

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 12-6142/XIV-214  
Fernruf: bei Durchwahl 867-52 64  
intern (95) 52 64

405

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-214  
im Bezirk Neukölln

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis  
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-  
hende Verordnung erlassen hat:

---

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-214  
im Bezirk Neukölln

Vom 30. April 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-  
ber 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II  
Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4  
Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetz-  
buchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-214 vom 16. Oktober 1990, mit Deckblättern vom 10. Januar 1991 und 6. September 1991, für das Gelände zwischen Donaustraße, Böh-  
mische Straße, Hertzbergstraße, Richardplatz, Richardstraße, nordwestliche  
Grundstücksgrenze Richardstraße 97 A, Kirchgasse, Gerlachsheimer Weg und für  
die Grundstücke Richardstraße 33 - 37 sowie für den Gerlachsheimer Weg und  
den Wanzlikpfad, für einen Abschnitt der Richardstraße und der Kirchgasse im  
Bezirk Neukölln, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungs-  
planes XIV-43-1 im Bezirk Neukölln vom 25. September 1969 (GVBl. S. 2020)  
festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin,  
Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen  
des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung  
Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,  
während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs  
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Rixdorf ist das historische und geographische Herzstück der Neuköllner Altstadt. Das Gebiet um den Richardplatz ist der älteste Siedlungsbereich im Bezirk mit seiner ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1360 als Deutsch-Rixdorf. Das unmittelbar angrenzende Böhmisches Dorf ist in noch größerem Maße eine städtebauliche und sozial-kulturelle Rarität in Berlin.

Der preußische König Friedrich Wilhelm I. schenkte 1737 böhmischen Glaubensflüchtlingen das für die Ansiedlung von neun Doppelgehöften notwendige Land. Die kleinmaßstäbliche Wohnbebauung mit den Scheunen bestimmt auch das heutige Erscheinungsbild. Einen Eindruck des ursprünglichen Zustandes vermittelt das Doppelhaus Richardstraße 80 - 81, das als einziges nach dem Brand von 1849 nahezu originalgetreu wieder errichtet wurde. Auch die soziale Struktur hat sich bis heute nahezu erhalten. Zwei Drittel der privaten Grundstücke sind noch im Besitz von Nachfahren der böhmischen Kolonisten.

Die Vielzahl der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude des historischen Kernbereichs dokumentiert seine baugeschichtliche Bedeutung. Der weitgehend auf Einzelgebäude ausgerichtete Denkmalschutz reicht jedoch nicht aus, um den historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakter der Dorflage langfristig und umfassend zu erhalten. Es ist daher erforderlich, diesen Bereich unter besonderen Schutz zu stellen. Für das Bemühen, die Ensemblewirkung der vielen noch vorhandenen, kleinmaßstäblichen Wohngebäude mit zugehörigen Höfen, Remisen und Hausgärten zu bewahren, ist der Schutz vor substanzgefährdenden Eingriffen oder verfälschenden baulichen Veränderungen von entscheidender Bedeutung. Das soll im wesentlichen durch die Festsetzung besonderer Gestaltungsanforderungen im Zusammenspiel mit Erhaltungsregelungen, gestützt auf § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs, erreicht werden.

Ergänzend zu diesen die Dorflage schützenden Maßnahmen ist die Schaffung quartierbezogener Grünflächen und Wegeverbindungen von großer Bedeutung.

Um diese städtebaulichen Leitvorstellungen realisieren zu können, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-214 (Aufstellungsbeschuß 3. Juli 1984) erforderlich, der das gesamte Böhmisches Dorf und unmittelbar angrenzende Teilbereiche von Deutsch-Rixdorf - in der Folge nur noch Rixdorf genannt - erfaßt.

Für den gesamten Bereich rund um den Richardplatz wurde bereits mit Senatsbeschluß vom 26. August 1980 die Durchführung von vorbereiteten Untersuchungen gemäß § 4 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz beschlossen. Ziele, die sich aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, fließen in den Inhalt des Bebauungsplanes ein.

Um das zu schützende Gebiet, das in Teilflächen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-214 hinausgeht, möglichst schnell zu sichern, wurde am 28. Oktober 1986 vom Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rixdorf gemäß § 39 h des Bundesbaugesetzes erlassen. Nach dieser konnte jedoch lediglich der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen verhindert werden. Um den weitergehenden Regelungen des § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch Geltung zu verschaffen, wurde die vorgenannte Verordnung durch Verordnung vom 22. Mai 1989 (GVBl. S. 1121) von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz geändert. Hiernach können nunmehr auch Nutzungsänderungen und Genehmigungen zur Errichtung baulicher Anlagen versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind einerseits besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz erhaltenswerter Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung und andererseits die schwerwiegenden Belange von privatem Eigentum und die natürlichen Gegebenheiten gewichtet worden.

Neben diesen Aspekten waren bei der Festsetzung des Bebauungsplanes u. a. auch die Belange des Umweltschutzes, der Stadtgestaltung, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, der Freizeit und Erholung, der Kirche sowie des Verkehrs von besonderem Gewicht und miteinander in Einklang zu bringen.

Das Abwägungsergebnis gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Anfang der 80er Jahre hatte sich durch Veräußerung mehrerer Grundstücke in Rixdorf ein starker Veränderungsdruck ergeben, der den Erhalt der historischen Substanz durch z. T. spekulative Neu- und Umbauabsichten stark gefährdete. Diese oftmals im krassen Widerspruch zum Dorfcharakter stehende Nutzung hätte bei ungebremster Ausweitung in absehbarer Zeit durch verfremdende bauliche Eingriffe und erhöhte Immissionen letztlich zur Zerstörung des Dorfbildes von Rixdorf geführt.

Dieser Entwicklung werden die Regelungen im Bebauungsplan und in der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Erhaltungsgebietes in Rixdorf im Bezirk Neukölln von Berlin vom 28. Oktober 1986 (GVBl. S. 1797), in der Fassung der Ersten Änderungsverordnung vom 22. Mai 1989 (GVBl. S. 1121) entgegenwirken. Innerhalb der Nutzungsvorgaben kann sich eine dem Charakter der Dorflage entsprechende und mit der vorhandenen und historisch wertvollen Bausubstanz behutsam umgehende Nutzung entfalten. Besondere Gestaltungsanforderungen, gestützt auf § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs, und Erhaltungsregelungen der Verordnung, gestützt auf § 172 des Baugesetzbuchs, gewährleisten hierbei, daß die von der vorhandenen Bebauung geprägte Atmosphäre gewahrt und bei ergänzenden Bauvorhaben nicht verfälscht werden kann. Die besondere Nutzungsstruktur der Mischung von Wohnen und kleingewerblicher Nutzung wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von besonderem Wohngebiet gesichert. Alle Maßnahmen zusammen bieten eine gute Voraussetzung, die allgemeine städtebaulich Attraktivität und den Wohnwert der Dorflage entscheidend zu verbessern.

Der Nutzