen. Zusätzliche Verschattungen der benachbarten Baukörper über das bisherige Maß hinaus treten durch die Sicherung der Bestandsbebauung nicht auf.

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe der Gebäude störend wirken können. Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht abhängig ist von der Gebäudehöhe, sondern allein abhängig ist von der Entfernung zwischen den Baukörpern beziehungsweise den Fenstern. Zwischen zwei Gebäuden ist nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Bauordnung für Berlin ein Mindestabstand von 6 Meter erforderlich. Dieser reicht aus, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 führen zu Mindestabständen von mehr als 6 Metern. Beeinträchtigungen des Wohn-

friedens und des notwendigen Sozialabstandes sind somit durch die geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Möglichkeit der Ein- und Aussicht in gegenüberliegende Gebäude ist zu berücksichtigen, dass eine Abschirmung auch durch den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand auf den Grundstücken erfolgen kann.

Aufgrund des spitzwinkligen Zuschnitts des Baublocks Feldspatweg / Graphitweg ergeben sich im Norden des Baublocks von den sonstigen Grundstücken abweichende Grundstückszuschnitte. Aufgrund dieser Sondersituation fällt jeweils eine dreiecksförmige Abstandsfläche vor den westlichen Außenwänden der Gebäude Graphitweg 2/4 auf das Nachbargrundstück Feldspatweg 65. Eine Beeinträchtigung der mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände kann in Bezug auf das Gebäude Feldspatweg 65 aufgrund der versetzten Anordnung der Baukörper ausgeschlossen werden. Der Abstand zwischen den eingeschossigen Baukörpern beträgt mindestens 13 Meter.

Es ist beabsichtigt, künftigen Vorhaben auf den Grundstücken Glimmerweg 78/84 ebenfalls eine Bebauungstiefe von 20 Metern einzuräumen. Hieraus resultierend fällt eine Abstandsfläche von rund einem Meter Tiefe auf die nördlich angrenzende gemeinschaftliche Grünfläche. Da es sich um eine Grünfläche im Sinne von § 6 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin handelt, ist diese Abstandsfläche bauordnungsrechtlich nicht relevant. Die Grünfläche ist zudem dicht mit Bäumen bestanden. Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Baukörper nördlich der Grünfläche ist ausgeschlossen.

Die sonstigen Brandschutzziele, unter anderem Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz Abstandsflächenunterschreitung und –überdeckung zu gewährleisten und werden im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft.

Unterschreitung der Abstandsfläche durch das Vereinshaus

Das Vereinshaus ist im Bestand bereits vorhanden. Der Abstand zur nächstgelegenen zulässigen Bebauung auf den Grundstücken Graphitweg 5 / 7 beträgt rund 12 Meter. Damit ist ein ausreichender Abstand im Hinblick auf die einzuhaltenden Belange sichergestellt und eine planungsrechtliche Sicherung des Vereinshauses, wie im Bestand vorhanden, möglich.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken

- keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Verschattungen zu erwarten sind,
- keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen,
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind und
- die Sozialabstände durch die Einhaltung der Abstandsflächen an jeweils einer Seite eingehalten werden.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung

Textliche Festsetzung 6

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 7 Metern, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben.

Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Metern, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung erst in einem Abstand von 7 Metern hinter der Baulinie zulässig. Hierüber soll die Wahrnehmung der Nebenanlagen vom öffentlichen Straßenraum beziehungsweise den Grünflächen eingeschränkt und der Übergangsbereich zwischen Haus und Garage von Bebauung, auch Zwischenbauten wie zum Beispiel Toreinbauten, freigehalten werden. Damit soll einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorgebeugt und eine Grünverflechtung zwischen Garten und Vorgarten erreicht werden. Der Abstand von 7 Meter gestattet die Errichtung von Nebenanlagen unmittelbar an der Rückseite der Bestandsgaragen. Hierbei ist § 6 Absatz 7 der Berliner Bauordnung zu beachten, wo geregelt ist, dass die Gesamtlänge von Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9 Meter betragen darf.

Vorzugsweise sind Nebengebäude als Grenzbebauung hinter dem Hauptgebäude zu errichten, um eine möglichst zusammenhängende Gartenfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Da dieser Standort nicht für alle Arten von Nebenanlagen, zum Beispiel Gewächshäuser, geeignet ist, soll auf eine Verortung der Nebenanlagen verzichtet werden.

Müllstellplätze können bereits 2,5 Meter hinter der Bauflucht zugelassen werden, um die langen Wege bis zur Verkehrsfläche insbesondere für ältere Bewohner zu reduzieren. Um eine Beeinträchtigung für das Ortsbild durch Müllstellplätze in der Bauflucht auszuschließen, ist ein Mindestabstand von 2,5 Meter zur Bauflucht einzuhalten. Der Abstand von 2,5 Metern orientiert sich an den zurückgesetzten Garagen, die im Regelfall einen Abstand von 2,0 Metern zur Baufluchtlinie einhalten.

Für die Grundstücke Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 ist aufgrund der abweichenden Grundstückszuschnitte (spitzwinklig zulaufend, Grundstückstiefen kleiner 30 Meter) eine Sonderregelung erforderlich. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (inklusive Müllstellplätze) sind hier bereits beginnend 2,5 Meter hinter der Bauflucht (Baulinie) zulässig.

Garagen und Stellplätze

Textliche Festsetzung 7

In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Durch die textliche Festsetzung 7 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig sind. Entsprechend der überwiegenden Nutzung werden pro Grundstück eine Garage und zwei Stellplätze (einer davon auf der Garagenzufahrt) zugelassen. Hierüber soll eine übermäßige Versiegelung, insbesondere der Vorgärten, vermieden und die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Aufstellen von mehr als zwei Fahrzeugen nebeneinander je Grundstück vor der Gebäudeflucht verhindert werden. Die Breite der Stellfläche für zwei Fahrzeuge (Stellplatz + Garagenzufahrt) wird im Ergebnis der ersten Auslegung von 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert.

Den Abmessungen der Fahrzeug-Stellflächen gehen über die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) hinaus. Hiernach wären bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen) erforderlich. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert. Auch wenn die Maße der Stellplätze nicht der Breite von zum Beispiel einzelnen Wohnwagen genügen, sind sie für das Abstellen der üblichen Kraftfahrzeuge, einschließlich Geländewagen und sogenannter SUVs, nach wie vor ausreichend. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von breiteren und tieferen Stellflächen.

Bei Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist lediglich die Bewegungsfläche um das Fahrzeug größer. Die eigentliche Stellfläche für das Fahrzeug entspricht den üblichen Stellplatzabmessungen. Bei einer Gesamtbreite von 6,5 Meter verbleibt bei Senkrechtaufstellung nach EAR ausreichend Bewegungsfläche zwischen den Fahrzeugen für den Umstieg vom Auto auf den Rollstuhl. Hierbei wird von einer gemeinsamen Nutzung der Bewegungsfläche zwischen den Stellplätzen ausgegangen.

Die Darstellung in der Planzeichnung umfasst nur die tatsächliche Stellplatz- und Zufahrtsfläche. Ein neben oder oberhalb des Stellplatzes laufender Weg zum Hauseingang, der auch zum Ein- und Aussteigen genutzt werden kann, ist in der Darstellung nicht berücksichtigt, da Zuwegungen zum Gebäude generell nicht auf die versiegelte Fläche anzurechnen sind.

Die Regelabmessung für die Garage beträgt 4 x 9 Meter. In Fällen, bei welchen ein seitlicher Gebäudeanbau bereits realisiert wurde und der verbleibende Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage deutlich unter 2 Meter beträgt, wird die zulässige Garagenbreite auf 3,5 Meter reduziert (Feldspatweg 89/95), um dem Eindruck einer geschlossenen Bebauung entgegen zu wirken. Die Garagen weisen im Bestand, mit Ausnahme auf dem Grundstück Feldspatweg 95, auch nur eine Breite von 3,5 Metern auf.

Die Garagen wurden, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, überwiegend mindestens 2 Meter zurückgesetzt von der straßenseitigen Baufluchtlinie des Doppelhauses errichtet. Diese Besonderheit entspricht der bisherigen Baupraxis und soll als siedlungscharakteristisches Merkmal – Wechsel von Doppelhaus und zurückgesetzter Doppelgarage – erhalten bleiben. Garagen auf Eckgrundstücken sind auch zukünftig in der Bauflucht oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze als Doppelgarage zulässig. Die Regelung erfolgt weitgehend bestandsorientiert.

Mit der textlichen Festsetzung 7 soll gleichfalls sichergestellt werden, dass die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird ausgeschlossen, da die Zufahrten das Ortsbild erheblich stören würden. Überdachte Stellplätze sind generell nicht zulässig. Sie sind nicht charakteristisch für die Siedlung. In den Vorgärten errichtet, führen sie zu einer wesentli-

chen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes indem sie die Aussicht auf die Siedlungshäuser und die offene Vorgartenzone verstellen.

3.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als private Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie sind Teil des Gemeinschaftseigentums. Voraussetzung für die Festsetzung privater Verkehrsflächen ist unter anderem die Einschätzung, dass neben der festgesetzten Nutzung selbst kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und kein Durchgangsverkehr zu besorgen sein wird. Das ist hier durch die Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet – ausgeschlossen.

Zusammen mit dem Grauwackeweg, der im angrenzenden Bebauungsplan XIV-14 als öffentliches Straßenland ausgewiesen ist, sowie einem Geh- und Fahrrecht innerhalb einer privaten Grünfläche (siehe textliche Festsetzung 11) ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Textliche Festsetzung 8

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Die textliche Festsetzung 8 dient der Klarstellung.

3.7 Grünfestsetzungen

Der Ost-West-Grünzug durch die Siedlung, die baumbestandene Grünfläche östlich des Basaltweges und die Grünfläche im Einmündungsbereich Feldspatweg / Graphitweg sollen als Grünflächen festgesetzt werden. Mit dem Kauf ihrer Grundstücke haben die ehemaligen Pächter/-innen auch einen Anteil an den Gemeinschaftsgrünflächen erworben. Lediglich die Grünfläche angrenzend an das Schulgelände soll im Eigentum des Landes Berlin verbleiben. In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen erfolgt die Festsetzung als öffentliche oder private Grünfläche. Über die Grünverbindung wird eine Verbindung zwischen den sozialen Infrastrukturstandorten Muschelkalkweg 6 (Hortgebäude) und Hornblendeweg 2 (Grundschule) außerhalb der Straßenverkehrsflächen hergestellt. Die Sicherung der öffentlichen Mitbenutzung der Wege über die Grünflächen ist durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

3.8 Wasserschutz

Textliche Festsetzung 9

In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Versiegelung und Überbauung stellt eine der nachhaltigsten Bodenbelastungen dar. Auch in der Siedlung Neue Heimstatt hat die Versiegelung durch die Erweiterung der Baukörper, Errichtung von Nebenanlagen, die Befestigung der Straßen, Stellplätze und Zufahrten, die Anlage von Terrassen stetig zugenommen. Die Folgen sind die Verhinderung der Versickerung und der Verlust der Böden als Pflanzenstandort. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert ausschließlich vor Ort. Um die

Funktionsfähigkeit des Systems zu erhalten soll mit der textlichen Festsetzung 9 gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 36a Berliner Wassergesetz erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete versickert werden kann und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindert werden. Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege und Gartenwege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge. Gleichzeitig sollen die Eingriffe in das Ortsbild durch die Anlage großer Betonflächen zum Abstellen der Fahrzeuge im Vorgartenbereich reduziert werden.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Gerecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsträger

Das Flurstück 81 zwischen den Grundstücken Feldspatweg 60 und 62 wird als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern ist, ausgewiesen. Die Belastung muss später durch weitergehenden Eintrag der Baulast oder dringliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die spätere Belastung als Nutzungsbeschränkung.

Textliche Festsetzung 10

Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Während für die angelegten Wege auf den Flurstücken 104 (Wegeverbindung östlich des Grundstücks Glimmerweg 78), 133 und 173 (Grünverbindung zwischen Feldspatweg und Basaltweg) eine Mitbenutzung durch das Land Berlin und die Allgemeinheit durch Baulasteintrag sichergestellt ist, erfolgte für die wichtige Wegeverbindung zwischen den Siedlungen Neue Heimstatt und Spruch keine Sicherung zugunsten der Allgemeinheit. Die Wegeverbindung stellt zwischen dem Quarzweg im Osten und der Wegeverbindung westlich des Freibades (Entfernung rund 1.000 Meter) die einzige Verbindung nach Norden dar. Nördlich der Siedlung Neue Heimstatt verläuft die Grünverbindung in Verlängerung des sogenannten Hochspannungsweges. Der Hochspannungsweg ist Teil des Teltower Dörferweges (Weg 15) und einer der 20 grünen Hauptwege, die das Berliner Stadtgebiet durchziehen. Am Hochspannungsweg beginnt auch der Britz-Buckower-Weg in Richtung Norden (Weg 10). Eine fußläufige Wechselbeziehung zwischen der Siedlung Neue Heimstatt und der übergeordneten Grünverbindung trägt zur stadträumlichen Verknüpfung bei. Über die Wegeverbindung können zudem auch die Spielplätze in der Grünverbindung erschlossen werden.

Für das Grundstück liegt bereits gegenwärtig eine Baulasteintragung vor. Hiernach ist die Fläche naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Bereits existierende Leitungen und Wege genießen Bestandsschutz. Das Verlegen und Unterhalten von neuen Leitungen durch die Eigentümergemeinschaft zur Erschließung von Anliegern ist ebenso wie das Anlegen von Fuß- und Radwegen möglich, sofern der naturnahe Charakter erhalten bleibt. Durch die textliche Festsetzung 10 wird nunmehr auch eine öffentliche Durchwegung gesichert.

Textliche Festsetzung 11

Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten.

Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.

Die Wege in der Grünfläche zwischen Graphit- und Feldspatweg stehen dem Land Berlin und der Allgemeinheit durch eine eingetragene Baulast als Wegeverbindung zur Verfügung. Es bedarf jedoch einer weitergehenden Regelung zur Erschließung der Grundstücke Feldspatweg 83, 85 und Graphitweg 20, 22 zugunsten der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen, deren Besucher und zugunsten der Leitungsträger. Mit der textlichen Festsetzung 11 sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden.

3.10 Gestaltungsregelungen

Wie bereits im Kapitel I. 4. dargestellt, ist die Siedlung Neue Heimstatt ein in ihren Strukturen noch gut erhaltenes Siedlungsgebiet. Auf Grund ihrer städtebaulichen Besonderheit – der homogenen Bebauung und Grundstücksgliederung – hebt sie sich von den übrigen heterogenen Einzelhausgebieten in Buckow ab.

Die prägenden gestalterischen Merkmale der Bebauung sind:

- Traufständigkeit der Baukörper,
- Dachform und –neigung,
- anthrazitfarbene Betonsteindeckung des Ursprungsgebäudes,
- straßen- und gartenseitige Gauben,
- ausschließlich Fensteröffnungen in den straßenseitigen Fassaden,
- weiß verputzte Fassaden mit teilweiser Giebelverkleidung,
- durchgängige Vorgartenzone,
- niedrige Hecke zum Straßenraum, zusätzliche Einfriedung in der Bauflucht.

Diese prägenden Merkmale der Einzelgebäude werden durch Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan 8-36 gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs planungsrechtlich gesichert. Um den Charakter der Siedlung zu erhalten, sind insbesondere die Straßenseiten der Baukörper, einschließlich der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten (seitliche Anbauten und Gauben), relevant. Bauliche Veränderungen, die entlang der Straßen nicht einheitlichen Regelungen unterliegen, sind unbedingt zu vermeiden, da sie das homogene Siedlungsbild nachhaltig verändern könnten. Die Festsetzungen beziehen sich daher im Wesentlichen auf die von den Straßen sichtbaren Gebäudeteile.

Straßenseitige Öffnungen

Textliche Festsetzung 12

Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen.

Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen ein Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen.

Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird.

Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils einheitliche Brüstungshöhen haben.

Typisch innerhalb des Geltungsbereichs sind plane, schlichte Fassaden ohne Vorsprünge in Form von Erkern, Risaliten oder ähnlichem. Die Fenster stellen daher innerhalb dieser schlichten Fassaden ein wesentliches Gliederungs- und Gestaltungselement dar und sind zentral für das Erscheinungsbild der Gebäude.

Die straßenseitige Fassade des ursprünglichen Doppelhauses ist durch zwei Fenster je Hauseinheit (Ausnahme: zehn Gebäude mit nur einem Fenster) mit stehendem, fast quadratischem Format, ohne Gliederung geprägt. Die ursprüngliche Sprossengliederung ist nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich einheitlichen Fensterformate wurden zum Teil durch den Einbau von Wärmedämmung in der Fensterlaibung oder durch Rollladenkästen in ihrem Erscheinungsbild verringert. Teilweise wurden sie auch vergrößert. Die Breite des lichten Fenstermaßes reicht heute von rund 0,8 bis 1,3 Meter. Die überwiegende lichte Breite beträgt zwischen 0,95 und 1,0 Meter.

Die Fensteröffnungen in den nachträglich errichteten Anbauten weisen Breiten von rund 1,0 bis 2,0 Meter auf.

Fensterbänder sind nicht typisch für die straßenseitige Fassade. Der Wechsel von Wandfläche und Fensterfläche prägt die Fassade zur Straße, wobei der Anteil der Wandfläche deutlich überwiegt.

Die Erhaltung der straßenseitigen Fassade ist zur Wahrung des besonderen Ortsbildes unbedingt erforderlich. Vorhandene Veränderungen der ursprünglichen Fensterformate, unterschiedliche, nicht im Verhältnis zueinander stehende Einzelformate sind oftmals ohne Rücksicht auf die Gesamtgestalt der Gebäude ausgeführt worden. Da die Fassade keine weitere Dekoration aufweist sind die Fenster ein wesentlicher Bestandteil der Architektur der Straßenfassade. Es ist daher erforderlich eindeutige Regelungen zu den Fensterformaten zu treffen.

Hierbei wird unterschieden zwischen den Fensteröffnungen im Ursprungsgebäude und Fensteröffnungen in späteren An- und Aufbauten (seitlicher Anbau, Gauben). Während in der Straßenfassade des ursprünglichen Bestandsgebäude weiterhin nur kleine Fensteröffnungen zulässig sind, können in der Straßenfassade des seitlichen Anbaus Fensteröffnungen historischen Formats oder alternativ eine Verbreiterung der Öffnung im Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 zugelassen werden. Mit der zulässigen Vergrößerung der Öffnungsfläche soll dem Wunsch nach ausreichendem Tageslicht des dahinterliegenden Raumes entsprochen werden (in Kombination mit möglichen Fenstern an der Giebel- und / oder Rückseite). Durch die zulässige Größe der Wandöffnung bleibt sichergestellt, dass auch im Anbau der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegt. Durch

zu große Fensterflächen würde der Anbau gläsern und durchlässig wirken, während der mittige Teil des Gebäudes durch eine geschlossene Lochfassade mit zwei Fenstern geprägt wäre. Die Gebäude würden in ihrem Gesamterscheinungsbild verändert.

Bislang nicht hinreichend geregelt, ist die zulässige Fenstergröße in den straßenseitigen Gauben. Diese sollen im Interesse einer stärkeren Vereinheitlichung in die Regelungen der textlichen Festsetzung 12 einbezogen werden. Übergroße Fenster wirken im Zusammenspiel mit der dominanten Dachfläche erdrückend auf das Erdgeschoss.

Die Fenster müssen sowohl im Erdgeschoss als auch Dachgeschoss jeweils einheitliche Brüstungshöhen aufweisen. Sie sind so zu gliedern, dass die größte Einheit 1,0 x 1,1 Meter, analog den ursprünglichen lichten Fensteröffnungen, beträgt, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen.

Die Regelungen in der textlichen Festsetzung 12 sind auf die Straßenseite beschränkt. An den übrigen Gebäudeseiten sind die Fensteröffnungen und -gliederungen frei wählbar.

Textliche Festsetzung 13

Tür- und Toröffnungen sind in der Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.

Tür- und Toröffnungen sind straßenseitig nicht vorhanden und werden auch zukünftig ausgeschlossen. Die tür- und torlose Fassade ist ein wesentliches Merkmal des Siedlungshauses und ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal. Der Zugang in das Siedlungshaus befand sich immer auf der Rückseite des Gebäudes. Hauseingang, Wirtschaftsgebäude und Hoffläche waren räumlich miteinander verbunden. Abweichungen hiervon würden den Gebäudetyp grundsätzlich verändern.

Dächer

Im Bebauungsplan 8-36 wird zeichnerisch festgesetzt, dass die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A traufständig anzuordnen sind, das heißt die First- und Trauflinien sind parallel zur Baulinie auszurichten. Die Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B sind mit einem Pultdach auszubilden. Die Firstlinie muss entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhäuser verlaufen. Die Festsetzungen erfolgen zeichnerisch.

Textliche Festsetzung 14

Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden:

- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad,**
- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und**
- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.**

Textliche Festsetzung 15

Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Die Dachlandschaft ist einer der größten Identifikationspunkte der Siedlung. Die (meist) anthrazitfarbenen Satteldächer des Hauptgebäudes, die durchgängigen Trauf- und Firsthöhen in Kombination mit der traufständigen Ausrichtung der Gebäude prägen das Ortsbild, welches in dieser Stringenz für alle Straßenzüge geplant und umgesetzt wurde. Durch die gleichmäßige, in etwa gleich hohe Bebauung mit gleichförmigen Dächern entsteht ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild.

Dieses Erscheinungsbild wird für das Hauptgebäude durch die textliche Festsetzung 14, 1. Anstrich, und die zeichnerische Festsetzung zur Firstausrichtung festgeschrieben. Seitliche Anbauten an das Hauptgebäude müssen diese Charakteristika übernehmen. Die zulässigen Dachneigungswinkel von 41 bis 44 Grad berücksichtigen die Abweichungen in den Dachhöhen (3,65 Meter – niedrigste Dachhöhe, 3,94 Meter – höchste Dachhöhe) sowie unterschiedliche Gebäudetiefen des Hauptgebäudes (mindestens 8,2 Meter im Bestand bis 8,7 Meter bei nachträglicher Aufbringung einer Wärmedämmschicht).

Der historische Anbau des Ursprungsgebäudes (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) ist mit einem Pultdach, dessen First parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, ausgebildet. Gemeinsam bilden die Anbauten des Doppelhauses ein Satteldach. Die Firsthöhe bleibt rund einen Meter unterhalb der Höhe des Hauptgebäudes. Durch die zeichnerische Festsetzung zur Firstausrichtung, Firsthöhe und der textlichen Festsetzung 14, 2. Anstrich, zur Dachgestaltung soll der historische Anbau erkennbar bleiben. Auch hier werden die vorhandenen Dachhöhen (2,7 Meter – niedrigste Dachhöhe, 2,85 Meter – höchste Dachhöhe) sowie unterschiedliche Gebäudebreiten (mindestens 3 Meter im Bestand bis 3,2 Meter bei nachträglicher Aufbringung einer Wärmedämmschicht) berücksichtigt.

In Anlehnung an die bisherige Ausbaupraxis sind weitere Anbauten an den historischen Anbau mit einem Flach- oder Pultdach zu realisieren (textliche Festsetzung 14, 3. Anstrich). Es ist ausdrücklich nicht gewünscht, dass die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B und C mit einer Dachneigung realisiert werden. Hierdurch würde die Gebäudetypik so weit verändert werden, dass die Gebäudetypik verloren geht. Wünschenswert wäre hingegen, wenn Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Mit den detaillierten Festlegungen zu Dachformen, Firstrichtungen und Höhen sollen gestalterische Brüche in der Entwicklung der Dachlandschaft verhindert werden.

Garagen sind einheitlich mit einem Flachdach auszubilden. Hierüber soll das ruhige Erscheinungsbild vom öffentlichen Straßenraum gestärkt werden (textliche Festsetzung 15).

Eine geringe Mindestneigung (bis rund 5 Grad) zur Sicherstellung der Dachentwässerung ist auch bei Flachdächern regelmäßig zulässig.

Textliche Festsetzung 16

Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen.

Dacheindeckungen mit glänzenden beziehungsweise spiegelnden Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.

Die Dachgestaltung wird komplettiert durch die sehr ebenmäßige Eindeckung mit überwiegend anthrazitfarbenen Dachbetonsteinen. In den Straßen Keuperweg und Feldspatweg befinden sich auch Dächer mit roter Dacheindeckung, zum Teil älteren Datums. Die Siedlung Neue Heimstatt ist mittlerweile jedoch eindeutig durch eine anthrazitfarbene Dachfarbe geprägt. Die anthrazitfarbenen Satteldächer sind ein Erkennungszeichen der

Siedlungsbauten. Durch den großen Anteil der Dachfläche an der Außenfläche des Gebäudes treten diese weithin in Erscheinung und sind daher ortsbildprägend. In Anlehnung an den überwiegenden Bestand sind zukünftig ausschließlich anthrazitfarbene Dachsteine, -ziegel zulässig. Bereits nach den vorliegenden Bebauungs- und Gestaltungsregeln sind rote Dacheindeckungen unzulässig.

Glänzende beziehungsweise spiegelnde Dacheindeckungen würden die Beibehaltung des gestalterisch ausgewogenen Gesamteindrucks erheblich stören. Sie treten als Dominante aus dem Gesamtzusammenhang zu deutlich hervor und werden häufig als störend empfunden und sind daher nicht zulässig. Engobierte Dachziegel mit matten, das heißt wenig reflektierenden Oberflächen, sind ebenso wie Betondachsteine allgemein zulässig. Glasierte Dachziegel wirken in der Regel sehr viel glänzender.

Die textliche Festsetzung 16 ist auf die Dächer des Ursprungsgebäudes beschränkt, die Ausführung der Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C ist, ebenso wie die Dächer der Gauben, nicht geregelt.

Der Ausschluss von glänzenden Dacheindeckungen steht auch nicht im Widerspruch zur Zulässigkeit von gegebenenfalls anderen reflektierenden Dachelementen, wie zum Beispiel Dachflächenfenstern und Photovoltaik-Anlagen. Straßenseitig sind je Dach zwei, bei seitlichem Anbau maximal drei Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 3,6 Quadratmeter zulässig. Das entspricht rund 7 Prozent der Dachfläche. Photovoltaik-Anlagen sind straßenseitig nur ausnahmsweise, in Abhängigkeit von der Ausführung zulässig. Ausgeschlossen sind großflächige Module, die auf der Dachfläche aufgebracht werden. Zugelassen werden sollen Solardachziegel, die kaum von herkömmlichen Dachziegeln zu unterscheiden und auch hinsichtlich der Blendwirkung nicht mit üblichen Solarmodulen vergleichbar sind. Da davon auszugehen ist, dass das Dach eines Gebäudeteils identisch eingedeckt wird, erfolgt keine Unterscheidung bezüglich der Straßen- und Gartenseite.

Textliche Festsetzung 17

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche nur ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Dach der Garage sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen auf den der Straße und der privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg zugewandten Dachflächen nur ausnahmsweise installiert werden.

Zulässig sind ausschließlich integrierte Anlagen, die hinsichtlich ihrer Optik Gliederung weitgehend der vorhandenen Dachdeckung entsprechen. Damit wird auf aktuelle und zukünftige technische Entwicklungen reagiert. Großflächige, aufgesetzte Anlagen, die aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung treten, sind auf den straßen- / der Grünfläche zugewandten Dachseiten nicht zulässig. Sie sind mit den Oberflächenstrukturen, der Farbigkeit und dem Alterungsverhalten traditioneller Deckungsmaterialien nicht vereinbar und vergleichbar und würden das Erscheinungsbild nachhaltig verändern. Die Dachfläche zur Straße / Grünfläche wird bereits durch den Einbau der Gaube (Länge bis 60 Prozent der Fassadenbreite) erheblich reduziert. Sollten auf der verbleibenden Fläche noch Solarmodule aufmontiert werden, existiert eine Dachdeckung optisch nicht mehr.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden. Die Zulässigkeit wird sich daher auf der benannten Dachfläche an den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Solaranlage in Abhängigkeit von den zu verwendenden Materialien orientieren. Damit werden technische Entwicklungen berücksichtigt, wonach bereits heute Dachziegel mit eingearbeiteten Solarzellen angeboten werden, die sich kaum von herkömmlichen Dacheindeckungen unterscheiden. Auch andere Ausführungen, die der Optik eines gedeckten Daches nahe kommen, sind zulässig. Die textliche Festsetzung 17 schließt auch das Dach der Gaube auf der straßenseitigen Dachfläche ein.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagen werden ausgeschlossen, da die Montage von Solarkollektoren oder Dachziegeln auf einem Flachdach die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert, um die Kollektoren in einem ausreichenden Neigungswinkel zur Sonne auszurichten. Damit sind sie vom Straßenraum sichtbar. Neigungswinkel von weniger als 15 Grad sind eher nicht für entsprechende Anlagen geeignet, damit eine Selbstreinigung der Module funktioniert und Verschmutzungen wie Staub, Vogelkot, Laub und ähnliches weggespült werden. Weiter sind bei zu flachen Modulen mögliche Schneelasten auf den Modulen zu berücksichtigen. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module, wie in der öffentlichen Auslegung angeregt, wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt. Der optimale Aufstellwinkel in Deutschland beträgt zwischen 30 bis 35 Grad.

Garagen sind bisher überwiegend durch eine durchlaufende Traufkante, zum Teil auch als Attika ausgeführt, gekennzeichnet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Bei der Annahme, dass Module nur sinnvoll mit Aufständigung ausgeführt werden können, ergeben sich bei einer Modulgröße (160 x 80 Zentimeter), einem Neigungswinkel von 30 Grad, bei Berücksichtigung eines Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Dach mindestens 0,5 Meter. Bei Realisierung einer Attika, wie in einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregt, müsste diese ebenfalls eine Höhe von mindestens 0,5 Metern aufweisen. Bezug nehmend auf das gewünschte Ortsbild sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf den Garagen sowie Höhenversprünge zwischen den Garagen, durch eine einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen zur Montage von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits möglichst viel Fläche für die Nutzung von Solarenergie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche (Außenmaße) gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage, an der Fassade von Nebenanlagen).

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird daher bei den Garagen höher gewichtet als die Nutzung erneuerbarer Energien, da für Solaranlagen ausreichend dimensionierte Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass die Dächer der Garagen vermutlich so konstruiert sind, dass sie lediglich ihr Eigengewicht und die anfallende Schneelast tragen können. Die Windkräfte, die insbesondere bei aufgeständerten Photovoltaikmodulen auf Flachdächern wirken, sind nicht zu unterschätzen und machen eine sehr gute Befestigung notwendig. Die Errichtung von Modulen auf Garagendächern in größerem Umfang wird daher auch als unrealistisch eingeschätzt.

Für die übrigen Dachflächen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B, C, auf der straßen- / von der Grünfläche abgewandten Dachseite innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche A, Nebengebäuden) erfolgen keine Einschränkungen, auch wenn diese, zum Beispiel bei Eckgrundstücken, ebenfalls vom Straßen- oder Grünraum sichtbar sind. Die Priorität liegt hier auf der Straßenansicht.

Gauben und Dachflächenfenster

Textliche Festsetzung 18

Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.

Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben oder Schleppdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.

Textliche Festsetzung 19

Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.

Textliche Festsetzung 20

Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

Textliche Festsetzung 21

Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.

Textliche Festsetzung 22

Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.

Die Dächer in der Siedlung sind symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 41 bis 44 Grad, überwiegend 42 Grad. Um die so entstehenden Dachräume nutzen zu können, ist die Belichtung und Belüftung der Räume notwendig. Die dafür benötigten Gauben und Dachflächenfenster haben einen weit reichenden Einfluss auf die Gestaltung des Daches. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt. Fenster in den Giebelseiten zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss sind mittlerweile durchaus üblich in der Siedlung Neue Heimstatt.

Bereits mit den bisherigen Regelungen sind Gauben, ausgeführt als Flachdachgauen (Dachneigung kleiner 20 Grad), beginnend von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Um weiterhin eine Dachneigung im bisherigen Umfang zuzulassen, werden auch Schleppdachgauen zugelassen.

Gauen dürfen straßenseitig eine Länge von 3,6 Meter und bei giebelseitigem Anbau an das Hauptgebäude 6,0 Meter (entspricht 60 Prozent der Fassadenbreite) nicht überschreiten. Gartenseitig ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 0,5 Meter, entspricht zwei Ziegelbreiten, einzuhalten. Bei den gartenseitigen Gauen wurde zum Teil auf den Abstand zum Frontmauerwerk verzichtet und die Fassade direkt hinauf in das Dachgeschoss verlängert.

Die textlichen Festsetzungen 18 bis 22 zu Form, Größe und Anordnung von Gauen sowie Dachflächenfenstern in den Dachflächen sollen gewährleisten, dass die bestehende Dachlandschaft nur so weit verändert werden kann, dass die grundlegenden Gestaltungsabsichten und Proportionen weiterhin ablesbar bleiben.

Um eine unangemessene Vielfalt, die über die bisherigen Formen und Regelungen hinausgeht zu vermeiden, soll die Zulässigkeit weiterhin auf eine Gauenform – Flachdachgaube – begrenzt bleiben. Die zulässigen Dimensionen der Gauen, unterschieden nach der Ansichtsseite (Straße und Garten), orientieren sich an den bisherigen Regelungen. Über diesen Rahmen hinausgehende Gauen würden den bisherigen Charakter der Gebäude und Dächer verändern und zu einer Zerstörung der ortstypischen Dachlandschaft führen.

Gauen sind ausschließlich am Hauptgebäude (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A) zulässig. Gauen am rückwärtigen Anbau (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) entsprechen nicht der Gebäudetypik und sollen daher weiterhin ausgeschlossen bleiben. Sie sind zudem bei Eckgrundstücken von der Seite, teilweise von der Rückseite und, in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite, vom Straßenraum sichtbar. Sie tragen nicht zu einer Harmonisierung und Beibehaltung der Dachlandschaft bei. Im Zusammenschluss mit der Gaube auf der Rückseite des Gebäudeteils A könnten die Dachflächen nahezu vollständig aufgelöst werden.

Die Festsetzungen räumen einen großen Spielraum ein, der zulässige Anteil der durch Gauen unterbrochenen Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A (textliche Festsetzung 19) kann größer sein als der Anteil der nicht unterbrochenen Dachfläche.

Die vorgeschriebenen Abstände der Gaube zum Frontmauerwerk und zum First orientieren sich ebenfalls an den bisherigen Regelungen und den örtlichen Gegebenheiten und gewährleistet, dass die gewachsene Dachlandschaft auch zukünftig in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleibt (textliche Festsetzungen 20).

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von einem Quadratmeter an vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dächern und grundsätzlich auch an nicht einsehbaren Dachabschnitten zulässig. Zulässig sind straßenseitig maximal zwei, bei seitlicher Verlängerung des Hauptgebäudes maximal drei Dachflächenfenster. Die Koppelung von Dachflächenfenstern neben- oder untereinander ist unzulässig. Sie müssen stehend (vertikal) ausgerichtet sein (textliche Festsetzung 21). Dachflächenfenster neben Gauen sind auf den zur Straße ausgerichteten Dächern ebenfalls nicht zulässig (textliche Festsetzung 22). Je nach Länge des Gebäudes (mit oder ohne Anbau) verbleiben neben der Dachgaube 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung straßenseitig zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können über die Giebelseite (keine Einschränkungen) und / oder die Dachrückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des

Haustyps erkennbar erhalten bleiben, daher soll auf den Dachflächen zur Straße / Grünfläche zwischen Basaltweg und Feldspatweg jeweils nur eine Art von Dachaufbau / -einbau zulässig sein.

Schornsteine

Textliche Festsetzung 23

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.

Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.

Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.

Technische Anlagen sind für die Nutzung der Wohnhäuser unverzichtbar. Dazu zählen zum Beispiel Regenrinnen, Schneefanggitter genauso wie Schornsteine. Funktional notwendige Elemente sollen sich grundsätzlich dem Gesamtbild unterordnen und möglichst in den Hintergrund treten. Die aus roten Klinkern gemauerten Schornsteine sind für die Charakteristik der Dachlandschaft mit prägend. Aber auch eine Verkleidung mit Zinkblech oder Faserzementplatten soll zugelassen werden.

Zur Unterbringung von Lüftungsrohren sollten vorzugsweise vorhandene Schornsteinschächte genutzt werden. Zum Betrieb von Kaminöfen oder für moderne Heizungsanlagen werden häufig Edelstahlschornsteine empfohlen. Diese Möglichkeit sollte nur genutzt werden, wenn sich keine vorhandenen Kaminzüge nutzen lassen. Sollten von den Straßen und Grünflächen nicht einsehbare Standorte für neue Schornsteine und Lüftungsschächte aus technischer Sicht ausscheiden, können diese ausnahmsweise auch an der Giebelseite zugelassen werden, wenn die Schornsteine und Lüftungsschächte gerade nach oben geführt und gegebenenfalls durch Farbauftrag der Fassade angeglichen werden.

Zu den zulässigen Aufbauten oberhalb der Fläche C siehe textliche Festsetzung 4.

Eingrünung, Einfriedung

Textliche Festsetzung 24

In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal

- **0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26,**

- 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10,
- 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücken Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24 sowie entlang der Grundstückslängsseiten Grauwackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91.

Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes und eines Stabmattenzauns zugelassen werden.

Die Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen sowie zu den im Bebauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen (gemeint sind nicht die privaten Hausgärten) mit Hecken- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher Höhe einzugrünen.

Die Eingrünungen entlang der Siedlungsstraßen sollen sich in der Höhe und Gestaltung der Hauptfassade unterordnen. Die niedrige Spireenhecke entlang der Straßenbegrenzung ist ein wesentliches Gestaltungselement. Die Hecke ist noch fast vollständig vorhanden und soll als siedlungsbildprägendes und straßenraumbegleitendes Element auch zukünftig erhalten bleiben (textliche Festsetzung 24, 1. Anstrich). Die Höhe der Eingrünung im Bereich der Vorgärten wird auf 0,8 Meter begrenzt und damit geringfügig gegenüber der bisherigen Regelung erhöht (0,6 Meter). Die Einmündungsbereiche von Straßenkreuzungen werden zur Ortsbildsicherung und um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen, vorsorglich in die Regelung der niedrigen Heckenpflanzung einbezogen.

Auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91 und Sandsteinweg 4/10 erfolgt die städtebauliche Raumbildung an der Erschließungsseite durch Heckenpflanzungen bis 1,25 Meter (textliche Festsetzung 24, 2. Anstrich). Die Abweichung von der ursprünglichen Typik soll hier zugelassen werden, da es sich beim Glimmerweg um einen kompletten Straßenzug handelt. Bei den Grundstücken Sandsteinweg 4/10 ergibt sich im Zusammenspiel mit den ebenfalls hohen Hecken der jeweils gegenüberliegenden Eckgrundstücke ein längerer Straßenabschnitt anderer Fassung.

Entlang der Grundstücke Feldspatweg 81/87 und Graphitweg 18/24 sollen Hecken- und Strauchpflanzungen bis maximal 1,8 Meter zugelassen werden, da sich die Gartenflächen aufgrund der Grundstückszuschnitte hier nicht hinter, sondern überwiegend neben den Gebäuden befinden (textliche Festsetzung 24, 3. Anstrich).

Entlang der Grundstückslängsseiten an Straßen und Grünflächen sollen ebenfalls Hecken- und Strauchpflanzungen bis 1,8 Meter zugelassen werden. Hierdurch kann eine Abschirmung der rückwärtigen privat genutzten Gartenbereiche sichergestellt werden (textliche Festsetzung 24, 3. Anstrich).

Im Siedlungsgebiet Neue Heimstatt waren ursprünglich nur entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und in der Gebäudeflucht Einfriedungen vorgesehen. Insbesondere die Vorgärten sollten frei von jeder baulichen Abgrenzung zur Straße bleiben. Um den Zugang zu den Gärten zu erschweren und dem Sicherheitsbedürfnis stärker zu entsprechen, soll die Errichtung von Maschendraht- und Stabmattenzäunen jeweils gleicher Höhe, ergänzend zur Hecken- und Strauchpflanzung, zugelassen werden. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin in der Ansicht dominieren. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist eine Ergänzung von zusätzlich zu errichtenden Stabmattenzäunen erfolgt, da es sich hierbei um die am häufigsten nachgefragte Zaunart in Kleinsiedlungsgebieten handelt. Diese sind nur im Zusammenhang mit Hecken-, Strauchpflanzungen zulässig.

Textliche Festsetzung 25

In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.

Eine zweite Einfriedung in der Bauflucht ist grundsätzlich zulässig. Um einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorzubeugen, soll eine massive bauliche Verbindung zwischen Gebäuden sowie Gebäuden und Garagen ausgeschlossen werden. Nicht sichtdichte Einfriedungen (Metallstab- und Holzlattenzäune), sichtdichte Heckenpflanzungen auch in Kombination mit nicht sichtdichten Einfriedungen sind zulässig. Metallstab- und Holzlattenzäune müssen ohne Sockel ausgeführt werden und einen horizontalen Abschluss aufweisen. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Bögen sind generell nicht zulässig, da sie dem einfachen Charakter der Gebäude, dem vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widersprechen.

Entlang der internen Grundstücksgrenzen sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Basaltweg und Glimmerweg wird auf Regelungen zur Einfriedung oder Bepflanzung verzichtet.

Fassade

Textliche Festsetzung 26

Rollladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.

Sicht- und Sonnenschutz ist zulässig; er darf aber die Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht zerstören. Derartige funktionale Details müssen sich unterordnen. Eine klassische Variante des Sicht- und Sonnenschutzes ist der Fensterladen, der vereinzelt in schlichter Ausformung auch noch in der Siedlung Neue Heimstatt anzutreffen ist.

Aufgesetzte beziehungsweise unterhalb des Fenstersturzes angebrachte Außenrollläden können die schlichte, glatte Fassade stören und die Fensterproportionen verändern. Eine Unterordnung dieser Funktionselemente ist notwendig. Daher sind die notwendigen Kästen für Rollläden und Jalousien in die Fassade zu integrieren, so dass sie nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise sollen sie auch auf der Fassade zugelassen werden, aber nur, wenn sie der Fassade im Farbton gleichen.

Textliche Festsetzung 27

Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden.

Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.

Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.

Ein weiteres wesentliches, die Siedlung prägendes und somit verbindendes Merkmal sind die weißen Putzfassaden. In den letzten Jahren wurden vereinzelt Fassaden auch andersfarbig gestrichen, was sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Andersfarbige, gemusterte und grobe Putzarten sind untypisch und damit zu vermeiden. Die textliche Festsetzung 27 soll gewährleisten, dass die weiße Farbigkeit der Gebäude wieder einheitlich Verwendung findet. Empfohlen werden Farben, die den Farbwerten NCS S 0300-N, S 0500-N, RAL 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß) oder der Farbe KEIM 9477 entsprechen.

An den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben sind Verkleidungen in dunkelbraunem Holz, holzimitierendem Material, mit Schiefer und schieferähnlichem Material zulässig. Es sollen ausschließlich Verkleidungen in dunkleren Farbtönen zugelassen werden. Die Siedlung orientiert sich, wenn auch erst in den 50er Jahren errichtet, an der Bebauungstypologie der Kleinsiedlungen der 30er Jahre. Die Hausformen dieser Siedlungen waren Ausdruck einer konservativen Architekturrichtung, Sie bildeten mit ihrem großstadtkritischen Baustil einen Gegenpol zur fortschrittlichen Architekturströmung des „Neuen Bauens“ in den 20er Jahren. Die steilen Dächer, die Fensterformate und Klappläden stellen ebenso wie die dunklen giebelseitigen Holzverkleidungen Gestaltungselemente dar, welche den Heimatstil vermitteln. Weiße Verkleidungen oder Klinkerfassaden widersprechen der Idee des Heimatstils und vermitteln einen anderen Eindruck.

3.11 Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung 28

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die textliche Festsetzung 28 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzungen des Baunutzungsplans.

3.12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße in Quadratmeter
Reine Wohngebiete	110.231,6
Fläche für besonderen Nutzungszweck	1.644,5
Private Verkehrsflächen	11.303,4
Grünflächen, davon	9.663,9
- öffentliche Grünflächen	1.059,3
- private Grünflächen	8.604,6
Gesamtfläche	132.843,4

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 8-36 fand in der Zeit vom 23. September 2015 bis einschließlich 14. Oktober 2015 statt. Im Fachbereich Stadtplanung gingen insgesamt 80 Schreiben ein.

Die Schreiben enthielten im Wesentlichen folgende Anregungen, die in die Abwägung einzustellen waren:

Art der baulichen Nutzung

- Gestattung von Büronutzungen für im Gebiet ansässige Gewerbebetriebe

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Berücksichtigung einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Gebäudehöhen,
- Erweiterung der Bebauungstiefe auf einheitlich 25 Meter,
- generelle Zulässigkeit eines seitlichen Anbaus an den Gebäudeteil A / Zulässigkeit bei Einhaltung eines Abstandes von 2 Meter zur Garage
- Erweiterung der Firsthöhe für den Gebäudeteil C auf 6,0 Meter

Weitere Arten der Nutzung

- freie Verortung der Nebenanlagen auf dem Grundstück,
- Erweiterung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen
- Berücksichtigung eines zweiten Stellplatzes neben der Garagenzufahrt / Stellplätze nach Anzahl der Bewohner / Führerscheininhaber / Versiegelung der Fläche zwischen Garageneinfahrt und Weg / Giebelwand,
- freie Verortung von Stellplätzen und Garagen bis 30 Quadratmeter Grundfläche auf dem Grundstück,
- Berücksichtigung von Doppelgaragen

Grünfestsetzungen, Wasserschutz

- Festsetzung der privaten Grünflächen als öffentliche Grünflächen,
- Streichung der Festsetzungen zur Bepflanzung in den privaten Gärten,
- Verzicht auf die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge

Gestaltung

- freie Material- und Farbwahl für Dächer, Fassaden und Dachgauben,
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf allen Dachflächen,
- Verbreiterung der straßenseitigen Gaube bis 0,5 Meter vor den Ortgang,
- Zulässigkeit des Einbaus von Gauben auf allen Dachflächen,
- Vergrößerung der zulässigen Fensteröffnungen,
- Zulässigkeit eines Zauns / einer sichthohen Hecke / um den Vorgarten,
- Verzicht auf Festsetzungen zur Einfriedung der Gärten,
- ausnahmslose Zulässigkeit von Rollladenkästen.

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zum Lärm sowie Äußerungen zum Regelungsumfang insgesamt. In einigen Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass eine Übernahme der Grünflächen nicht gewünscht ist und dass in der Begründung Erläuterungen zu den Pflichten bei Übernahme der Gemeinschaftsflächen darzustellen sind.

(Hinweis: Die nachfolgende Abwägung gibt den Stand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wieder. Erneute Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Änderungen in den Nummerierungen der textlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen.)

Die Abwägung der geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen / Anpassungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf:

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Berücksichtigung einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung in der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung)
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung, welche die zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung regelt (textliche Festsetzung 2 neu)

Weitere Arten der Nutzung

- Verzicht auf die Verortung der Flächen für Nebenanlagen, freie Anordnung auf dem Grundstück bei Einhaltung eines Mindestabstandes zur Bauflucht von 13,0 Meter, Müllstellplätze können bereits 2,5 Meter hinter der Bauflucht zugelassen werden (textliche Festsetzung 6),
- Berücksichtigung eines zweiten Stellplatzes neben der Garagenzufahrt (zeichnerische Festsetzung)

Grünfestsetzungen

- Verzicht auf die Festsetzung der Pflanzflächen (Regelung über die Bauordnung ausreichend) sowie der Regelungen zur Bepflanzung der Vorgärten und Hausgärten (Streichung der bisherigen textlichen Festsetzungen)

Gestaltung

- Beschränkung der Regelungen zur Einfriedung auf die Vorgärten, die Einfriedung in Verlängerung der Bauflucht und die seitlichen Grundstücksgrenzen entlang von Straßen oder Grünflächen, ausnahmsweise Zulässigkeit eines ergänzenden Maschendrahtzaunes um den Vorgarten (textliche Festsetzung 26), keine Regelung der Einfriedungen im rückwärtigen Bereich beziehungsweise zwischen den Grundstücken,
- Erweiterung der zulässigen Materialien zur Verkleidung der Giebeldreiecke sowie der Gauben (textliche Festsetzung 29).

Folgenden Anregungen wurden nach Abwägung nicht gefolgt:

- Gestattung von Büronutzungen für im Gebiet ansässige Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe widersprechen der Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet – und sind potenziell geeignet eine „schleichende“ Umwandlung des Gebietes herbeizuführen. Dabei ist es unerheblich, ob durch die Betriebe eine tatsächliche Störung erfolgt. Im Reinen Wohngebiet sind Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig und auch nur dann, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

- Erweiterung der Bebauungstiefe auf einheitlich 25 Meter, generelle Zulässigkeit eines seitlichen Anbaus an den Gebäudeteil A / Zulässigkeit bei Einhaltung eines Abstandes von 2 Meter zur Garage

Die Grundstücke, auf welchen Bebauungstiefen bis 25 Meter eingeräumt werden, weisen im Regelfall Grundstückstiefen von mindestens 45 Meter auf. Auch bei Berücksichtigung von weiteren Nebengebäuden, angebaut an das Wohngebäude, verbleibt im Regelfall ein Abstand von mindestens 10 Meter zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die derzeitigen ausgewogenen Dimensionen von Häusern und Freiräumen sollen erhalten und neue

Versiegelungen auf ein angemessenes Maß beschränkt werden. Im Sinne der Gleichbehandlung soll auf allen Grundstücken, mit Ausnahme der Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4, eine überbaubare Fläche von rund 155 Quadratmeter eingeräumt werden.

Bei Grundstücksbreiten kleiner 16 Meter verbleibt bei Realisierung eines 4 Meter breiten seitlichen Anbaus ein Abstand zwischen Garage und Hauptgebäude von zum Teil deutlich weniger als 2 Meter. Hierdurch geht der Charakter der offenen Bebauung verloren und eine nahezu geschlossene Bauflucht, bestehend aus Doppelhäusern und Doppelgaragen im Wechsel, entsteht. Die zeichnerische Festsetzung eines seitlichen Anbaus kleiner 4 Meter soll nicht ermöglicht werden, um die Bandbreite möglicher Haustypen nicht beliebig zu erweitern. Eine übermäßige Einschränkung der Grundstückseigentümer resultiert hieraus nicht, da im Gegenzug die rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten erweitert werden. In der Vergangenheit haben sich im Wesentlichen zwei Gebäudetypen und ein Sondertyp herausgebildet, die zukünftig weiterentwickelt werden sollen.

- Erweiterung der Firsthöhe für den Gebäudeteil C auf 6,0 Meter

Ziel des Bebauungsplans ist es, die besondere Eigenart der Siedlung zu bewahren. Die besondere Eigenart erlangt die Siedlung durch das noch weitgehend homogene Orts- und Straßenbild. Hierzu gehört auch die Erkennbarkeit des ursprünglichen Haustyps. Auch von der Straße ist in den meisten Fällen sichtbar, dass es sich im rückwärtigen Bereich um eingeschossige, spätere Anbauten handelt. Bei einem durchgängig zweigeschossigen Anbau mit Pultdach oder Satteldach werden die Proportionen des Gebäudes soweit verändert, dass die Gebäudetypik verloren geht.

- freie Verortung von Stellplätzen und Garagen bis 30 Quadratmeter Grundfläche auf dem Grundstück, Berücksichtigung von Doppelgaragen

Die beliebige Anordnung von Stellplätzen widerspricht der Intention des Bebauungsplans, das Ortsbild zu erhalten. Da die Flächen vor dem Haus ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes sind, sollen die Nutzungen in diesem Bereich nicht allein dem Willen der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen überlassen bleiben. Die Erhaltung der Vorgartenflächen liegt im öffentlichen Interesse.

Mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan sollen auf jedem Grundstück eine Garage und zwei Stellplätze zugelassen werden. Damit sind hinreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass durch Stellplätze im Gartenbereich Fahrzeuglärm durch Rangiervorgänge, Ein- und Ausfahrten in bisher frei gehaltene Ruhebereiche eindringt und lärmempfindliche Nutzungen gestört werden könnten.

Doppelgaragen würden auf Grund der größeren Breite in keinem angemessenen Verhältnis zur Bebauung stehen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs soll stattdessen ergänzend ein zweiter Stellplatz neben der Garagenzufahrt zugelassen werden. Das entspricht im Wesentlichen auch der Entwicklung vor Ort.

Die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Freihaltung der Vorgartenzone von weiteren Stellplätzen und der Beibehaltung der Einzelgarage werden hier höhere Bedeutung beigemessen als der freien Unterbringung von Stellplätzen.

- Festsetzung der privaten Grünflächen als öffentliche Grünflächen

Mit dem Kauf ihrer Grundstücke haben die ersten Käufer bereits Anteile an den Gemeinschaftsflächen (Grün-, Verkehrsflächen, Grundstück des Siedlerheims) erworben. Vorgehen ist ein sukzessiver Verkauf aller Erbbaurechtsgrundstücke einschließlich der Gemeinschaftsflächen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt daher zunächst die eingesezte Entwicklung. Durch das Straßen- und Grünflächenamt, welches im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt wurde, erfolgte kein Hinweis auf den gewünschten Verbleib der Flächen im Fachvermögen.

- Verzicht auf die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge
Die Versiegelung und Überbauung stellt eine der nachhaltigsten Bodenbelastungen dar. Auch in der Siedlung Neue Heimstatt hat die Versiegelung durch die Erweiterung der Baukörper, Errichtung von Nebenanlagen, die Befestigung der Straßen, Stellplätze und Zufahrten, die Anlage von Terrassen stetig zugenommen. Die Folgen sind die Verhinderung der Versickerung, die Verschlechterung des Kleinklimas und der Verlust der Böden als Pflanzenstandort. Aus diesem Grund soll geregelt werden, dass wasser- und luftdurchlässige Beläge im Wohnumfeld eingesetzt werden. Stellplätze und Zufahrten, Wege und Gartenwege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge. Die entsprechenden Überlegungen haben bereits Eingang in die verschiedensten gesetzlichen Regelungen gefunden, die teilweise sogar zwingenden Charakter haben (vergleiche § 36a Berliner Wassergesetz, § 5 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1a Absatz 1 Baugesetzbuch). Aus Gründen des Bodenschutzes war daher zu prüfen, in welchem Umfang die Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Gleichzeitig sollen die Eingriffe in das Ortsbild durch die Anlage großer Betonflächen zum Abstellen der Fahrzeuge im Vorgartenbereich reduziert werden.
- freie Material- und Farbwahl von Dachsteinen und –ziegeln, uneingeschränkte Zulässigkeit von Solaranlagen, Verbreiterung der straßenseitigen Gaube bis 0,5 Meter vor den Ortsgang, Einbau von Gauben in die Dachbereichen B und C

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans 8-36 ist es, die städtebauliche Struktur und Eigenart der Siedlung mit ihren wesentlichen Bebauungs- und Gestaltungsmerkmalen zu erhalten. Dementsprechend sind die Dächer so zu gestalten und instand zu halten, dass sie bezüglich ihrer Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung dem Erhalt des charakteristischen Ortsbildes dienen. Dabei ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. In der Siedlung überwiegen anthrazitfarbene Betondachsteine. Glänzende Dachziegel treten aus dem Gesamtbild hervor. Sie wirken durch ihre harte, glasartige, eingefärbte Oberfläche dominant und stehen damit einem einheitlichen Erscheinungsbild entgegen. Da die Dachflächen zur Straße hinsichtlich ihrer Fläche den größten Teil einnehmen, ist die Farbigkeit der Dächer wesentlich mitbestimmend für das Erscheinungsbild und die Einheitlichkeit der Siedlung.

Auch Solaranlagen treten aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung. Sie sind mit den Oberflächenstrukturen, der Farbigkeit und dem Alterungsverhalten traditioneller Deckungsmaterialien nicht verein- und vergleichbar und würden das Erscheinungsbild zur Straße, zu den privaten Grünflächen nachhaltig verändern. Hinzu kommt, dass die meisten Gebäude nordost/ost – südwest/west ausgerichtet sind. Von dem Ausschluss sind, bezogen auf die optimale Ausrichtung nach Süden, nur rund 15 Prozent der Gebäude betroffen (Feldspatweg 34/64, 81/83, Graphitweg 18/20, Glimmerweg 78/84, Sandsteinweg 4/10). Auch bei Abweichungen von der Südausrichtung bis zur reinen Ost- oder Westausrichtung können noch relativ hohe Erträge erzielt werden. Allerdings nur, wenn flachere Neigungswinkel realisiert werden. Umso mehr die Anlage von der idealen Südausrichtung abweicht, desto mehr macht sich eine steile Dachneigung negativ bemerkbar. Die Neigung der Dachfläche A beträgt rund 42 Grad und ist damit vergleichsweise steil.

Dem öffentlichen Belang der Erhaltung des Ortsbildes wurde hier, auch vor dem Hintergrund der tatsächlichen Betroffenheit, der Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Nutzung aller Dachflächen zur Anordnung von Solaranlagen eingeräumt. Das ebenfalls öffentliche Interesse an der Erschließung erneuerbarer Energien wurde mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigt, indem der Ausschluss von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur für einen Teil der Dachfläche gilt.

Die straßenseitigen Gauben sollen in Ausbildung und Proportion auf die darunterliegende Fassade bezogen sein. Bei einer Verlängerung der straßenseitigen Gaube bis 0,5 Meter vor den Ortsgang ginge das Dach verloren und es würde der Eindruck eines zweiten Vollgeschosses entstehen.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus gut sichtbar.

- freie Wahl der Fassadenfarbe

Analog den Dachflächen geht auch bei der individuellen Farbgestaltung der Fassaden der gestalterische Zusammenhang und damit der zusammenhängende Charakter der Siedlung verloren. In Abhängigkeit von der Farbgebung können einzelne Gebäude stärker in Erscheinung treten.

Die Hausformen der Kleinsiedlungen waren Ausdruck einer konservativen Architekturrichtung. Sie bildeten mit ihrem großstadtkritischen Baustil einen Gegenpol zur fortschrittlichen Architekturströmung des „Neuen Bauens“ in den 20er Jahren. Die steilen Dächer, die Fensterformate und Klappläden stellen ebenso wie die dunklen giebelseitigen Holzverkleidungen Gestaltungselemente dar, welche den Heimatstil vermitteln. Auch wenn die Siedlung Neue Heimstatt in den 50er Jahren entstanden ist, weist sie die typischen Merkmale der Kleinsiedlungen der 20-/30er Jahre auf. Eine freie Farbwahl beziehungsweise Wahl der Giebelverkleidung steht der ursprünglichen Idee des Heimatstils entgegen und vermittelt einen anderen Eindruck.

- Pflanzung einer sichthohen Hecke um den Vorgarten

Die niedrige Hecke gestattet den Blick auf die Vorgärten und die Fassaden der Häuser. Die Anlage und Gestaltung der Hecken ist für den Charakter der Siedlung und der Straßenräume von entscheidender Bedeutung und bedarf deshalb gestalterischer Vorgaben. Entsprechend sind auch eine freie Zaunwahl sowie die Pflanzung sichthoher Hecken um den Vorgarten ausgeschlossen.

- Vergrößerung der zulässigen Fensteröffnungen

Das Erscheinungsbild des Straßenraumes ergibt sich neben der Form und Stellung der Baukörper aus der Gestaltung der Fassade. Innerhalb der ansonsten schmucklosen Fassade stellen die Fenster wichtige Gestaltungselemente dar. Sie spiegeln Entstehungszeit und Nutzung des Gebäudes wieder. Eine besondere Bedeutung für die Wirkung der Fassade hat in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis von Öffnungen und Wandfläche, wobei in der Straßenfassade eindeutig der Anteil der Wandfläche überwiegt. Während für die übrigen Fassaden keine Regelungen getroffen werden, soll das straßenseitige Erscheinungsbild der Siedlungshäuser, unter anderem durch die Regelung der Fenstergröße, gewahrt bleiben.

- ausnahmslose Zulässigkeit von Rollladenkästen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird nicht gestrichen. Hierüber soll im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass Kästen verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Größe angemessen sind und deren Anbringung die Fensteröffnung nicht reduziert. Rollladenkästen sollen ausnahmslos in der Farbe der Fassade (weiß) zugelassen werden, damit sie möglichst wenig in Erscheinung treten.

Wenn die Kriterien berücksichtigt sind, ist davon auszugehen, dass aufgesetzte Rollladenkästen genehmigt werden.

Auch im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird an den grundsätzlichen Planungszielen – Sicherung der städtebaulichen Struktur und Eigenart der Siedlung

mit ihren wesentlichen Bebauungs- und Gestaltungsmerkmalen – festgehalten. (Zur Auswertung siehe Kapitel VII Anlage 2)

4.2 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden per E-Mail mit Schreiben vom 23. September 2015 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-36 aufgefordert.

Zum Bebauungsplanentwurf 8-36 gingen 23 Stellungnahmen beim Fachbereich ein. In 9 Stellungnahmen wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt. Anregungen und Hinweise wurden in 14 Stellungnahmen geäußert.

Die wesentlichen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 8-36, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche sollte gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 Baugesetzbuch als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. ist zu beachten.
- Die textliche Festsetzung 6 sollte präzisiert werden „Die Einteilung der *privaten* Straßenverkehrsfläche ...“
- Verzicht auf Regelungen zur Bepflanzung der Vor- und Hausgärten
- Regelung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer, Erbbauberechtigten und Leitungsträger der Grundstücke Feldspatweg 83, 85 und Graphitweg 20, 22.

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zum Umweltbericht und Begründungstext.

(Hinweis: Die nachfolgende Abwägung gibt den Stand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung wieder. Erneute Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Änderungen in den Nummerierungen der textlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen.)

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zu folgenden Änderungen:

Planzeichnung:

- Herausnahme der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ aus der privaten Grünfläche im Kreuzungsbereich Feldspatweg / Graphitweg.

Textliche Festsetzungen:

Änderung der textlichen Festsetzung 8: Die Einteilung der ~~Straßen~~ Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Eine Ergänzung, dass es sich hierbei um private Verkehrsflächen handelt, ist nicht erforderlich.

Streichung der textlichen Festsetzungen 7 und 8 zur Bepflanzung der Vor- und Hausgärten.

Ergänzung einer textlichen Festsetzung, zur Regelung der Mitbenutzung der Wege in der privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg durch die Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83, 85 und Graphitweg 20, 22 und

einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83, 85 und Graphitweg 20, 22 zu belasten sind.

Die Festsetzung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt nicht, da für die Siedlung kein Konzept für die Regenwasserversickerung vorliegt. Auch wenn die Fläche vor Ort Versickerungsfunktion übernimmt, erfüllt sie nicht die Anforderungen an eine Versickerungsfläche gemäß dem Arbeitsblatt A 138.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und fortgeschrieben. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. (Zur Auswertung siehe Kapitel VII Anlage 3)

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden per E-Mail mit Schreiben vom 02. Mai 2017 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-36 aufgefordert.

Zum Bebauungsplanentwurf 8-36 gingen 21 Stellungnahmen beim Fachbereich ein. In 9 Stellungnahmen wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt. Anregungen und Hinweise wurden in 12 Stellungnahmen geäußert.

Die wesentlichen Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 8-36, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aus wasserbehördlicher Sicht kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet sichergestellt ist.
- Die in den Erbbau-Heimstättenverträgen enthaltene Regelung zum Ausschluss von Gewerbebetrieben aus den 1950er Jahren ist im Jahr 2017 nicht mehr angemessen und ist nicht an den heutigen Bedürfnissen orientiert.

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zum Umweltbericht und Begründungstext.

(Hinweis: Die nachfolgende Abwägung gibt den Stand zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung wieder. Erneute Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Änderungen in den Nummerierungen der textlichen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren nicht ausgeschlossen.)

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zu folgenden Änderungen:

Planzeichnung:

- Herausnahme der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ aus der privaten Grünfläche im Kreuzungsbereich Feldspatweg / Graphitweg.

Die Anregung zur Berücksichtigung von Gewerbebetrieben wird nur teilweise gefolgt. Die Siedlung Neue Heimstatt wurde als Kleinsiedlung errichtet und entspricht hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur einem Reinen Wohngebiet im Sinne von § 3 Baunutzungsverordnung. Planungsziel ist der weitgehende Erhalt der Nutzungs-, Bauungs- und Gestaltungsmerkmale der bestehenden Kleinsiedlung. Durch die geplante Festsetzung als Reines Wohngebiet wird gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Be-

darfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes begründet. Darüber hinaus sind im Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe zulässig. Ein genereller Ausschluss gewerblicher Nutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 somit nicht begründet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und fortgeschrieben. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. (Zur Auswertung siehe Kapitel VII Anlage 4)

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.09.2018 im Amtsblatt von Berlin Nummer 37, Seite 5090. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet über die Internetseite des Bezirks sowie das landeseigene Internetportal mein.berlin.de zu beteiligen.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es wurden 25 schriftliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan abgegeben.

Schreiben 1 vom 19.10.2018

1.1 Äußerung

Ich wohne zwar nicht in der Siedlung, besuche dort aber häufig eine befreundete Familie und habe auf den Garagenflohmärkten in der Siedlung schon das eine oder andere Schnäppchen gemacht.

Ich bin unglaublich erleichtert, dass Sie zumindest die Regeln zur Vorgarten- und Gartengestaltung herausgenommen haben. Jetzt kann ich auch weiter die verschiedenen wunderschönen Vorgärten mit Lavendel, Vergissmeinnicht, Weihnachtstannen, Jasmin, Holunder, Bodendecker, Thymian, Zwergstämmchen, Steingärten, Kräuterspiralen, ... bewundern.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

1.2 Äußerung

Ich bin auch erleichtert, dass Sie nunmehr zumindest niedrige Zäune um die Vorgärten erlauben. (Ich aber empfinde 1,3 Meter als das richtige Maß für Vorgartenzäune. Zäune sollen abgrenzen und nicht einfach überstiegen werden können.) Ich glaube, mit Vorgartenzäunen wird es bald noch liebevoller bepflanzte Vorgärten geben, weil niemand mehr damit rechnen muss, dass Fremde sich an ihren Tulpen und Rosen bedienen oder sich Hunde in ihren Vorgärten erleichtern.

Allerdings bin ich entsetzt, dass nur die hässlichen Maschendrahtzäune erlaubt sein sollen. Zäune können das Bild eines Gartens vervollständigen und ein schönes Zierelement bilden. Und es gibt so viele verschiedene schöne Zäune.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Erscheinungsbild der Vorgärten ist durch eine niedrige Spireenhecke geprägt. Die niedrige Hecke betont den offenen Charakter, gestattet einen durchgängigen Blick auf die Vorgärten und die Fassaden der Häuser. Ein zusätzlicher Zaun soll so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Eine individuelle Zaungestaltung würde diesem Charakter widersprechen. Auch bei einem nur 0,8 Meter hohen Zaun ist ausreichend sichergestellt, dass Hunde nicht in die Vorgärten kommen und die Zäune in Kombination mit der Hecke nicht einfach überstiegen werden können.

1.3 Äußerung

Ebenso kann ein (zum Beispiel mit Bruchsteinplatten gepflasterter) Vorplatz nicht nur den Bewohnern und auch Gästen (wie mir!) eine Parkmöglichkeit bieten, sondern auch richtig toll aussehen. Ich bitte Sie, den Bewohnern nicht die Freude an ihren Gärten zu nehmen, indem Sie die Bewohner unnötigen Regelungen unterwerfen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf ist lediglich eine Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplatzfläche mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgegeben. Die Wahl des Materials bleibt den Eigentümer/-innen / Pächter/-innen vorbehalten.

1.4 Äußerung

Geben Sie den Bewohnern die Möglichkeit von Vielfalt! Die Entwicklung geht zum Beispiel immer mehr zu selbstgezo-genem Obst und Gemüse. Öffnen Sie doch die Möglichkeiten von Gewächshäusern. An der richtigen Stelle können Gewächshäuser dazu beitragen, annähernd das ganze Jahr Obst und Gemüse zu ziehen und damit die Vielfalt im Garten auch für nützliche Insekten zu erhöhen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Gewächshäuser können ab einer Tiefe von 7,0 Meter hinter der Gebäudeflucht frei errichtet werden. Hierbei sind die Regelungen der Bauordnung von Berlin zur Grenzbebauung zu beachten.

1.5 Äußerung

Wenn sich eine junge Familie jedoch heutzutage zwischen einer Parkmöglichkeit für Freunde und Familie und einem Gewächshaus entscheiden muss, entscheidet sie sich womöglich gezwungener Weise gegen das Gewächshaus. Das wäre ein trauriger Verlust!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einer Parkmöglichkeit und einem Gewächshaus entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz, eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, berücksichtigt. Darüber hinaus können je Grundstück noch weitere Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) errichtet werden. Damit muss sich niemand zwischen der Anlage von Stellplätzen / Garage oder der Errichtung zum Beispiel eines Gewächshauses entscheiden. Im Weiteren ist beabsichtigt, die Fläche für Nebenanlagen / sonstige bauliche Anlagen von 42 auf 56 Quadratmetern zu erweitern. Durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz besteht darüber hinaus die Möglichkeit, diese Fläche noch weiter zu erhöhen.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungs-

verordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten.

1.6 Äußerung

Außerdem wünschen sich Familien heute vor allem Rückzugsmöglichkeiten vom Alltag. Ermöglichen Sie ihnen einen Sichtschutz für ihren Garten und sie können individuelle Gartenparadiese schaffen, die Mensch, Flora & Fauna zu Gute kommen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu gartenseitigen Einfriedungen. Hier sind die Bauordnung von Berlin und das Berliner Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Eine Einfriedung in der Bauflucht der Gebäude ist ebenfalls zulässig. Eine Höhenvorgabe erfolgt nicht. In der Bauflucht werden lediglich sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen ausgeschlossen. Der Schaffung eines Sichtschutzes durch die Begrünung von Zäunen oder die Pflanzung von Hecken steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

1.7 Äußerung

Und wenn Sie dann noch erkennen würden, dass Wege, Zufahrten und Parkmöglichkeiten auch gleichzeitig schön und nützlich für Flora und Fauna sein können, wird mit dem Bebauungsplan der Spagat gelingen. Egal ob bepflanzte Pflasterfugen / Rasengittersteine oder die richtige Schräglage, damit das Regenwasser ins Beet läuft, es ist viel möglich, wenn Sie den Bewohnern Freiraum lassen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4) unterscheidet nicht zwischen befestigten und teilversiegelten Flächen. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen gewisse Funktionen für den Naturhaushalt weiterhin übernehmen, ist deren Funktion eingeschränkt. Damit ist eine beliebige Inanspruchnahme von Flächen für die genannten Nutzungen ausgeschlossen. Die Flächeninanspruchnahme ist nach Bundesrecht auf ein erforderliches Maß zu beschränken (siehe Abwägung zu 1.5).

1.8 Äußerung

Ich bitte Sie, nutzen Sie mit dem Bebauungsplan Ihre Chance, die Siedlung durch die Bewohner selbst noch schöner und vielleicht auch zukunftsorientierter gestalten zu lassen! (Mein Zukunftstraum ist zum Beispiel immer noch ein kleines E-Mobil, welches mit selbsterzeugtem Strom vom Hausdach und / oder Garagendach fährt.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen werden mit Ausnahme auf dem Garagendach zugelassen.

Schreiben 2 vom 23.10.20182.1 Äußerung

Als aktuell noch Pächter aber gern in Zukunft auch Eigentümer, ist es mir nicht verständlich, warum in einer Zeit in der Wohnraum so ein knappes Gut ist, hier krampfhaft versucht wird, die Bebauung so einzuschränken. Ich kann verstehen, dass das Bild von der Straße her erhalten bleiben soll. Was ich aber absolut nicht verstehen kann, dass im hinteren Bereich, der eh nicht wirklich einzusehen ist, die Einschränkungen ebenfalls gelten sollen. Auf vielen mir bekannten Grundstücken (die kleiner sind als unser Grundstück) haben die Eigentümer weitere Bauten vorgenommen, um so die Familie mit auf dem Grundstück aufzunehmen. Dieses wiederum schafft freien Raum an anderen Ort (was aktuell im Sinne des Senats sein sollte).

Also was ich hiermit sagen will ist, dass die Bebauung im hinteren Teil gelockert werden sollte.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sind bereits Gebäudegrundflächen von rund 155 / 159 Quadratmetern je Grundstück berücksichtigt (Ausnahme 4 Grundstücke). Die Bebauung im hinteren Teil wurde bereits dahingehend „gelockert“, dass die Bebauungstiefe von 20 auf 25 Meter erweitert wurde (entspricht rund 30 Quadratmetern). Hinzu kommt die mögliche Wohnfläche bei Ausbau des Dachgeschosses. Die Baunutzungsverordnung, § 19 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 4 regelt, dass Grundstücke in Wohngebieten im Regelfall zu maximal 60 Prozent mit baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) überdeckt sein sollten. Dieser Wert wird auf den kleinen Grundstücken bereits annähernd erreicht.

Schreiben 3 vom 24.10.20183.1 Äußerung

Ich bitte zu beachten, dass im Zuge der zukünftigen Stromgewinnung die Wichtigkeit von privaten Solaranlagen steigt. Daher würde ich es begrüßen, wenn auch auf den Garagendächern Solaranlagen montiert werden dürfen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Garagen werden ausgeschlossen, da sie durch die notwendige Aufständigung und Ausrichtung vom Straßenraum mit ihrer Konstruktion und / oder Modulfläche deutlich sichtbar sind. Garagen sind bisher überwiegend mit einer durchlaufenden Traufkante, zum Teil als Attika ausgeführt, errichtet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Bezug nehmend auf den Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf Garagen sowie Höhenversprünge zwischen Garagen, durch eine einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden.

3.2 Äußerung

Um den seitlichen Anbau zu bewerkstelligen und eine lohnende Vergrößerung des Wohnraumes zu bewerkstelligen, finde ich einen Abstand zur Garage von 2,20 Meter sehr hoch, insbesondere da viele Häuser einen geringeren Abstand haben.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass viele Häuser bereits einen geringeren Abstand haben, ist nicht richtig. Aktuell weisen lediglich drei Gebäude im Bestand geringere Abstände zwischen Haus und Garage auf.

Der seitliche Anbau beim Gebäudetyp 1 hat im Übrigen mit einer Länge von 4 Metern und einer Tiefe von 8,7 Meter eine Gesamtläche von rund 35 Quadratmetern. Damit sollte auch bei Abzug der Wandflächen eine angemessene Wohnraumvergrößerung möglich sein. Hinzu kommt die Fläche beim möglichen Ausbau des Dachgeschosses.

Schreiben 4 vom 23.10.20184.1 Äußerung

Ich wohne seit Mai 1952 in der „Siedlung Neue Heimstatt“ und habe somit die gesamte Entwicklung und Veränderungen miterlebt, obwohl sich einiges verändert hat, ist der Charakter, der Siedlung immer erhalten geblieben. Dass sich auch hier etwas verändern musste, bringt die Zeit wohl mit sich. Darauf wiesen sie auch in ihrer Informationsveranstaltung am 28.09.2015 hin. Es ist jetzt möglich, dass mehrere Generationen unter einem Dach leben, wie bei uns 3 Generationen wohnen, was auch in ihrem Sinne sein müsste, selbst viele Politiker begrüßen diese Entwicklung. Doch als sie ihren neuen Bebauungsplan 8-36 vorstellten, bekam ich starke Zweifel daran. Nach Ihrem Entwicklungsplan, habe ich allerdings den Eindruck, wir entwickeln uns nicht in die Zukunft, sondern in die Vergangenheit zurück.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

4.2 Äußerung:

Bitte überprüfen und berücksichtigen sie, die von mir und meiner Familie aufgeführten Einsprüche und Vorschläge wie folgt:

2010 musste unser Dach neu gedeckt werden, es wurde von der Kreditanstalt für Wiederaufbau mitgefördert, aus diesem Grund mussten bestimmte Wärmeisolierungen und Dämmungen vorgenommen werden, daher wäre eine Erweiterung der Maße für die Außenwände und Firsthöhen sinnvoll.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. In den Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine nachträglich aufzubringende Wärmedämmung an den Außenwänden von mindestens 0,2 Meter berücksichtigt. Bezogen auf die Firsthöhe stellt der Bebauungsplan auf eine Sparreninnendämmung ab. Unabhängig davon können gemäß § 248 Baugesetzbuch in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden.

4.3 Äußerung

Durch den Mehrfamilienhaushalt ist es notwendig, dass die Nebenanlagen von 30 Quadratmeter auf dem Grundstück frei errichtet werden können.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Nebenanlagen können ab einer Tiefe von 7,0 Meter hinter der Gebäudeflucht frei errichtet werden. Müllstellplätze sind ab einer Tiefe

von 2,5 Meter hinter der Gebäudeflucht zulässig. Bei einer Grenzbebauung sind die Regelungen der Bauordnung von Berlin zu beachten.

4.4 Äußerung

Es ist außerdem auch erforderlich, dass mehrere Stellplätze zur Verfügung stehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz und eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, möglich.

4.5 Äußerung

Im Bebauungsplan weisen sie auch auf die Bepflanzung des Vorgartens und des Gartens hin, es muss uns doch überlassen werden, wie ich meinen Vorgarten und Garten gestalte, auch ihnen würde es sicherlich nicht gefallen, wenn man ihnen Vorschriften zur Gestaltung ihres Gartens beziehungsweise Balkons machen würde.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Bepflanzung der Vorgärten und Gärten.

4.6 Äußerung

Im Augenblick besteht bei mir kein Interesse an einer Solaranlage und Gauben im Dachbereich B, allerdings kann sich das für die Zukunft im Generationswechsel ändern und es wäre sinnvoll dieses für die Zukunft zu genehmigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp; ohne Dächer von Nebenanlagen). Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

Gauben auf dem Dachbereich B sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Der Anbau mit Pultdach, wobei die beiden Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach bilden, stellt ein Charakteristikum der Gebäude dar. Aufgrund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude zum Ziel hat.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus gut sichtbar.

4.7 Äußerung

Die zulässige Größe der Dachflächenfenster sollte auf die doppelte Sparrenbreite erweitert werden, zur Gaube sollten seitlich weitere Dachflächenfenster erlaubt sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung zur Verbreiterung der Dachflächenfenster wird nicht gefolgt. Große Dachflächenfenster können den Charakter des Dachs nachhaltig verändern. Die Größe (und möglichst auch die Anordnung) von Dachflächenfenstern soll sich auf die Fassade und deren charakteristische Merkmale beziehen. Charakteristische Merkmale der straßenseitigen Fassaden sind unter anderem die kleinen Fenster. Übergroße Dachflächenfenster in den dominanten Dachflächen können das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich verändern und erdrückend auf die Fassade wirken. Die Dachlandschaft ist einer der Identifikationspunkte der Siedlung.

Der Anregung zum Einbau von Dachflächenfenstern neben einer Gaube straßenseitig wird ebenfalls nicht gefolgt. Zwischenzeitlich wird ein Teil der Dachflächen durch Dachgauben unterschiedlicher Größe und Verkleidung geprägt. Durch den Erhalt der verbleibenden Dachfläche ohne Einbauten soll die geschlossene Wirkung der Dachflächen straßenseitig nicht weiter beeinträchtigt werden.

Weitere Fenster zur Belichtung der Dachräume sind an der Giebelseite und an der rückwärtigen Dachseite in Gauben oder als Dachflächenfenster ohne Größenbeschränkung zulässig.

4.8 Äußerung

Unser Grundstück befindet sich zwischen dem Schulhort und der Schule, daher wäre es günstig, dass der Vorgarten durch einen individuellen Zaun vor Vandalismus und Verdreckung geschützt werden kann.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Um den Vorgarten soll eine 0,8 Meter hohe Hecke auch in Kombination mit einem Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun zulässig sein. Damit besteht ein hinreichender Schutz und ein einfaches Übersteigen durch Kinder ist hierdurch bereits ausgeschlossen. Zugleich bleibt hierdurch die soziale Kontrolle durch an die Grünfläche angrenzende Bewohner/-innen gewährleistet, die hilft Vandalismus zu verhindern. Im Übrigen ist nicht erkennbar, wie eine individuelle Zaungestaltung einen besseren Schutz gewährleisten soll.

4.9 Äußerung

Auch bin ich nicht daran interessiert, die Grünanlagen, die dem Grünflächenamt gehören zu übernehmen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Grünflächen ist / war Gegenstand der Grundstücksverhandlungen. Der Bebauungsplan folgt hier nur der eingesetzten Entwicklung, wonach die Grünflächen bereits anteilig durch Private mit erworben wurden.

4.10 Äußerung

In der Zwischenzeit haben wir (meine Tochter und ich) das Grundstück von der Stadt Berlin gekauft. Wie viele unserer Nachbarn auch. Daher wäre es doch sehr gut, wenn man uns mehr eigene Entscheidungen überlassen würde. Es gibt eine Siedlerverordnung, in der sowieso vieles festgelegt wurde und man daher schon vieles beachten muss.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Siedlerverordnung ist hier nicht bekannt und liegt, nach Rückfrage, auch dem Vorstand der Siedlung Neue Heimstatt nicht vor.

Schreiben 5 vom 18.10.20185.1 Äußerung

Wir sind gerade mal wieder von einem Kurzbesuch aus Berlin zurückgekehrt, in dem wir Freunde in der Siedlung Neue Heimstatt besucht haben. Dort haben wir auch von der aktuellen Fassung zum Bebauungsplan erfahren zu dem wir mit diesem Brief wieder unsere Einwände äußern wollen:

Wir sind zwar nicht mehr überrascht, aber immer noch schockiert, welche Einschränkungen eine moderne Stadt wie Berlin über 150 Familien im 21. Jahrhundert auferlegen will.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Äußerung

Besonders schockiert sind wir, dass der Parkplatz, den es nun zwar geben soll, nicht nur sehr klein sein soll, sondern auch von der Fläche für Terrasse und Gewächshaus abgehen soll, obwohl der Parkplatz nicht einmal betoniert werden darf. Jetzt können wir zwar bei unseren Freunden auf einem Mini-Parkplatz (unser großes Auto wird wohl nicht passen) parken, dafür wird es aber keine Terrasse geben, auf der wir zusammen sitzen können. Das ist absurd!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einer Parkmöglichkeit und einer Terrasse entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz sowie eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, möglich. Darüber hinaus können je Grundstück noch weitere Nebenanlagen (zum Beispiel Terrassen, Gewächshäuser) errichtet werden. Damit muss sich niemand zwischen der Anlage eines Stellplatzes oder der Errichtung zum Beispiel einer Terrasse entscheiden. Im Weiteren ist beabsichtigt, die Fläche für Nebenanlagen von bislang 42 auf 56 Quadratmetern zu erweitern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen weiter zu erhöhen.

Es ist beabsichtigt, die Breite von Zufahrt und Stellplatz von insgesamt 5,5 Meter auf 6,5 Meter zu erweitern.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass sich die Bemaßung der Stellflächen an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) orientiert. Die Abmessungen für Parkstände betragen bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen). Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert.

Der Bebauungsplan sieht zukünftig für die Errichtung zweier nebeneinander liegender Stellplätze (Zufahrt + Stellplatz) eine Breite von 6,5 Meter vor. Die Tiefe des Stellplatzes beträgt 5,5 Meter, für das Abstellen der üblichen Kraftfahrzeuge, einschließlich Geländewagen und sogenannter SUVs, ist dies nach wie vor ausreichend.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung in der Planzeichnung nur die tatsächliche Stellfläche umfasst. Ein neben dem Stellplatz laufender Weg zum Hauseingang, der auch zum seitlichen Be- und Entladen genutzt werden kann, ist in der Darstellung nicht berücksichtigt. Sonstige Zuwegungen zu den Baulichkeiten des Grundstücks (Fußwege) werden auf die befestigten Flächen nicht angerechnet. Dem entsprechend erfolgt auch keine Darstellung im Plan.

5.3 Äußerung

Auch, dass es immer noch so massive Einschränkungen zur Gewinnung von Solarenergie geben soll (Garagen, Straßenseite), passt für uns nicht in eine moderne Stadt wie Berlin! Gerade in der heutigen Zeit, in der es immer wichtiger wird Energie einzusparen und Alternativen zur fossilen Energiegewinnung zu erschließen und zu nutzen, wundern uns die Vorgaben doch sehr. Schätzungsweise gehen Berlin dabei 70 Quadratmeter zur Energiegewinnung pro Grundstück verloren!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmetern Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp; ohne Dächer von Nebenanlagen). Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage, an der Fassade von Nebenanlagen). Es ist daher nicht erkennbar, worin hier die massiven Einschränkungen bestehen sollen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Belange des Klimaschutzes durch eine weitergehende Zulässigkeit von Solaranlagen vorliegend höher zu gewichten sind als die Belange der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch).

5.4 Äußerung

Unglaublich und vollkommen überreglementiert empfinden wir auch immer noch die Festlegungen zu Dachziegeln und Zäunen / Sichtschutz. Warum sollten nur die meist doch sehr unschönen Maschendrahtzäune erlaubt sein, warum die langlebigen glasierten Ziegel (diese können schließlich auch matt sein) verboten und warum wird Anwohnern vorgeschrieben, dass jeder bis in ihren hinteren Garten gucken können muss? Das ist für uns nicht nachvollziehbar, weil hier in unseren Augen über das Ziel der Siedlungserhaltung deutlich hinausgeschossen wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung 16 soll dahingehend korrigiert werden, dass nur glänzende Dachziegel, -steine unzulässig sind. Die Begründung zur textlichen Festsetzung ist bereits entsprechend formuliert. Ziegel, Dachsteine mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen sind zulässig.

Maschendrahtzäune werden nur um die Vorgärten und entlang der Grundstücksgrenzen zu den privaten Grünflächen (Grünzug) vorgeschrieben. Das Erscheinungsbild entlang der Verkehrsflächen und dem Grünzug ist durch Heckenpflanzungen geprägt. Ein zusätzlicher Zaun soll so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Eine individuelle Zaunausführung widerspricht dem bisherigen Gestaltkonzept.

Eine Einfriedung in der Bauflucht der Gebäude ist grundsätzlich zulässig. Eine Höhenvorgabe erfolgt nicht. Es werden lediglich sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen ausgeschlossen. Die Schaffung eines Sichtschutzes durch die Begrünung eines Zaunes (individueller Wahl) oder die Pflanzung einer Hecke sind zulässig. Damit ist ein Sichtschutz von der Straße zum Gartenbereich gewährleistet. Für die rückwärtigen Einfriedungen enthält der Bebauungsplan keine Regelungen.

Schreiben 6 vom 19.10.2018

6.1 Äußerung

Ich betreibe einen Handwerkerservice in Neukölln, der annähernd das gesamte Repertoire abdeckt, was an einem Haus an Arbeiten erledigt werden muss. Mittlerweile habe ich mir so etwas wie eine Stammkundschaft aufgebaut. Die Aufträge in der Siedlung Neue Heimstatt stellen mich allerdings jedes Mal vor besondere Herausforderungen. Es gibt in der Siedlung leider nur sehr wenige Parkplätze. Wenn ich „Glück“ habe, macht mir der jeweilige Kunde seine Garagenzufahrt frei, indem er selbst sein Auto außerhalb der Siedlung oder bei einem verreisten Nachbarn parkt. (Das ist mir mitunter sehr unangenehm.)

Ich hatte gehofft, dass sich die Umstände in der Siedlung bezüglich der Parkplätze und Zufahrten auf den Grundstücken mit dem neuen Bebauungsplan verbessern würden. Allerdings scheint dies nicht der Fall zu sein.

Wenn ich das richtig verstanden habe, ist jetzt zwar ein weiterer Parkplatz neben der Garagenzufahrt erlaubt, aber dieser darf nur klein und unbefestigt sein. Damit wird er wohl für mein Firmenfahrzeug mit dem ganzen Material ungeeignet sein. Der lange Sprinter, der mittlerweile häufig von Handwerkern genutzt wird, ist gut 2,5 x 7 Meter groß und hat ein Leergewicht von circa 2 Tonnen. Um diesen gut Be- und Entladen zu können, muss man einen Parkplatz von circa 2,5 - 4 Meter x circa 9 Meter einberechnen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt zwei Stellflächen mit insgesamt 6,5 Meter Breite (erweitert um einen Meter gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung). Die Länge des Stellplatzes beträgt 5,5 Meter, die Länge der Zufahrt beträgt 9 Meter. Der Radabstand eines Sprinters mit 7 Meter Länge beträgt rund 4,5 Meter. Damit sollte es grundsätzlich möglich sein, für die Zeit der Tätigkeit den Sprinter sowohl auf der Zufahrt (Länge 9 Meter) als im Notfall auch auf dem Stellplatz (Länge 5,5 Meter) abzustellen. Darüber hinaus existieren in der Siedlung Besucherstellplätze, die ebenfalls genutzt werden können. Auch innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs ist das Ein- oder Aussteigen sowie das Be- und Entladen uneingeschränkt zulässig. Die Darstellung in der Planzeichnung bezieht sich nur auf die tatsächliche Stellplatzfläche.

Die gewünschten Bedingungen, Parkplatz mit 4 x 9 Meter, dürften sich im Übrigen auch anderenorts in Neukölln nur an wenigen Orten finden lassen. Auch in der Siedlung Neue Heimstatt beträgt die Tiefe der Vorgärten nur 7 Meter. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die verkehrliche Situation, auch vor dem Hintergrund des geringen Verkehrsaufkommens während der üblichen Arbeitszeiten, hier eine besondere Herausforderung darstellt, die eine weitergehende Zulässigkeit von Stellplatzflächen städtebaulich rechtfertigt.

6.2 Äußerung

Außerdem befürchte ich, dass die Siedler sich nur ungern zwischen einem Schuppen und einem Parkplatz für Handwerker (und andere) entscheiden werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einem Stellplatz und einem Schuppen entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind neben den Flächen für Garage, Zufahrt und Stellplatz zusätzlich ausreichend Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt (56 Quadratmeter). Es besteht jedoch die Möglichkeit durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen weiter zu erhöhen.

6.3 Äußerung

Auch bei der Zufahrt zur Haustür soll es anscheinend keine Verbesserung geben. Ohne einen Parkplatz auf dem Grundstück und einer Zufahrt zur Haustür muss ich weiterhin am Anfang des Arbeitstages all die voraussichtlich benötigten Materialien und Werkzeuge vor dem jeweiligen Grundstück ausladen und hoffen, dass ich alle Eventualitäten bedacht habe / auf alle Überraschungen vorbereitet bin. Ansonsten muss ich zu Fuß zu meinem außerhalb der Siedlung geparkten Transporter laufen, um zusätzliche Materialien oder Werkzeuge zu holen. Das ist mitunter sehr aufwändig und umständlich. Die Materialien und Werkzeuge muss ich dann je nach Wetterlage auf dem Grundstück oder im Haus des Kunden zwischenlagern, aber nicht jeder Kunde hat so viel Platz.

Bei keinem anderen Kunden (außerhalb dieser Siedlung) gibt es solche Probleme. Ganz im Gegenteil, bei annähernd jedem Haus außerhalb dieser Siedlung konnte ich bisher nicht nur auf das jeweilige Grundstück, sondern auch bis unmittelbar an die Haustür heranzufahren. Gerade bei dem Transport von Materialien für Putz-, Trockenbau- und Fliesenarbeiten machen 10–20 Meter mehr Fußweg (selbst von einem Parkplatz auf dem Grundstück aus!) zur Haustür eine Menge aus.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um eine Siedlung, die eine besondere städtebauliche Eigenart aufweist. Die Eigenart der Siedlung ist sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden. Es entspricht der Charakteristik des Siedlungshauses, dass Hauseingang, Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude über eine nicht befahrbare Hoffläche räumlich miteinander verbunden waren.

Zufahrten zum Hauseingang stellen ebenfalls Versiegelungen dar. In der Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4) ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche = rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (unter anderem Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen (140 Quadratmeter / 90 Prozent). Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Die Einschätzung, dass vergleichbare Situationen außerhalb der Siedlung nicht existieren, wird im Übrigen nicht geteilt. Allein im Geschosswohnungsbau oder in Reihenhaussiedlungen ist es vielfach nicht möglich, direkt vor der Haustür zu parken.

6.4 Äußerung

Ich gehe davon aus, dass vor allem die Situation der Parkplätze und Zufahrten nicht nur mich bei den Durchführungen meiner Arbeiten, sondern die Siedler auch in ihrem Alltag einschränkt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Einschränkung für die Siedler ist nicht erkennbar.

6.5 Äußerung

P.S.: Laut einem Kunden scheint der Bebauungsplan auch in anderen Punkten weiterhin rück- statt fortschrittlich zu sein (Solaranlagen, glasierte Dachziegel, Zäune, Sichtschutz).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 7 vom 20.10.2018

7.1 Äußerung

Wir sind vor ein paar Jahren selbst in unser eigenes Haus eingezogen und konnten daher gar nicht glauben, was unsere Freunde uns vor circa 3 Jahren über den Bebauungsplan für ihre Siedlung Neue Heimstatt erzählt haben. Seitdem beobachten wir das Verfahren.

Zum Glück hat der Bebauungsplan durch die Streichung der Vorschriften über Pflanzen und Obstbäume etwas vom Schrebergartencharakter verloren und vom Einfamilienhauscharakter gewonnen. Nichtsdestotrotz können wir nicht glauben, wie sehr dieser Bebauungsplan die Siedler und in der Folge auch ihre Kinder nicht nur in ein Schema F quetschen, sondern ihnen auch die Erfüllung vollkommen normaler Bedürfnisse verweigern soll.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

7.2 Äußerung

Eines dieser Bedürfnisse ist für uns, dass unsere Autos und die Autos unserer Gäste eine Parkmöglichkeit haben. Da sich die Siedlung Neue Heimstatt in einer Spielstraße befindet, bleibt dort nur die Möglichkeit, diese Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken selbst zu schaffen, zumal diese durch die zurückgesetzte Bauflucht ausreichend Platz im „Vorgarten“ bieten und sogar die Wasser- & Luftdurchlässigkeit vorgeschrieben ist. Ein Bebauungsplan, der dieses Bedürfnis nicht erfüllt, ist vollkommen wirklichkeitsfremd! Sicher ist der Parkplatz neben der Garage ein Fortschritt, aber wenn jeder Mutter-Kind-Parkplatz größer ist, empfinden wir die Vorschrift nichtsdestotrotz als wirklichkeitsfremd!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Breite von Zufahrt und Stellplatz wird von 5,5 Meter auf 6,5 Meter erweitert. Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Bemaßung der Stellflächen an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) orientiert. Die Abmessungen für Parkstände betragen bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen). Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert. Die Maße der Stellplätze sind für das Abstellen der üblichen Kraftfahrzeuge, einschließlich Geländewagen und sogenannter SUVs, nach wie vor ausreichend.

Die Darstellung in der Planzeichnung umfasst nur die tatsächliche Stellplatz- und Zufahrtsfläche. Ein neben dem zweiten Stellplatz laufender Weg zum Hauseingang ist in der Darstellung nicht berücksichtigt, da Zuwegungen zum Gebäude generell nicht auf die versiegelte Fläche anzurechnen sind.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche = rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen (140 Quadratmeter / 90 Prozent). Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze pro Grundstück, zumal vor dem Hintergrund der sonst noch geforderten Baulichkeiten, städtebaulich nicht rechtfertigen.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet nicht zwischen befestigten und teilversiegelten Flächen. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen weiterhin gewisse Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen, ist deren Funktion eingeschränkt.

Damit ist eine Begrenzung der Fläche für Stellplätze und Zufahrten nicht wirklichkeitsfremd, sondern berücksichtigt lediglich unterschiedliche Ansprüche an das Grundstück, die ebenfalls in die Abwägung einzustellen sind, wie Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.

7.3 Äußerung

Ein anderes Bedürfnis besteht darin, unser Zuhause fit für die Zukunft zu machen, also den eigenen Energiebedarf nach Möglichkeit durch selbstproduzierten emissionsfreien Strom zu decken. Diese Möglichkeiten für die Siedler so drastisch zu begrenzen, widerspricht komplett der Entwicklung, die es seit Jahren in Deutschland gibt, zumal Flachanlagen (deren Minimalneigung Niederschläge ablaufen lässt) heute schon gute Erträge erzielen. Was ist da womöglich in Zukunft noch alles möglich?

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. 36 Quadratmeter Dachfläche (Außenmaße Garage), auf denen Solaranlagen nicht zugelassen sind, stehen insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche für Solaranlagen gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen sowie weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage). Eine unzumutbare Einschränkung ist daher nicht erkennbar.

7.4 Äußerung

Darüber hinaus finden wir es unglaublich, dass die Siedler zwischen einem 2. Parkplatz und einem Hühnergehege / Gewächshaus / Kinderspielhaus wählen müssen. Wir reden doch hier von vollkommen normalen Bedürfnissen von Familien!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen dem 2. Stellplatz und zum Beispiel einem Hühnergehege entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage und zwei Stellplätze (einer davon auf der Zufahrt) möglich. Darüber hinaus sind je Grundstück weitere Flächen für Nebenanlagen (zum Beispiel Hühnergehege, Gewächshaus, Kinderspielhaus) berücksichtigt. Damit muss sich niemand zwischen der Anlage eines Stellplatzes oder der Errichtung einer Nebenanlage

entscheiden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen weiter zu erhöhen.

Die Fläche für Nebenanlagen soll zudem von bislang 42 Quadratmeter auf 56 Quadratmeter erhöht werden (ohne Stellplatz).

7.5 Äußerung

Wir setzen zum Beispiel nach und nach diese Wünsche um:

- Rosenbogen als Gartentor mit einem schmiedeeisernen nicht zu kitschigen Zaun, schmiedeeiserner Zaun zur Straße

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

- ein mit Clematis bewachsenen Sichtschutzzaun zum hinteren Gartenteil, damit die Kleinen im Sommer auch ohne fremde Blicke ins Planschbecken können, Sichtschutzzaun zwischen Vorgarten und Garten

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

- ein Spielhaus für unsere Kinder im Sichtbereich der Küche, damit sie nicht vollkommen unbeaufsichtigt sind, Spielhaus zusätzlich zur 2. Parkmöglichkeit

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

- selbstproduzierter Strom vom Garagendach für ein kleines Elektro-Auto, Solaranlage auf dem Garagendach

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

- mehr Gemüse, Kräuter & vielleicht sogar gesündere Eier aus dem eigenen Garten, Gewächshaus / Hühnergehege zusätzlich zur 2. Parkmöglichkeit

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

- ein Müllhäuschen nahe des Gartentores, damit auch die schwangere Frau die Mülltonne alle 2 Wochen auf die Straße befördern kann, Müllhäuschen im Vorgarten

=> Siedlung Neue Heimstatt =>VERBOTEN

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

- *Einfriedungen:*

Eine Einfriedung, auch mit einem schmiedeeisernen Zaun, in der Bauflucht der Gebäude ist zulässig. Eine Höhenvorgabe erfolgt nicht. In der Bauflucht ausgeschlossen sind lediglich sichtdichte Zäune und Mauern. Die Herstellung eines Sichtschutzes über die Bepflanzung eines Zaunes oder eine Hecke ist zulässig.

Um den Vorgarten sind nur Heckenpflanzungen und ein Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun niedriger Höhe zulässig. Bei den bisher nicht eingezäunten Vorgärten handelt es sich um ein wesentliches Gestalt- und auch Alleinstellungsmerkmal der Siedlung Neue Heimstatt, welches wesentlich das städtebauliche Erscheinungsbild mitprägt.

Regelungen zu Einfriedungen um die rückwärtige Gartenfläche erfolgen, mit Ausnahme entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und des Grünzuges, nicht.

- *Solaranlagen auf dem Garagendach:*

Siehe Abwägung 7.3.

- *Nebenanlagen (unter anderem Spielhäuser, Gewächshaus, Hühnergehege):*

Sind in der Siedlung Neue Heimstatt grundsätzlich zulässig und auch bei Anlage eines 2. Stellplatzes nicht ausgeschlossen, siehe Abwägung 7.4

- *Müllstandorte / Müllhäuschen im Vorgarten:*

Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu

gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Anzahl an unterschiedlichen Mülltonnen.

7.6 Äußerung

Uns bleibt nur die Hoffnung für unsere Freunde und die anderen Siedler, dass Sie diesen Bebauungsplanentwurf der Siedlung Neue Heimstatt noch einmal überdenken, damit auch andere Familien sich ihre normalen Wünsche erfüllen können!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 8 vom 24.10.2018

8.1 Äußerung

Auf meinem Grundstück, Keuperweg ... ichtung Garten) möglich aufgrund der Sonneneinstrahlung. Ich bitte zu prüfen ob hier eine Ausnahme gemacht werden kann.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Stellungnahme kann nicht abgewogen werden, da sie unverständlich ist.

Schreiben 9 vom 24.10.2018

9.1 Äußerung

Den Erhalt des Wäldchens (Basaltweg) halte ich für überflüssig, da diese Fläche definitiv nur von Hunden besucht wird mit den entsprechenden Hinterlassenschaften. Hier könnte mindestens eine weitere Siedlerstelle errichtet werden. Grün ist durch die vielen Gärten genug vorhanden. Hier ist nur kostenaufwändige Pflege erforderlich für eine Fläche, die nicht genutzt wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. In Berlin stehen alle Laubbäume (außer Obstbäume) und die Nadelgehölzart Waldkiefer unter dem besonderen Schutz der Baumschutzverordnung, sofern bestimmte Stammumfänge erreicht sind. Das „Wäldchen“ hat einen dichten Bestand an geschützten Waldkiefern. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist der Antragsteller zum ökologischen Ausgleich durch Ersatzpflanzungen verpflichtet. Es ist nicht ersichtlich, wo in der Siedlung Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang erfolgen könnten. Auf Grund der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt sowie für das Klima wird die betreffende Fläche durch Festsetzung als Private Grünfläche weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Schreiben 10 vom 22.10.2018

10.1 Äußerung

Der Vorgarten des Grundstücks ... ist mit 14 x 7 Meter (gemessen vom Haus bis zur Ecke ..., die Fläche direkt vor dem Haus blieb bei dieser Messung unberücksichtigt), also knapp 100 Quadratmeter, der größte Vorgarten in der Siedlung. Auf Grund der Lage (Ecke, Nähe zur Schule) befinden sich in diesem Vorgarten verstärkt fremde Personen, wie Schulkinder (die zudem auf dem im Vorgarten stehenden Apfelbaum klettern und diesen beschädigen) und Hundebesitzer mit ihren Tieren, die dort ihr Geschäft erledigen. Da diese Fläche somit zum Einen verschmutzt wird und zum Anderen für den Eigentümer

nicht als Nutz- oder Ziergarten genutzt werden kann, beantragen wir, dass wie im Bebauungsplan bereits für die Grundstücke Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10 geregelt, die Heckenhöhe 1,25 Meter betragen kann (bis zum Beginn des Hauses, der Vorgarten direkt vor dem Haus bliebe erhalten). Da das Grundstück an den ... grenzt, wäre die „Einheitlichkeit“ durch die im ... herrschende Heckenhöhe von 1,25 Meter gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass die geforderte „Einheitlichkeit“ der Siedlung in Sachen Vorgärten nicht überall eingehalten wird. Zum Beispiel im Feldspatweg 65, bei dem der Vorgarten komplett bis zur Hausmitte eingezäunt ist - also gar kein Vorgarten besteht. Weitere Grundstücke im Graphitweg sind ebenfalls mit eingezäuntem Vorgarten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Größe des Vorgartens entspricht den üblichen Abmessungen bei Eckgrundstücken. Auch stellt die Nähe zur Schule hier kein besonderes städtebauliches Merkmal dar.

Eine Änderung ist bereits dahingehend erfolgt, dass die zulässige Höhe der Hecken um die Vorgärten von 0,6 Meter auf 0,8 Meter erhöht wurde. Zusätzlich ist die Errichtung eines Maschendrahtzaunes oder eines Stabmaschenzaunes in Heckenhöhe zulässig. Damit wird das unbefugte Betreten erschwert und für Hunde weitestgehend ausgeschlossen.

Trotz erfolgter Abweichungen ist die Einheitlichkeit der Siedlung im Hinblick auf die Einfriedung der Vorgärten grundsätzlich noch gegeben. Es ist planerisches Ziel, weitergehende Abweichungen zu verhindern und auch weitgehend gleiche Rechte und Pflichten für die Eigentümer/-innen / Pächter/-innen zu schaffen.

Schreiben 11 vom 21.10.2018

11.1 Äußerung

Ich bin in der Siedlung Neue Heimstatt aufgewachsen und habe durch die räumliche Nähe und natürlich meine Familie noch immer einen starken Bezug zu der Siedlung. Umso trauriger finde ich, dass es durch den Bebauungsplanentwurf auch in der nunmehr vorliegenden Form nicht gelungen ist, unsere Siedlung einerseits zu erhalten und andererseits Familien ein selbstbestimmtes und modernes Leben zu ermöglichen. Sie haben anscheinend keine Vorstellung davon, was dieser Bebauungsplan im Moment schon wieder für einerseits Wut und andererseits Angst in der Siedlung bewirkt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

11.2 Äußerung

Vor allem die Richtlinien zu durchsichtigen und undurchsichtigen Zäunen (Maschendraht!) empfinde ich als überflüssig. Das Schöne daran, durch unsere Siedlung zu laufen ist, dass man trotz der gleichmäßigen Bebauung, die für ein sehr homogenes Bild sorgt, immer etwas Neues / Hübsches / Außergewöhnliches entdecken kann. Gerade unterschiedliche Zäune, Hecken und Bepflanzungen machen diese Siedlung in Kombination mit der gleichmäßigen Bebauung zu etwas Besonderem. Und vor allem der Sichtschutz wird immer wichtiger, weil immer mehr Passanten die Siedlung als Erholungsstätte oder einfach nur Abkürzung nutzen und dabei leider auch viel zu oft ihr Smartphone in der Hand haben.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bei den nicht eingezäunten Vorgärten handelt es sich um ein wesentliches Gestalt- und Alleinstellungsmerkmal der Siedlung Neue Heimstatt, welches zusammen mit der einheitlichen Bebauung das städtebauliche Erscheinungsbild prägt. Individuelle Zäune um die Vorgärten würden das einheitliche Erscheinungsbild wesentlich verändern. Die Festsetzung folgt dem überwiegenden Bestand.

Eine Einfriedung in der Bauflucht der Gebäude, auch mit individuellen Zäunen, ist zulässig. Eine Höhenvorgabe erfolgt nicht. Ausgeschlossen sind sichtdichte Zäune und Mauern. Die Schaffung eines Sichtschutzes durch Hecken oder die Begrünung von Zäunen ist zulässig. Damit ist der Schutz des Gartens vor fremden Blicken hinreichend sichergestellt.

Die Gestaltung der Vorgärten (Ausnahme Einfriedung) und weitgehend auch die Wahl der Zäune in der Bauflucht, ebenso wie eine Bepflanzung derselben, bleiben individuellen Wünschen überlassen. Eine hiermit verbundene unzumutbare Einschränkung des Gestaltungswillens ist nicht erkennbar.

11.3 Äußerung

Mir erschließt sich auch nicht, warum die Dächer in der Siedlung nicht schwarz und rot bleiben können und warum sie nicht glänzend sein dürfen. Denn diese glänzenden Ziegel verändern das Bild nicht und sind meist sauberer.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Zu den städtebaulichen Merkmalen der Siedlung gehört, aufgrund der Größe der Dachfläche, auch die einheitliche Farbgebung. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Siedlung waren die Dächer rot, später anthrazit. Vorhandene Dachdeckungen genießen Bestandsschutz. Glänzende Ziegel reflektieren die Sonne, treten damit in den Vordergrund und beeinträchtigen hierdurch das Erscheinungsbild. Daher sollen sie hier ausgeschlossen werden. Die von glasierten Dachziegeln ausgehenden Lichtreflexionen führen darüber hinaus zu Beeinträchtigungen, die in Einzelfällen auch das Gebot der Rücksichtnahme überschreiten können.

Die textliche Festsetzung 16 wird dahingehend korrigiert, dass glänzende Dachziegel unzulässig sind. Die Begründung zur textlichen Festsetzung ist bereits entsprechend formuliert. Engobierte Dachziegel mit matten, das heißt wenig reflektierenden Oberflächen, sind ebenso wie Betondachsteine allgemein zulässig.

11.4 Äußerung

Sehr traurig finde ich auch, dass es keine vernünftige Lösung zum Thema Stellplätze geben soll. Einerseits den Unterbau von Stellplätzen zu reglementieren und andererseits Größe und Stelle vorzugeben, wird als Gängelei empfunden. Haben Sie schon mal jemanden eingeladen und ihm gleichzeitig mitgeteilt, dass er hunderte(!) Meter entfernt parken muss, weil er auf dem Grundstück nicht parken darf? Dieser alles andere als moderne Umstand, der so leicht behoben werden könnte, kann mitunter ganz schön einsam machen. Und ich will erst gar nicht wissen, wie Gäste reagieren, wenn man ihnen erzählt, dass sie soweit laufen müssen, weil man auf dem anderen Ende des Grundstücks letztes Jahr ein Gewächshaus gebaut hat.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschränkung der Versiegelung auf Grundstücken ist bereits im Bundesrecht – Baunutzungsverordnung – vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festge-

setzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits deutlich hiervon abweichende Regelungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan soll zukünftig eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestattet werden. Der Bebauungsplan lässt drei Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge je Grundstück zu. Das entspricht auch dem überwiegenden Bestand in der Siedlung. Darüber hinaus steht ausreichend Fläche für Nebenanlagen zur Verfügung (56 Quadratmeter, bisher 42 Quadratmeter).

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet nicht zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen, da auch bei einer Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen die Naturhaushaltsfunktionen eingeschränkt werden. Die Beschränkung der Versiegelung von Boden, damit Erhaltung der Wasserhaushaltsfunktion ist ebenso wie das Thema Solaranlagen ein umweltrelevanter Belang (siehe Äußerung 11.5). Insofern wird der Bebauungsplan hier durchaus seiner Verantwortung gerecht. Neben den Umweltbelangen resultiert die Beschränkung der Stellplatzfläche aus weiteren Ansprüchen, die in die Abwägung einzustellen sind, zum Beispiel Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

11.5 Äußerung

Vollkommen unverständlich finde ich auch, wie in dem Bebauungsplan das Thema Umwelt vernachlässigt wird. Solaranlagen gehören mittlerweile zum Stadtbild und zeugen von Verantwortungsbewusstsein auch für die kommenden Generationen. Solange die Anlagen nicht auf sehr auffälligen Konstruktionen zur Winkelveränderung befestigt sind, empfinde ich sie vor allem auf schwarzen Dächern auch nicht als so unschön, dass sie unsere Siedlung entstellen könnten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Sie werden auf Garagendächern ausgeschlossen, da sie durch die notwendige Aufständigung und Ausrichtung vom Straßenraum mit ihrer Konstruktion und / oder Modulfläche deutlich sichtbar sind. Garagen sind bisher überwiegend mit einer durchlaufenden Traufkante, zum Teil als Attika ausgeführt, errichtet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Bezug nehmend auf den Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf Garagen sowie Höhenversprünge zwischen Garagen, durch eine einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden.

Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Zusätzlich stehen noch die Dächer von Nebengebäuden sowie weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage) zur Verfügung. Eine Vernachlässigung des Themas Umwelt, zu dem neben Klimaschutz unter anderem auch die Umweltmedien Boden, Wasser und Luft sowie deren gegenseitige Beeinflussung beziehungsweise Auswirkungen gehören, ist daher nicht erkennbar.

Schreiben 12 vom 23.10.201812.1 Äußerung

Ich habe großes Interesse an einem Bebauungsplan unserer Siedlung „Neue Heimstatt“, um für uns Siedler ein zeitgerechtes Wohnen zu sichern und zeitgleich das typische Bild unserer Siedlung zu erhalten. Aus diesem Grund habe ich nicht nur gern an der Informationsveranstaltung teilgenommen, sondern mich auch ausführlich mit dem Bebauungsplanentwurf und seinen Auswirkungen auf unsere Siedlung beschäftigt. Folgend möchte ich Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit meine konkreten Änderungsvorschläge/-hinweise mitteilen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

12.2 Äußerung

Zu 2 / 5)

Für den Erhalt des typischen Siedlungsbildes ist es wichtig, die überbaubaren Grundstücksflächen und auch die Höhen / Firsthöhen festzulegen. Auch die Fixierung von möglichen Bereichen für die Nebenanlagen und die Festlegung einer Maximalgröße von Nebenanlagen trägt dazu bei, das typische Siedlungsbild und eine ausreichend große Gartenfläche zu erhalten.

Es wundert mich allerdings sehr, dass die Grundflächen von Garage, Stellplätzen und Zufahrten nunmehr von dem Kontingent der Nebenanlagen abgehen sollen, da die Funktionen vollkommen unterschiedlich sind. Auch eine Flächenversiegelung kann hier kein Grund sein, weil Stellplätze, Wege und Zufahrten aufgrund der wasser- und luftdurchlässigen Bauweise nicht versiegelt werden. Zudem bleibt schlussendlich bei einer solchen Regelung für die Nebenanlagen (bei einem Stellplatz neben der Garagenzufahrt) noch weniger Fläche als ursprünglich angedacht übrig. Mit dem Hintergrund, dass gegenwärtig Nebenanlagen zwischen 10 Quadratmeter und 110 Quadratmeter bestehen, erschien mir die festgelegte Größe von 30 Quadratmeter bereits als sehr gering. Vom Mittelwert ausgehend empfand ich 60 Quadratmeter als angemessen. Schon damals wies ich auf die unterschiedlichen Verwendungszwecke von Garagen und Nebenanlagen hin, weswegen sich eine geringere Größe von Nebenanlagen auch nicht mit einer größeren Garage ausgleichen lässt. (Besonders deutlich wird dies zum Beispiel bei Anlagen zur Kleintierhaltung, einem Gewächshaus, ... , einer überdachten Pergola.). Mit bis zu 60 Quadratmeter ständen die Nebenanlagen immer noch in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnhaus und durch die Platzierung hinter den Garagen / Wohnhäusern wäre die untergeordnete Rolle weiterhin gewährleistet.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung zur Vergrößerung der Fläche von Nebenanlagen wird dahingehend gefolgt, dass diese von 42 auf 56 Quadratmeter vergrößert wird. Im Begründungstext ist ausgeführt, dass die Größe der Nebenanlagen überwiegend 30 Quadratmeter beträgt. 10 bis 110 Quadratmeter geben nur die Spanne wieder und stellen jeweils Ausreißer nach „oben“ und „unten“ dar.

Die Aussage, dass die Grundflächen von Garage, Stellplätzen und Zufahrten nunmehr von dem Kontingent der Nebenanlagen abgehen sollen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz sowie eine Zufahrt, die gleichzeitig Stellplatz ist, möglich. Darüber hinaus sind je Grundstück Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt. Richtig ist jedoch, dass bei Verzicht auf einen 2. Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen entsprechend um die Größe der Stellplatzfläche erweitert werden kann.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36 erfolgt, sondern bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben ist. Bereit 1990 hat der Gesetzgeber den § 19 der Baunutzungsverordnung dahingehend geändert, dass zum Schutz des Bodens alle baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, unabhängig von ihrer Befestigung, auf die Versiegelung anzurechnen sind. Davon ausgenommen sind lediglich Gehwege zu den Baulichkeiten.

In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (Bebauungsplan 8-36: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (Bebauungsplan 8-36: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits deutlich hiervon abweichende Regelungen getroffen (insgesamt 140 Quadratmeter, 90 Prozent). Die Überschreitung setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. In Betracht kommen hierfür, wie im Bebauungsplan 8-36 vorgesehen, offene Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten.

12.3 Äußerung

Auch ist vor allem (aber nicht nur) für die Siedler, die das Grundstück womöglich bereits erworben haben, nicht verständlich, warum Siedler mit kleineren Grundstücken die Grundfläche um 92 von 100 überschreiten dürfen, während die anderen die Grundfläche nur um 75 von 100 überschreiten dürfen. Trotz geringerer Anschaffungs- und Unterhaltskosten sollen sie nun den gleichen Nutzen aus einem kleineren Grundstück ziehen. Das ist gerade, weil für die Nebenanlagen anscheinend um jeden Quadratmeter gekämpft werden muss, sehr unverständlich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist anzumerken, dass die in Rede stehenden Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4 nicht kleiner sind. Kleiner ist lediglich das Gebäude / die mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, nämlich 126 Quadratmeter. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich beträgt die überbaubare Fläche rund 160 Quadratmeter. Da sich die zulässige Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche immer auf die überbaubare Grundstücksfläche (nicht Grundstücksfläche) bezieht, ist der prozentuale Flächenanteil bei kleinerer Grundfläche zur Gewährleistung einer weitgehend gleichwertigen Grundstücksausnutzung entsprechend zu erhöhen.

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich sind Flächen für Garagen, Stellplätze Nebenanlagen gleicher Größe berücksichtigt. Die Fläche für die genannten Anlagen wurde nach der öffentlichen Auslegung auf allen Grundstücken gleichermaßen von insgesamt rund 120 auf 140 Quadratmeter erhöht.

12.4 Äußerung

Meine Beispielrechnung sieht folgendermaßen aus:

- Garage im Bestand: 4 x 10 Meter = 40 Quadratmeter
- Zufahrt bis zur Garage: 3,5 x 9 Meter Länge = 31,5 Quadratmeter
- Behindertenstellplatz daneben: 3,5 x 9 Meter = 31,5 Quadratmeter (DIN 18024 / 18025 zum Behindertenparkplatz + Platz um vor dem Auto vom Tor zum Haus zu gelangen)

> 103 Quadratmeter

Damit bleiben circa 14 Quadratmeter für Nebenanlagen (Terrasse, Schuppen, Gewächshaus, überdachte Pergola, Kleintierhaltung, Kinderspielgerät, ...) Das ist nicht hinnehmbar.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Rechnung wird zur Kenntnis genommen. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans stehen neben den Flächen für Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten 56 Quadratmeter für Nebenanlagen zur Verfügung. Hierzu folgende Anmerkungen:

Garage: Nach der Bauordnung Berlin, § 6 Absatz 8 Nummer 1, dürfen Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstücksgrenze nur eine Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand von 9 Meter aufweisen. Damit kann die Garage maximal 4 x 9 Meter = 36 Quadratmeter betragen und ist entsprechend auch so in der Festsetzung berücksichtigt.

Behindertenstellplatz: Die angegebenen Maße berücksichtigten die Bewegungsfläche um das Fahrzeug. Wobei die angegebene Tiefe von 9 Meter der Bemessung eines Behindertentransporters mit Auffahrrampe entspricht, welcher üblicherweise von Fahrdiensten verwendet wird.

Die eigentliche Stellfläche für das Fahrzeug entspricht den üblichen Stellplatzabmessungen. Im Weiteren ist beabsichtigt, die Breite von Zufahrt und Stellplatz von insgesamt 5,5 auf 6,5 Meter zu erweitern. Bei einer Breite von 6,5 Meter verbleibt, gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), ausreichend Bewegungsfläche zwischen den Fahrzeugen für den Umstieg vom Auto auf den Rollstuhl bei einer gemeinsamen Benutzung der Bewegungsfläche zwischen den Stellplätzen. Im Bebauungsplan nicht dargestellt, ist eine Zuwegung zum Haus neben dem Stellplatz, die ebenfalls Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer beim Aussteigen sein kann. Zuwegungen sind in § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung nicht benannt und daher unabhängig von der Art der Befestigung nicht auf die Versiegelung anzurechnen. Hier geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Boden haben. Dem entsprechend erfolgt auch keine Darstellung im Plan.

Für Menschen mit Behinderungen mit dem Merkzeichen „aG“ oder „Bl“ im Schwerbehindertenausweis besteht darüber hinaus die Möglichkeit in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb der markierten Parkstände – soweit der übrige Verkehr nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird – zu parken.

Im Bebauungsplan sind nach Überarbeitung folgende Flächen berücksichtigt:

- Garage: 4 x 9 Meter = 36 Quadratmeter,
- Zufahrt: 3,5 x 9 Meter = 31,5 Quadratmeter,
- Stellplatz: 3 x 5,5 Meter = 16,5 Quadratmeter,

zuzüglich 56 Quadratmeter für Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshaus, Terrasse).

12.5 Äußerung

Ein weiteres Problem ist die erlaubte Position der Müllstellplätze. Auch Ältere und Kranke sollen möglichst lange selbstbestimmt leben können ohne ständig um Hilfe bitten zu müssen. Dazu gehört auch das Herausstellen der Mülltonne für die Müllabfuhr. Der Weg bis 2,5 Meter hinter die Baulinie ist dabei deutlich zu lang. Eine Mülltonne gehört in die Nähe der Straße.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu

gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild. Das städtebauliche Orts- und Landschaftsbild wird nicht zuletzt durch die Vorgärten, die bislang (weitgehend) frei von Baulichkeiten und Anlagen jeglicher Art sind, positiv bestimmt. Als Bestandteil normaler Haushaltsführung ist eine Unzumutbarkeit der Lage des Müllstandortes nicht erkennbar.

12.6 Äußerung

Zu 6)

Das Verbot von Tiefgaragen und die Beschränkung auf eine Garage pro Grundstück erscheinen sinnvoll um das typische Siedlungsbild zu erhalten. Auch die zulässige Größe der Garagen empfinde ich in der heutigen Zeit nicht als zu groß. Die Begrenzung der Stellplätze auf einen neben der Zufahrt in sehr geringer Breite empfinde ich heutzutage allerdings als sehr problematisch und nicht zeitgemäß.

Die Siedlung bietet vor allem Familien ein Zuhause und bei zwei berufstätigen Erwachsenen ist es heutzutage fast ausschließlich notwendig zwei PKWs zu besitzen. Bei erwachsenen noch im Haushalt lebenden Kindern oder in Mehrgenerationenhaushalten (mit Großeltern) kommt häufig noch ein weiteres Fahrzeug hinzu. Zudem sollten die Siedler auf ihrem eigenen Grundstück ihre Stellplätze in einer angemessenen Größe errichten können, um auch als Ältere, als Schwangere, mit Kindern, mit Gepäck oder auch Maxi-Cosi oder Rollstuhl gut aus- und einsteigen zu können. Eine Größe wie bei Behindertenstellplätzen wäre angebracht.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Breite von Stellplatz und Zufahrt von 5,5 Meter auf 6,5 Meter erweitert wird. Je Grundstück sind drei Abstellmöglichkeiten für Pkw möglich. Weitere Stellplätze werden nicht zugelassen. Die Bemaßung der Stellflächen orientiert sich an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR). Die Abmessungen für Parkstände betragen bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen). Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gehen darüber hinaus. Zur Größe von Behindertenstellplätzen sowie Bewegungsflächen im Detail, siehe Abwägung 12.4.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon wurden und werden (in Städten mit existierender Stellplatzsatzung, zum Beispiel Potsdam) notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage abgeschlossener Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36 erfolgt, sondern bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben ist, siehe Abwägung 12.2. Auch bei Eigentum gelten die Regelungen des Baugesetzbuches sowie der Bauordnung Berlin.

12.7 Äußerung

Zudem haben es Besucher in der Siedlung sehr schwer. Es geht nicht darum, allen Partygästen eine Parkmöglichkeit zu bieten, aber zumindest für einen Gast sollte dies mög-

lich sein, da der verkehrsberuhigte Bereich zwar ein Paradies für die Siedlungskinder ist, aber nur eine extrem geringe Anzahl von Parkmöglichkeiten bietet.

Um das typische Siedlungsbild trotz zeitgemäßer Stellmöglichkeit für PKWs zu erhalten, wäre es möglich Stellplätze im Bereich des Vorgartens direkt vor der Hausfront (also in der Hausbreite) zu untersagen. Damit wäre dieser Teil des Vorgartens weiterhin dauerhaft erhalten und das typische Siedlungsbild bewahrt. Der andere Teil des Vorgartens (vor der Garage und vor dem nicht bebauten Teil des Grundstücks) könnte als Stellmöglichkeit für Fahrzeuge genutzt werden. Dieser Bereich des Vorgartens prägt bereits jetzt nicht das typische Bild, da der Blick automatisch in Richtung der Häuserfront schwenkt. Zudem lässt dieser Bereich -aufgrund der notwendigen Wege vom Stellplatz vor der Garage zur Hauseingangstür wie auch vom Gartentor zur Hauseingangstür- generell nur eine stark durchbrochene Bepflanzung zu.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Je Grundstück sind drei Stellflächen für Fahrzeuge möglich. Bereits bei der Realisierung von 4 Stellplätzen nebeneinander (2 je Grundstück) entspricht die Breite der Stellplatzfläche der Länge eines Doppelhauses. Bei Verlängerung der Stellplatzfläche, zur Anlage eines Besucherstellplatzes, der im Alltag gleichermaßen zum Abstellen des familieneigenen Pkw genutzt werden würde, stellt die Stellplatzfläche vom Straßenraum das dominierende Element dar.

Die Flächen, die für Stellplätze, Nebenanlagen et cetera auf den Grundstücken berücksichtigt sind, sind in der Gesamtfläche bereits fast doppelt so groß, wie nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen (siehe Abwägung 12.2). Eine weitere Versiegelung zur Anlage eines Besucherstellplatzes lässt sich städtebaulich nicht rechtfertigen. Darüber hinaus existieren Besucherstellplätze im verkehrsberuhigten Bereich.

Hinzu kommt (bezogen auf den Vorschlag, Stellplätze vor dem Gebäude auszuschließen), dass bei den Grundstücken, auf welchen bereits ein seitlicher Anbau erfolgt ist, ein zusätzlicher Stellplatz, der sich nicht teilweise vor der Hausfront befindet, ohnehin nicht realisieren ließe. Insbesondere auch im Hinblick auf die gewünschten Abmessungen (Stellplatzbreite 3,5 Meter, siehe Äußerung 12.4 und 12.6). Es ist auch nicht realistisch davon auszugehen, sollte ein seitlicher Gebäudeanbau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, der Stellplatz, der dann in den Vorgarten vor dem Gebäude hineinragt, zurückgebaut werden würde.

Auch bei Grundstücken des Gebäudetyps 2 (ohne seitliche Erweiterung des Haupthauses) würde ein weiterer Stellplatz auf mindestens der Hälfte der Grundstücke ebenfalls in den Vorgartenbereich vor dem Gebäude hineinragen.

Im Übrigen sind die Ausführungen einer zeitgemäßen Stellplatzfläche nicht nachvollziehbar. Das Berliner Mobilitätsgesetz, das die zeitgemäßen Anforderungen und Ziele einer stadt- und umweltverträglichen Verkehrsplanung formuliert, sieht vielmehr die Schaffung eines neuen Gleichgewichts zwischen den einzelnen Verkehrsträgern und eine damit verbundene Förderung umweltverträglicher Fortbewegungsmittel vor. Die zusätzliche Schaffung von Kfz-Stellplätzen steht diesen Zielen entgegen.

12.8 Äußerung

Zu 15)

Ich empfinde die anthrazitfarbenen Dächer zu den Straßenseiten auch als typisches nun vorherrschendes Gestaltungsmerkmal der Siedlung, daher sollten alle Dächer, die von nun an neugedeckt werden, nur noch anthrazitfarbene Dachsteine, -ziegel erhalten. Die vereinzelt roten Dächer stören nicht; neue rote Dächer oder womöglich grüne, blaue, ... sollten aber verhindert werden.

Ob die Dachsteine / ziegel allerdings glasiert, glänzend oder klassisch sind, beeinflusst das Bild meiner Meinung nach nicht ausschlaggebend. Darüber hinaus haben glasierte Dachsteine, -ziegel Vorteile, wie zum Beispiel die längere Haltbarkeit, da die Glasur vor Verwitterung und Verschmutzung schützt. Daher tragen glasierte Dachsteine, -ziegel zu einem sauberem Siedlungsbild bei ohne dieses ausschlaggebend zu verändern, weswegen sie nicht ausgeschlossen werden sollten.

Die textliche Festsetzung hinterlässt den Eindruck, dass „glasiert“ und „glänzend“ gleichbedeutend sind. Allerdings können glasierte Dachsteine / -ziegel auch matt sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 16 wird dahingehend korrigiert, dass glänzende Dachziegel unzulässig sind. Die Begründung zur textlichen Festsetzung ist bereits entsprechend formuliert. Ziegel, Dachsteine mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen sind zulässig.

12.9 Äußerung

Zu 16)

Das Thema Erneuerbare Energien wird uns alle in den nächsten Jahrzehnten vor große Herausforderungen stellen (in immer mehr Gemeinden wird Solarenergie bereits zwingend vorgeschrieben), deshalb empfinde ich es als besonders wichtig, möglichst viel Fläche für die Nutzung von Solarenergie zu erhalten.

Auf ein Beispielgaragendach von 36 Quadratmeter passen beispielsweise mindestens 20 Solarpaneele (160 x 80 Zentimeter) mit einer Nennleistung von durchschnittlich je 180 Watt. Damit ist ein Ertrag von 3.000 Kilowattstunde / Jahr auch ohne Neigung (Aufständigung) erzielbar. Diese 3.000 Kilowattstunden würden jährlich 1,8 Tonnen Kohlendioxid einsparen (0,6 Kilogramm / Kilowattstunde).

Das wären bei 150 Garagen 270 Tonnen Kohlendioxid. Dieses Einsparpotential sollten wir uns unserer Umwelt zuliebe durch eine sinnvolle Regelung in unserer Siedlung erhalten.

Es gäbe zwei Lösungen, um sowohl das typische Siedlungsbild zu erhalten als auch Solaranlagen auf den Garagendächern zuzulassen, die beide unabhängig voneinander erlaubt sein sollten.

1. Nicht aufgeständerte Solaranlagen
2. Solaranlagen, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Garagen von der Straße aus nicht sichtbar sind (zum Beispiel aufgrund einer Attika).

Gleiches sollte auch für die straßenseitigen Gaubendächer gelten.

Solaranlagen auf Garagendächern pauschal zu verbieten, da eine zu geringe Traglast der jetzigen Bestandgaragen vermutet wird, ist zu kurz gedacht und hinterlässt den Eindruck einer Ausrede. Erstens gibt es bereits geeignete Garagen und zweitens soll der Bebauungsplan für Jahrzehnte gelten, in denen nicht nur Garagenneubauten, sondern auch -sanierungen zu erwarten sind. Jeder Siedler sollte eine reelle Chance haben, Solaranlagen nutzen zu können.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 1. Damit eine Selbstreinigung der Module funktioniert und Verschmutzungen wie Staub, Vogelkot, Laub und ähnliches weggespült werden, ist ebenfalls eine gewisse Neigung erforderlich. Liegen Module flach auf dem Dach auf, kann der Regen Pfützen bilden. Auf den Modulen entstehen Flecken, die sich ebenso wie zum Beispiel Vogelkot, durch die UV-Strahlung in das Frontglas der Module einbrennen können. Bei flachen Mo-

dulen sind weiter mögliche Schneelasten auf den Modulen / Frontglas zu berücksichtigen. Weitere Nachteile für die Energieerzeugung ergeben sich aus dem mit der fehlenden Dachneigung verbundenen ungünstigen Einstrahlungswinkel. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module wird daher als unrealistisch und nicht zielführend eingeschätzt.

zu 2. Garagen sind bisher überwiegend durch eine durchlaufende Traufkante, zum Teil auch als Attika ausgeführt, gekennzeichnet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Der optimale Aufstellwinkel in Deutschland beträgt rund 30 bis 35 Grad. Die Aufständigung soll eine ungünstige Dachneigung ausgleichen. Bei der Annahme, dass Module nur sinnvoll mit Aufständigung ausgeführt werden können, ergeben sich bei der genannten Modulgröße (160 x 80 Zentimeter), einem Neigungswinkel von 30 Grad, bei Berücksichtigung eines Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Dach mindestens 0,5 Meter, die durch eine Attika verdeckt werden müssten (bei 25 Prozent Neigung immer noch mindestens 0,42 Meter). Bezug nehmend auf dem Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf den Garagen sowie Höhenversprünge zwischen den Garagen, durch eine einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden. Darüber hinaus sind die Windkräfte, die bei Aufständigung auf die Module wirken, nicht zu unterschätzen und machen eine sehr gute Befestigung notwendig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits möglichst viel Fläche für die Nutzung von Solarenergie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage, an der Fassade von Nebenanlagen).

Auf den straßenseitigen Gaubendächern sind Solaranlagen ausnahmsweise zulässig (Bestandteil der straßenseitigen Dachfläche).

Damit hat jeder Siedler eine reelle Chance, Solaranlagen zu nutzen.

12.10 Äußerung

Zu 17 / 21)

Dachfenster in brauner Farbe ähneln dem Dachbestand und sollten auch neben der Gaube möglich sein. Viele Siedler richten im Dachgeschoss zwei Kinderzimmer und ein WC ein und brauchen daher auf der Fläche neben der Gaube ein Fenster.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig 60 Prozent betragen. Damit verbleiben je nach Länge des Hauses (mit oder ohne Anbau) 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können über die Giebelseite (keine Einschränkungen) oder die Rückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleiben. Dachflächenfenster sind auch mit braunem Rahmen als solche sichtbar, da sich insbesondere die Glasfläche in der Struktur und Materialität von der übrigen Dachdeckung abhebt.

12.11 Äußerung

Gauben im Dachbereich B sind aufgrund der geringen Breite der Grundstücke nicht von der Straße aus sichtbar und sollten erlaubt sein, um das Dachgeschoss besser nutzen zu können.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus gut sichtbar. Gauben auf dem Dachbereich B sollen daher auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Der Anbau mit Pultdach, wobei die beiden Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach bilden, stellt ein Charakteristikum der Gebäude dar. Aufgrund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude zum Ziel hat.

12.12 Äußerung

Zu 23 / 24)

Es gibt viele Arten von nichtsichtdichten Zäunen, die das Bild der Siedlung eher verschönern ohne das typische Bild zu zerstören. Eine Beschränkung auf Maschendrahtzäune ist nicht notwendig. Zudem kenne ich nur grüne Maschendrahtzäune.

Ziel ist es, das Bild der Siedlung zu erhalten. Das heißt, der typische Wechsel zwischen Doppelhäusern und Doppelgaragen sollte auch weiterhin das Bild von der Straße aus prägen.

Hierfür ist es sinnvoll, sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern oder sichtdichten Zäunen im Vorgarten an den Grundstücksgrenzen auszuschließen, da diese das Bild der Einheiten aus Doppelhaushälften beziehungsweise Doppelgaragen trennen würden. Sichtdichte Einfriedungen an anderen Stellen des Grundstücks sollten nicht ausgeschlossen werden, da sie keinen Einfluss auf das typische Siedlungsbild haben und daher eine unnötige Reglementierung darstellen würden. Sichtdichte Einfriedungen zwischen Vorgarten und Garten sollten daher zwingend erlaubt sein.

Nicht umsonst zählen sie bereits seit Jahrzehnten zum Siedlungsbild. Außerdem sorgen die Smartphones der Fußgänger heutzutage bei den Siedlern für Unwohlsein, weswegen auch die letzten sich mittlerweile einen Sichtschutz für Ruhe und Privatsphäre in ihrem Garten wünschen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. In der Bauflucht kann der Sichtschutz durch Heckenpflanzung, ergänzend zum Zaun, oder durch eine Bepflanzung der zulässigen Zäune hergestellt werden. Damit kann gleichermaßen der Einblick in den privaten Garten verhindert werden. Um eine intensive Grünverflechtung zu erreichen und dem Eindruck einer siedlungsuntypischen Zeilenbebauung vorzubeugen, soll eine massive bauliche Verbindung zwischen dem Hauptgebäude und der Garage unterbunden werden.

Schreiben 13 vom 22.10.2018

13.1 Äußerung

Ich gehöre zu den Siedlern der Neuen Heimstatt, die in mehreren Jahrzehnten viel Zeit und vor allem Mühe in unsere Siedlung gesteckt haben. Trotzdem jede neue Entwicklung auch immer die Sorge vor dem Ungewissen mit sich bringt, habe ich große Hoffnungen in den Bebauungsplan gesetzt. Wir alle wollen unsere Siedlung bewahren und gleichzeitig uns und unseren Nachkommen die bestmögliche Chance auf ein gutes Leben ermöglichen. Dieser Bebauungsplanentwurf schränkt uns Siedler trotz unserer Stellungnahmen von vor 3 Jahren jedoch immer noch weit mehr ein, als es nötig wäre um unsere Siedlung zu bewahren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

13.2 Äußerung

Zu 2. & 5.

Wir möchten, dass Nebenanlagen grundsätzlich auch weiterhin nur im hinteren Teil (also nicht im Vorgarten) erlaubt sind, allerdings sind volle Mülltonnen mitunter sehr schwer. Ich würde es bereits heute schon nicht mehr schaffen, diese alle zwei Wochen von einem Platz neben der Garage nach vorn auf die Straße zu ziehen.

Die jungen Männer von der Müllabfuhr sind zwar so nett, dass sie die Tonne schon mal eins / zwei Meter vom Grundstück herausziehen und auch wieder zurückschieben. Aber von einem Bereich hinter der Baulinie würden sie die Tonne sicherlich nicht holen. Ein kleines Müllhäuschen, das auch schön aussehen kann, müsste also im Vorgarten nahe am Tor erlaubt sein. Alle paar Tage eine Mülltüte zur Tonne zu bringen, ist sehr viel leichter als die volle Tonne nach vorne zu ziehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild. Als Bestandteil normaler Haushaltsführung ist eine Unzumutbarkeit der Lage des Müllstandortes nicht erkennbar.

13.3 Äußerung

Wichtig wäre auch, dass die Größe der Nebenanlagen nicht zu gering ist. 30 Quadratmeter fand ich schon deutlich zu klein, aber wenn ich jetzt von den ungefähr 117 Quadratmetern die Garage, die Zufahrt und den Parkplatz in nötiger Größe abziehe, habe ich nur noch die Möglichkeit für Nebenanlagen von nicht einmal 20 Quadratmetern.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird gefolgt. Die zulässige Fläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird von insgesamt rund 120 Quadratmeter auf 140 Quadratmeter erhöht. Für Nebenanlagen verbleiben nach Abzug der Pkw-Stellflächen und der Garage 56 Quadratmeter, statt bisher 42 Quadratmeter.

13.4 Äußerung

Überhaupt verstehe ich nicht, warum die Nebenanlagen von der gleichen verfügbaren Fläche wie die Garage, Zufahrt und dem Parkplatz abgezogen werden. An der Versicke-

rungsmöglichkeit von Regenwasser kann es jedenfalls nicht liegen, denn Zufahrt und Parkplatz müssen ja trotzdem wasserdurchlässig und luftdurchlässig gebaut werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. Bereits 1990 hat der Gesetzgeber den § 19 der Baunutzungsverordnung dahingehend geändert, dass zum Schutz des Bodens alle baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, unabhängig von der Art ihrer Befestigung, auf die Versiegelung anzurechnen sind.

In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (Bebauungsplan 8-36: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (Bebauungsplan 8-36: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet hierbei nicht zwischen befestigten und teilversiegelten Flächen. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen weiterhin gewisse Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen, ist deren Funktion eingeschränkt (zum Beispiel Pflasterbeläge, Luft- und Wasserdurchlass erfolgt nur über Fugen).

Der Bebauungsplan trifft bereits deutlich abweichende Regelungen von § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (Überschreitung bis 90 Prozent, statt 50 Prozent). Abweichende Regelungen setzen voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. In Betracht kommen hierfür, wie im Bebauungsplan 8-36 vorgesehen, offene Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten.

13.5 Äußerung

Zu 6.

Parkplätze sind bereits jetzt ein großes Problem in unserer Siedlung und das wird in der heutigen Zeit noch schlimmer werden. Arbeitstätige können heute kaum mehr auf ein eigenes Auto verzichten und dazu gehören auch die „Kinder“, die noch Zuhause wohnen oder für einen Job, ihre Ausbildung, ihr Studium oder schließlich ihre Arbeit auf ein Auto angewiesen sind.

Auch wird es immer häufiger, dass mehrere Generationen auf Dauer zusammen wohnen. Autos bedeuten Mobilität und Autos brauchen einen Parkplatz. Das bedeutet, wenn es nicht genügend Parkplätze gibt, werden wir Siedler in unserer Mobilität beschnitten.

Dazu kommt, dass gerade Ältere häufig schlecht zu Fuß sind. Das heißt, der Hinweis an Besucher, sie müssten sich außerhalb der Siedlung einen der sehr wenigen Parkplätze suchen und dann mehrere 100 Meter zum Grundstück laufen, führt zu völligem Unverständnis und auf Dauer zu weniger Besuch. Keiner versteht, warum im Vorgarten nur ein Parkplatz direkt neben der Garagenzufahrt erlaubt ist. Auch ist gerade für Ältere / Kranke nicht zu verstehen, dass es nicht möglich ist, bis an die Haustür zu fahren, denn die Haustüren mussten an diesem zurückgesetzten Teil des Hauses eingebaut werden und der Bereich zwischen Garage und Haus darf sowieso nicht mit einem Gebäude bebaut werden. Das heißt, der Platz für eine Zufahrt zur Haustür ist gegeben und wäre gerade für Ältere & Kranke eine große Erleichterung.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die unbebaute Fläche zwischen Haus und Garage ist Teil der Siedlungscharakteristik. Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses

war die Kombination von Wohnen und Wirtschaften. Die nicht befahrbare, von der Straße zum Teil nicht einsehbare Hoffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäude ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses und beizubehalten.

Die Beschränkung der Versiegelung nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung schließt vor dem Hintergrund der bereits zulässigen drei Stellflächen für Fahrzeuge je Grundstück weitere Stellplätze aus. Drei Stellflächen entsprechen auch dem überwiegenden Bestand in der Siedlung. Durch die Beschränkung auf zwei Fahrzeuge nebeneinander vor der Gebäudeflucht soll zudem verhindert werden, dass Stellplätze das Ortsbild übermäßig beeinträchtigen und zum dominierenden Element in den Vorgärten werden. Eine Ausweisung von Stellplätzen in der Anzahl der Bewohner des Hauses / Pkw-Nutzer / potentielle Besucher etc. hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Zufahrten und Stellplätze zwischen Wohnhaus und Garage stellen ebenfalls Versiegelungen im Sinne des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Zur Beschränkung weitergehender Versiegelung, auch bei wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, siehe Abwägung zu 13.4. Zudem handelt es um eine Siedlung, deren besondere städtebauliche Eigenart auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt wird. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden (siehe 1. Absatz).

13.6 Äußerung

Auch ist nicht zu verstehen, warum Zufahrt und Stellplatz zusammen nur 5,50 Meter breit sein dürfen. Behindertenparkplätze (genau wie Mütterparkplätze) sind alle mindestens 3,50 Meter breit. Und gerade Zuhause sollte man gut aus seinem Auto ein- und aussteigen können und dürfen und vielleicht auch Einkäufe oder Anderes Ein- und Ausladen können und dürfen. Auch das Herausnehmen von Babyschalen braucht Platz. Ich verstehe nicht, warum der Platz so eingengt wird, wenn doch sowieso das Regenwasser versickern können muss. Außerdem kann ich den Platz neben dem Parkplatz sowieso nicht richtig bepflanzen, weil ich dort entlang laufen muss um einen kürzeren Weg zur Hausingangstür zu haben. (Für mich zählt jeder Meter, den ich kürzer laufen muss.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung wird gefolgt. Die Gesamtbreite von Zufahrt und Stellplatz wird auf 6,5 Meter verbreitert.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass sich die Bemaßung der Stellflächen an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) orientiert. Die Abmessungen für Parkstände betragen bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen). Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert. Auch wenn die Maße der Stellplätze nicht der Breite von zum Beispiel einzelnen Wohnwagen genügen, sind sie für das Abstellen der üblichen Kraftfahrzeuge, einschließlich Geländewagen und sogenannter SUVs, nach wie vor ausreichend.

Nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs verbleibt bei 6,5 Meter ausreichend Bewegungsfläche zwischen den Fahrzeugen für den Umstieg vom Auto auf den Rollstuhl bei einer gemeinsamen Benutzung der Bewegungsfläche zwischen den Stellplätzen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung in der Planzeichnung nur die tatsächliche Stellplatzfläche umfasst. Ein neben dem zweiten Stellplatz laufender Weg zum Hauseingang, der auch zum seitlichen Be- und Entladen genutzt werden kann, ist in der Darstellung nicht berücksichtigt. Sonstige Zuwegungen zu den Baulichkeiten des Grundstücks (Erschließungsfußwege) werden auf die befestigten Flächen nicht angerechnet. Dem entsprechend erfolgt auch keine Darstellung im Plan.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben, siehe Abwägung 13.4.

13.7 Äußerung

Zu 8.

Um das Regenwasser zu nutzen wird jeder Gartennutzer Wege und Zufahrten so anlegen, dass das Wasser durch entsprechende Neigung zur Wässerung der umliegenden Pflanzen genutzt und damit in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt wird. Aus diesem Grund erachte ich es nicht als nötig, den Bau von Wegen und Zufahrten dieser Regelung zu unterwerfen. Dass Siedler so denken, sieht man auch daran, dass alle Siedler ihr Regenwasser von Haus- und Garagendach nicht in die Kanalisation leiten, sondern wieder in den Boden und damit in den Kreislauf zurückführen. Ich jedenfalls habe Sorge, dass die Wege, die Garagenzufahrt und der Parkplatz in dieser Bauart nicht stabil, eben und haltbar genug sind und deshalb ständig nachgebessert werden müssen. Für das Gehen mit Gehstock und Rollator und womöglich Fahren mit dem Rollstuhl ist es einfach wichtig, dass die Flächen eben sind und ich habe nicht das Geld ständig etwas ausbessern zu lassen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit einer Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen nimmt folglich auch die Bodenversiegelung zu. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege stellt eine Lösung für eine Erhaltung der Bodenfunktion bei praktischer Versiegelungsfähigkeit dar. Mittlerweile existiert eine Vielzahl von Pflasterbelägen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, gleichzeitig robust genug sind, um hohen Belastungen standzuhalten, und somit gut befahrbar beziehungsweise begehbar sind.

Der Bebauungsplan 8-36 soll zukünftig Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrt in einer Größenordnung zulassen, die deutlich über die Vorgaben gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung hinausgeht. Diese Überschreitung setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. In Betracht kommen hierfür, wie im Bebauungsplan 8-36 vorgesehen, offene Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege.

13.8 Äußerung

Zu 15.

Dass die straßenseitigen Dächer nicht in allen Farben des Regenbogens eingedeckt sein sollten, halte ich auch für richtig. Aber schon allein deswegen, weil die roten Dächer schon vor den anthrazitfarbenen Dächern da waren, sollten auch weiterhin beide Farben erlaubt sein. Nur bei einer Neueindeckung sollten nur die anthrazitfarbenen Ziegel / Steine zugelassen sein.

Allerdings sollte es den Siedlern möglich sein auch glasierte Dacheindeckungen anzubringen, da diese haltbarer und damit wirtschaftlicher sind und optisch kaum aus dem Rahmen fallen. Außerdem bedeutet glasiert nicht automatisch glänzend.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Die textliche Festsetzung 16 wird dahingehend korrigiert, dass nur glänzende Dachziegel, -steine unzulässig sind. Die Begründung zur textlichen Festsetzung ist bereits entsprechend formuliert. Ziegel, Dachsteine mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen sind zulässig.

Bestehende Dächer haben Bestandsschutz. Neueindeckungen sind mit anthrazitfarbenen Ziegeln / Dachsteinen auszuführen.

13.9 Äußerung

Zu 16.

Neben einem geringen Energieverbrauch wird die Nutzung von Solarenergie ein sehr wichtiger Punkt sein, um unsere Grundstücke fit für die Zukunft zu machen. Dazu wird es nötig sein, alle nur möglichen Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie nutzen zu können. Daher wäre es wichtig eine Lösung zu finden, die Solaranlagen auf allen Dächern zu erlauben. Ich bin übrigens davon überzeugt, dass unsere Garage bereits jetzt eine Solaranlage tragen würde.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Garagen sind bisher überwiegend durch eine durchlaufende Traufkante, zum Teil auch als Attika ausgeführt, gekennzeichnet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Bei der Annahme, dass Module nur sinnvoll mit Aufständigung ausgeführt werden können, ergeben sich bei einer üblichen Modulgröße (160 x 80 Zentimeter), einem Neigungswinkel von 30 Grad, bei Berücksichtigung eines Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Dach mindestens 0,5 Meter. Bezug nehmend auf dem Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf den Garagen sowie Höhenversprünge zwischen den Garagen, durch eine gegebenenfalls einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden. Hinzu kommt, dass auch von PV-Modulen Blendwirkungen für die umliegende Wohnbebauung ausgehen können.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

13.10 Äußerung

Zu 23. & 24.

Ich finde es unnötig, die Grundstücksgrenzen, die nicht das optische Bild von der Straße aus prägen, Regeln zu unterwerfen. Das heißt, es gibt für mich genau zwei Bereiche, an denen Regelungen nachvollziehbar, wenn auch nicht unbedingt nötig sind. Das sind erstens die Grundstücksgrenzen direkt an der Straße und zweitens die Grundstücksgrenzen zum Nachbarn im Vorgarten. Aber auch an diesen Grenzen sollte es keine Pflicht zu einer bestimmten Zaunart oder Hecke geben, sondern lediglich die sichtdichte Einfriedung (mit Ausnahme von Hecken) unzulässig sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung, Einfriedungen, Zäune nur dort Regelungen zu unterwerfen, wo sie von der Straße aus gesehen prägend sind, ist berücksichtigt. Regelungen zu Einfriedungen erfolgen entlang der Verkehrsflächen, entlang des privaten Grünzuges und in der Bauflucht.

Die Vorgärten mit ihren niedrigen Hecken sind ein wesentliches Gestaltelement der Siedlung und mitbestimmend für das Ortsbild. Daher sind Regelungen, die weiterhin eine einheitliche Gestaltung der Einfriedung um die Vorgärten sichern für das Erscheinungsbild unerlässlich. Eine individuelle Zaungestaltung würde das Erscheinungsbild wesentlich verändern.

Durch die niedrige Vorgartenhecke ist auch die Einfriedung in „zweiter Reihe“ in der Bauflucht der Gebäude mitbestimmend für das Erscheinungsbild. Hier wird lediglich geregelt, dass sichtdichte Einfriedungen (Ausnahme Hecken und Begrünung) nicht zulässig sind. Hierdurch soll eine Grünverflechtung erreicht und dem Eindruck einer geschlossenen Bauweise vorgebeugt werden. Die Zaunart in Verlängerung der Bauflucht ist den Eigentümer/-innen / Pächter/-innen freigestellt (Ausnahme Bogenformen).

Das Straßenbild wird außerdem durch die Einfriedungen entlang der Grundstückslängsseiten an öffentlichen Straßen und den privaten Grünflächen geprägt.

13.11 Äußerung

Ausschließlich grauen Maschendrahtzaun zu erlauben, ist sehr seltsam. Ich kann mich nicht erinnern auch nur einen einzigen grauen Maschendrahtzaun bisher in unserer Siedlung gesehen zu haben. Da immer häufiger siedlungsfremde Fußgänger mit ihren Handys in der Hand durch unsere Siedlung laufen, brauchen auch wir mehr denn je einen Sichtschutz zwischen Vorgarten und Garten. Ich weiß nämlich nicht, ob mit diesen Handys Fotos oder Videos gemacht werden, und was damit passiert. Ich will einfach im Garten mit Familie und Freunden ungestört sein können. Im Übrigen gehört dieser Sichtschutz bereits seit Jahrzehnten zu vielen Siedlungsgrundstücken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. In der Bauflucht sind nicht blickdichte Zäune ohne Höhenbeschränkung zulässig. Eine Begrünung des Zauns und / oder eine Hecke sind zulässig. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straßenraum und Garten gewährleistet.

Die Regelung zur Farbe des Maschendrahtzauns wird nicht weiterverfolgt und wurde bereits gestrichen. Ein zusätzlicher Zaun um den Vorgarten soll so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Ein Maschendrahtzaun oder ein Stabmattenzaun bieten die Möglichkeit, dass der Zaun mit der Hecke verwächst. Unabhängig davon existieren auch in der Siedlung Neue Heimstatt bereits Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken / Strauchpflanzungen.

13.12 Äußerung

Zu 17, 18 & 21

Wir wollen als Familie möglichst lange als Mehrgenerationenhaushalt zusammenleben. Dafür müssen wir die uns vorgegebene Grundfläche möglichst gut nutzen und die Gegebenheiten auch für unsere Nachkommen wohnlich gestalten.

Oft wird das Dach in zwei Räume unterteilt, deswegen müssen Fenster genügend Licht bieten. Durch die schmale Gaube und das fehlende Fenster daneben wird das Fenster zur Straße hin als sehr dunkel empfunden. Und gerade Wände werden für Schränke benötigt. Wenn ich dann diese Dunkelheit mit den Regeln „60 Prozent Gaube und kein Fenster“ versuche zu erklären, versteht niemand, warum eine geschlossene Dachfläche vom Bezirksamt als so wichtig empfunden wird.

Außerdem wünschen sich die jungen Leute eine Gaube im Bereich B. Sie schafft mehr Möglichkeiten in der Raumgestaltung und wäre von der Straße aus völlig unsichtbar.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig 60 Prozent betragen. Damit verbleiben je nach Länge des Hauses (mit oder ohne Anbau) 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können über die Giebelseite (keine Einschränkungen) oder die Rückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleiben. Statt einer Gaube können auch ausschließlich Dachflächenfenster realisiert werden.

Gauben auf dem Dachbereich B sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Der Anbau mit Pultdach, wobei die beiden Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach bilden, stellt ein Charakteristikum der Gebäude dar. Aufgrund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude zum Ziel hat.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus gut sichtbar.

13.13 Äußerung

Übrigens haben meiner Beobachtung nach die Bestandsgauben alle kein flaches Dach, sondern eine Neigung.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Mindestneigung zur Entwässerung ist auch bei Flachdachgauben zulässig. Zur Klarstellung werden in der textlichen Festsetzung auch Schleppdachgauben ergänzt. Die Festsetzung zielt darauf ab, Satteldach-, Spitz-, Walmdach-, Trapezdach-, Fledermausgauben sowie runde Gauben auszuschließen.

Schreiben 14 vom 20.10.2018

14.1 Äußerung

Ich habe am Freitag mit meinem Kollegen mal wieder ein interessantes Gespräch zu dem jetzigen Stand des Bebauungsplans geführt. Fazit: Auch nach jetzigem Planstand dürfte ich wohl bei meinen Besuchen nicht mehr auf seinem Grundstück parken.

Hintergrund ist, dass nunmehr zwar ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt erlaubt wäre, er die dafür rechnerisch erlaubte Fläche allerdings bereits durch seine Terrasse, sein kleines Gewächshaus, seinen Schuppen und seine Garage mit nötiger Zufahrt aufgebraucht hat, weil dies wohl gegengerechnet wird. (Außerdem sei der mögliche Stellplatz wohl sehr schmal bemessen und auch keine Befestigung dessen möglich.)

Jedenfalls läuft es darauf hinaus, dass mein Kollege wohl nur seine Garage mit Zufahrt als Stellplatz behalten wird, weil er wohl weder Gewächshaus noch Schuppen abreißen

wird und damit für mich als Gast wieder kein Platz sein wird. Außerdem werden seine Frau und er durch den Stellplatz in der Garagenzufahrt ständig umparken müssen.

Und wieder frage ich mich, welche Familie mit zwei erwerbstätigen Elternteilen heute noch ohne zwei Autos auskommt.

Lediglich ein Stellplatz (vor der Garage) führt auch dazu, dass, solange beide Elternteile zu Hause sind, sie keine Gäste empfangen können, weil die beiden Parkmöglichkeiten bereits besetzt sind. Wie absurd! Die Parkplätze, die die Siedlung selbst bietet, sind so begrenzt, dass sie die Situation in keiner Form entlasten. Im Jahre 2018 einen Bebauungsplan mit solch einer Parkplatzregelung aufzustellen, wundert mich schon sehr. Die Grundstücksfläche vor und auch neben dem Haus wäre doch ausreichend groß, um den Anwohnern und ihren Gästen genug Parkmöglichkeiten zu bieten und die Grundstücke auch in Zukunft für Familien attraktiv zu gestalten. Und die Parkfläche mit dem Hinweis auf eine Versiegelung einzuschränken, macht keinen Sinn, da die Parkmöglichkeiten weder betoniert, noch anderweitig versiegelt werden dürfen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt, die Flächen für Stellplätze, Garage, Zufahrt und Nebenanlagen wird von insgesamt rund 120 auf 140 Quadratmeter erhöht. Darüber hinaus ist beabsichtigt die Breite von Zufahrt und Stellplatz von insgesamt 5,5 Meter auf 6,5 Meter zu erweitern. Zusätzliche Stellplätze werden nicht zugelassen.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Damit stehen neben der Garage, der Zufahrt und dem 2. Stellplatz noch 56 Quadratmeter für Nebenanlagen zur Verfügung. Wege sind hierbei nicht einzurechnen.

Die Aussage, dass Stellplatz und Zufahrt nicht befestigt sein dürfen, ist nicht richtig. Mittlerweile existiert eine Vielzahl von Pflasterbelägen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, gleichzeitig robust genug sind, um hohen Belastungen standzuhalten, und gut befahrbar beziehungsweise begehrbar sind. Unabhängig davon unterscheidet die Baunutzungsverordnung nicht zwischen versiegelten und teilversiegelten Flächen, da auch die Befestigung mit zum Beispiel Rasengittersteinen einen Eingriff in den Boden darstellt.

Gemäß den Bauungs- und Gestaltungsrichtlinien, die bisher die Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben bildeten, war im Gartenbereich ein Gebäude mit 10 Quadratmeter zulässig. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wie die zulässige Fläche für Nebenanlagen gemäß Bebauungsplan (bisher 42 Quadratmeter, nach Änderung 56 Quadratmeter), bereits ausgeschöpft sein kann.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass sich die Bemaßung der Stellflächen an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) orientiert. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert.

14.2 Äußerung

Als ebenso einengend und nicht zukunftsweisend empfinde ich auch noch immer die Vorgaben zu Zäunen und natürlich den Solaranlagen. Ein gleichmäßiges Bild in der Siedlung zu schaffen, darf nicht bedeuten, dass jede Individualität oder sogar Möglichkeit eines umweltbewussten Lebens im Keim erstickt wird.

Es sollte ganz klar keine Vorgaben zu Zäunen oder der Installation von Solaranlagen geben. Es sollte den Anwohnern überlassen werden, ob sie ihren Vorgarten einzäunen und welche Zäune (Material und Muster) sie nutzen wollen.

Und den Anwohnern die Privatsphäre im Garten durch das Verbot von blickdichten Zäunen zwischen Haus und Garage zu verwehren ist und bleibt wirklichkeitsfremd!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Anlage und Gestaltung der Hecken ist für den Charakter der Siedlung und der Straßenräume von entscheidender Bedeutung und bedarf deshalb gestalterischer Vorgaben. Entsprechend sind auch eine freie Zaunwahl sowie die Pflanzung sichthoher Hecken um den Vorgarten ausgeschlossen. In Verlängerung der Bauflucht sind Zäune freier Wahl (ohne Bögen) zulässig. Hecken in Ergänzung der Zäune oder die Bepflanzung der Zäune zur Schaffung eines Sichtschutzes sind zulässig. Damit ist sichergestellt, dass der Gartenbereich nicht eingesehen werden kann.

Solaranlagen sind, mit Ausnahme auf dem Garagendach, allgemein oder ausnahmsweise auf allen übrigen Dächern zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp; ohne Dächer von Nebenanlagen). Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage). Die Nutzung von Solarenergie stellt nur einen Baustein für ein umweltbewussteres Leben dar. Eine Reduzierung der Versiegelung, die sparsame Pkw-Nutzung (siehe Äußerung 14.1) gehören wie viele weitere Aspekte gleichermaßen dazu.

Schreiben 15 vom 17.10.2018

15.1 Äußerung

Meine Skatfreundin hat mir erzählt, dass sich der Bebauungsplan nicht wirklich verbessert hat.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

15.2 Äußerung

Sie könnte jetzt zwar theoretisch das größere Gewächshaus in die Sonne stellen, aber die Größe des Gewächshauses ist jetzt davon abhängig, ob sie einen Parkplatz neben der Garagenzufahrt möchte. Sie muss sich also entscheiden, ob wir die Skatrunden auch bei ihr ausrichten können, oder ob sie das größere Gewächshaus und damit das gesellschaftliche Abseits wählt. Das ist sehr unfair!

Zumal unsere dritte Spielerin mit Rollstuhl den Parkplatz aufgrund der geringen Breite wahrscheinlich nicht nutzen können wird. Ich verstehe diese Vorgaben einfach nicht. Der Bereich vor und auch neben dem Haus ist doch groß genug!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung zu mehr Stellplätzen vor und neben dem Haus wird nicht gefolgt. Die Breite von Zufahrt und Stellplatz wird von insgesamt 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert. Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) verbleibt bei einer Breite von 6,5 Meter ausreichend Bewegungsfläche zwischen den Fahrzeugen für den Umstieg vom Auto auf den Rollstuhl bei einer gemeinsamen Benutzung der Bewegungsfläche zwischen den Stellplätzen. Im Bebauungsplan nicht dargestellt ist eine Zuwegung zum Haus neben dem Stellplatz, die ebenfalls Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer beim Aussteigen sein kann. Zuwegungen sind in § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung nicht benannt und daher unabhängig von der Art der Befestigung nicht auf die Versiegelung anzurechnen. Für Menschen mit Behinderungen mit dem Merkzeichen „aG“ oder „Bl“ im Schwerbehindertenausweis besteht darüber hinaus die Möglichkeit, in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb der markierten Parkstände – soweit der übrige Verkehr nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird – zu parken.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einem Stellplatz und einem Schuppen entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind neben den Flächen für Garage, Zufahrt und Stellplatz ausreichend Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt (56 Quadratmeter). Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen noch weiter zu erhöhen.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (Versiegelung) erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits hiervon abweichende Regelungen getroffen. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten.

15.3 Äußerung

Es macht auf mich noch immer den Eindruck, als solle der Bebauungsplan die Anwohner schikanieren:

- Solaranlagen werden unter fadenscheinigen Gründen verboten.
- Parkplätze werden in der Größe begrenzt und sind zum Beispiel abhängig von dem Verzicht auf Gewächshäuser.
- Die Vorfahrt zum Haus selbst wird verboten.
- Die Art der Zäune wird vorgeschrieben.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

- Solaranlagen sind ausschließlich auf dem Garagendach ausgeschlossen. Auf den übrigen Dachflächen sind Solaranlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber, auf welchen Solaranlagen zulässig sind. Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

- *Zu den Stellplätzen siehe Abwägung zu 15.2.*
- *Auch die Zufahrt zum Hauseingang stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen. Zur Begrenzung der Versiegelung siehe Abwägung zu 15.2.*
Zudem ist die Eigenart der Siedlung sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden.
- *Die Art der Zäune / Einfriedung wird nur entlang der öffentlichen Straßenräume und des privaten Grünzuges vorgeschrieben, da hier das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt werden soll.*

15.4 Äußerung

Ich würde mir wünschen, dass Sie dazu beitragen, diese Siedlung, dieses Kleinod, zu bewahren, ohne die Anwohner dermaßen zu schikanieren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Mit den Festsetzungen soll, vor dem Hintergrund individueller Wünsche und unterschiedlicher Gestaltungsvorstellungen, das einheitliche Erscheinungsbild vom öffentlich zugänglichen Raum weitgehend bewahrt werden.

Schreiben 16 vom 22.10.2018

16.1 Äußerung

Laut dem Gespräch mit einem unserer Kunden wird der Bebauungsplan in der derzeitigen Ausführung die Probleme für Unternehmen wie unsere in der Siedlung nicht nur nicht ent-, sondern ganz im Gegenteil sogar zusätzlich verschärfen.

Im Detail:

Die Kernaufgabe unserer Firma ist die Montage von Einzelanfertigungen von Türen, Zäunen und Toranlagen. Aufgrund eines bereits ausgeführten Kundenauftrags in dieser Siedlung sind mir die Gegebenheiten und die damit verbundenen Probleme für Unternehmen wie unsere bekannt. Das sind konkret die viel zu geringe Anzahl an Parkmöglichkeiten und die ungewöhnlich weiten Wege von den wenigen Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken zu den Hauseingangs- oder Kellereingangstüren. Da ich nicht davon ausgehe, dass unsere Kunden ihre Schuppen mit den Heizungsanlagen abbauen werden, um im Gegenzug einen viel zu kleinen ungepflasterten Parkplatz zu errichten, bitte ich um Abänderung des Bebauungsplans zugunsten besserer Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und besserer Zufahrtsmöglichkeiten zu den Hauseingangs- und Kellertüren!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Breite von Zufahrt und Stellplatz wird von insgesamt 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert. Zusätzliche Stellplatz- und Zufahrtsflächen werden nicht zugelassen.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist

geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits hiervon abweichende Regelungen getroffen. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Vor dem Hintergrund der bereits geplanten Überschreitung wird eine weitere Versiegelung, auch für eine Zufahrt zum Hauseingang, sowie die Anlage zusätzlicher Stellplätze ausgeschlossen. Zudem ist die Eigenart der Siedlung sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einem Stellplatz und einem Schuppen entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind neben den Flächen für Garage, Zufahrt und Stellplatz zusätzlich ausreichend Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt (56 Quadratmeter). Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen noch weiter zu erhöhen.

Auch die Aussage, dass Stellplätze nicht gepflastert sein dürfen, ist ebenfalls falsch. Der Bebauungsplan setzt wasser- und luftdurchlässige Beläge fest. Mittlerweile existiert eine Vielzahl von Pflasterbelägen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, gleichzeitig robust genug sind, um hohen Belastungen standzuhalten, und gut befahrbar bzw. begehbar sind.

Schreiben 17 vom 18.10.2018

17.1 Äußerung

Vor drei Jahren habe ich von dem Bebauungsplanverfahren erfahren, das anscheinend die ganze Siedlung in Aufruhr versetzt. Auch nachdem ich den jetzigen Stand erfahren und im Internet recherchiert habe, bin ich noch immer der Meinung, dass dieser Bebauungsplan in einigen Punkten über das Ziel hinausschießt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

17.2 Äußerung

Ich sehe hier vier problematische Themenkomplexe

1. Zäune
2. Umweltschutz (Solaranlagen)
3. Nebengelasse
4. PARKPLÄTZE!

Zu 1.

Jeder sollte das Recht auf einen Zaun haben und zwar an den Grundstücksgrenzen und zwischen Haus und Garage. Blickdichte Zäune und Mauern sollten nur im Vorgarten zur Straße und im Vorgarten zwischen den Nachbarn unzulässig sein. Ansonsten sollte jeder Bewohner die Art seines Zaunes frei wählen dürfen. Den Bewohnern sollte zumindest im Garten -außerhalb des Vorgartens- Privatsphäre zugestanden werden, dazu zählt auch ein blickdichter Zaun zwischen Haus und Garage.

Zu 2.

Niemand sollte daran gehindert werden, aktiv die Umwelt zu schützen. Dazu gehört, dass Solaranlagen an keiner Stelle verboten sein sollten. Und ehrlich gesagt, entsteht für Außenstehende der Eindruck, dass die Verantwortlichen nicht erkannt haben, dass Umweltschutz durchaus wichtiger ist, als ein schön anzusehendes Dach.

zu 3.

Die Regelungen zu Nebengelassen schränken immer noch unnötig ein. Nunmehr gibt es zwar keinen festgelegten Platz mehr für die Nebengelasse, aber dass die Bewohner nun die zweifelhafte Wahl zwischen Nebengelassen und Parkplätzen haben, verleiht dieser Thematik nur ein anderes Problemfeld.

zu 4 .

Die Regelungen zu den Parkplätzen betreffen nicht nur die Bewohner, sondern auch alle potentiellen Besucher der nächsten Jahrzehnte. (Ich bin zum Beispiel unmittelbar betroffen, denn auch ich benötige bei meinen Besuchen einen Parkplatz!) Der Platz in und vor der Garage reicht nicht aus, um das Parkplatzbedürfnis einer Familie und ihrer Besucher zu erfüllen.

Der zweite Parkplatz neben der Garagenzufahrt ist zwar eine tolle Idee, aber er ist viel zu schmal und es bereitet mir als Besucher Sorgen nunmehr in Konkurrenz zu einem Gewächshaus zu stehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Zu 1.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Individualität ist bei der Vorgarteneinfriedung nicht gewünscht. Das Erscheinungsbild der Vorgärten ist durch eine niedrige Spireenhecke geprägt. Ein zusätzlicher Zaun soll so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Das ist bei Zäunen mit zum Beispiel Holzlattung nicht gleichermaßen sichergestellt. Möglichkeiten der individuellen Gestaltung bestehen bei der Gestaltung der Vorgärten.

Durch den Ausschluss von sichtdichten Mauern und Zäunen in der Bauflucht soll eine bauliche Verbindung zwischen Gebäude und Garage unterbunden werden. Das Straßenbild ist durch den Wechsel von Doppelhaus und Doppelgarage geprägt. Durch eine massive bauliche Verbindung entsteht der Eindruck von Gebäudezeilen, die nicht dem Charakter der Siedlung entsprechen. Die Schaffung eines vollständigen Sichtschutzes durch eine Bepflanzung der Zäune oder durch eine Hecke ist zulässig.

zu 2.

Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind.

Solaranlagen sind ausschließlich auf dem Garagendach ausgeschlossen. Auf den übrigen Dachflächen sind Solaranlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber, auf welchen Solaranlagen zulässig sind. Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

Zu 3 und 4.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einem Stellplatz und einem Schuppen entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind neben den Flächen für Garage, Zufahrt und Stellplatz zusätzlich ausreichend Flächen für Ne-

benanlagen berücksichtigt (56 Quadratmeter). Es besteht jedoch die Möglichkeit durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen noch weiter zu erhöhen.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Breite der Stellfläche für Fahrzeuge (Zufahrt + Stellplatz) von 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitet wird.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits hiervon abweichende Regelungen getroffen. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten.

Weiter sei allgemein darauf hingewiesen, dass zu den Aspekten des Umweltschutzes gleichermaßen eine Reduzierung der Bodenversiegelung gehört.

17.3 Äußerung

Kurz gesagt:

Die von mir im Internet recherchierten Argumente für die im Bebauungsplan erfolgten Regelungen zu diesen vier Themenkomplexen konnten mich nicht überzeugen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben 18 vom 19.10.2018

18.1 Äußerung

Zu Ihren Punkt 6. In den Reinen Wohngebieten sind ... sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Kommentar:

Unter Berücksichtigung, dass die meisten Garagen sehr alt und somit sehr eng und schmal gebaut wurden, sollte man das Überdachen in einfacher Form und genormter Länge / Breite ermöglichen. Die neuen Autos sind weitaus breiter und länger, als vor 60 Jahren! Ein einfaches Holzgestell mit Welldach, würde nicht den ursprünglichen Charakter der Siedlung beeinflussen!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Carport im Vorgarten unterbricht die durchgängigen Vorgartenflächen, verstellt die Sicht auf die Gebäude und ist weithin im Straßenraum sichtbar. Anstelle der Garage ist auch die Errichtung eines Carport zulässig. Die maximalen Abmessungen betragen 4 x 9 Meter. Damit können auch große Autos untergestellt werden.

Schreiben 19 vom 17.10.201819.1 Äußerung

Ich habe gerade mal wieder mit meinem alten Freund in Berlin telefoniert. Er hat mir erzählt, dass ich auch mit dem neuen Bebauungsplan nicht auf seinem Grundstück parken kann, weil er gerade von seiner Frau die Erlaubnis für einen Hühnerstall bekommen hat, nachdem er diesen Sommer für seine Frau ein Gewächshaus aufstellen lassen hat. Er sagt, seine Enkel sollen so wie früher sehen und schmecken, was gutes Essen ist.

Jedenfalls kann er zwar mit dem neuen Plan vorne einen Parkplatz für mich und andere Freunde bauen, aber nur, wenn er den Hühnerstall hinten im Garten weglässt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einem Stellplatz und einem Schuppen entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind neben den Flächen für Garage, Zufahrt und Stellplatz zusätzlich ausreichend Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt (56 Quadratmeter). Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz die Fläche für Nebenanlagen noch weiter zu erhöhen.

19.2 Äußerung

Außerdem darf der neue Parkplatz nur sehr schmal sein und er hat Angst, dass der für mein Wohnmobil nicht groß und stabil genug sein wird. (Ich mache meine Besuche immer mit dem Wohnmobil, weil ich dann alles dabei hab, um schnell Pausen zu machen.) Ich finde das alles nicht gut. Wo soll ich parken, wenn ich meinen alten Freund in Berlin besuche? Der Platz auf dem Grundstück ist ja da. Da hilft mir auch kein G in meinem Behindertenausweis, wenn ich irgendwo außerhalb der Siedlung parken muss! Soll ich dann mit einem Taxi von meinem Parkplatz zum Grundstück fahren? Das können Sie doch nicht wirklich wollen!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Breite der Stellfläche für Fahrzeuge (Zufahrt + Stellplatz) von 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert wird. Damit sollte auf der Fläche auch das Abstellen eines Wohnmobils neben einem Pkw möglich sein. Für Menschen mit Behinderungen mit dem Merkzeichen „aG“ oder „Bl“ im Schwerbehindertenausweis besteht darüber hinaus die Möglichkeit in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb der markierten Parkstände – soweit der übrige Verkehr nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird – zu parken.

Schreiben 20 vom 22.10.201820.1 Äußerung

Ich möchte die Möglichkeit wahrnehmen, mich erneut zu dem Entwurf des Bebauungsplans für die Siedlung Neue Heimstatt zu äußern.

Der Entwurf ist im Moment mal wieder in der Siedlung in aller Munde, weil die Bewohner sich in ihrem Leben und der Gestaltung ihrer Grundstücke durch diesen weiter zu stark reglementiert fühlen. So wurde auch ich als Besucher wieder unfreiwillig mit dem Thema konfrontiert und muss nunmehr wieder zugeben, dass viele Bedenken und auch manches Gefühl der Bevormundung auch mir wieder begründet erscheinen. (Ihre sehr lange Begründung im Internet hat da auch nicht geholfen.) Ich erkenne zwar in den Vorgaben einen positiven Fortschritt (Obstbäume, Ziergärten, ...), ich verstehe allerdings noch immer nicht, warum es so starke Reglementierungen zu Parkplätzen, Zäunen, Solaranlagen, Schuppen und sogar Mülltonnen gibt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Siehe nachfolgende Abwägungen.

20.2 Äußerung

Ich sehe einfach keinen Zusammenhang zwischen Schuppen, die ohne Zweifel eine Versiegelung darstellen (deren Regenwasser aber auch im Boden versickern kann), und einem Parkplatz, der „luft- und wasserdurchlässig“ also nicht versiegelt sein darf.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bereit 1990 hat der Gesetzgeber den § 19 der Baunutzungsverordnung dahingehend geändert, dass zum Schutz des Bodens alle baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, unabhängig von ihrer Befestigung, auf die Versiegelung anzurechnen sind. Auch wenn Flächen beispielsweise mit Rasengittersteinen befestigt sind, erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Vegetation). Der Eingriff ist lediglich reduziert. Von der Anrechnung ausgenommen sind lediglich Gehwege zu den Baulichkeiten.

20.3 Äußerung

Den Vorgarten, als den für Passanten sichtbaren Teil zu reglementieren ist zum Zweck des Siedlungsschutzes zum Teil folgerichtig, sollte aber im angemessenen Verhältnis dazu stehen, dass es sich nicht um ein Museum, sondern um einen Teil des Lebensmittelpunktes von größtenteils Familien handelt. Diese Familien brauchen Parkplätze für ihre und auch die PKWs ihrer Besucher. (Damit trifft mich dieser Bebauungsplan dann auch unmittelbar.) Diese Familien wollen zu Recht auf ihrem eigenen Grundstück mit ihrem PKW zum Entladen der Einkäufe oder zum Beispiel zum Ein- und Aussteigen der Großeltern möglichst nah an die Haustür heranfahren können.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung der Versiegelung auf Grundstücken ist bereits im Bundesrecht – Baunutzungsverordnung – vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden bereits deutlich hiervon abweichende Regelungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan soll zukünftig eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestattet werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden.

20.4 Äußerung

Ich wiederhole mich diesbezüglich zwar, aber Familien sollten auch die Möglichkeit haben, Saisonkennzeichen oder die extra von der Bundesregierung vor ein paar Jahren neu eingeführten Wechselkennzeichen zu nutzen. Saison- und Wechselkennzeichen sind keine Erscheinung der Oberklasse / kein Luxusproblem. Saisonkennzeichen werden zum Beispiel genutzt, um im Sommer ein im Unterhalt günstiges und im Winter ein winterfes-

tes Fahrzeug zu nutzen. Wechselkennzeichen nutzen Familien zum Beispiel auch um am Wochenende mit einem kleinen Wohnmobil die Sportveranstaltungen ihrer Kinder ehrenamtlich in allen Teilen Deutschlands zu organisieren und zu betreuen. Sie sehen also, dass es sinnvoll sein kann, mehrere Parkplätze auf den Grundstücken zu ermöglichen, zumal auf den Grundstücken genügend Platz vorhanden ist. Und selbst ein Wohnmobil zwischen Haus und Garage geparkt, würde die Sicht der Passanten nicht stören.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung ist berücksichtigt. Je Grundstück sind drei Pkw-Stellflächen möglich. Zur Beschränkung der Versiegelung siehe Abwägung zur Äußerung 20.2.

20.5 Äußerung

Mich stört als Passant auch nicht, ob ich an einer Hecke, einem schmiedeeisernen Zaun, einem Holzlattenzaun oder einem Maschendrahtzaun entlang spaziere.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Hecke um den Vorgarten ist ein wesentliches ortsbildprägendes Element der Siedlung und soll daher auch zukünftig erhalten werden. Ungeachtet der subjektiven Wahrnehmung von Passanten handelt es sich hier um eine Siedlung mit besonderer städtebaulicher und gestalterischer Ausprägung.

20.6 Äußerung

Eine Solaranlage auf dem Dach ist für mich auch kein Schandfleck, sondern zeugt von der Art Umweltbewusstsein, die ich von einem Siedlungsbewohner erwarte.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Solaranlagen sind, mit Ausnahme auf dem Garagendach, auch allgemein oder ausnahmsweise (in Abhängigkeit von der Ausführung) zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp; ohne Dächer von Nebenanlagen). Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

Allgemein sei angemerkt, dass neben der Nutzung von Solarenergie auch die Reduzierung der Versiegelung und die sparsame Pkw-Nutzung (siehe Äußerung 14.1) neben vielen weiteren Aspekten von Umweltbewusstsein zeugen.

20.7 Äußerung

Im Übrigen kann ich mir vorstellen, dass es im Alter sehr beschwerlich sein kann eine Mülltonne schätzungsweise 10 Meter bis zur Straße zu ziehen. Und selbst ein noch so freundlicher Mitarbeiter der örtlichen Müllabfuhr zieht eine Mülltonne vielleicht 2 oder maximal 3 Meter vom Grundstück auf die Straße, aber sicher keine 10 Meter. Zudem können selbst Mülltonnenplätze ansehnlich im Vorgarten integriert (und sogar bepflanzt) werden und realistischer Weise sind Mülltonnen im Vorgarten doch ein normales und auch gern geduldetes Bild.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Anzahl an Mülltonnen. In der

Siedlung Neue Heimstatt wird durch die niedrigen Hecken der offene Charakter der Vorgärten betont und ein durchgängiger Blick auf die Vorgärten und die Gebäude gestattet. Einbauten im Vorgarten stellen daher eine unerwünschte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Schreiben 21 vom 21.10.2018

21.1 Äußerung

Ich arbeite nicht weit entfernt von der Siedlung Neue Heimstatt. Auf der Suche nach einer schönen Gegend, in die meine Familie und ich ziehen könnten, habe ich mit dem Fahrrad auch eine kleine Tour durch diese Siedlung gemacht. Mir fiel sofort auf, dass es keine Photovoltaikanlagen oder auch Solarthermieanlagen in der Siedlung gibt. Ein ausführliches Gespräch mit einem Bewohner führte zu der sehr ernüchternden Erkenntnis, dass der neue Bebauungsplan die Installation zur Gewinnung von Solarenergie stark reglementieren wird.

Das ist jetzt circa 3 Jahre her und aufgrund der Klimadebatte habe ich das Internet nach einer Fortschreibung des Bebauungsplans durchstöbert. Trotzdem ich aktuell Verbesserungsversuche erkenne, möchte ich Ihnen gern noch einmal verdeutlichen, was junge Familien heute von ihrem Zuhause erwarten:

Als junge Familie muss ein Haus mit Grundstück für uns ein paar Voraussetzungen erfüllen:

- die Möglichkeit, das Haus energiearm zu gestalten und neue Möglichkeiten zur Energiegewinnung nutzen zu können,

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Möglichkeit, das Haus energiearm zu gestalten und neue Möglichkeiten zur Energiegewinnung zu nutzen, sind berücksichtigt. Mit Ausnahme auf dem Garagendach sind auf allen Dachflächen Photovoltaik-Anlagen allgemein oder ausnahmsweise (in Abhängigkeit von der Ausführung) zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp; ohne Dächer von Nebenanlagen). Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage).

Auch den sonstigen Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens, Wanddämmung, Dach- und Kellerdämmung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung et cetera, steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

21.2 Äußerung

- Platz für unsere beiden Autos auf dem Grundstück und Parkmöglichkeiten für unsere Gäste,

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Pro Grundstück sind eine Garage und zwei Stellplätze, einer davon auf der Garagenzufahrt, berücksichtigt.

21.3 Äußerung

- und die Möglichkeit, uns auch in unserem Garten frei und sichtgeschützt entfalten zu können, zum Beispiel durch den Bau einer kleinen Sauna und eines Gewächshauses oder einer überdachten Terrasse und zwar ohne, dann im Gegenzug auf eine Parkmöglichkeit verzichten zu müssen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregungen sind berücksichtigt. Zwischen Wohnhaus und Garage ist die Errichtung eines Zauns oder die Pflanzung einer Hecke zulässig. Ein vollständiger Sichtschutz kann auch durch die Begrünung des Zauns erzielt werden. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgen keine Vorgaben. Damit ist ein hinreichender Sichtschutz gewährleistet.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einer Parkmöglichkeit und einem Gewächshaus entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz sowie eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, möglich. Darüber hinaus können je Grundstück auf 56 Quadratmeter noch weitere Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) errichtet werden. Damit muss sich niemand zwischen der Anlage von Stellplätzen / Garage oder der Errichtung zum Beispiel einer Sauna entscheiden. Durch Verzicht auf den zweiten Stellplatz besteht allerdings die Möglichkeit, die Fläche für Nebenanlagen weiter zu erhöhen.

21.4 Äußerung

Wir wollen, dass es für unsere Kinder „normal“ wird, die Elektroautos der Familie mit der Energie aus der Photovoltaikanlage des Garagen- und Carportdachs zu speisen!

Auch wenn wir uns damals aus anderen Gründen gegen diese Siedlung entschieden haben, sollten Sie bedenken, dass die Voraussetzungen, die Familien an ihr Zuhause stellen, sich nicht weit von unseren unterscheiden werden, trotzdem die Siedlung sicherlich auch durch den verkehrsberuhigten Bereich eine gute Umgebung für Kinder bietet.

Photovoltaikanlagen erzeugen Strom ohne Feinstaub und Treibhausgase zu produzieren. Diese Chance verstehen wir als Verantwortung gegenüber unseren Kindern. Sicherlich sind Autos nicht die umweltbewusstesten Fortbewegungsmittel, aber wir werden unsere Autos auch in Zukunft benötigen. Und diese Autos müssen in einem verkehrsberuhigten Bereich Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück haben.

Dazu kommt, dass es nach einem Umzug noch wichtiger ist, Gäste empfangen zu können, um alte Freundschaften zu pflegen und neue schließen zu können. Kurzum, auch Gäste brauchen Parkplätze.

Berlin-Buckow gehört auch wegen Siedlungen wie dieser zu einem besonders schönen Teil von Berlin. Diese zu erhalten ist wichtig, aber den Bewohnern sollte dabei nicht durch zu starke Reglementierung jede Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihres Zuhauses genommen werden.

Uns könnte wie gesagt dieser Bebauungsplan eigentlich einerlei sein, aber

- jede verlorene Chance erneuerbare Energien zu nutzen, trifft uns alle;
- vielleicht wohnt mal eine unserer neuen Freundschaften in dieser Siedlung und wir sind die Gäste, die einen Parkplatz benötigen
- UND gemeinsam auf der Terrasse sitzen wollen
- UND unsere Kinder vor fremden Blicken geschützt durch den Rasensprenger flitzen lassen möchten;
- im schlechtesten Fall macht dieser Bebauungsplan mit seinen starken Reglementierungen Schule.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Abwägung siehe vorherige Punkte.

Im Übrigen sei angemerkt, dass eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36 erfolgt, sondern bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben ist. In der Baunutzungsverord-

nung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Der Bebauungsplan gestattet zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) bereits eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter).

Im Übrigen unterliegen Kleinsiedlungen auch in anderen Bezirken des Landes Berlin besonderen Anforderungen. So hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg zum Beispiel für die Stadtrandsiedlungen Marienfelde I, II und III eine Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets (Erhaltungsverordnung) erlassen und hierdurch einen zusätzlichen, erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

21.5 Äußerung

PS: Die Erklärung, warum die Garagenvorfahrt und die Parkplätze in der Größe beschränkt und auf die Größe der Nebenanlagen angerechnet werden, bleiben Sie schuldig, da ja die Vorfahrt und die Parkplätze sowieso nicht versiegelt werden dürfen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Bereit 1990 hat der Gesetzgeber den § 19 der Baunutzungsverordnung dahingehend geändert, dass zum Schutz des Bodens alle baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, unabhängig von ihrer Befestigung, auf die Versiegelung anzurechnen sind. Davon ausgenommen sind lediglich Gehwege zu den Baulichkeiten. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen gewisse Funktionen für den Naturhaushalt weiterhin übernehmen, ist deren Funktion eingeschränkt.

Schreiben 22 vom 23.10.2018

22.1 Äußerung

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan 8-36, möchten wir einbringen, dass es nicht mehr zeitgemäß ist, dass eine Familie mit einem Stellplatz außerhalb der Garage auskommen soll. In den meisten Fällen sind mehr als 2 Personen im Haushalt berufstätig oder im Studium. Die Agentur für Arbeit erwartet auch dass man weitere Fahrwege in Kauf nehmen muss. Unser Vorschlag wäre, dass mindesten ein bis zwei weitere Parkplätze auf dem Grundstück beziehungsweise im Vorgarten von der Auffahrt bis maximal bis zum Gehweg des Hauses gehen kann.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind drei Abstellmöglichkeiten für Pkw berücksichtigt: Garage, Stellplatz sowie Zufahrt mit weiterer Stellplatzmöglichkeit.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche = rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen

getroffen. Abweichungen müssen städtebaulich erforderlich sein. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Stellplätze berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze pro Grundstück städtebaulich nicht rechtfertigen.

22.2 Äußerung

Es muss auch möglich sein, ein Garagenvordach beziehungsweise Carport vor der Garage aufzustellen, ein Auto hält dadurch mindestens 1/3 länger. Außerdem scheint die Zukunft ein E-Auto zu sein und da muss es auch möglich sein einen elektrischen Anschluss im Regen geschützt aufzustellen. Um das Einheitsbild der Siedlung zu gewährleisten, ist es durch die Siedlungsmitglieder als Mehrheitsbeschluss möglich ein Standard-Carport festzulegen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Flächen vor den Gebäuden und Garagen sind von Anbauten, auch einheitlich gestalteten Carports, freizuhalten. Ein Carport im Vorgarten unterbricht die durchgängigen Vorgartenflächen, verstellt die Sicht auf die Gebäude und ist weithin im Straßenraum sichtbar.

Unabhängig von der Frage der Wirksamkeit eines Mehrheitsbeschluss der Siedlungsmitglieder im Falle der Bildung von Einzeleigentum ersetzt dieser nicht die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eines Bebauungsplans, einem solchen Beschluss würden zudem die Planungsziele des Bebauungsplans entgegenstehen.

22.3 Äußerung

Des Weiteren können wir nicht akzeptieren, dass es bei einigen Häusern Baugenehmigungen gegeben hat und bei anderen wurde die gleiche Bauanfrage abgelehnt. Es sollte doch eine Gleichberechtigung herrschen, zum Beispiel Eckgaube auf der Dachfläche B. Diese sind bei einigen Häuser genehmigt worden und bei anderen abgelehnt worden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Gauben auf der Dachfläche B waren nach den anzuwendenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien bereits in der Vergangenheit unzulässig. Zur Genehmigungspraxis in der Vergangenheit können im Übrigen keine Aussagen getroffen werden.

22.4 Äußerung

Genauso darf die Fensterfläche nicht begrenzt werden, da wir nicht wissen welche Wärmegewinnung, Isolierung zukünftiger Wärmegewinnungsmaßnahmen möglich sind, die uns dann nicht mehr möglich sind. Es gibt schon Fenster die sehr viel Wärme ins Haus lassen und wenig bis kaum Wärme verlieren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Regelungen zu Fenstergrößen erfolgen nur für die straßenseitige Fassade. An den übrigen Gebäudeseiten sind die Fensterflächen frei wählbar. Veränderungen der ursprünglichen Fensterformate, unterschiedliche, nicht im Verhältnis zueinander stehende Einzelformate sind oftmals ohne Rücksicht auf die Gesamtgestalt der Gebäude ausgeführt worden. Da die Fassade keine weitere Dekoration aufweist, sind die Fenster ein wesentlicher Bestandteil der Architektur der Straßenfassade. Es ist daher erforderlich, eindeutige Regelungen zu den Fensterformaten zu treffen. Durch zu große Fensterflächen würden die Gebäude in ihrem Gesamterscheinungsbild zur Straße verändern. Die zulässigen Fensterformate im seitlichen Anbau beziehungs-

weise in der Gaube dürfen maximal doppelt so groß sein wie die historischen Fenster. Das entspricht im Wesentlichen den bisherigen Ausführungen.

22.5 Äußerung

Des Weiteren wäre unser Vorschlag für die Häuser, die den 4 Meter Anbau giebelseitig nicht haben, diese Fläche als Zusatz plus der schon ermittelten Fläche von 117 Quadratmeter erhöht werden kann. Es ist dann bei diesen Grundstücken immer noch reichlich Grünfläche vorhanden. Man braucht vielleicht breitere Gehwege wegen E-Rollstuhl oder ähnliches.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Fläche für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Weiteren von 117 Quadratmeter auf 140 Quadratmeter erweitert werden soll. Bei Berücksichtigung der festgesetzten Flächen für die Garage und Stellflächen verbleiben 56 Quadratmeter für Nebenanlagen. Bei Verzicht auf einen 2. Stellplatz kann die Fläche für Nebenanlagen entsprechend erweitert werden. Wege sind grundsätzlich nicht in die Berechnung einzubeziehen.

Gebäude, die den 4 Meter Anbau giebelseitig nicht haben, haben im Gegenzug eine Bebauungstiefe bis 25,4 Meter. Gebäude mit seitlichem Anbau haben nur eine Bebauungstiefe bis 20,4 Meter. Beide Gebäudetypen haben so eine annähernd einheitliche Grundfläche.

Die im Plan festgesetzte Erweiterungsfläche für das Wohnhaus kann, bis zu einer Ausschöpfung des Erweiterungspotenzials, zusätzlich durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Nebenanlagen sind allerdings innerhalb dieser Fläche zu verorten. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb dieser Fläche ist nicht zulässig, da die textliche Festsetzung 7 dies explizit ausschließt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass mögliche Nebenanlagen innerhalb der giebelseitigen Erweiterungsfläche von der Straße so wenig wie möglich in Erscheinung treten sollten. Nach § 15 der Baunutzungsverordnung können Anlagen im Einzelfall auch unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Gebiets widersprechen.

Ein genereller Verzicht auf die Festsetzung einer Erweiterungsfläche zugunsten einer größeren Fläche für Nebenanlagen erfolgt nicht, da der Bebauungsplan auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigen muss. Der Vorteil einer dauerhaften Reduzierung der Gebäudegrundfläche zugunsten einer größeren Fläche für Nebenanlagen ist nicht nachvollziehbar.

Schreiben 23 vom 22.10.2018

23.1 Äußerung

Nach dem Hinweis eines befreundeten Paares haben auch wir uns eher aus Neugier noch einmal mit dem Bebauungsplan beschäftigt. Trotzdem uns nur das Thema „Parkplatz“ als Gäste direkt treffen wird, haben wir doch das Bedürfnis, uns noch einmal zu den für uns nicht nachvollziehbaren Festsetzungen des Entwurfs zu äußern.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

23.2 Äußerung

- Nebenanlagen

Die deutlich zu geringe Größe der Nebenanlagen, die nach der Verrechnung mit Garage / Stellplatzzufahrt verbleibt, ist unbegründet. Selbst eine Größe von fast 100 Quadratmeter

würde sich (sofern in mindestens zwei Bauten aufgeteilt) immer noch dem Wohnhaus unterordnen.

Die Begründung, dass ein größeres Haus und eine größere Garage eine größere Nebenanlage überflüssig machen, hilft den Bestandssiedlern nicht, da sie wohl kaum ihr Haus oder ihre Garage vergrößern werden, weil sie einen Schuppen benötigen. Darüber hinaus erfüllen Nebenanlagen selten einen Zweck, der auch durch das Wohnhaus oder eine Garage erfüllt werden kann.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die berücksichtigte Fläche für Nebenanlagen von 42 auf 56 Quadratmeter vergrößert wird. Durch Verzicht auf einen 2. Stellplatz kann die Fläche für Nebenanlagen weiter vergrößert werden. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Garage, Zufahrt und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (hier: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Überschreitung bis 90 Prozent (insgesamt rund 140 Quadratmeter) der Grundfläche gestattet.

23.3 Äußerung

- Stellplätze

Da Sie aufgrund der nicht vorhandenen öffentlichen Parkplätze auch die Parkplätze für Gäste einberechnen müssen, braucht jedes Grundstück mit lediglich zwei Autofahrern mindestens drei Parkmöglichkeiten. In Mehrgenerationenhaushalten erhöht sich die Anzahl entsprechend. Darüber hinaus ist der Stellplatz direkt in der Zufahrt der Garage kein vollnutzbarer Stellplatz, da er für die Benutzung der Garage mitunter täglich mehrfach geräumt werden muss.

Es ist daher folgerichtig mindestens einen weiteren Stellplatz neben der Garagenzufahrt zuzulassen. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum der Stellplatz in seiner Größe so begrenzt und zudem starr verortet ist und warum der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage nicht als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. (Immerhin besteht auch eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit.)

Bei dem Parkplatzbedarf, der auch noch in zwanzig Jahren ausreichen soll, sehen wir nur zwei Möglichkeiten:

Entweder der gesamte Vorgartenbereich wird als Fläche für Stellplätze freigegeben oder aber der Bereich direkt vor der Hausfront bleibt als Garten erhalten und dafür werden der restliche Vorgarten und der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage als Stellplatz freigegeben. Wir würden die zweite Variante empfehlen, um eine Anpflanzfläche im Vorgartenbereich zu erhalten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Zur Begrenzung der Versiegelung, unter anderem für Stellplatzflächen, siehe Abwägung 23.2.

Die Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4) unterscheidet nicht zwischen befestigten und teilversiegelten Flächen. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen gewisse Funktionen für den Naturhaushalt weiterhin übernehmen, ist de-

ren Funktion, je nach Ausführung mehr oder weniger eingeschränkt. Eine Überschreitung der Regelung in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. In Betracht kommen hierfür, wie im Bebauungsplan 8-36 vorgesehen, offene Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten. Der Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge rechtfertigt daher nicht die Inanspruchnahme weiterer Flächen zum Parken, egal ob im Vorgarten oder auf der Fläche zwischen Haus und Garage.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten (Ausnahme Wege) und soll auch zukünftig freigehalten werden.

Bezogen auf die Anregung, Stellplätze nur vor dem Gebäude auszuschließen, ist anzumerken, dass auf Grundstücken, auf welchen bereits ein giebelseitlicher Anbau erfolgt ist, ein zusätzlicher Stellplatz, der sich nicht teilweise vor der Hausfront befindet, ohnehin nicht realisieren ließe. Es ist auch nicht realistisch davon auszugehen, sollte ein seitlicher Gebäudeanbau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, der Stellplatz, der dann in den Vorgarten vor dem Gebäude hineinragt, zurückgebaut werden würde.

Auch bei Grundstücken des Gebäudetyps 2 (ohne seitliche Erweiterung des Haupthauses) würde ein weiterer Stellplatz auf mindestens der Hälfte der Grundstücke ebenfalls in den Vorgartenbereich vor dem Gebäude hineinragen.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon, wurden und werden notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage der Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

23.4 Äußerung

- Dacheindeckungen

Eine Festsetzung von Farben bei Neueindeckungen ist nachvollziehbar, der Ausschluss von glasierten Dacheindeckungen jedoch nicht. Glasierte Dacheindeckungen sind länger haltbar und stören in der matten Ausführung das Siedlungsbild nicht.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die textliche Festsetzung 16 soll dahingehend korrigiert werden, dass nur glänzende Dachziegel, -steine unzulässig sind. Die Begründung zur textlichen Festsetzung ist bereits entsprechend formuliert. Ziegel, Dachsteine mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen sind zulässig.

23.5 Äußerung

- Gewinnung von Solarenergie

Vor allem in Zeiten der Energiewende ist das Verbot von Solaranlagen auf den Garagen und straßenseitigen Dächern nicht nachvollziehbar. Gerade weil die Solarmodule eine vergleichbare Farbgebung wie die straßenseitigen Dachflächen haben, sollte eine umweltverträgliche Lösung, wie zum Beispiel die nichtaufgeständerte Anbringung, gefunden werden, die dann auch auf die Garagendächer übertragen werden könnte. Die Nutzung von Solaranlagen auf Garagendächern auch für die Zukunft mit dem Hinweis auf die vermutete Traglast der jetzigen Dächer zu verbieten, erschließt sich nicht. Wir sollten alle unseren Beitrag zur Energiewende leisten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Solaranlagen auf den straßenseitigen Dachflächen sind ausnahmsweise, zum Beispiel als Solardachziegel, zulässig. Großflächig, aufgesetzte Anlagen, entsprechen aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module nicht der vorhandenen Dachdeckung und treten trotz ähnlicher Farbgebung als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung.

Garagen sind bisher überwiegend durch eine durchlaufende Traufkante, zum Teil auch als Attika ausgeführt, gekennzeichnet. Im Regelfall bleibt die Traufhöhe unterhalb der Traufhöhe des Wohngebäudes. Bei der Annahme, dass Module nur sinnvoll mit Aufständigung ausgeführt werden können, ergeben sich bei einer üblichen Modulgröße (160 x 80 Zentimeter), einem Neigungswinkel von 30 Grad, bei Berücksichtigung eines Mindestabstands zwischen Modulunterkante und Dach mindestens 0,5 Meter. Bezug nehmend auf dem Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf den Garagen sowie Höhenversprünge zwischen den Garagen, durch eine gegebenenfalls einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden. Hinzu kommt, dass auch von PV-Modulen Blendwirkungen für die umliegende Wohnbebauung ausgehen können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits möglichst viel Fläche für die Nutzung von Solarenergie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Damit ist sichergestellt, dass jeder einen Beitrag zur Energiewende leisten kann. Auch den sonstigen Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens, Wanddämmung, Dach- und Kellerdämmung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung et cetera, steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

23.6 Äußerung

- Dachflächenfenster neben Gauben straßenseitig

Da Gauben straßenseitig nur 60 Prozent der Fassadenbreite einnehmen dürfen, erschließt es sich nicht, warum daneben keine Dachflächenfenster gestattet werden. Gerade die Tatsache, dass Dachflächenfenster an vergleichbarer Stelle ohne Gauben gestattet sind, lässt diese Festsetzung nicht nachvollziehbar erscheinen. Mit dieser Regelung haben die Siedler im Dachgeschoß die Wahl zwischen einer Raumvergrößerung (Gaupe) oder größerem Lichteinfall (Dachflächenfenster). Dies erscheint wenig sinnvoll. Auch hier ist der Unterschied zwischen Denkmalschutz und reinem Siedlungserhalt nicht deutlich genug ersichtlich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Satteldach ist wesentlich mitbestimmend für das Erscheinungsbild der Gebäude und das Ortsbild in der Siedlung und soll daher erkennbar erhalten bleiben und nicht durch Einbauten unterschiedlichster Art nebeneinander beeinträchtigt werden. Daher werden straßenseitig entweder Gauben oder Dachflächenfenster zugelassen.

Je nach Länge des Gebäudes (mit oder ohne Anbau) verbleiben neben der Dachgaupe 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können über die Giebelseite (keine Ein-

schränkungen) und / oder die Dachrückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleiben.

Die Regelungen im Bebauungsplan haben den Schutz und die Pflege des Ortsbildes im Fokus und widmen sich dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen und hier insbesondere der Straßenansicht. Dies entspricht zwar auch dem Grundgedanken des Denkmalschutzes; der Schutz von Denkmalen und Denkmalbereichen greift aber wesentlich weiter. Hierzu ist klarstellend anzumerken, dass es sich vorliegend um kein Denkmal oder Denkmalbereich handelt.

Kleinsiedlungen werden auch in anderen Bezirken des Landes Berlin besonderes geschützt. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat zum Beispiel für die Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III eine Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets (Erhaltungsverordnung) erlassen.

23.7 Äußerung

- Eingrünung / Einfriedung

Es erschließt sich nicht, warum die Art des Zaunes zwischen Grundstück und Straße vorgeschrieben ist, da eine Hecke gleicher Höhe immer dominieren wird. Verschiedene Zäune stören das Siedlungsbild nicht drastisch und bieten den Siedlern die Möglichkeit von ein wenig Individualität.

Das Verbot von sichtdichten Einfriedungen in Form von Mauern und sichtdichten Zäunen erschließt sich nur an zwei Stellen:

- Einfriedungen im Vorgarten zwischen den Grundstücken,
- Einfriedung zwischen Grundstück und Straße.

An allen anderen Stellen erschließt sich das Verbot nicht.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Erscheinungsbild der Vorgärten ist durch eine niedrige Spireenhecke geprägt. Ein zusätzlicher Zaun soll so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Das ist bei Zäunen mit zum Beispiel Holzlattung nicht gleichermaßen sichergestellt. Möglichkeiten der individuellen Gestaltung bestehen bei der Gestaltung der Vorgärten. Auf Grund der Bedeutung für das Ortsbild sind individuelle Vorgarteneinfriedungen hingegen nicht gewünscht.

Durch den Ausschluss von sichtdichten Mauern und Zäunen in der Bauflucht soll eine bauliche Verbindung zwischen Gebäude und Garage unterbunden werden. Das Straßensbild ist durch den Wechsel von Doppelhaus und Doppelgarage geprägt. Durch eine massive bauliche Verbindung entsteht der Eindruck von Gebäudezeilen, die nicht dem Charakter der Siedlung entsprechen. Die Schaffung eines vollständigen Sichtschutzes durch Begrünung der Zäune oder die Pflanzung von Hecken ist zulässig.

Schreiben 24 vom 18.10.2018

24.1 Äußerung

Da auch die nunmehr angedachte Bebauungsplanvariante keine realistische Entspannung in die Parkplatz- & Zufahrtssituation bringen wird und unser Unternehmen befürchtet, dass dies zum Vorbild für andere Siedlungen mit potentiellen Kunden in der Nähe werden könnte, bleibt unser Unternehmen bei unserer Stellungnahme:

Die vorgesehene Anzahl von Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken in der Siedlung ist nicht ausreichend! Das Unternehmen ... schafft individuelle Lösungen aus Metall und da-

zu gehören unter anderem auch Treppen und Geländer für Privathaushalte. Um die Materialien in der endgültigen Umgebung präsentieren zu können, Aufmaße nehmen zu können und natürlich auch Angebote konkret erstellen zu können, benötigen meine Mitarbeiter Parkplätze bei unseren Kunden. Mit der scheinbar angedachten Anzahl von lediglich zwei Parkmöglichkeiten pro Grundstück befürchte ich, dass für uns bei Kunden in der Siedlung Neue Heimstatt keine Parkmöglichkeit übrig bleiben wird. (Wer reißt schon das Gewächshaus der Frau ab um einen nicht befestigten Miniaturparkplatz zu konstruieren?) Da wir unsere Produkte auch vor Ort verbauen, sind wir dort nicht nur auf Parkmöglichkeiten, sondern aufgrund des mitunter großen Gewichts unserer Produkte auch auf kurze Wege angewiesen. Bei dem Versuch der Kundenakquise in dieser Siedlung wurde ich mit den quasi nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten und den langen Wegen auf den Grundstücken konfrontiert.

Deshalb empfehle ich aufs Dringendste (auch im Interesse aller anderen Gewerke), die angedachte Anzahl von Parkmöglichkeiten deutlich aufzustocken, Zufahrten zumindest bis zur Höhe der Hauseingangstüren zuzulassen und natürlich die unverständliche Abhängigkeit von Parkplätzen zu Gewächshäusern zu beheben.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Je Grundstück sind zukünftig eine Garage, ein Stellplatz sowie eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, möglich.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt im Übrigen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (hier: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen werden (Überschreitung bis 90 Prozent = 140 Quadratmeter). Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einer Parkmöglichkeit und einem Gewächshaus entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz, eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, berücksichtigt. Darüber hinaus können je Grundstück noch weitere Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) angemessener Größenordnung (insgesamt 56 Quadratmeter) errichtet werden.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon, wurden und werden (in Städten mit existierender Stellplatzsatzung) notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage der Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt und / oder Besucher / Handwerksbetriebe berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern, möglichen Besuchern und Firmen hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Schreiben 25 vom 19.10.2018

25.1 Äußerung

Meine Freundin hat mir vorhin von dem aktuellen Bebauungsplan berichtet. Ich hatte gehofft, dass es deutliche Verbesserungen zu dem Stand von vor circa 3 Jahren gibt. Jetzt habe ich zwar von ein paar Verbesserungen bei der Gartengestaltung gehört und in den textlichen Festsetzungen im Internet gelesen, aber ich sehe trotzdem noch drei Arten von Problemen:

Die erste Art betrifft mich auch als Nicht-Siedler:

Das ist und bleibt die deutlich zu geringe Anzahl an Stellmöglichkeiten für die Fahrzeuge von Siedlern und ihren Besuchern auf den Grundstücken. (Im Endeffekt ist eine Stellmöglichkeit vor der Garage und eine ganz kleine eher unrealistische neben der Zufahrt vorgesehen.) Ich verstehe einfach nicht, warum die Stellmöglichkeiten und Zufahrten so ver-teufelt werden, trotzdem sie gar nicht gepflastert werden dürfen. Durch Rasengittersteine fließt das Wasser doch trotzdem in den Boden und bepflanzt können sie auch werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die Breite der Stellfläche für Fahrzeuge (Zufahrt + Stellplatz) soll zukünftig auf 6,5 Meter verbreitert werden. Die Breite der Stellflächen orientiert sich an den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR). Die Abmessungen für Parkstände betragen bei Senkrechtaufstellung 2,5 Meter (Mindestbreite nach EAR 2,3 Meter) x 5 Meter (4,3 Meter ab Fahrgassenrand + 0,7 Meter Überhangstreifen). Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) haben sich als Standardwerk für die Planung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb und außerhalb des öffentlichen Straßenraums etabliert. Die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen erfolgt nicht.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten.

Die Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4) unterscheidet nicht zwischen befestigten und teilversiegelten Flächen. Auch wenn mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigte Flächen gewisse Funktionen für den Naturhaushalt weiterhin übernehmen, ist deren Funktion eingeschränkt.

25.2 Äußerung

Außerdem sind die Wege zwischen den deutlich zu wenigen Stellmöglichkeiten und der Haustür für ein Einfamilienhaus viel zu lang. Vor allem, wenn Siedler oder Besucher schlecht laufen können, können diese schätzungsweise 15-25 Meter schier unerreichbar wirken. Da der Platz für eine Zufahrt zwischen Haus und Garage vorhanden ist, bleibt es für mich unverständlich, warum diese Möglichkeit nicht gewährt wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung 25.1. Auch die Verlängerung der Zufahrt in den Bereich zwischen Haus und Garage stellt eine zusätzliche Versiegelung dar.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten (Ausnahme Wege) und soll auch zukünftig freigehalten werden.

25.3 Äußerung

- Die zweite Art der Festsetzungen betrifft die Gartengestaltung:

Ich bin erleichtert, dass die Vorschriften zu Zierpflanzen und Obstbäumen der Vergangenheit angehören. Jetzt darf es wieder unterschiedliche Gärten und Vorgärten geben. Aber zur gleichen Festsetzungsart gehören auch die Einschränkungen bezüglich Zäunen, Hecken und Sichtschutz. Jeder sollte sein Grundstück durch einen Zaun und seinen privaten Gartenbereich durch einen Sichtschutz schützen und diesen auch frei wählen dürfen. (Das ist für mich ein Grundbedürfnis.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Das Erscheinungsbild der Vorgärten ist durch eine niedrige Spireenhecke geprägt. Zusätzlich wird ein Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun zugelassen, da ein zusätzlicher Zaun so wenig wie möglich in Erscheinung treten soll. Eine individuelle Zaungestaltung um die Vorgärten würde diesem Charakter widersprechen.

Eine Einfriedung, nicht festgelegter Höhe, ist in der Bauflucht der Gebäude zulässig. Ausgeschlossen sind lediglich sichtdichte Zäune und Mauern. Die Herstellung eines Sichtschutzes kann über die Bepflanzung des Zaunes oder eine Hecke erfolgen. Es erfolgen keine Regelungen zu den rückwärtigen gartenseitigen Einfriedungen. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass der Gartenbereich vor Einblicken geschützt ist.

25.4 Äußerung

Auch die Einschränkung von den sogenannten Nebenanlagen in Bezug auf die Verrechnung mit der Stellmöglichkeit und Garage schränkt die Gartengestaltung massiv ein. Jetzt bleibt für die Nebenanlage ja leider noch weniger Größe übrig und die vorher angedachten 30 Quadratmeter waren schon zu klein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Aussagen, dass die Flächen für Nebenanlagen mit den Flächen für Stellplätze und Garage zu verrechnen sind und weniger als 30 Quadratmeter für Nebenanlagen verbleiben, sind nicht richtig.

Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz und eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, berücksichtigt. Darüber hinaus können je Grundstück auf 56 Quadratmetern (bisher 42 Quadratmeter) Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) realisiert werden. Damit muss sich niemand zwischen der Anlage von Stellplätzen / Garage oder der Errichtung von Nebenanlagen entscheiden. Allerdings kann, bei Verzicht auf einen zweiten Stellplatz, die Fläche den Nebenanlagen zugeschlagen werden.

25.5 Äußerung

- Die dritte Art betrifft alle baulichen Festsetzungen:

Zu den genauen Maßen von Fenstern und Gauben erlaube ich mir keine Äußerung, aber es wurde anscheinend wieder nicht bedacht, dass Fenster heutzutage gut isoliert sind

und modernes Wohnen heute lichtdurchflutete Räume in den Vordergrund stellt. Das heißt, die Festsetzungen zu Fenstern und Gauben dürfen nicht dazu führen, dass die Siedler im Dunkeln sitzen müssen, weil die Gauben nicht breiter sein dürfen und neben ihnen keine Fenster zugelassen sind.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis ist berücksichtigt. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig 60 Prozent betragen. Damit verbleiben je nach Länge des Gebäudes (mit oder ohne Anbau) 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können über die Giebelseite (keine Einschränkungen der Fensterformate) und / oder die Dachrückseite (Abstand der Gaube zum Ortsgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen der Fensterformate) belichtet werden.

Statt einer Gaube können straßenseitig auch ausschließlich Dachflächenfenster realisiert werden. Bei Dachflächenfenstern ist im Vergleich zur Gaube, aufgrund der fehlenden Seitenwände die Lichtausbeute deutlich höher, da das Licht ungehindert einfallen kann.

Lediglich die straßenseitigen historischen Fensterformate im Ursprungsgebäude sind in ihren Abmessungen zu erhalten. Hier handelt es sich um ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Gebäude und im Ortsbild der Siedlung. Im seitlichen Anbau des Gebäudes ist eine Verbreiterung der Fensteröffnung auf maximal zwei Meter zulässig. In den Gauben sind ebenfalls Fenster bis maximal 2 Quadratmeter zulässig. Für die übrigen Fassadenseiten erfolgen keine Regelungen zu Fenstergrößen.

25.6 Äußerung

Die Festsetzungen zu den Solaranlagen sind heutzutage ganz eindeutig nicht tragbar. Solaranlagen müssen ausnahmslos auf allen Gebäuden erlaubt sein. Oft können sie sogar annähernd flach auf einem Flachdach aufliegen und helfen trotzdem bei der CO₂-Einsparung. UND: Jede CO₂-Einsparung zählt!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu flach oder nicht aufgeständerte Module verschmutzen schnell und die Erträge sinken deutlich. Liegen die Module eben auf dem Flachdach auf, kann der Regen Pfützen bilden. Auf den Modulen entstehen Flecken, die sich, ebenso wie zum Beispiel Vogelkot, durch die UV-Strahlung ins Frontglas der Module einbrennen können. Weiter sind bei flachen Modulen mögliche Schneelasten auf den Modulen zu berücksichtigen. Weitere Nachteile für die Energieerzeugung ergeben sich aus dem mit der fehlenden Dachneigung verbundenen ungünstigen Einstrahlungswinkel. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module ist daher wenig sinnvoll und unrealistisch.

Bezug nehmend auf dem Bestand sollen auch zukünftig Dachaufbauten auf den Garagen sowie Höhenversprünge zwischen den Garagen, durch eine einseitige Attika zur Verdeckung möglicher Module / Gestelle, vermieden werden. Anstelle der Garagen können die Dächer der Nebenanlagen genutzt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits möglichst viel Fläche für die Nutzung von Solarenergie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur auf dem Garagendach (36 Quadratmeter gemäß Außenmaßen) nicht zulässig. Auf den Dächern zum Straßenraum und zum mittigen Grünzug sind Solaranlagen in Abhängigkeit von den verwendeten Modulen ausnahmsweise und auf allen übrigen Dachflächen (einschließlich Nebenanlagen) uneingeschränkt zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage, an der Fassade von Nebenanlagen).

Fazit

Die Abwägung der geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen / Anpassungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf:

Maß der baulichen Nutzung

- aus der Erhöhung der Fläche für Nebenanlagen auf 56 Quadratmeter und der Verbreiterung der Stellfläche für Fahrzeuge auf 6,5 Meter resultiert eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis zu 90 Prozent (Grundstücke mit den Haustypen 1 und 2) beziehungsweise 110 Prozent (Grundstücke mit dem Haustyp 3) (Änderung der textlichen Festsetzung 2).

Weitere Arten der Nutzung

- Erweiterung der Zufahrtsfläche auf 3,5 Meter, damit Verbreiterung der Stellfläche für Fahrzeuge (Zufahrt + Stellplatz) auf insgesamt 6,5 Meter (Änderung der zeichnerischen Festsetzung), die Zufahrt wird hierbei bis an die seitliche Grundstücksgrenze verbreitert.

Bauweise

- Darüber hinaus wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung die Doppelhaus-Festsetzung „D“ durch eine Beschreibung der Bauweise ersetzt (textliche Festsetzung 5).

Gestaltung

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung 16 zur Dacheindeckung: ausgeschlossen werden Dacheindeckungen mit glänzenden beziehungsweise spiegelnden Dachsteinen oder Dachziegeln.
- Ergänzung von Schleppdachgauben in der textlichen Festsetzung 18.
- Alternativ zum Maschendrahtzaun wird ein Stabmattenzaun zugelassen (textliche Festsetzung 24).

4.5 Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2018 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-36 informiert. Es gingen 4 Stellungnahmen ein.

Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Schreiben vom 23.10.2018**Äußerung**

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen seitens des Gesundheitsamtes aus hygienischer und umweltmedizinischer Sicht gegen den Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und § 2 Absatz 2 Absatz 4 Baugesetzbuch keine Bedenken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, Schreiben vom 02.10.2018Äußerung

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass fernmeldetechnische Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin nicht vorhanden sind.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

WGI GmbH im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Schreiben vom 25.09.2018Äußerung

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 Meter sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 Meter beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweiligen Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, ... Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Erschließungsflächen. Durch Eintragung von Baulasten ist sichergestellt, dass die Leitungsverwaltungen berechtigt sind, vorhandene Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und – mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft – neue Leitungen zu verlegen.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu Baumpflanzungen innerhalb der privaten Verkehrs- und Grünflächen.

Die Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Vattenfall Wärme Berlin AG, Schreiben vom 09.10.2018

Äußerung

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führt zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

4.6 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.08.2019 im Amtsblatt von Berlin Nummer 36, Seite 5435, 5436. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten und geänderten Teilen abgegeben werden können.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es gingen 14 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Die Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort wurde nicht genutzt.

Schreiben 1 vom 06.10.20191.1 Äußerung

- Eingrünung / Einfriedung:

Statt der 80 Zentimeter, die Möglichkeit in der Höhe von 120 Zentimeter hinter der Hecke einzufrieden.

Begründung: Im Vorgarten befinden sich die Schächte für die Wasseruhren, diese Schächte sind circa 2 Meter tief, somit soll die Unfallgefahr durch spielende Kinder die sich auf ihren Schulweg zur Grundschule „Am Sandsteinweg“ befinden, ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll das Betreten unbefugter Personen verhindert werden, da es in den letzten Jahren immer wieder zu Sachbeschädigungen durch Vandalismus und Graffiti bei uns gekommen ist.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zur Höhe der Einfriedungen um die Vorgärten ist im Verfahren bereits erfolgt.

Den Anregungen, die höhere Einfriedungen (> 80 Zentimeter), individuelle Zaungestaltungen zum Ziel hatten, wurde nicht gefolgt. Die niedrige Einfriedung der Vorgärten ist ein wesentliches Gestaltmerkmal für das Ortsbild der Siedlung Neue Heimstatt. Eine über die Hecke hinausragende Einfriedung ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Um den Zugang zu den Gärten zu erschweren und dem Sicherheitsbedürfnis stärker zu entsprechen, wurde die Höhe der Eingrünung von ursprünglich 60 Zentimeter bereits auf 80 Zentimeter erhöht. Zusätzlich soll zukünftig die Errichtung eines Maschendraht- oder Stabmattenzaunes gleicher Höhe, zugelassen werden.

1.2 Äußerung

- Aufstellen eines Doppelcarports:

Die Möglichkeit zum Aufstellen eines Doppelcarports im Bereich des Vorgartens, bei dem Nichtvorhandenseins einer Garage, mit der Möglichkeit der Begrünung des Carportdaches, als ökologischen Ausgleich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Carports im Vorgarten ist im Verfahren bereits erfolgt.

Den Anregungen, die die Aufstellung von Carports im Vorgarten zum Ziel hatten, wurde nicht gefolgt. Der Wechsel von Doppelhäusern und Doppelgaragen sowie die offenen Vorgartenflächen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung. Um diese Charakteristik zu erhalten, sind überdachte Stellplätze sowie sonstige Baulichkeiten im Vorgarten generell nicht zulässig. Carports im Vorgarten unterbrechen die durchgängigen Vorgartenflächen, verstellen die Sicht auf die Gebäude und sind weithin im Straßenraum sichtbar.

1.3 Äußerung

- Die Möglichkeit einer dritten Gaube im Bereich des „Kriechbodens“. (So wie es bei vielen Häusern bereits Gang und Gebe ist).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Dachgauben auf der Dachfläche B ist im Verfahren bereits erfolgt.

Den Anregungen, die die Zulässigkeit von Dachgauben auf der Dachfläche B zum Ziel hatten, wurde nicht gefolgt. Der Anbau mit Pultdach, wobei die beiden Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach bilden, stellt ein Charakteristikum der Gebäude dar. Aufgrund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude und die Ablesbarkeit der Ausbaustufenstufen zum Ziel hat.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus sichtbar.

Schreiben 2 vom 07.10.2019

2.1 Äußerung

Ich bin in der Siedlung Neue Heimstatt aufgewachsen und habe durch die räumliche Nähe und natürlich meine Familie noch immer einen starken Bezug zu der Siedlung.

Die Einzigartigkeit der Siedlung besteht in dem homogenen von der Straße aus sichtbaren Gebäudebestand. Diese sollte der Bebauungsplan schützen und sich nicht in kleinteiligen Richtlinien verstricken, die die Familien an einem selbstbestimmten und modernen Leben hindern.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2 Äußerung

Die Richtlinien zu den Zäunen empfinde ich zum Beispiel als überflüssig, weil der erste Zaun ohnedies nur in Kombination mit einer Hecke erlaubt ist und der zweite Zaun nur in Kombination mit einer Hecke oder stark bewachsen in Anspruch genommen werden wird, um den dringend nötigen Sichtschutz zu nutzen. Damit werden die Zäune selbst nicht in den Vordergrund treten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Es entspricht der Intention, dass mögliche Zäune zumindest um die Vorgärten nicht in den Vordergrund treten. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleicher-

maßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienten und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Nostalgische Zäune mit Bögen, aufwendigen Verzierungen et cetera entsprechen nicht dem Charakter der Gebäude / Siedlung.

Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

2.3 Äußerung

Mir erschließt sich auch nicht, warum die Dächer nicht glänzend sein dürfen. Denn diese glänzenden Ziegel verändern das Bild nicht maßgeblich und sind meist dauerhaft sauberer.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Glänzende Dachziegel / Dachsteine dominieren durch ihre Reflexionswirkung das städtebaulich ausgewogene Erscheinungsbild der Siedlung. Sie treten aus dem Gesamtzusammenhang hervor. Mit dem Bebauungsplan sollen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die für das Siedlungsbild relevant sind, gesichert werden. Hierzu gehört auch die Dachlandschaft mit den meist anthrazitfarbenen Satteldächern. Dem entsprechend sind Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln unzulässig. Matte Ziegel- / Dachsteinüberzüge sind zulässig.

2.4 Äußerung

Aus Erfahrung kann ich Ihnen auch berichten, um wie viel dunkler das Kinderzimmer in der straßenseitigen Gaube im Verhältnis zum Kinderzimmer der gartenseitigen Gaube ist. Und ich finde, ein Dachfenster neben der Gaube ist zur Straße hin notwendig.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Dachflächenfenstern neben Gauben ist im Verfahren bereits erfolgt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig 60 Prozent betragen. Damit verbleiben je nach Länge des Hauses (mit oder ohne Anbau) 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können zusätzlich über die Giebelseite (keine Einschränkungen) oder die Rückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps er-

kennbar erhalten bleiben. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt.

2.5 Äußerung

Sehr traurig finde ich auch, dass es keine vernünftige Lösung zum Thema Stellplätze geben soll. Einerseits den Unterbau von Stellplätzen zu reglementieren und andererseits Größe und Stelle vorzugeben, wird trotz der kleinen Verbesserungen als Gängelei empfunden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen beziehungsweise -linien umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent, unabhängig von der Art der Befestigung, überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, hiervon wurde vorliegend Gebrauch gemacht, wodurch unter anderem bis zu drei Abstellplätze für Fahrzeuge zugelassen werden sollen. Dieses setzt jedoch besondere Gründe voraus und ist in seinem Umfang nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

Auch wasser- und luftdurchlässige Beläge, wie zum Beispiel Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit offenen Fugen, verursachen einen Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Vegetation). Der Eingriff ist lediglich reduziert.

2.6 Äußerung

Vollkommen unverständlich finde ich aber vor allem, wie in dem Bebauungsplan das Thema Umwelt vernachlässigt wird und mit welchen Begründungen Solaranlagen verboten werden. Solaranlagen gehören mittlerweile zum Stadtbild und zeugen von Verantwortungsbewusstsein auch für die kommenden Generationen! Solange die Anlagen nicht auf sehr auffälligen gigantischen Konstruktionen zur Winkelveränderung befestigt sind, empfinde ich sie nicht als so unschön, dass sie unsere Siedlung entstellen könnten. Wir sollten alle Verantwortung übernehmen und diese nicht nur auf die Autofahrer abschieben.

Ihre Verantwortung besteht nun darin, alle Dachflächen für Solaranlagen zuzulassen!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. Bei der Mehrzahl der Garagen müssten die Unterkonstruktionen zur Aufständigung vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie eingeräumt.

Solaranlagen sind lediglich auf den Garagendächern unzulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche (Außenmaße) gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen.

Bei drei zulässigen Stellflächen für Fahrzeuge je Grundstück kann auch nicht die Rede davon sein, dass die Verantwortung für den Umweltschutz auf die Autofahrer abgeschoben wird.

Schreiben 3 vom 09.10.2019

3.1 Äußerung

Gewinnung von Solarenergie

Diese Festsetzung hinterlässt den Eindruck, dass der Verfasser die letzten Monate verschlafen hat. Vor allem in Zeiten der Energiewende ist das Verbot von Solaranlagen auf den Garagen und das QuasiVerbot auf straßenseitigen Dächern einfach nicht nachvollziehbar. Es muss unbedingt eine umweltverträgliche Lösung wie zum Beispiel die nicht-aufgeständerte Anbringung für die Garagendächer gefunden werden. Die Nutzung von Solaranlagen auf Garagendächern auch für die Zukunft mit dem Hinweis auf die vermutete Traglast der jetzigen Dächer zu verbieten, erschließt sich jedenfalls nicht. Wir sollten alle unseren Beitrag zur Energiewende leisten. Und diejenigen Familien, die sich besonders engagieren wollen, sollten Sie keine Steine in den Weg legen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da die Montage von Solarkollektoren oder Dachziegeln auf einem Flachdach sinnvollerweise die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert. Bei der Mehrzahl der Garagen müssten die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt.

Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt.

Solaranlagen sind lediglich auf den Garagendächern unzulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche (Außenmaße) gegenüber (davon rund 55 bis 85 Quadratmeter Flachdachfläche je nach Haustyp). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung Solaranlagen auf den straßenseitigen Dächern hängt von der Ausführung ab. Auch wenn der Markt für zum Beispiel Solardachziegel zurzeit noch übersichtlich ist, gibt es für nahezu jede Art von Dacheindeckung ein Solarziegel-Pendant. Auch andere Ausführungen, die der Optik eines gedeckten Daches nahe kommen, sind zulässig. Die textliche Festsetzung ist so formuliert, dass auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden können. Die Festsetzung stellt einen Kompromiss zwischen der Zielsetzung – Erhaltung der homogenen Dachlandschaft – und dem Wunsch der Siedler/innen nach Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarener-

gie dar. Im Gegensatz zu den Garagendächern ist aufgrund der Dachneigung keine Aufständerung erforderlich.

Damit bestehen für Familien hinreichend Möglichkeiten ihren Beitrag zur Energiewende zu leisten.

3.2 Äußerung

Stellplätze

Einen zweiten Stellplatz neben der Garagenzufahrt zuzulassen, ist folgerichtig um den Bedarf der Familien nicht vollkommen außer Acht zu lassen. (Der Stellplatz direkt in der Zufahrt der Garage ist kein vollnutzbarer Stellplatz, da er für die Benutzung der Garage mitunter täglich mehrfach geräumt werden muss.) Es erschließt sich jedoch nicht, warum nicht der Vorgarten komplett (ausgenommen der Bereich direkt vor der Hausfront - dieser verbleibt als Gartenfläche) als Stellplatzfläche und für alle nötigen Zuwegungen genutzt werden kann. Dieser Platz ist sowieso durch die Wege vom Briefkasten zum Haus, vom Tor zum Haus, vom Auto zum Haus, von der Garage zum Briefkasten, et cetera durchzogen. Mit so einer Festsetzung würde ein einheitliches Bild beim Bodenbelag entstehen. (Mit der jetzigen Regelung gehen Sie das Risiko ein, dass verschiedene Bodenbeläge innerhalb eines Vorgartens benutzt werden.) Auch erschließt sich nicht, warum der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage nicht im Bedarfsfall als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. (Immerhin besteht auch eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Bei Grundstücken, auf welchen ein seitlicher Anbau erfolgt / zulässig ist, reicht die zulässige Stellfläche für Fahrzeuge + danebenliegender Wegefläche ohnehin schon bis an die Fläche vor der Hausfront / zulässigen Hausfront. Auch bei Grundstücken geringerer Breite, ohne zulässigen seitlichen Anbau an das Haupthaus, reicht ein zweiter Stellplatz auf einigen Grundstücken bis vor die Gebäudefront. Die Breite der Stellfläche für zwei Fahrzeuge (Stellplatz + Garagenzufahrt) wurde im Ergebnis der ersten Auslegung bereits von 5,5 Meter auf 6,5 Meter verbreitert.

Unabhängig davon, ist eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen beziehungsweise -linien umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent, unabhängig von der Art der Befestigung, überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

Die Äußerung zu Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung war bereits Gegenstand der Abwägung im Verfahren.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Die Hoffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäuden ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses.

Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden. Hinzu kommt, auch ein zusätzlicher Stellplatz zwischen Haus und Garage stellt eine auf die Versiegelung anzurechnende Fläche gemäß Bundesrecht dar.

3.3 Äußerung

Dachflächenfenster neben Gauben straßenseitig

Da Gauben straßenseitig nur 60 Prozent der Fassadenbreite einnehmen dürfen, erschließt es sich nicht, warum daneben keine Dachflächenfenster gestattet werden. Gerade die Tatsache, dass Dachflächenfenster an vergleichbarer Stelle ohne Gauben gestattet sind, lässt diese Festsetzung nicht nachvollziehbar erscheinen. Mit dieser Regelung haben die Siedler im Dachgeschoss die Wahl zwischen einer Raumvergrößerung (Gaube) oder größerem Lichteinfall (Dachflächenfenster). Dies erscheint wenig sinnvoll. Der Hinweis auf Fenster an einer anderen Außenwand ist genauso wenig sinnvoll, da die Dachgeschosse im Normalfall von den Familien (mindestens 2 Kinder) wohl in zwei Kinderzimmer unterteilt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Dachflächenfenstern neben Gauben ist im Verfahren bereits erfolgt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig 60 Prozent betragen. Damit verbleiben je nach Länge des Hauses (mit oder ohne Anbau) 2,4 beziehungsweise 4 Meter Länge Dachfläche, innerhalb welcher keine weitere Öffnung zulässig ist. Die dahinterliegenden Räume können zusätzlich über die Giebelseite (keine Einschränkungen) oder die Rückseite (Abstand der Gaube zum Ortgang 0,5 Meter, keine Einschränkungen in Bezug auf Dachflächenfenster) belichtet werden. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleiben. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt. Fenster in den Giebelseiten sind mittlerweile durchaus üblich in der Siedlung Neue Heimstatt. Der Hinweis, dass die Aufteilung des Dachgeschosses in zwei Kinderzimmer Fenster an der Giebelseite nicht zulässt, ist nicht nachvollziehbar.

3.4 Äußerung

Eingrünung / Einfriedung

Es erschließt sich nicht, warum die Art des Zaunes zwischen Grundstück und Straße vorgeschrieben ist, da eine Hecke gleicher Höhe immer dominieren wird. Verschiedene Zäune stören das Siedlungsbild nicht drastisch und bieten den Siedlern die Möglichkeit von ein wenig Individualität. Das Gleiche gilt auch für die Einfriedung in Verlängerung der Garagenfront. Ein zu bepflanzender Zaun egal welcher Form wird immer in den Hintergrund treten. Alles in Allem hinterlassen all diese Überreglementierungen den Eindruck der Gängelei.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Ver-

wendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienten und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln.

Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Schreiben 4 vom 09.10.2019

4.1 Äußerung

vor nunmehr vier Jahren habe ich von dem Bebauungsplanverfahren erfahren, das anscheinend die ganze Siedlung in Aufruhr versetzt. Auch nachdem ich den jetzigen Stand erfahren und im Internet recherchiert habe, bin ich noch immer der Meinung, dass dieser Bebauungsplan in einigen Punkten noch immer über das Ziel hinausschießt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

4.2 Äußerung

Ich sehe hier noch immer drei problematische Themenkomplexe:

Zäune

Den Bewohnern sollte zumindest im Garten – außerhalb des Vorgartens – Privatsphäre zugestanden werden. Und dazu zählt auch ein blickdichter Zaun zwischen Haus und Garage. Wenn nun schon für mich unverständlich ein blickdichter Zaun nicht erlaubt sein soll, sollten die Bewohner doch zumindest in der Zaunwahl (Form, Muster, mit oder ohne Sockel, ...) frei sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienten und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht

davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Zäune können blickdicht begrünt werden. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straße und Garten gewährleistet.

4.3 Äußerung

Umweltschutz (Solaranlagen)

Niemand sollte daran gehindert werden, aktiv die Umwelt zu schützen. Dazu gehört, dass Solaranlagen an keiner Stelle verboten sein sollten. Und ehrlich gesagt, entsteht für Außenstehende der Eindruck, dass die Verantwortlichen nicht erkannt haben, dass Umweltschutz durchaus wichtiger ist, als ein schön anzusehendes Dach. Nach Ihren Angaben würden Solaranlagen auf den Garagen einen halben Meter hoch stehen. Ich für meinen Teil könnte mich (wie wahrscheinlich auch alle anderen Besucher der Siedlung) im Sinne des Umweltschutzes gut damit arrangieren.

Angesichts einer noch ungewissen Entwicklung in Sachen Energiegewinnung sollte kein einziger Quadratmeter auf Dauer von der Nutzung durch Solaranlagen ausgeschlossen werden. (Und hierbei ist uninteressant, ob noch andere Dächer zur Verfügung stehen.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind.

Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da die Montage von Solarkollektoren oder Dachziegeln auf einem Flachdach sinnvollerweise die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert. Bei der Mehrzahl der Garagen müssten die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt. Für die Entscheidung spielt die Größe der Dachflächen, auf welchen die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig ist, durchaus auch eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

4.4 Äußerung

Parkplätze

Die Regelungen zu den Parkplätzen betreffen nicht nur die Bewohner, sondern auch alle potentiellen Besucher der nächsten Jahrzehnte. (Ich bin zum Beispiel unmittelbar betroffen, denn auch ich benötige bei meinen Besuchen einen Parkplatz!) Der Platz in und vor der Garage reicht nicht aus, um das Parkplatzbedürfnis einer Familie und ihrer Besucher zu erfüllen.

Der zweite Parkplatz neben der Garagenzufahrt ist zwar eine tolle Idee, aber er ist viel zu schmal. (Wenn Sie selbst vorschlagen einen neu anzulegenden Weg daneben zum Aussteigen zu nutzen, empfinden wohl auch Sie diesen als zu schmal.) Außerdem bereitet es mir als Besucher Sorgen weiterhin in Konkurrenz zu einem zusätzlichen Gewächshaus zu stehen. (In Ihren Erläuterungen bestätigen Sie im Übrigen auch genau dies.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent, unabhängig von der Art der Befestigung, überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

Den Abmessungen der Fahrzeug-Stellflächen gehen bereits über die empfohlenen Abmessungen gemäß den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) hinaus und werden nicht als zu schmal empfunden. Die Wege werden in der Begründung erwähnt, da diese in der Planzeichnung nicht dargestellt werden.

Bei einer zulässigen Größe bis maximal 56 Quadratmeter sollte sich auch ohne Verzicht auf den 2. Stellplatz ein nicht erwerbsmäßig genutztes Gewächshaus realisieren lassen. Es besteht daher keine Konkurrenz zwischen Gewächshaus und Stellplatz.

4.5 Äußerung

Kurz gesagt: Die von mir im Internet recherchierten Argumente für die im Bebauungsplan erfolgten Regelungen zu diesen drei Themenkomplexen konnten mich noch immer nicht überzeugen. Ich bitte daher um Nachbesserung.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu 4.2 – 4.4.

Schreiben 5 vom 09.10.20195.1 Äußerung

Ich möchte hiermit wieder die Möglichkeit wahrnehmen, mich erneut zu dem Entwurf des Bebauungsplans für die Siedlung Neue Heimstatt zu äußern. Wieder einmal ist der Entwurf in der Siedlung in aller Munde, so wurde auch ich als Besucher wieder einmal unfreiwillig mit dem Thema konfrontiert und muss nunmehr wieder einmal zugeben, dass viele Bedenken und auch manches Gefühl der Bevormundung auch mir noch immer begründet erscheinen. (Ihre unglaublich lange Begründung im Internet hat da auch nicht geholfen.) Ich erkenne zwar einen positiven Fortschritt in der nunmehr dritten Fassung, ich verstehe allerdings noch immer nicht, warum es so starke Reglementierungen zu Parkplätzen, Zäunen, Solaranlagen, Schuppen und sogar Mülltonnen gibt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

5.2 Äußerung

Ich sehe einfach keinen Zusammenhang zwischen Schuppen und einem Parkplatz, der luft- und wasserdurchlässig sein muss, also nicht versiegelt sein darf. (Und trotzdem kann laut aktueller Regelung zu Gunsten eines weiteren Schuppens auf einen Parkplatz

verzichtet werden. Das bedeutet, dass sich entgegen Ihrer Ausführungen diese Familien doch zwischen einem Schuppen und einem zweiten Parkplatz entscheiden müssen. Ein Parkplatz in der Zufahrt ist nämlich kein richtiger Parkplatz. Und noch weniger verstehe ich, warum die Parkplatzfläche begrenzt wird und gleichzeitig darauf hingewiesen wird, drum herum doch einen Weg, der zum Aussteigen und Ausladen genutzt werden kann, anzulegen. (Ich freue mich bereits auf die völlig bunten Pflasterarbeiten; Parkplatz und Zufahrt in einer Art / Farbe / Ausführung und Wege, um eine Verwechslung zu vermeiden, in einer anderen drum herum.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bereit 1990 hat der Gesetzgeber den § 19 der Baunutzungsverordnung dahingehend geändert, dass zum Schutz des Bodens alle baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, unabhängig von ihrer Befestigung, auf die Versiegelung anzurechnen sind. Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind nicht gleichzusetzen mit unversiegelten Flächen. Auch wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit offenen Fugen verursachen einen Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Vegetation). Der Eingriff ist lediglich reduziert.

Ein Zusammenhang zwischen einem Schuppen und einem Stellplatz besteht dahingehend, dass die Grundflächen beider Anlagen auf die Überschreitungs- / Neben-Grundflächenzahl anzurechnen sind, deren Größenordnung insgesamt (prozentual bezogen auf die überbaubare Fläche) durch das Bundesrecht in der Baunutzungsverordnung beschränkt ist. Bei einer zulässigen Größe bis maximal 56 Quadratmeter sollte sich auch ohne Verzicht auf den 2. Stellplatz ein Schuppen realisieren lassen. Es besteht daher keine Konkurrenz zwischen Schuppen und Stellplatz.

Wege werden im Übrigen erwähnt, da sie in der Planzeichnung aufgrund der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung nicht dargestellt werden.

5.3 Äußerung

Den Vorgarten, als den für Passanten sichtbaren Teil generell zu reglementieren ist zum Zweck des Siedlungsschutzes zum Teil folgerichtig, sollte aber im angemessenen Verhältnis dazu stehen, dass es sich um einen Teil des Lebensmittelpunktes von größtenteils Familien handelt. Das ist mir der bisherigen Bebauungsplanfassung noch immer nicht vollständig gelungen. Diese Familien brauchen Parkplätze für ihre und auch die PKWs ihrer Besucher. (Damit trifft mich dieser Bebauungsplan dann auch unmittelbar.) Diese Familien wollen zu Recht auf ihrem eigenen Grundstück mit ihrem PKW zum Entladen der Einkäufe oder zum Beispiel zum Ein- und Aussteigen der Großeltern möglichst nah an die Haustür heranfahren können.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung zu Zufahrten und Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung war bereits Gegenstand der Abwägung im Verfahren.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Die Hoffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäuden ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden. Hinzu kommt, dass ein zusätzlicher Stellplatz zwischen Haus und

Garage eine zusätzlich auf die Versiegelung anzurechnende Fläche gemäß Bundesrecht darstellt.

Zur Vergrößerung der Stellplatzfläche für Fahrzeuge siehe auch Abwägung zu 5.2.

5.4 Äußerung

Ich wiederhole mich diesbezüglich zwar, aber Familien sollten auch die Möglichkeit haben, Saisonkennzeichen oder Wechselkennzeichen zu nutzen. (Saisonkennzeichen: im Sommer ein im Unterhalt günstiges und im Winter ein winterfestes Fahrzeug; Wechselkennzeichen: zum Beispiel am Wochenende mit kleinem Wohnmobil Sportveranstaltungen der Kinder ehrenamtlich organisieren / betreuen). Sie sehen also, dass es sinnvoll sein kann, mehrere Parkplätze auf den Grundstücken zu ermöglichen, zumal auf den Grundstücken genügend Platz vorhanden ist. Und selbst ein Wohnmobil zwischen Haus und Garage geparkt, würde die Sicht der Passanten nicht stören.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung ist berücksichtigt. Je Grundstück sind drei Pkw-Stellflächen möglich. Zur Beschränkung der Versiegelung siehe Abwägung zu 5.2. Zu Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich siehe Abwägung zu 5.3.

5.5 Äußerung

Mich stört als Passant auch nicht, ob ich an einer Hecke, einem schmiedereisernen Zaun, einem Holzlattenzaun oder einem Maschendrahtzaun entlang spaziere. Es muss doch genügen, die Zäune an der Straße in der Höhe zu begrenzen! Alle anderen Zaunreglementierungen, erst recht bezogen auf den zweiten Zaun, sind überzogen. (Denn selbst der zweite Zaun wird in der derzeitigen Fassung reglementiert: nicht blickdicht, gleiche Lattenlänge, keine Bögen.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienten und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Zäune können blickdicht begrünt werden. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straße und Garten gewährleistet.

5.6 Äußerung

Eine Solaranlage auf dem Dach ist für mich auch noch immer kein Schandfleck, sondern zeugt von der Art Umweltbewusstsein, die ich von einem Siedlungsbewohner erwarte! Und ich frage mich, ob es tatsächlich Ihr Ernst ist, dass eine Solaranlage, die maximal 0,5 Meter über ein Garagendach hinausguckt, in Ihren Augen die Siedlung tatsächlich so sehr verschandelt, dass dafür die mögliche Einsparung von mehreren Hundert Tonnen CO₂ im Jahr verboten wird. Und dabei ist es vollkommen egal, wie viele andere mögliche Montageflächen es gibt. Unter dem Deckmantel des Umweltschutzes Parkplatzgrößen einschränken und gleichzeitig Solaranlagen aus Gründen der Schönheit verbieten. Das ist absurd! (Auch die Begründung, dass die Garagendächer zum jetzigen Zeitpunkt vielleicht die Dachlast nicht tragen könnten, ist absurd. So ein Bebauungsplan soll doch für Jahrzehnte Bestand haben!)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind.

Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da die Montage von Solarkollektoren oder Dachziegeln auf einem Flachdach sinnvollerweise die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert. Bei der Mehrzahl der Garagen müssten die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt. Für die Entscheidung spielt die Größe der Dachflächen, auf welchen die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig ist, durchaus auch eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

5.7 Äußerung

Im Übrigen kann ich mir vorstellen, dass es im Alter sehr beschwerlich sein kann eine Mülltonne schätzungsweise 10 Meter bis zur Straße zu ziehen. Und selbst ein noch so freundlicher Mitarbeiter der örtlichen Müllabfuhr zieht eine Mülltonne vielleicht ein paar Meter vom Grundstück auf die Straße, aber sicher keine 10m. Zudem können selbst Mülltonnenplätze ansehnlich im Vorgarten integriert (und sogar bepflanzt) werden und realistisch Weise sind Mülltonnen im Vorgarten doch ein normales und auch gern geduldetes Bild. Mülltonnen stehen in allen Wohnanlagen und allen Siedlungen möglichst nah all der Straße!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zum Thema Mülltonnen im Vorgarten ist Verfahren bereits erfolgt.

Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu

gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Anzahl an Mülltonnen. Die freien Vorgärten sind ein charakteristisches Merkmal der Siedlung. Als Bestandteil normaler Haushaltsführung ist eine Unzumutbarkeit der Lage des Müllstandortes nicht erkennbar.

Schreiben 6 vom 09.10.2019

6.1 Äußerung

Ich gehöre zu den Siedlern der Neuen Heimstatt, die in mehreren Jahrzehnten viel Zeit und vor allem Mühe in unsere Siedlung gesteckt haben. Nun möchte ich natürlich unsere Siedlung bewahren und gleichzeitig uns und unseren Nachkommen die bestmögliche Chance auf ein gutes Leben ermöglichen. Dieser Bebauungsplanentwurf schränkt uns Siedler jedoch immer noch mehr ein, als es nötig wäre um unsere Siedlung zu bewahren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Äußerung

Zu 2. & 6.

Wir möchten, dass Nebenanlagen grundsätzlich auch weiterhin nur im hinteren Teil (also nicht im Vorgarten) erlaubt sind und die Grenze von 7 Metern hinter der Baulinie ist ein annehmbarer Kompromiss. Allerdings habe ich nicht herausfinden können, wie viel Abstand zur Grundstücksgrenze ich einhalten muss, da ich laut Ihren Ausführungen anscheinend hinter meiner Garage weder ein Gewächshaus, einen Schuppen, einen Kaninchenstall oder einen Wintergarten an die Grundstücksgrenze heranbauen lassen darf, obwohl das für eine möglichst große zusammenhängende Gartenfläche sinnvoll wäre. Wichtig wäre auch, dass die Größe der Nebenanlagen nicht zu gering ist. Deshalb danke ich Ihnen für die zumindest leichte Anhebung der Fläche, auch wenn ich immer noch nicht verstehe, warum eine Garage gleichermaßen wie eine Zufahrt aus bepflanzten Rasengittersteinen von der Größe der Nebenanlagen abgezogen wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze richtet sich nach den Regelungen in § 6 der Bauordnung für Berlin.

Die Fläche für die Garage und die Zufahrt wird nicht von der Fläche der Nebenanlagen abgezogen. Die Grundflächen dieser Anlagen sind, unabhängig von der Art der Befestigung, auf die versiegelte Fläche, für die der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung eine Obergrenze festgelegt hat (50 Prozent der überbaubaren Grundstücksfläche), anzurechnen. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

Auch wasser- und luftdurchlässige Beläge, wie zum Beispiel Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit offenen Fugen, verursachen einen Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Vegetation). Der Eingriff ist lediglich reduziert.

6.3 Äußerung

Außerdem habe ich immer noch ein Problem mit den vollen Mülltonnen. 2,5 Meter hinter der Baulinie ist natürlich besser als 7 Meter hinter der Baulinie. Aber 2,5 Meter hinter der

Baulinie bedeutet trotzdem 10 Meter bis zur Straße. Nicht nur ich, sondern auch einige meiner älteren Nachbarn schaffen es körperlich einfach nicht mehr die Tonnen so weit zu ziehen. Wir würden uns deshalb ein Müllhäuschen (gern auch hübsch gestaltet, oder bewachsen) in der Nähe des Tores im Vorgarten wünschen.

Die jungen Männer von der Müllabfuhr jedenfalls, sind zwar so nett, dass sie die Tonne schon mal eins / zwei Meter vom Grundstück herausziehen und auch wieder zurückschieben. Aber von einem Bereich hinter der Baulinie würden sie die Tonne sicherlich nicht holen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zum Thema Mülltonnen im Vorgarten ist im Verfahren bereits erfolgt.

Unabhängig vom Planungsrecht wird generell versucht, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Anzahl an Mülltonnen. Die freien Vorgärten sind ein charakterprägendes Merkmal der Siedlung. Als Bestandteil normaler Haushaltsführung ist eine Unzumutbarkeit der Lage des Müllstandortes nicht erkennbar.

6.3 Äußerung

Zu 7.

Ich danke Ihnen für die zumindest kleine Verbreiterung des Stellplatzes neben der Zufahrt, auch wenn ich nicht verstehe, warum der Platz begrenzt wird, wenn doch sowieso das Regenwasser versickern können muss.

Gerade Zuhause sollte man gut aus seinem Auto ein- und aussteigen können und dürfen und vielleicht auch Einkäufe oder Anderes ein- und ausladen können und dürfen. Auch das Herausnehmen von Babyschalen braucht Platz. Außerdem kann ich den Platz neben dem Parkplatz sowieso nicht richtig bepflanzen, weil ich dort entlang laufen muss um einen kürzeren Weg zur Hauseingangstür zu haben. (Für mich zählt jeder Meter, den ich kürzer laufen muss.) Dazu kommt, dass gerade Ältere häufig schlecht zu Fuß sind. Das heißt, der Hinweis an Besucher, sie müssten sich außerhalb der Siedlung einen der sehr sehr wenigen Parkplätze suchen und dann mehrere 100 Meter zum Grundstück laufen, führt zu völligem Unverständnis und auf Dauer zu weniger Besuch. Keiner versteht, warum im Vorgarten nur ein Parkplatz direkt neben der Garagenzufahrt erlaubt ist. Auch ist gerade für Ältere / Kranke nicht zu verstehen, dass es nicht möglich ist, bis an die Haustür zu fahren, denn die Haustüren mussten an diesem zurückgesetzten Teil des Hauses eingebaut werden und der Bereich zwischen Garage und Haus darf sowieso nicht mit einem Gebäude bebaut werden. Das heißt, der Platz für eine Zufahrt zur Haustür ist gegeben und wäre gerade für Ältere & Kranke eine große Erleichterung.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Beschränkung der Versiegelung nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung schließt vor dem Hintergrund der bereits zulässigen drei Stellflächen für Fahrzeuge je Grundstück weitere Stellplätze aus. Siehe hierzu auch Abwägung zu 6.2.

Drei Stellflächen entsprechen auch dem überwiegenden Bestand in der Siedlung. Durch die Beschränkung auf zwei Fahrzeuge nebeneinander vor der Gebäudeflucht soll zudem

verhindert werden, dass Stellplätze das Ortsbild übermäßig beeinträchtigen und zum dominierenden Element in den Vorgärten werden. Eine Ausweisung von Stellplätzen in der Anzahl der Bewohner des Hauses / Pkw-Nutzer / potentielle Besucher et cetera hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Die Äußerung zu Zufahrt und Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Zufahrten und Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die unbebaute Fläche zwischen Haus und Garage ist Teil der Siedlungscharakteristik. Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses war die Kombination von Wohnen und Wirtschaften. Die nicht befahrbare Hofffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäude ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses und beizubehalten. Die Haustür ist entsprechend zum „Hofbereich“ (Übergangsbereich) angeordnet. Die besondere städtebauliche Eigenart der Siedlung, wird auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt.

Darüber hinaus stellen Zufahrten und Stellplätze zwischen Wohnhaus und Garage ebenfalls Versiegelungen im Sinne des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Im Bebauungsplan soll bereits annähernd eine Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellflächen und Nebenanlagen zugelassen werden.

6.4 Äußerung

Außerdem frage ich mich: Wie genau soll ich kenntlich machen, wo mein Parkplatz aufhört und mein Weg anfängt, damit ich nicht das Risiko eingehe, dass man mir einen zu großen Parkplatz vorwirft? Ich möchte weder eine Stolperfalle schaffen, noch den Bereich wie eine wahllose Ansammlung von Steinen wirken lassen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zu den Materialien für Stellplatz und Gehweg. Wenn unterschiedliche Beläge nicht gewünscht sind, können die Flächen beispielsweise auch durch eine andersfarbige Steinreihe voneinander getrennt werden.

6.5 Äußerung

Zu 9.

Ich bezweifle, dass es tatsächlich bezahlbar möglich ist, einen haltbaren, ebenen und gut begehbaren und befahrbaren Untergrund (zu Fuß, mit Gehstock, mit Rollator, mit womöglich Rollstuhl, mit Auto) im wasser- & luftdurchlässigen Aufbau ohne Beton, Asphalt und Fugenverguss herzustellen. Ich verstehe auch nicht, warum das nötig ist, weil wir das Regenwasser durch Neigung schon immer zur Wässerung nutzen und auch wasser- & luftdurchlässige Flächen genauso wie eine Garage oder ein Schuppen von der Fläche für Nebenanlagen abgezogen werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Zur Versiegelung siehe Abwägung unter 6.3.

Die Äußerung zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den

ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung wurde bereits im Verfahren abgewogen.

Mittlerweile existiert eine Vielzahl von Pflasterbelägen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, gleichzeitig robust genug sind, um hohen Belastungen standzuhalten, gut befahrbar und auch begehbar sind. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit bieten sich vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität an.

6.6 Äußerung

Zu 16.

Ich danke Ihnen dafür, dass glasierte Dacheindeckungen nun nicht mehr generell ausgeschlossen sind. Es bleibt aber unverständlich, warum alles, was auch nur annähernd als glänzend oder spiegelnd bezeichnet werden kann, von Ihnen scheinbar prinzipiell ausgeschlossen wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. In der Siedlung Neue Heimstatt überwiegen anthrazitfarbene Betondachsteine. Glänzende und glasierte Dachziegel treten aus dem Gesamtbild hervor. Sie wirken durch ihre harte, glasartige, eingefärbte Oberfläche dominant und stehen damit einem einheitlichen Erscheinungsbild entgegen.

6.7 Äußerung

Zu 17.

Ich bin davon überzeugt, dass unsere Garage bereits jetzt eine Solaranlage tragen würde. Die Argumente, die Sie gegen eine solche Nutzung anbringen, sind mehr als fadenscheinig. Bei Solaranlagen genügt heute schon eine sehr geringe Neigung für die Selbstreinigung (bei rahmenlosen ist die notwendige Neigung noch geringer). Schnee hatten wir die letzten Jahre kaum noch nennenswert. Und selbst wenn die Anlage mit wie von Ihnen angenommen 30 Grad tatsächlich 50 Zentimeter auf dem Dach hochsteht, ist das durch den Blickwinkel für einen Fußgänger nur auffällig, wenn er gezielt danach sucht.

Auch bei den straßenseitigen Gauben ist Ihre Argumentation fadenscheinig. Sie verbieten Dachflächenfenster neben der Gaube, weil sie spiegeln / glänzen. Sie verbieten normale Solaranlagen, weil sie spiegeln / glänzen. Und dann erlauben Sie Solarziegel, die genauso spiegeln / glänzen, nur um dann sagen zu können, Solaranlagen auf den straßenseitigen Gauben seien nicht generell verboten. Dabei ist doch bekannt, dass sich Solarziegel nicht rechnen.

Neben einem geringen Energieverbrauch wird die Nutzung von Solarenergie ein sehr wichtiger Punkt sein, um unsere Grundstücke fit für die Zukunft zu machen. Dazu wird es nötig sein, alle nur möglichen Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie nutzen zu können. Daher wäre es wichtig eine Lösung zu finden, die Solaranlagen auf allen Dächern zu erlauben!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da bei der Mehrzahl der Garagen die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein müssten. Die Aufbringung nicht aufgeständerter oder nur gering aufgeständerter Module wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt. Und da die Garagen nur Höhen von 2,5 bis maximal 2,8 Meter aufweisen, sind auch die Aufständungen von 0,5 Meter vom Straßenraum gut sichtbar.

Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt. Für die Entscheidung spielt die Größe der Dachflächen, auf welchen die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig ist, durchaus auch eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist nur geregelt, dass die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung Solaranlagen auf den straßenseitigen Dächern von der Ausführung abhängt. Auch wenn der Markt für zum Beispiel Solardachziegel zurzeit noch übersichtlich ist, gibt es für nahezu jede Art von Dacheindeckung ein Solarziegel-Pendant. Solardachziegel sind hinsichtlich ihrer Blendwirkung nicht mit üblichen Solarmodulen vergleichbar. Auch andere Ausführungen, die der Optik eines gedeckten Daches nahe kommen und eine reduzierte Blendwirkung aufweisen, sind zulässig. Die textliche Festsetzung ist so formuliert, dass auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden können. Im Gegensatz zu den Garagendächern ist aufgrund der Dachneigung keine Aufständigung erforderlich.

Dachflächenfenster neben Gauben werden nicht verboten, weil sie spiegeln. Sie sind nicht zulässig, weil Gauben und Dachflächenfenster einen weit reichenden Einfluss auf die Gestaltung des Daches haben. Die Dachfläche soll aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleiben. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt. Der Anteil der durch Gauben unterbrochenen Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A kann bereits größer sein als der Anteil der nicht unterbrochenen Dachfläche.

6.8 Äußerung

Zu 24. & 25.

Da immer häufiger siedlungsfremde Fußgänger mit ihren Handys in der Hand durch unsere Siedlung laufen, bin ich erleichtert, dass in der aktuellen Bebauungsplanfassung ein seit Jahrzehnten gängiger Sichtschutz zum Garten nun fast wieder erlaubt ist.

Es ist aber unverständlich, warum ein Zaun zum Garten ganz strenge Vorgaben erfüllen muss, trotzdem er begrünt oder mit einer Hecke kombiniert werden kann um dann so den Sichtschutz herzustellen. Der Zaun wird dann kaum mehr zu erkennen sein.

Ähnliches gilt auch für den Zaun zur Straße. Die Grundstücksgrenzen nur der Regelung willen Regeln zu unterwerfen ist wenig verständlich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekannt-

machungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienen und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

6.9 Äußerung

Zu 18, 19 & 22

Wir wollen als Familie möglichst lange als Mehrgenerationenhaushalt zusammenleben. Dafür müssen wir die uns vorgegebene Grundfläche möglichst gut nutzen und die Gegebenheiten auch für unsere Nachkommen wohnlich gestalten. Leider machen Sie es uns dabei nicht leicht. Unser Dach ist wie die meisten in der Siedlung in zwei Räume unterteilt. Deswegen müssen Fenster genügend Licht bieten. Durch die schmale Gaube und das fehlende Fenster daneben wird der Raum zur Straße hin als sehr dunkel empfunden. Und gerade Wände wie auch die Giebelwand werden für Schränke benötigt. Wenn ich dann diese Dunkelheit mit den Regeln „60 Prozent Gaube und kein Fenster“ versuche zu erklären, versteht niemand, warum eine geschlossene Dachfläche vom Bezirksamt als so wichtig empfunden wird. Vor allem, da jetzt ebenfalls glänzende, spiegelnde Solarziegel erlaubt sind, ist unverständlich, warum ein Fenster neben der Gaube welches nicht mehr glänzt und spiegelt, verboten ist.

Außerdem wünschen sich die jungen Leute eine Gaube im Bereich B. Sie schafft mehr Möglichkeiten in der Raumgestaltung und wäre von der Straße aus bei unserem Grundstück völlig unsichtbar.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Punkten ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die Festsetzungen zu Form, Größe und Anordnung von Gauben sowie Dachflächenfenstern in den Dachflächen sollen gewährleisten, dass die Dachfläche aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleibt. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt.

Zu den Solardachziegeln siehe Abwägung zu 6.7.

Gauben auf dem Dachbereich B sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude und die Ablesbarkeit der Ausbaustufenstufen zum Ziel hat.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus gut sichtbar.

Schreiben 7 vom 09.10.2019

7.1 Äußerung

Meine Freundin hat mir von dem aktuellen Bebauungsplan berichtet. Ich hatte gehofft, dass es deutliche Verbesserungen zu dem Stand von vor ca. 4 Jahren gibt. Jetzt habe ich zwar von ein paar Verbesserungen gehört und in den „textlichen Festsetzungen“ im Internet gelesen, aber ich sehe trotzdem noch drei Arten von Problemen:

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

7.2 Äußerung

Die erste Art betrifft mich auch als Nicht-Siedler:

Ich verstehe einfach nicht, warum die Stellmöglichkeiten und Zufahrten so verteufelt werden, trotzdem sie gar nicht gepflastert werden dürfen. Durch Rasengittersteine fließt das Wasser doch trotzdem in den Boden und bepflanzt können sie auch werden. Ich verstehe auch nicht, warum ein Weg neben der Stellmöglichkeit ok ist, die Stellmöglichkeit selbst aber nur eine bestimmte (jetzt zumindest etwas größere) Breite haben darf.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung zu Stellflächen zwischen Gebäude und Garage werden zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung wurde bereits in der Vergangenheit abgewogen.

Zunächst ist klarzustellen, dass Stellplatz und Zufahrt gepflastert werden dürfen. Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind nicht mit unversiegelten Flächen gleich zu setzen. Auch wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit offenen Fugen verursachen einen Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Vegetation). Der Eingriff ist lediglich reduziert.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Damit wird die zulässige Versiegelung für die genannten Anlagen annähernd verdoppelt.

Der Gesetzgeber unterscheidet in der Anrechnung der Versiegelung zwischen Wegen und zum Beispiel Stellplätzen. Wege stellen im Regelfall untergeordnete städtebauliche

Anlagen dar, wohingegen Stellplätze, insbesondere mehrere Stellplätze nebeneinander, durchaus Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben.

7.3 Äußerung

Außerdem sind die Wege zwischen den deutlich zu wenigen Stellmöglichkeiten und der Haustür für ein Einfamilienhaus viel zu lang. Vor allem, wenn Siedler oder Besucher schlecht laufen können, können diese schätzungsweise 15-25 Meter schier unerreichbar wirken. Da der Platz für eine Zufahrt zwischen Haus und Garage vorhanden ist, bleibt es für mich unverständlich, warum diese Möglichkeit nicht gewährt wird. Selbst bei den meisten Mietwohnungen die ich kenne, ist der Weg deutlich kürzer.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung zu Zufahrten und Stellplätzen im sogenannten Übergangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung war bereits Gegenstand der Abwägung im Verfahren.

Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Die Hofffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäuden ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden. Hinzu kommt, auch ein zusätzlicher Stellplatz zwischen Haus und Garage stellt eine auf die Versiegelung anzurechnende Fläche gemäß Bundesrecht dar.

Zur Vergrößerung der Stellplatzfläche für Fahrzeuge siehe auch Abwägung zu 7.2.

7.4 Äußerung

Die zweite Art der Festsetzungen betrifft die Zäune, Hecken, Sichtschutz:

Jeder sollte sein Grundstück durch einen Zaun und seinen privaten Gartenbereich durch einen Sichtschutz schützen und diesen auch frei wählen dürfen. (Das ist für mich ein Grundbedürfnis.) Ich verstehe einfach nicht, warum die Art der Zäune so eingeschränkt wird (vorne nur Maschendraht und Stabmatte und dahinter nur gleiche Latten und keine Rundungen).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Es entspricht der Intention, dass mögliche Zäune zumindest um die Vorgärten nicht in den Vordergrund treten. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienen und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen

den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Zäune können blickdicht begrünt werden. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straße und Garten gewährleistet.

7.5 Äußerung

Die dritte Art betrifft alle baulichen Festsetzungen:

Zu den genauen Maßen von Fenstern und Gauben erlaube ich mir auch diesmal keine Äußerung, aber es wurde anscheinend wieder nicht bedacht, dass Fenster heutzutage gut isoliert sind und modernes Wohnen heute lichtdurchflutete Räume in den Vordergrund stellt.

Das heißt, die Festsetzungen zu Fenstern und Gauben dürfen nicht dazu führen, dass die Siedler im Dunkeln sitzen müssen, weil die Gauben nicht breiter sein dürfen und neben ihnen keine Fenster zugelassen sind. Was macht es denn für einen Sinn, wenn das Gaubenzimmer zum Garten zwar eine volle Fensterfront haben darf, das Zimmer zur Straße (2. Kinderzimmer) nichts von diesem Licht abbekommt. Und dann ausgerechnet auf ein mögliches Fenster an der geraden Giebelwand zu verweisen, macht auch keinen Sinn, weil gerade Wände im Dachgeschoss natürlich als Stellmöglichkeit genutzt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die Festsetzungen zu Form, Größe und Anordnung von Gauben sowie Dachflächenfenstern in den Dachflächen sollen gewährleisten, dass die Dachfläche aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleibt. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt.

7.6 Äußerung

Die Festsetzungen zu den Solaranlagen sind heutzutage ganz eindeutig auch nicht mehr tragbar. Solaranlagen müssen ausnahmslos auf allen Gebäuden erlaubt sein. Oft können sie, auch wenn Sie es anscheinend nicht glauben, sogar annähernd flach auf einem Flachdach aufliegen und helfen trotzdem bei der CO₂-Einsparung. Hier auf andere mögliche Gebäude zu verweisen ist eine Ausrede. Jede CO₂-Einsparung zählt! Jedes Gebäude sollte durch die Siedler für Solaranlagen nutzbar sein! Die Anlagen werden immer besser, da lohnt sich für unser Klima schon jetzt selbst jede nicht vollkommen perfekt aufgestellte Solaranlage.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Hierbei spielt die Größe der Dachflächen zur

Aufbringung von Solaranlagen durchaus auch eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche stehen rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassenen Dachflächen gegenüber). Hinzu kommen die Dächer von möglichen Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Schreiben 8 vom 09.10.2019

8.1 Äußerung

Da auch die nunmehr dritte Bebauungsplanvariante keine realistische Entspannung in die Parkplatz- & Zufahrtssituation bringen wird und unser Unternehmen befürchtet, dass dies zum Vorbild für andere Siedlungen mit potentiellen Kunden in der Nähe werden könnte, gibt unser Unternehmen hiermit diese Stellungnahme ab:

Die vorgesehene Anzahl von Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken in der Siedlung ist nicht ausreichend!

Das Unternehmen ... schafft individuelle Lösungen aus Metall und dazu gehören unter anderem auch Treppen und Geländer für Privathaushalte. Um die Materialien in der endgültigen Umgebung präsentieren zu können, Aufmaße nehmen zu können, und natürlich auch Angebote konkret erstellen zu können, benötigen meine Mitarbeiter Parkplätze bei unseren Kunden. Mit der scheinbar angedachten Anzahl von lediglich zwei Parkmöglichkeiten pro Grundstück befürchte ich, dass für uns bei Kunden in der Siedlung Neue Heimstatt keine Parkmöglichkeit übrig bleiben wird. (Wer reißt schon das Gewächshaus der Frau ab um einen nicht befestigten Parkplatz zu konstruieren?)

Da wir unsere Produkte auch vor Ort verbauen, sind wir dort nicht nur auf Parkmöglichkeiten, sondern aufgrund des mitunter großen Gewichts unserer Produkte auch auf kurze Wege angewiesen. Bei dem Versuch der Kundenakquise in dieser Siedlung wurde ich mit den quasi nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten und den langen Wegen auf den Grundstücken konfrontiert. Deshalb empfehle ich aufs Dringendste (auch im Interesse aller anderen Gewerke), die angedachte Anzahl von Parkmöglichkeiten deutlich aufzustocken, Zufahrten zumindest bis zur Höhe der Hauseingangstüren zuzulassen und natürlich die unverständliche Abhängigkeit von Parkplätzen zu Gewächshäusern zu beheben, die nach unserer Recherche noch immer besteht.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt im Übrigen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (hier: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen werden (Überschreitung bis 90 Prozent = 140 Quadratmeter). Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon, wurden und werden (in Städten mit existierender Stellplatzsatzung) notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage der Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt und / oder Besucher / Handwerksbetriebe berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern, möglichen Besuchern und Firmen hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Die Aussage, dass sich die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zwischen einer Parkmöglichkeit und einem Gewächshaus entscheiden müssen, ist nicht richtig. Je Grundstück sind eine Garage, ein Stellplatz, eine Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden kann, berücksichtigt. Darüber hinaus können je Grundstück noch weitere Nebenanlagen (zum Beispiel Gewächshäuser) angemessener Größenordnung (maximal 56 Quadratmeter) errichtet werden. Insofern existiert auch keine Abhängigkeit zwischen Stellplatz und Gewächshaus.

Die Äußerung zur Zufahrt bis zur Haustür wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung diesbezüglich ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die unbebaute Fläche zwischen Haus und Garage ist Teil der Siedlungscharakteristik. Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses war die Kombination von Wohnen und Wirtschaften. Die nicht befahrbare Hoffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäude ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses und beizubehalten. Die Haustür ist entsprechend zum „Hofbereich“ (Übergangsbereich) angeordnet. Die besondere städtebauliche Eigenart der Siedlung, wird auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt.

Darüber hinaus stellen Zufahrten und Stellplätze zwischen Wohnhaus und Garage ebenfalls Versiegelungen im Sinne des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Im Bebauungsplan soll bereits eine annähernd eine Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellflächen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Schreiben 9 vom 08.10.2019

9.1 Äußerung

Laut dem Gespräch mit unserem ehemaligen Kunden wird der Bebauungsplan in der derzeitigen 3. Ausführung die Probleme für Unternehmen wie unsere in der Siedlung nicht entschärfen. (Die Kernaufgabe unserer Firma ist die Montage von Einzelanfertigungen von Türen, Zäunen und Toranlagen.)

Aufgrund eines bereits ausgeführten Kundenauftrags in dieser Siedlung sind mir die Gegebenheiten und die damit verbundenen Probleme für Unternehmen wie unsere bekannt. Das sind konkret die viel zu geringe Anzahl an Parkmöglichkeiten und die ungewöhnlich weiten Wege von den wenigen Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken zu den Hauseingangs- oder Kellereingangstüren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt im Übrigen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte

Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (hier: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen werden (Überschreitung bis 90 Prozent = 140 Quadratmeter). Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon, wurden und werden (in Städten mit existierender Stellplatzsatzung) notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage der Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt und / oder Besucher / Handwerksbetriebe berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern, möglichen Besuchern und Firmen hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

Die Äußerung zur Zufahrt bis zur Haustür wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung diesbezüglich ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die unbebaute Fläche zwischen Haus und Garage ist Teil der Siedlungscharakteristik. Ein wesentliches Merkmal des Kleinsiedlungshauses war die Kombination von Wohnen und Wirtschaften. Die nicht befahrbare Hoffläche zwischen Haustür und Wirtschaftsgebäude ist ein Charakteristikum des Siedlungshauses und beizubehalten. Die Haustür ist entsprechend zum „Hofbereich“ (Übergangsbereich) angeordnet. Die besondere städtebauliche Eigenart der Siedlung, wird auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt.

Darüber hinaus stellen Zufahrten und Stellplätze zwischen Wohnhaus und Garage ebenfalls Versiegelungen im Sinne des § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Im Bebauungsplan soll bereits eine annähernd eine Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellflächen und Nebenanlagen zugelassen werden.

9.2 Äußerung

Außerdem verwundert es sehr, dass die Art der Zäune eingeschränkt werden soll. Zumindest zwischen Haus und Garage sollte es diesbezüglich keine Einschränkung geben. Sie haben keine Vorstellung, wie glücklich unsere Kunden ihre selbstgestalteten Zäune (inklusive Rundungen) machen.

Hiermit bitte ich daher um Abänderung des Bebauungsplans zugunsten besserer und größerer Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück, besserer Zufahrtsmöglichkeiten zu den Hauseingangs- und Kellertüren und keinerlei Einschränkungen bei den Zäunen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung zu den Zäunen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Zäune sind, wie aufgeführt, zunehmend auch ein gestalterisches Element. Sie sollten immer auch auf die Architektur des Hauses abgestimmt sein. Daher soll die Zaungestaltung hier auf einfache Lösungen beschränkt werden. Nostalgische Zäune mit Bögen, aufwendigen Verzierungen et cetera entsprechen nicht dem Charakter der Bebauung / Siedlung. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Zu Park- und Zufahrtsmöglichkeiten siehe Abwägung zu 9.1.

Schreiben 10 vom 08.10.2019

10.1 Äußerung

Ich habe großes Interesse an einem Bebauungsplan unserer Siedlung „Neue Heimstatt“, um für uns Siedler ein zeitgerechtes Wohnen zu sichern und zeitgleich das typische Bild unserer Siedlung zu erhalten. Aus diesem Grund habe ich mich auch ausführlich mit dem Bebauungsplanentwurf und seinen Auswirkungen auf unsere Siedlung beschäftigt. Folgend möchte ich Ihnen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit meine konkreten Änderungsvorschläge / -hinweise zu den geänderten und ergänzten Inhalten des Bebauungsplans und des Begründungstextes mitteilen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

10.2 Äußerung

Zu 2 / 6)

Laut der Einmessung aus dem Jahr 2016 existierten in den Gärten zu diesem Zeitpunkt bereits errichtete Nebengebäude (ohne Terrasse) zwischen 8 Quadratmeter und 116 Quadratmeter Größe (Seite 52 aktuelle Begründung der aktuellen Bebauungsplanvariante). Der Mittelwert hieraus läge bei circa 60 Quadratmeter.

Mit bis zu 60 Quadratmeter ständen die Nebenanlagen immer noch in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnhaus und durch die Platzierung 7 Meter hinter der Baulinien wäre die untergeordnete Rolle weiterhin gewährleistet.

Im Hinblick darauf, dass heute nicht nur aufgrund der Klimaschutzdebatte wieder mehr Gewächshäuser und Hühnerställe gewünscht werden, wäre es erfreulich, wenn aus Gründen der wieder erstarkten Selbstversorgung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 Baunutzungsverordnung) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100 von Hundert für alle Grundstücke möglich wäre.

Im Moment ist es tatsächlich nämlich bei mehreren unserer Nachbarn der Fall, dass diskutiert wird, wie die Konkurrenz zwischen dem Stellplatz neben der Zufahrt und dem Hühnerstall ausgeht. Und ich befürchte, dass der Hühnerstall (oder zum Teil auch das größere Gewächshaus) dabei den Kürzeren ziehen wird. Und das wäre höchst unerfreulich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zulässige Versiegelung wird nicht weiter erhöht.

Im Begründungstext ist auch ausgeführt, dass die Größe der Nebenanlagen überwiegend 30 Quadratmeter beträgt. 10 bis 110 Quadratmeter geben nur die Spanne wieder und stellen jeweils Ausreißer nach „oben“ und „unten“ dar.

Eine Nebenanlage / Gewächshaus bis maximal 56 Quadratmetern dürfte für die nicht erwerbstätige Gärtnerei ausreichend sein. Zum Vergleich: in Kleingärten sind Baulichkeiten

mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche zulässig. Neben der zulässigen Laube ist die Errichtung folgender Anlagen zulässig: eine mobile Gerätebox bis zu einer Größe von 1,50 Quadratmeter, ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 Quadratmeter, eine netzunabhängige Fotovoltaik-Anlagen mit einer Kollektorfläche von maximal 5 Quadratmeter und solarthermische Anlagen mit einer Kollektorfläche von circa 2,5 Quadratmeter (insgesamt 45 Quadratmeter, aus Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken).

Im Hinblick auf die zulässigen Größenordnungen besteht keine Konkurrenz zwischen Stellplatz und Nebenanlagen.

10.3 Äußerung

Ein weiteres Problem ist die erlaubte Position der Müllstellplätze. Auch Ältere und Kranke sollen möglichst lange selbstbestimmt leben können ohne ständig um Hilfe bitten zu müssen. Dazu gehört auch das Herausstellen der Mülltonne für die Müllabfuhr. Der Weg bis 2,5 Meter hinter die Baulinie ist dabei deutlich zu lang. Eine Mülltonne gehört einfach in die Nähe der Straße. Meine Beobachtungen zeigen, dass dies in der modernen praxisbezogenen Planung auch ausnahmslos so passiert.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung zu den Müllstandorten wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Müllstandorten ist im Verfahren bereits erfolgt.

Unabhängig vom Planungsrecht zielt die Festsetzung darauf ab, Müllstandorte im Vorgarten zu verhindern, um zusammenhängende Vorgartenflächen, die frei von Einbauten sind, zu gestalten. Auch mit gezieltem Sichtschutz, ob naturnah oder in modernem Design, beeinträchtigen sie das städtebauliche Erscheinungsbild. Das städtebauliche Orts- und Landschaftsbild wird nicht zuletzt durch die Vorgärten, die bislang (weitgehend) frei von Baulichkeiten und Anlagen jeglicher Art sind, positiv bestimmt. Als Bestandteil normaler Haushaltsführung ist eine Unzumutbarkeit der Lage des Müllstandortes nicht erkennbar.

10.4 Äußerung

Zu 5)

Für die Verortung der Häuser und Garagen ist diese neue textliche Festsetzung nötig und sinnvoll, sie hinterlässt allerdings den Eindruck, dass sie für alle Bauten, also auch für die Nebenanlagen gilt. Dies steht nicht nur im Widerspruch zur textlichen Festsetzung 6 (Nebenanlagen), sondern ist auch ganz offensichtlich nicht korrekt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 5 bezieht sich nur auf (Haupt-) Gebäude, sonstige untergeordnete Nebenanlagen werden hiervon nicht erfasst (vergleiche Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 22 Randnummer 2). Für die Nichtanwendbarkeit des § 22 der Baunutzungsverordnung auf Nebengebäude spricht schon vom Wortlaut der Verordnung her die zentrale Stellung, die dem Begriff „Haus“ in § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung eingeräumt wird (BayVGH, B.v. 23.4.2004 – 20 B 03.2002 – NVwZ-RR 2005, 391).

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand / an der Grundstücksgrenze richtet sich nach den landesrechtlichen Abstandsflächen der Berliner Bauordnung.

Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die textliche Festsetzung 6 schränkt die Zulässigkeit dahingehend ein, dass Nebenanlagen erst im Abstand von 7 Metern hinter der Baulinie (Ausnahme: Müllstandorte) zulässig sind. Damit besteht kein Widerspruch zwischen den textlichen Festsetzungen.

10.5 Äußerung

Zu 7)

Die Begrenzung der Stellplätze auf einen neben der Zufahrt in der jetzigen (zum Glück wenigstens schon leicht erhöhten) Breite empfinde ich heutzutage als problematisch und nicht zeitgemäß. Der Parkplatz in der Einfahrt stellt aufgrund der damit verbundenen Notwendigkeit des Umparkens, wenn die Garage verlassen werden muss, keinen vollwertigen Parkplatz dar. Die Siedlung bietet vor allem Familien ein Zuhause und bei zwei berufstätigen Erwachsenen ist es heutzutage fast ausschließlich notwendig zwei PKWs zu besitzen. (Ihre Ausführungen zu den PKW-Zahlen kann ich für unsere Siedlung, sowie für meine Freunde und Kollegen, bezogen auf Haushalte mit zwei Vollverdienern nicht bestätigen. Fast ausnahmslos haben zwei vollbeschäftigte Elternteile auch mindestens zwei Kraftfahrzeuge.)

Bei erwachsenen noch im Haushalt lebenden Kindern oder in Mehrgenerationenhaushalten (mit Großeltern) kommt häufig noch ein weiteres Fahrzeug hinzu. Zudem sollten die Siedler auf ihrem eigenen Grundstück ihre Stellplätze in einer angemessenen Größe errichten können, um auch als Ältere, als Schwangere, mit Kindern, mit Gepäck oder auch Maxi-Cosi oder Rollstuhl gut aus- und einsteigen zu können.

Eine Größe wie bei Behindertenstellplätzen und zwar pro Stellplatz wäre angebracht. (Beim Einparken nicht nur einplanen zu müssen, wer wann die Garage verlassen muss, sondern auch noch zu beachten, auf welcher Seite der andere mehr Platz zum Aussteigen / Ausladen benötigt, ist doch sehr lebensfremd.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Für zwei normale Stellplätze nebeneinander ist eine Breite von insgesamt 5 Meter ausreichend (gemäß den Richtlinien zur Anlage des ruhenden Verkehrs). Diese Breite ist in der Siedlung Neue Heimstatt angesichts der Straßbreite sowohl zum rückwärts- als auch vorwärts Einparken ausreichend. Im Bebauungsplan wird eine Breite von 6,5 Meter festgesetzt. Die Breite von 6,5 Meter ist auch für zwei Behindertenparkplätze nebeneinander sowohl als Doppelparkstand (Nutzung einer gemeinsamen Ein- und Ausstiegsfläche) als auch als Einzelparkstand (3,5 Meter) + Randparkstand (2,5 Meter + danebenliegender Weg) ausreichend (gemäß EAR und ADAC e.V. Ressort Verkehr, Stellplätze für Menschen mit Schwerbehinderung). Im Einzelfall sind bei berechtigtem Nachweis Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Im Land Berlin ist die Ausführungsvorschrift über Stellplätze (AV Stellplätze) am 31.12.2012 außer Kraft getreten. Unabhängig davon wurden und werden (in Städten mit existierender Stellplatzsatzung, zum Beispiel Potsdam) notwendige Fahrzeug-Stellplätze immer auf Grundlage abgeschlossener Wohnungen / Wohnungsgröße und nicht eventueller Pkw-Nutzer im Haushalt berechnet. Eine Berechnung auf Grundlage von Pkw-Nutzern, Gästen, Handwerkern hätte einen nicht absehbaren Platzbedarf zur Folge und wäre auch unter Energie- und Umweltgesichtspunkten nicht im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik.

10.6 Äußerung

Zudem haben es Besucher in der Siedlung sehr schwer. Der verkehrsberuhigte Bereich bietet nur extrem wenige Parkmöglichkeiten. Es sollte daher möglich sein, zumindest einen Gast auf dem eigenen Grundstück parken zu lassen, wenn alle Familienmitglieder zuhause sind. Ihre vorgeschlagene Variante einen Weg neben dem Parkplatz anzulegen, um diesen zum Aussteigen / Ausladen nutzen zu können (um damit die geringe Parkplatzbreite auszugleichen), birgt meiner Meinung nach Konfliktpotential, da nur schwer zu erkennen sein wird, dass es sich tatsächlich um einen Erschließungsfußweg und nicht um eine unerlaubte Parkplatzverbreiterung handelt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt im Übrigen nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (hier: rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan werden hiervon bereits deutlich abweichende Regelungen getroffen werden (Überschreitung bis 90 Prozent = 140 Quadratmeter). Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan pro Grundstück bereits drei Abstellplätze für Fahrzeuge berücksichtigt, lässt sich eine weitergehende Überschreitung für zusätzliche Stellplätze / Zufahrten auf den Grundstücken städtebaulich nicht rechtfertigen.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass drei Meter keine geringe Parkplatzbreite darstellen. Die Regelbreite für Parkstände beträgt nach wie vor 2,5 Meter.

10.7 Äußerung

Zu 17)

Es ist mir vollkommen rätselhaft, wieso das Thema Erneuerbare Energien in diesem Bebauungsplan gerade in der jetzigen politischen Situation so problembehaftet ist. Jedem sollte klar sein, dass es zukünftig existentiell wichtig werden wird, alle Möglichkeiten von erneuerbaren Energien nutzen zu können. Siedlungen wie unsere sind dafür bekannt gerade in Bezug auf praktikablen Umweltschutz Vorreiter zu sein. Beispiele hierfür sind die Regenwassernutzung, das Leihen / Austauschen / Tauschen von Werkzeugen und Pflanzen, die Nutzung von Komposthaufen, die Eigenproduktion von Lebensmitteln, ... Gerade denjenigen, die bereit sind ihren Beitrag zu leisten, dies zu verwehren, ist unentschuldigbar.

Dies wiegt umso schwerer, da die Begründungen hierfür eher als Ausreden verstanden werden müssen. Die Informationen, die ich bereits im Jahre 2015 von einem Fachunternehmen in Lichtenrade zu dem Thema eingeholt habe, beschreiben ganz deutlich die Notwendigkeit der Gestattung von Solaranlagen auf den Garagendächern. Bei Nichtaufständigung spart demnach eine Solaranlage auf einem Garagendach von 36 Quadratmeter Größe jährlich 1,8 Tonnen CO₂ ein! Das wären bei 150 Garagen 270 Tonnen CO₂.

Bei einer Aufständigung von 15 Grad, welche durch den Selbstreinigungseffekt eine Handreinigung völlig überflüssig machen würde, würde sich die Einsparung noch einmal erhöhen.

Ihre Annahme, dass sich eine Solaranlage in Deutschland nur bei 25-30 Grad oder 30-35 Grad lohnt (je nachdem an welcher Stelle Ihrer Begründung man nachliest), stimmt wie oben beschrieben nicht. Berechnungen zeigen, dass es sogar sinnvoll sein kann, eine deutlich geringere Neigung anzunehmen, wenn die Sonneneinstrahlung außerhalb des Sommers (aufgrund des veränderten Strahlungswinkels) genutzt werden sollen.

Das kann gerade auf einem Garagendach sinnvoll sein, wenn die gewonnene Energie für das Laden von Autos genutzt werden soll, die ja gerade außerhalb des Sommers nicht nur häufiger genutzt werden, sondern auch einen größeren Bedarf haben. Bei 15 Grad Neigung würde die Solaranlage 21 Zentimeter über dem Garagendach stehen, wobei gegebenenfalls je nach Ausrichtung der Garage zur Himmelsrichtung sogar noch die bereits bestehende Neigung des Flachdachs der Garage selbst (Stichwort Dachentwässerung) genutzt werden kann. Und gut 20 cm sollten das Siedlungsbild nun wirklich nicht stören. Als Kompromiss wäre es also durchaus möglich, eine Aufständering lediglich zur Selbstreinigung zuzulassen und damit die Dachflächen der Garagen nicht als nutzbare Fläche für die Energiegewinnung zu verlieren. Das Argument, dass insgesamt lediglich 15 Prozent der Grundstücke von dem Verbot der Solaranlagen betroffen sind, bezieht sich lediglich auf die in ihren Augen ideale Ausrichtung (Seite 182).

Auch das Argument, dass die Dächer der Nebenanlagen, sowie auch Wände von Nebenanlagen oder sogar Solaranlagen als Nebenanlage selbst genutzt werden können (Seite 69), ist vollkommen lebensfern.

Auf die Dächer der Nebenanlagen Solaranlagen zu installieren ist zum Teil aufgrund der Beschaffenheit (Gewächshaus, Terrasse, ...) und zum Teil aufgrund der geringen Größe (Kaninchenstall, Schuppen, ...) und dem Verhältnis zum Aufwand nicht rentabel. Die Wände der Nebenanlagen sind aufgrund des Neigungswinkels völlig ungeeignet (Sie empfinden auf Seite 79 bereits 42 Grad als zu steil) und eine vertikale Aufständering würde unverhältnismäßig viel Gartenfläche in Anspruch nehmen. Und eine Solaranlage als Nebenanlage in den Garten zu installieren macht wohl nur jemand, der einen Garten von mehreren 1.000 Quadratmeter hat ...

Auch die Vermutung, dass die Garagen für die Installation von Solaranlagen bautechnisch nicht geeignet sind (Seite 69) ist eine Ausrede. Selbst wenn einige der Garagen aufgrund ihres Errichtungsdatums noch nicht dafür geeignet sein sollten, diese Last zu tragen, so sind es jedoch die aus den letzten Jahrzehnten. Zudem ist zu erwarten, dass die alten Garagen im Laufe der Zeit saniert werden (schon allein aufgrund ihrer heute nicht mehr nutzbaren sehr geringen Größe) und darüber hinaus im Wirkzeitraum dieses Bebauungsplans (mehrere Jahrzehnte) auch noch bisher nicht errichtete Garagen hinzukommen werden.

Zusammengefasst rechtfertigen Ihre Argumente nicht den Ausschluss von Solaranlagen auf Garagendächern. Diese textliche Festsetzung muss demnach geändert werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind.

Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da die Montage von Solarkollektoren oder Dachziegeln auf einem Flachdach sinnvollerweise die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert. Bei der Mehrzahl der Garagen müssten die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein. Die Aufbringung nicht aufgeständerter Module, der Verzicht auf eine ideale Ausrichtung zuguns-

ten des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei nur begrenzter Fläche wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt nach wie vor als unrealistisch eingeschätzt.

Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso eine deutlich geringe Neigung außerhalb der Sommermonate günstiger sein sollte. Die Energieausbeute einer Photovoltaikanlage ist rechnerisch am größten, wenn das Sonnenlicht im rechten Winkel auf die Solarzellen trifft. Die Sonne steht im Winter deutlich niedriger über dem Horizont. Dementsprechend sorgt im Winter ein höherer Neigungswinkel für bessere Erträge. Der für Deutschland benannte optimale Aufstellwinkel stellt daher bereits einen Kompromiss aus der ganzjährlichen Sonneneinstrahlung dar.

Für die Entscheidung spielt auch die Größe der Dachflächen, auf welchen die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig ist, eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Das Argument, dass Garagen im Laufe der Zeit saniert werden müssen, lässt sich im Übrigen gleichermaßen auf für die Anbringung von Solaranlagen grundsätzlich geeignete Nebenanlagen anwenden.

10.8 Äußerung

Zu 18/ 22

Viele Siedler richten im Dachgeschoss zwei Kinderzimmer und gegebenenfalls ein WC ein. (Für den Bezug der Häuser waren mindestens zwei Kinder eine Pflichtvoraussetzung.) Damit ist es nicht möglich, den geringen Lichteinfall der Straßenseite durch einen höheren auf der Gartenseite auszugleichen. Demzufolge ist ein Dachfenster auf der Straßenseite neben der Gaube sehr wohl erforderlich. In der aktuellen Begründung zur textlichen Festsetzung 22 ist sogar aufgeführt, dass ohne dieses zusätzliche Dachfenster allein neben der Gaube mindestens 2,4 Meter ohne Lichteinfall verbleiben. Vergessen wird hier allerdings, dass auch das Fenster innerhalb der Gaube in der Größe beschränkt ist und nicht die gesamte Gaubenbreite umfasst. Der eigentliche Bereich ohne Lichteinfall ist also noch deutlich größer und damit eindeutig zu groß um fensterlos zu bleiben.

Während vor über einem halben Jahrhundert ein Fenster auch immer einen massiven Wärmeverlust bedeutete, und daher ein geringerer Lichteinfall im Gegenzug zum Wärmehalt hingenommen wurde (werden musste), führen moderne Fenster heute kaum noch zu einem Wärmeverlust.

Auch die Begründung, dass ein fehlender Lichteinfall von der Straßenseite durch ein Fenster der Giebelwand ausgeglichen werden kann, ist praktisch nicht möglich. Bei der Nutzung eines Dachgeschosses (mit Dachschrägen) als Wohnraum muss jeder Quadratmeter gerade Wand als Stellfläche genutzt werden, so auch die Giebelwand.

Als Ziel des Bebauungsplans wird unter anderem die „bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude zur Anpassung an die veränderten Wohnbedürfnisse“ (siehe Seite 18) genannt. Ein Fenster neben der Gaube stellt ein genau solches Wohnbedürfnis dar. (Das Ortsbild, welches durch einen „regelmäßigen Wechsel aus Doppelhäusern gleichen Bautyps und Doppelgaragen geprägt“ wird (siehe Seite 31) wird auch nicht durch ein zusätzliches Dachfenster neben der Gaube entstellt.)

Als Kompromiss könnte der Fensterrahmen farblich auf Braun- und Schwarztöne (ähnlich der Dacheindeckung) beschränkt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Dachflächenfenstern neben Gauben ist im Verfahren bereits erfolgt.

Die Festsetzungen zu Form, Größe und Anordnung von Gauben sowie Dachflächenfenstern in den Dachflächen sollen gewährleisten, dass die Dachfläche aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Haustyps erkennbar erhalten bleibt. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch. Dächer sollen daher straßenseitig nur so weit verändert werden, dass die grundlegende Gestaltung und Proportion der Dachfläche zusammenhängend ablesbar bleibt. Dachflächenfenster sind auch mit braunem Rahmen als solche sichtbar, da sich insbesondere die Glasfläche in der Struktur und Materialität von der übrigen Dachdeckung abhebt. Fenster in den Giebelseiten sind mittlerweile durchaus üblich in der Siedlung Neue Heimstatt.

10.9 Äußerung

Ein ähnlicher Fall liegt bei der gewünschten Gaube für den Dachbereich B vor. Diese Gaube würde bei einer minimalen äußerlichen Veränderung zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnwertes führen.

Als ablehnende Begründung wird hierbei aufgeführt, dass diese Gaube „den bisherigen Charakter der Gebäude und Dächer verändern und zu einer Zerstörung der ortstypischen Dachlandschaft führen“ würde (siehe Seite 71), da diese Gaube im Dachbereich B „bei Eckgrundstücken von der Seite, teilweise von der Rückseite und, in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite, vom Straßenraum sichtbar“ wäre (siehe Seite 71). Das heißt, die Gaube im Dachbereich B soll an ihrer angeblichen Sichtbarkeit vom Straßenraum aus scheitern. Allerdings wird hier vollkommen verschwiegen, dass diese Sichtbarkeit tatsächlich nur ausnahmsweise bei ganz ganz wenigen Grundstücken tatsächlich zutreffen würde. Denn erstens grenzen die meisten Grundstücke mit ihrer Rückseite wiederum an ein Grundstück, sodass die Gaube von der Straße aus gar nicht sichtbar wäre. Zweitens haben die meisten der Grundstücke, die mit ihrer Rückseite ausnahmsweise nicht an ein anderes Grundstück grenzen, wie auch die meisten Eckgrundstücke eine 1,8 m-hohe Hecke oder einen andere sichtbehindernden Bewuchs, der den Blick auf diese Gaube ebenfalls verstellt. Drittens handelt es sich bei den „breiten Grundstücken“, die angeblich den Blick auf die Gaube B gewähren würden, um den Gebäudetyp 1, der dadurch definiert ist, dass das Ursprungsgebäude in seiner Front bereits deutlich breiter ist als der Gebäudetyp 2 und damit selbst schon den Blick auf die Gaube B verstellt und zudem auch noch einen Anbau zur Seite ermöglicht, der von den Bewohnern sicherlich einer Gaube B vorgezogen werden würde.

Demzufolge würde eine Gaube im Dachbereich B das prägende Ortsbild von der Straße nicht deutlich verändern und sollte daher erlaubt sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu Dachgauben auf der Dachfläche B ist im Verfahren bereits erfolgt.

Den Anregungen, die die Zulässigkeit von Dachgauben auf der Dachfläche B zum Ziel hatten, wurde nicht gefolgt. Der Anbau mit Pultdach, wobei die beiden Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach bilden, stellt ein Charakteristikum der Gebäude dar. Auf-

grund der geringen Tiefe des Anbaus B und um Feuchtebrücken zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass eine Gaube auf der Dachfläche B an die Gaube auf der Dachfläche A (Gartenseite) anschließen wird. Damit wird die erkennbare, abgestufte Dachlandschaft aufgehoben. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplans, welcher trotz Weiterentwicklung und Wohnflächenvergrößerung den Erhalt charakteristischer Merkmale der Gebäude und die Ablesbarkeit der Ausbaustufenstufen zum Ziel hat.

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rund 25 Prozent der Gebäude. Darüber hinaus sind die Dachflächen B in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite auch von den Straßen aus sichtbar. Da die Gaube oberhalb 3 Meter errichtet wird, ist sie auch bei einer 1,8 Meter hohen Hecke grundsätzlich vom Straßenraum / Grünfläche sichtbar.

Äußerung

Zu 24/ 25)

Ich erkenne im Hinblick auf das zu erfüllende Sicherheitsbedürfnis der Siedler nunmehr deutlich realistischere textliche Festsetzungen zu der Zaunproblematik als in der Anfangsvariante von 2015. Allerdings hinterlassen die Festsetzungen und ihre Begründungen noch immer den Eindruck der Überregulierung.

So wird der Zaun zur Straße nur in Verbindung mit einer Hecken oder Strauchgewächsen gewährt und wird damit immer im Hintergrund stehen. Hier nun trotzdem das Material und die Form vorzuschreiben stellt eine grundlose Überreglementierung dar zumal die Erweiterung auf Stabmattenzäune zeigt, dass die Art des Zaunes nicht im Vordergrund der Regulierung steht.

Noch deutlicher zeigt sich dies in der textlichen Fassung zum Zaun in Verlängerung der Baulinien. Sichtdichte Einfriedungen zwischen Vorgarten und Garten zählen nicht umsonst bereits seit Jahrzehnten zum Siedlungsbild und auch der letzte Siedler wünscht sich heutzutage eine sichtdichte Einfriedung zum Garten um seine Ruhe und Privatsphäre in seinem Garten nicht nur vor den Fußgängern mit ihren Smartphones zu schützen. Das Verbot einer sichtdichten Einfriedung mittels Mauer ist verständlich und ruht ganz klar in der Erhaltung des Siedlungsbildes. Es erschließt sich aber nicht, warum die Art wie der Zaun sichtdicht wird und sogar das Material und die Form des Zaunes selbst vorgeschrieben wird. Denn gerade die Form des Zaunes wird in Verbindung mit einer Hecke oder einer Bepflanzung (die ja die Sichtdichtigkeit herstellen soll) sehr schnell kaum mehr erkennbar sein. (Es geht ja gerade um den Sichtschutz!) Deshalb stellt die Vorgabe der Zaunform und des -materials an dieser Stelle (in Verlängerung der Baulinien) ebenso eine Überreglementierung dar.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Es entspricht der Intention, dass mögliche Zäune zumindest um die Vorgärten nicht in den Vordergrund treten. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienten und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Nostalgische Zäune mit Bögen, aufwendigen Verzierungen et cetera entsprechen nicht dem Charakter der Siedlung. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe). Zäune können blickdicht begrünt werden. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straße und Garten gewährleistet.

Schreiben 11 vom 07.10.2019

11.1 Äußerung

Meine Skatfreundin hat mir erzählt, dass sich der Bebauungsplan auch im dritten Anlauf wieder nicht wirklich verbessert hat.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

11.2 Äußerung

Die Größe des Gewächshauses bleibt davon abhängig, ob sie einen Parkplatz neben der Garagenzufahrt möchte, oder nicht. Sie muss sich also doch entscheiden, ob wir die Skatrunden auch bei ihr ausrichten können, oder ob sie das größere Gewächshaus und damit das gesellschaftliche Abseits wählt. Das ist und bleibt sehr unfair!

Zumal unsere dritte Spielerin mit Rollstuhl den Parkplatz wirklich genau treffen müsste um diesen auch beim Aussteigen nutzen zu können. Den Weg direkt neben den Parkplatz bauen lassen, möchte unsere Skatfreundin nicht, weil sie befürchtet, es könnte dann wie ein verbotener breiter Parkplatz aussehen. Ich versteh diese ganzen Vorgaben einfach nicht. Der Bereich vor und auch neben dem Haus ist doch groß genug!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent, unabhängig von der Art der Befestigung, überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

Bei einer zulässigen Größe bis maximal 56 Quadratmeter sollte sich auch ohne Verzicht auf den zweiten Stellplatz ein nicht erwerbsmäßig genutztes Gewächshaus realisieren lassen. Es besteht daher keine Konkurrenz zwischen Gewächshaus und Stellplatz.

Die Äußerung zu Stellplätzen und Zufahrt im sogenannten Übergangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Äußerung war bereits Gegenstand der Abwägung im Verfahren.

11.3 Äußerung

Es macht auf mich noch immer den Eindruck, als solle der Bebauungsplan die Anwohner schikanieren:

- Solaranlagen werden verboten, weil sie nicht schön aussehen.
- Parkplätze werden in der Anzahl und Größe begrenzt und sind zum Beispiel abhängig von der Größe der Gewächshäuser.
- Die Vorfahrt zum Haus selbst wird verboten.
- Die Art der Zäune wird sogar dann vorgeschrieben, wenn diese überwuchert werden sollen.

Ich würde mir einfach wünschen, dass Sie die Anwohner weniger schikanieren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

- *Solaranlagen sind ausschließlich auf dem Garagendach ausgeschlossen. Auf den übrigen Dachflächen sind Solaranlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Damit stehen 36 Quadratmeter (gemäß Außenmaßen) nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche insgesamt rund 160 Quadratmeter Dachfläche gegenüber, auf welchen Solaranlagen zulässig sind. Hinzu kommen die Dächer von Nebenanlagen. Daneben gibt es auch noch weitere Installationsmöglichkeiten (zum Beispiel als Nebenanlage). Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.*
- *Zu den Stellplätzen siehe Abwägung zu 11.2.*
- *Die Eigenart der Siedlung wird sowohl durch die weitgehend einheitliche Bebauung als auch durch die Freiflächen- und Grundstücksgliederung bestimmt. Es entspricht der Charakteristik des Siedlungshauses, dass Hauseingang, Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude über eine Hoffläche räumlich miteinander verbunden waren. Der sogenannte Übergangsbereich zwischen Wohngebäude und Garage war in der Vergangenheit von jeglicher Bebauung / Überbauung frei zu halten und soll auch zukünftig freigehalten werden. Hinzu kommt, auch ein zusätzlicher Stellplatz zwischen Haus und Garage stellt eine auf die Versiegelung anzurechnende Fläche gemäß Bundesrecht dar.*
- *Die Art der Zäune / Einfriedung wird nur entlang der öffentlichen Straßenräume, in der Bauflucht und entlang des privaten Grünzuges vorgeschrieben, da hier das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt werden soll. Mit Ausnahme der Vorgärten müssen Zäune nicht bepflanzt werden.*

Schreiben 12 vom 05.10.2019

12.1 Äußerung

Ich wohne zwar nicht in der Siedlung, besuche dort aber häufig eine befreundete Familie und habe auf den Garagenflohmärkten in der Siedlung schon das eine oder andere Schnäppchen gemacht. Ich bin unglaublich erleichtert, dass Sie zumindest die Regeln zur Vorgarten- und Gartengestaltung herausgenommen haben und, dass Sie nunmehr zumindest niedrige Zäune um die Vorgärten erlauben. (Ich aber empfinde immer noch

1,3 Meter als das richtige Maß für Vorgärtenzäune. Zäune sollen abgrenzen und nicht einfach überstiegen werden können.) Allerdings bin ich entsetzt, dass nur die hässlichen Maschendraht- und Stabmattenzäune erlaubt sein sollen. Zäune können das Bild eines Gartens vervollständigen und ein schönes Zierelement bilden. Und es gibt so viele verschiedene schöne Zäune. Wenn Sie schon nicht, die bereits jetzt vorhandenen mitunter sehr schönen Zäune mit aufnehmen, wäre es doch zumindest schön, den Zaun zwischen Haus und Garage in der Gestaltung völlig den Bewohnern zu überlassen (keine Formbegrenzung!).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird. Die Eingrünungen entlang der Siedlungsstraßen sollen sich in der Höhe und Gestaltung der Hauptfassade unterordnen. Die niedrige Spireenhecke entlang der Straßenbegrenzung ist ein wesentliches Gestaltungselement und soll auch zukünftig gesichert werden. (Die Höhen der Einfriedungen waren nicht Gegenstand der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs.)

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienen und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltungselement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Nostalgische Zäune mit Bögen, aufwendigen Verzierungen et cetera entsprechen nicht dem Charakter der Bebauung / Siedlung. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

12.2 Äußerung

Und wenn Sie dann noch erkennen würden, dass Wege, Zufahrten & Parkmöglichkeiten gleichzeitig auch schön und nützlich für Flora & Fauna sein können, werden die Bewohner nicht bei der Bodengestaltung zu einer seltsamen Flickschusterei verschiedener Beläge für Wege, Zufahrt und Parkmöglichkeit im Vorgarten gezwungen, sondern können ein ansehnliches Bild für uns Besucher schaffen. Ich bitte Sie, nutzen Sie mit dem Bebauungsplan Ihre Chance, die Siedlung durch die Bewohner selbst noch schöner und vielleicht auch zukunftsorientierter gestalten zu lassen!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können.

Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zu den Materialien für Stellplatz und Gehweg. Wenn unterschiedliche Beläge nicht gewünscht sind, können die Flächen beispielsweise auch durch eine andersfarbige Steinreihe voneinander getrennt werden.

12.3 Äußerung

Selbst ich mit meinem Blick für das Schöne verstehe nicht, warum eine leicht geneigte Solarstromanlage auf dem flachen Garagendach als so hässlich erachtet wird, dass sie verboten sein sollte. Es sollte mit dem Blick in die Zukunft JEDE Dachfläche den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden!

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Garagendächern erfolgt, da bei der Mehrzahl der Garagen die Unterkonstruktionen vollständig oder teilweise zur Straße ausgerichtet sein müssten. Die Aufbringung nicht aufgeständerter oder nur gering aufgeständerter Module wird im Hinblick auf den gewünschten Effekt als unrealistisch eingeschätzt. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. Dem städtebaulich homogenen Erscheinungsbild wird hier der Vorrang vor der unbeschränkten Nutzung aller Dachflächen durch Solaranlagen eingeräumt.

Für die Entscheidung spielt die Größe der Dachflächen, auf welchen die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig ist, durchaus auch eine Rolle (36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche). Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Schreiben 13 vom 07.10.2019

13.1 Äußerung

Ich habe mich heute mit meinem Kollegen zum aktuellen Bebauungsplan ausgetauscht. Auch mit jetzigem Stand kann ich wohl bei meinen Besuchen nicht auf seinem Grundstück parken, sondern muss schätzungsweise 300 Meter entfernt mein Glück auf der Marienfelder Chaussee oder dem Quarzweg versuchen. Alle anderen näheren Straßen sind wenig erfolgsversprechend. Ich bin fit, aber das wird sicherlich nicht auf alle seine Besucher zutreffen. Problem ist wohl, dass der Stellplatz neben der Garagenzufahrt, der mittlerweile erlaubt und zumindest auch ein bisschen breiter geworden ist, auf die rechnerisch erlaubte Fläche für seine Terrasse, sein Gewächshaus, seinen Schuppen, das Kinderhaus und seine Garage mit nötiger Zufahrt angerechnet wird und bereits aufgebraucht beziehungsweise verplant ist.

Wie absurd! Die Grundstücksfläche vor und auch neben dem Haus wäre doch ausreichend groß, um den Anwohnern und ihren Gästen bei Bedarf genug Parkmöglichkeiten zu bieten und die Grundstücke auch in Zukunft für Familien attraktiv zu gestalten. Da die Parkmöglichkeiten weder betoniert, noch anderweitig versiegelt werden dürfen, macht die Einschränkung der Parkfläche auch mit dem Hinweis auf eine Versiegelung absolut keinen Sinn.

Mein Kollege wird es nunmehr wahrscheinlich bei dem Stellplatz vor der Garage belassen und er und seine Frau werden dauerhaft ständig umparken müssen. (Nun, da seine

Frau wieder im Schichtdienst zu arbeiten beginnt, möchte ich dann nicht sein Nachbar sein. Lärm und Abgase werden da völlig unnötig produziert.)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Fläche für Nebenanlagen von insgesamt 56 Quadratmeter ist ausreichend groß dimensioniert für die Unterbringung von Gewächshaus, Schuppen, Kinderhaus und Terrasse. Unabhängig davon sind drei Stellflächen für Fahrzeuge je Grundstücke zulässig. Somit besteht auch keine Konkurrenz zwischen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt nicht erst durch den Bebauungsplan 8-36, sondern ist bereits durch das Bundesrecht, die Baunutzungsverordnung, vorgegeben. In der Baunutzungsverordnung § 19 Absatz 4 ist geregelt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl oder Grundfläche (hier: mit Baugrenzen umgrenzte Fläche, rund 160 Quadratmeter) durch Anlagen, die der „Anrechnungsregelung“ unterliegen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), bis zu 50 Prozent, unabhängig von der Art der Befestigung, überschritten werden darf (rund 80 Quadratmeter), um nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden. Diese setzen jedoch besondere Gründe voraus und sind nicht beliebig erweiterbar. Der Bebauungsplan soll zukünftig für den Regelfall (Gebäudetypen 1 und 2) eine Überschreitung bis 90 Prozent (rund 140 Quadratmeter) gestatten. Das entspricht fast einer Verdoppelung der nach Bundesrecht zulässigen Größenordnung.

13.2 Äußerung

Als ebenso einengend und nicht zukunftsweisend empfinde ich auch noch immer die Vorgaben zu Zäunen und natürlich den Solaranlagen.

Es sollte ganz klar keine Vorgaben zu Zäunen oder der Installation von Solaranlagen geben. (Solarziegel sind sehr kostenintensiv und störanfällig und damit keine echte Alternative.) Heutzutage Solaranlagen auf Dächern unabhängig von der Erklärung zu verbieten, ist einfach nicht mehr zeitgemäß. Wenn das öffentlich wird, dass auch nur ein qm aus Schönheitsgründen (ohne Denkmalschutz) von der Solarnutzung ausgeschlossen wird, finden die nächsten Klimaschutzdemos wohl vor dem Stadtentwicklungsamt statt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind alle Aspekte untereinander abzuwägen. Umweltschutz stellt einen Aspekt dar, der in die Abwägung einzustellen ist. Daneben existieren auch andere Aspekte, wie die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch), die gleichberechtigt in die Abwägung einzustellen sind. 36 Quadratmeter nicht für Solaranlagen zugelassene Dachfläche stehen hier rund 160 Quadratmeter für Solaranlagen zugelassene Dachfläche gegenüber. Hinzu kommen mögliche Dächer von Nebenanlagen. Es stehen somit ausreichend dimensionierte Flächen zur Anbringung von Solaranlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Im Bebauungsplan ist nur geregelt, dass die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung Solaranlagen auf den straßenseitigen Dächern von der Ausführung abhängt. Auch wenn der Markt für zum Beispiel Solardachziegel zurzeit noch übersichtlich ist, gibt es für nahezu jede Art von Dacheindeckung ein Solarziegel-Pendant. Auch andere Ausführungen, die der Optik eines gedeckten Daches nahe kommen und eine reduzierte Blendwirkung aufweisen, sind grundsätzlich zulässig. Die textliche Festsetzung ist so formuliert, dass auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigt werden können.

Zu Zäunen siehe Abwägung zu 13.3.

13.3 Äußerung

Darüber hinaus sollte es den Anwohnern überlassen bleiben, mit welchen Zäunen (Material, Muster, Form) sie ihre Gärten (auch Vorgärten) einzäunen.

Und den Anwohnern die Privatsphäre im Garten durch das Verbot von blickdichten Zäunen zwischen Haus und Garage zu verwehren ist und bleibt wirklichkeitsfremd! Noch absurder wird diese Vorgabe, weil die nichtblickdichten Zäune nun wohl einerseits eine Form- und Mustervorgabe haben und andererseits zuwachsen dürfen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen und Stabmattenzäunen um die Vorgärten soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren. Dieses Ziel ist nicht gleichermaßen bei der Verwendung von zum Beispiel Holzlattenzäunen sichergestellt, zumal wenn der Zaun vor die Hecke gestellt wird.

Die Äußerung zu Einfriedungen in der Bauflucht wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf ergänzte oder geänderte Teile des Bebauungsplans. In den Bekanntmachungen wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden können. Eine Abwägung zu den Einfriedungen in der Bauflucht ist im Verfahren bereits erfolgt.

Anregungen, zu einem vollständigen Verzicht auf Regelungen zur Zaungestaltung in der Bauflucht, wurde nicht gefolgt. Während Zäune früher lediglich der Einfriedung dienen und daher recht einfach gehalten waren, stellen sie heute zunehmend ein Gestaltelement des individuellen Geschmacks dar. Die zulässigen Einfriedungen in der Bauflucht sollen den einfachen Charakter der Gebäude, den vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widerspiegeln. Zäune müssen nicht begrünt werden, daher kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sie zukünftig in jedem Fall nicht sichtbar sind. Trotz der erfolgten Regelungen bestehen weiterhin hinreichende Möglichkeiten für eine individuelle Ausführung (Material, Ausführung der Lattung, Farbe, Höhe).

Zäune können blickdicht begrünt werden. Damit ist der Sichtschutz zwischen Straße und Garten gewährleistet.

Schreiben 14 vom 08.10.2019

14.1 Äußerung

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die lokale Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken. Hierbei sollte vermieden werden, das Wasser in die Kanalisation abzuleiten. Das Wasser ist vor Ort zu speichern und zu verwenden. Auch Niederschläge, die auf Gebäudeflächen fallen, sollten den Vegetationsflächen zugeführt und verteilt werden (Rigolensysteme).

Die unbefestigten Randstreifen innerhalb der Verkehrsflächen sind positiv zu werten, jedoch muss auch sichergestellt sein, dass der Niederschlag von den versiegelten Flächen dorthin abgeleitet wird. Jegliche Flächen, die neuversiegelt werden, müssen außerdem entsprechend ausgeglichen werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Niederschläge werden im Plangebiet vollständig lokal versichert. Von einer Versiegelung der Randstreifen in den Verkehrsflä-

chen ist nicht auszugehen, da diese für die Aufnahme des Regenwassers erforderlich sind. Sollte die Neuversiegelung bezogen auf die zulässigen Gebäudeerweiterungen gemeint sein, ist anzumerken, dass diese bereits überwiegend nach den geltenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zulässig sind.

14.2 Äußerung

Den Vorschlag, wasser- und luftdurchlässige Beläge für Stellplätze zu verwenden, unterstützen wir nicht. Bei Starkregenereignissen besteht bei dieser Art Beläge die Gefahr von Kontaminierung des Bodens durch Schwermetalle des Motoröls. Eine Möglichkeit der direkten Abwasserklärung in diesem Fall wären Rigolen unter dem Belag oder Pflanzenkläranlagen. Für diese Themen steht unter anderem die Regenwasseragentur der Berliner Wasserbetriebe und des Senats beratend zur Verfügung. (<https://www.regenwasseragentur.berlin/>
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf)

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist für Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel außerhalb von Wasserschutzgebieten in der Regel eine breitflächige Versickerung ohne darunterliegende Rigolenfläche oder Ableitung über eine Pflanzfläche zulässig. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden hierdurch mögliche Eingriffe, die durch eine zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung entstehen, minimiert. Es sind keine besonderen Gründe erkennbar, die den Ausschluss wasser- und luftdurchlässiger Beläge erfordern beziehungsweise weitergehende Maßnahmen wie die Errichtung einer Pflanzenkläranlage in einem Bestandsgebiet rechtfertigen. Bezogen auf die Niederschlagsentwässerung ist anzumerken, dass das Regenwasser bereits vollständig vor Ort versickert wird.

Es obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern, durch eine sachgemäße Grundstücksnutzung eine mögliche Bodenkontamination zu vermeiden. Konkrete Hinweise über negative Auswirkungen von Starkregenereignissen für das Plangebiet liegen im Übrigen nicht vor. Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.

14.3 Äußerung

Wir empfehlen, neben der Sicherung der öffentlichen Grünanlage, auch die privaten Grünanlagen rechtlich zu sichern, entweder als öffentliche Grünanlage oder vertraglich zwischen Privatbesitzern und der Stadt, so dass sichergestellt ist, dass dauerhaft keine Bebauung dieser Flächen stattfinden kann.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ ist die Erhaltung der Grünanlagen gleichermaßen ausreichend sichergestellt. Das Land Berlin hat im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke in der Siedlung Neue Heimstatt auch die Grünflächen jeweils anteilig mitveräußert.

14.4 Äußerung

Im LaPro für Berlin ist dieses Gebiet als „Siedlungsgebiet / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ festgelegt. Dementsprechend empfehlen wir für Flachdächer in der Siedlung Dach- und / oder Fassadenbegrünung festzusetzen. Beides ist beispielsweise über BENE-Mittel förderbar.

Begrünte Dächer haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima vor Ort, da sie Wasser halten und durch die Verdunstung vor Ort ein Kühlungseffekt auftritt. Auf Garagen ist

mindestens eine Deckung von 10-15 Zentimeter für kleinere Trockenrasenpflanzen (zum Beispiel Sedum-Arten) möglich, auf höheren Dächern kann eine Deckung von 30-60 Zentimetern angestrebt werden, um das Wachstum höherer krautiger Pflanzen zu ermöglichen und verschiedene Nahrungshabitate und Lebensräume zu schaffen. Dies gilt für Flachdächer. Aber auch auf Dächern mit einem Neigungswinkel von mehr als fünf Grad ist eine Bepflanzung mittlerweile möglich (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Dachbegrünung dient in der Regel als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Anpassung an den Klimawandel durch Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus kann eine Dachbegrünung auch zum Ausgleich einer Überschreitung der Nutzungsmaße des § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung dienen.

Bezogen auf den Eingriff / Ausgleich wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung nicht erheblich ist. Die zulässige Neuversiegelung verteilt sich zu geringfügig unterschiedlichen Anteilen auf 164 Grundstücke. Auf jedes Grundstück entfallen durchschnittlich 17 Quadratmeter. Bei den von einer baulichen Erweiterung betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um baulich vorgeprägte Bereiche (zum Beispiel Übergangsbereich zwischen Gebäude und Garage). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild werden hierdurch nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, so dass eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung gerechtfertigt wäre. Ebenso werden die Nutzungsmaße der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 Absatz 1 von 0,4 deutlich unterschritten. Resultierend aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,19 bis maximal 0,29.

Bezogen auf die Niederschlagsentwässerung ist anzumerken, dass das Regenwasser bereits vollständig vor Ort versickert wird. Sollte durch die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen eingeschätzt werden, dass zur Rückhaltung des Niederschlags ein Gründach vorteilhaft wäre, enthält der Bebauungsplan für die hierfür in erster Linie geeigneten Dächer (Dächer innerhalb der Fläche C sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen) keine gegenteiligen Regelungen.

Fazit

Die Abwägung der geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

4.7 Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2019 über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-36 informiert. Es gingen 8 Stellungnahmen ein.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC, Schreiben vom 30.09.2019

Äußerung

Zum Bebauungsplan 8-36 haben wir keine weiteren Hinweise.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V, Schreiben vom 09.10.2019

Äußerung

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A B 1, V C, V D 21, V C B, V OS 1, V C E, V B C, V C A, V B B, V C C, V B A, V C D, V B D, V C F

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A, Schreiben vom 11.09.2019

Äußerung

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Ziele des B-Planverfahrens.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, Schreiben vom 10.09.2019

Äußerung

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

WGI GmbH im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Schreiben vom 13.09.2019

Äußerung

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen

Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Bau-gesetzbuch im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 Meter sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 Meter beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, ... Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Erschließungsflächen. Durch Eintragung von Baulasten ist sichergestellt, dass die Leitungsverwaltungen berechtigt sind, vorhandene Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und – mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft – neue Leitungen zu verlegen.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu Baumpflanzungen innerhalb der privaten Verkehrs- und Grünflächen.

Die Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Vattenfall Wärme Berlin AG, Schreiben vom 23.09.2019

Äußerung

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 20.09.2019Äußerung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/Pa vom 12.10.2015 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

In den privaten Verkehrsflächen liegen Trinkwasserversorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe. Diese Anlagen sind gesichert. Im Grundbuch ist zugunsten der Berliner Wasserbetriebe eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Zur Abwägung der Stellungnahme vom 12.10.2015 siehe Anlage 3 im Anhang zum Begründungstext.

Berliner Stadtreinigung, Schreiben vom 07.10.2019Äußerung

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe so-wie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führt zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen. Es ist abzuwägen, ob beziehungsweise inwieweit das Wohl und Interesse der Allgemeinheit tatsächlich eine Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht und städtebaulich rechtfertigt. Maßgabe hierfür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Insbesondere die folgenden Belange wurden in die Abwägung eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf den Boden sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümer / zukünftigen Grundstückseigentümer, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken sowie
- das Interesse der Eigentümer an gestalterischer Freiheit,
- die Berücksichtigung der privat geltend gemachten Belange des ruhenden Verkehrs.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der prägenden baulichen und gestalterischen Merkmale der Siedlung Neue Heimstatt. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für eine verträgliche Weiterentwicklung der Siedlung geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Siedlungscharakter und den bisherigen vertraglichen Regelungen zwischen dem Land Berlin und den Pächter/-innen der Grundstücke, wonach eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ausdrücklich ausgeschlossen ist. Der Ausschluss umfasst auch einzelne Teile einer gewerblichen Nutzung, wie zum Beispiel die Büroräume eines Gewerbebetriebes. Im Plangebiet sind gegenwärtig 6 Handwerks- beziehungsweise handwerksähnliche Gewerbebetriebe und ein Freiberufler/-in ansässig. Da es sich bei den Handwerks- und handwerksähnlichen Betrieben um nicht genehmigte und bereits im Bestand unzulässige Nutzungen handelt, resultiert aus der geplanten Festsetzung – Reines Wohngebiet – keine Einschränkung der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen. Eine freiberufliche Tätigkeit ist hingegen, sofern sie sich störungsfrei einordnet, im Reinen Wohngebiet zulässig.

Gegenüber den bisherigen Regelungen soll mit dem Bebauungsplanentwurf 8-36 die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, auf maximal rund 159 Quadratmeter pro Grundstück erhöht werden (Ausnahme: Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4). Für alle Grundstücke werden Baufenster festgelegt. Die Festsetzungen zu den baulichen Höhen orientieren sich an den bisherigen Regelungen beziehungsweise am Bestand.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 zum Maß der baulichen Nutzung nach § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung entstehen den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen keine Nachteile. Einschränkungen ergeben sich für wenige Pächter/-innen / Eigentümer/-innen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich um Fälle, die unter Ausnutzung des Interpretationsspielraumes realisiert wurden (seitlicher Anbau bei Verzicht auf Garage) beziehungsweise schon nach den bisherigen Regelungen in den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien nicht zulässig waren oder nicht hätten zugelassen werden dürfen (Gebäudebreite größer 10 m, Breite rückwärtiger Anbau größer 6 m). Die Überschreitungen widersprechen den bisherigen Regelungen, eine Systematik ist nicht erkennbar. Zugunsten eindeutiger und für jeden Pächter/-innen / Eigentümer/-innen nachvollziehbarer Regelungen wird in diesen Fällen nicht die Bestandssituation sondern der Regeltyp festgesetzt.

Die gesunden Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken sind durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch genügende Sozialabstände gewährleistet.

Verbesserungen für die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen ergeben sich zukünftig hinsichtlich der bisherigen Genehmigungspraxis in Bezug auf die Nebengebäude. Bezogen auf die geltenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien, die maximal 10 Quadratmeter

für Nebenanlagen zulassen, wird mit der Regelung, wonach die überbaubare Grundstücksfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um 90 Prozent / 110 Prozent (entspricht rund 140 Quadratmeter) überschritten werden darf, ein zusätzlicher Spielraum eingeräumt. So bleibt es den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen teilweise überlassen, wie sie / er die Flächen auf die Nutzungen verteilt. Nebenanlagen sind mit 40 Quadratmeter in der Berechnung berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt für alle baulichen Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung beziehungsweise Nutzungsaufnahme materiell rechtmäßig waren, der passive Bestandsschutz. Dieser beruht auf dem Recht, eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann, wenn sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Dieser grundgesetzlich garantierte Bestandsschutz berechtigt aber nur dazu, die materiell legal geschaffene Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und wie bisher zu nutzen. Die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen können Maßnahmen des einfachen Bestandsschutzes (Instandsetzungsmaßnahmen) weiterhin durchführen. Sollten hingegen größere Umbaumaßnahmen / Abriss und Neubau geplant sein, entfällt der Bestandsschutz. Ausnahmsweise kann in bestimmten Fällen, die gegenwärtig nicht absehbar sind, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine Verschlechterungen gegenüber dem Bestand festzustellen.

Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Regelung zur Ausführung der Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Belägen steht auf der Mehrzahl der Grundstücke eine Erweiterung des Baurechts gegenüber. Die Erweiterung des Baurechts kommt im Wesentlichen den Pächter/-innen / Eigentümer/-innen zugute. Insofern sind aus der geplanten Regelung der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge keine Nachteile für die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen erkennbar, zumal entsprechende Regelungen bereits Gegenstand der geltenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sind (siehe § 16 der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien).

Weiterhin sind gestalterische Regelungen zur Dachform, den Dachaufbauten, zu den Fenstern, der Farbgestaltung der Fassaden, der Fassadenverkleidung, der Eingrünung und Einfriedung beabsichtigt. Durch die gestalterischen Festsetzungen, mit dem Ziel ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet zu erhalten, werden die gestalterischen Möglichkeiten der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen im Plangebiet auch zukünftig eingeschränkt. Ohne den Bebauungsplan würden, nach einem vollständigen Verkauf aller Grundstücke, gestalterische Anforderungen an die Bebauung der Grundstücke nicht mehr existieren. Der Siedlungscharakter würde vermutlich durch eine individuelle Gestaltung der Gebäude, Abriss und Neubau eingeschlossen, im Laufe der Jahre verloren gehen.

Die gestalterischen Regelungen im Bebauungsplan wurden grundsätzlich aus den bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die Siedlung Neue Heimstatt entwickelt. Teilweise wurden sie konkretisiert und Spielräume eingegrenzt, in anderen Fällen reduziert. Die Regelungen beziehen sich im Wesentlichen auf die von den Straßen und Grünflächen sichtbaren Gestaltelemente. In der Vergangenheit sind zum Teil Entscheidungen zugunsten von Pächter/-innen / Eigentümer/-innen getroffen worden, die nachteilige Auswirkungen für das Ortsbild haben und im Weiteren nicht als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben herangezogen werden sollen. Darüber hinaus sind Änderungen an den Gebäuden erfolgt, die ohne Genehmigung durchgeführt wurden.

Ziel der gestalterischen Regelungen ist die Sicherung der städtebaulichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes. Für ortsbildprägende Elemente der Gebäude sowie deren Au-

ßenanlagen werden Regelungen getroffen, die ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten sollen. Zugleich werden ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung durch die einzelnen Bauherren zugelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36, die die privaten Interessen der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen einschränken, dienen der Erhaltung der Bebauungsstruktur sowie dem Orts- und Landschaftsbildes, deren Bedeutung hier höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit. So soll ein einheitlicher Siedlungscharakter gewahrt und „Wildwuchs“ von Bauformen verhindert werden. Die Entwicklung im Plangebiet entspricht dem öffentlichen Interesse, wonach die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der Einschränkung der Gestaltungsfreiheit steht eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine Konkretisierung und teilweise Reduzierung der gestalterischen Forderungen gegenüber dem bisher geltenden Katalog gegenüber.

Bei einigen durch die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen aufgeführten Themen, zum Beispiel der uneingeschränkten Nutzung aller Dachflächen zur Errichtung von Solaranlagen, liegt keine tatsächliche Betroffenheit vor (siehe hierzu auch Abwägung, Kapitel 4.1). Das öffentliche Interesse an der Erschließung erneuerbarer Energien wurde mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigt, indem der vollständige Ausschluss von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur für die Garagendächer gilt. Auf den zur Straße ausgerichteten Dachflächen werden Solaranlagen in Abhängigkeit von der Ausführung zugelassen.

Eine Einheitlichkeit, insbesondere auch bei der Frage der Dacheindeckung und der Farbwahl sowohl für die Dachfläche als auch für die Fassade hat einen objektiven Wert, der es rechtfertigt, im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren einzuschränken. Dies gilt gerade auch für die Dächer der Siedlung, die hier allein schon aufgrund ihres Anteils an der Gebäudeansicht, dominant in Erscheinung treten. Die Dachlandschaft prägt in besonderem Maß das Ortsbild der Siedlung Neue Heimstatt.

Die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung und der Fassade hat nur äußerst marginale negative Folgewirkungen für die betroffenen Grundeigentümer. Genommen ist dem Pächter/-innen / Eigentümer/-innen lediglich die Freiheit der unbegrenzten Farbwahl. Der Pächter/-innen / Eigentümer/-innen kann sich innerhalb des Spektrums von Farbtönen bewegen, die noch der Farbe „anthrazit“ (Dach) und „weiß“ (Fassade) zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich objektiv nur um eine geringe Belastung der betroffenen Pächter/-innen / Eigentümer/-innen.

Dass die Gebäude ursprünglich mit roten Dachziegeln eingedeckt waren und einige Gebäude immer noch mit roten Dächern versehen sind, verlangt keine andere Abwägung. Aktuell sind Dacheindeckungen in der Farbe „anthrazit“ als prägende Erscheinungsform der Dachlandschaft anzusehen. An diese Farbigkeit anzuknüpfen ist ein legitimes Ziel der gestalterischen Ausrichtung bei der Planung zukünftiger Dacheindeckungen.

Der Ausschluss von glänzenden Dacheindeckungen erfolgt, analog dem Ausschluss von aufmontierten Photovoltaik- und Solaranlagen auf den straßenseitigen Dächern, da solche reflektierenden Materialien geeignet sind, das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird aufgrund fehlender Stellplätze innerhalb des Straßenraums neben der Zulässigkeit von Garagen ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt zugelassen. Das entspricht im Wesentlichen auch der Entwicklung vor Ort. Im Übrigen wird der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von weiteren Stellplätzen und durch Beibehaltung der Zulässigkeit von Einzelgaragen höhere Bedeutung beigemessen als der freien Unterbringung

von Stellplätzen. Zudem erscheint die Zulässigkeit von maximal drei Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge je Grundstück angemessen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus den Festsetzungen keine unzumutbaren Einschränkungen für die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen resultieren. Das Bauordnungsrecht darf, soweit dies im Rahmen einer Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz zulässig ist, auch zur Wahrung ästhetischer Belange genutzt werden. Der Gebrauch von Eigentum soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen (Artikel 14 Absatz 2 Satz 2 Grundgesetz). Die Erhaltung des Ortsbildes, als Zeugnis der Bau- und Wohnungsgeschichte – Kleinsiedlung –, liegt hier im öffentlichen Interesse. Dieses rechtfertigt - bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Fortentwicklung der Siedlung und unter angemessener Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – die mit den Festsetzungen verbundenen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geltend gemachten Einschränkungen für die Pächter/-innen / Eigentümer/-innen,

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse (und Arbeitsstätten)

Die Festsetzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten. Die bestehende Wohnnutzung soll gesichert und die Wohnfläche pro Grundstück so erweitert werden, dass sie heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen genügt. Durch die Sicherung der Grünflächen in der Siedlung können für die Grünvernetzung, die Umgebung und das Wohngebiet wichtige Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Arbeitsstätten sind gemäß den bisherigen Regelungen in den Erbbaupachtverträgen nicht zulässig. Sie sollen auch zukünftig, mit Ausnahme freier Berufe und den nach § 3 der Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig sein.

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

Entschädigungs- und Übernahmefolgen nach §§ 39 bis 44 Baugesetzbuch sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 nicht zu erwarten.

3 Weitere Auswirkungen

Verkehr

Durch die Beibehaltung der Nutzungsstruktur und der vorhandenen Hausanzahl ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Soziale Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht auf eine Nachverdichtung, sondern auf die Bestandssicherung ausgerichtet. Damit entstehen keine zusätzlichen sozialen Infrastrukturbedarfe.

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplans hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-36 keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht den Bebauungsplan 8-36 aufzustellen, wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 25. November 2008 informiert.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2008 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsichten keine Bedenken bestehen. Gesamtstädtische Planungen sind nicht betroffen. Das Bebauungsplanverfahren kann daher nach § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms im Einklang steht.

2 Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen Berlins nicht berührt werden.

3 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss, Bezirksamtsvorlage Nummer 04/09, zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-36 erfolgte am 13. Januar 2009.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23. Januar 2009 im Amtsblatt für Berlin Nummer 4 auf Seite 257.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf 8-36 fand in der Zeit vom 23. September 2015 bis einschließlich 14. Oktober 2015 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse 'Berliner Morgenpost' und 'Der Tagesspiegel' am 21. September 2015 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Ergänzend wurde am 28. September 2015, 18:30 Uhr bis 21:00 Uhr, wurde eine Informationsveranstaltung im Vereinsheim der Siedlung Neue Heimstatt durchgeführt, in welcher die bisherigen Überlegungen zum Bebauungsplanentwurf vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Die Einladung zu der Veranstaltung erfolgte per Posteinwurf. Die Entwürfe der Bebauungspläne sowie Erläuterungen zu den Inhalten waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 23. September 2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete

Planungen und Leistungen aufgefördert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 23. Oktober 2015 benannt.

6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 2. Mai 2017 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Leistungen aufgefördert. Als Frist für die Rückäußerung wurde die Monatsfrist festgesetzt.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 14. September 2018 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 37, Seite 5090, 5091 sowie am 21. September 2018 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“ sowie durch Aushänge im Rathaus öffentlich bekannt gemacht. Neben der Einsichtnahme im Rathaus konnte der Planentwurf auch im Internet eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 24. Oktober 2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 24. September 2018 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gemäß § 4a Absatz 4 Baugesetzbuch hingewiesen. Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 8-36 standen im Internet zur Einsichtnahme bereit.

Die Änderungen in der Planzeichnung (Verbreiterung der Zufahrtsfläche, dementsprechend Verschiebung der Stellplatzfläche) sowie die Erweiterung der zulässigen Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (textliche Festsetzung 2), die Neuregelung der Bauweise (textliche Festsetzung 5), die Ergänzung der Anzahl der Vollgeschosse für das Vereinshaus machten eine erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten Inhalten erforderlich. Darüber hinaus erfolgten Änderungen in den textlichen Festsetzungen 16, 18, 24, die eher klarstellenden Charakter hatten.

8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 8-36 vom 04.08.2018 / 13.06.2019 sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 9. September 2019 bis einschließlich 9. Oktober 2019 erneut im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung wurde am 30. August 2019 im Amtsblatt für Berlin Nummer 36, Seite 5435, 5436 sowie am 6. September 2019 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“ sowie durch Aushänge im Rathaus öffentlich bekannt gemacht. In den Anzeigen wurde darauf hingewiesen, dass Äußerungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Da eine Darstellung der geänderten Planinhalte unter Verwendung eines Deckblattes den allgemeinen Anforderungen an die Planklarheit nicht mehr genügte, wurde ein neues Plandokument gefertigt. Der Planentwurf aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde während der erneuten öffentlichen Auslegung zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 9. September 2019 über die Auslegung informiert.

9 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in der Sitzung am 14.01.2020 (BA-Vorlage Nr. 03/20) beschlossen, den Bebauungsplan 8-36 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 22.01.2020 (Drs. Nr. 1634/XX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

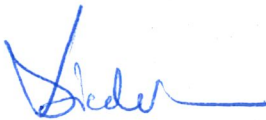
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 22.01.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt



Biedermann

Bezirksstadtrat



Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Anlage 1 – Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 110 vom Hundert überschritten werden.

Auf den übrigen Grundstücken in den Reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

Textliche Festsetzung 3

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.

Textliche Festsetzung 4

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.

Textliche Festsetzung 5

In den Reinen Wohngebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss bezogen auf die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung NACHBARSCHAFTSTREFF wird als abweichende Bauweise festgesetzt: An die Baugrenze darf zwischen den Punkten ab bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ohne rückwärtigen Grenzabstand herangebaut werden.

Textliche Festsetzung 6

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 7 Metern, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben.

Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Metern, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.

Textliche Festsetzung 7

In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 8

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 9

In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 10

Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Textliche Festsetzung 11

Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten.

Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.

Textliche Festsetzung 12

Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen.

Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen ein Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen.

Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird.

Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils einheitliche Brüstungshöhen haben.

Textliche Festsetzung 13

Tür- und Toröffnungen sind in der Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden:

- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad,
- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und
- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.

Textliche Festsetzung 15

Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Textliche Festsetzung 16

Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen.

Dacheindeckungen mit glänzenden beziehungsweise spiegelnden Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 17

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche nur ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Dach der Garage sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unzulässig.

Textliche Festsetzung 18

Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.

Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben oder Schleppdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.

Textliche Festsetzung 19

Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.

Textliche Festsetzung 20

Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

Textliche Festsetzung 21

Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.

Textliche Festsetzung 22

Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.

Textliche Festsetzung 23

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.

Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.

Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 24

In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal

- 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26,
- 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10,
- 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücken Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24 sowie entlang der Grundstückslängsseiten Grauwackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91.

Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes und eines Stabmattenzauns zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 25

In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 26

Rolladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rolladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.

Textliche Festsetzung 27

Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden.

Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.

Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.

Textliche Festsetzung 28

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.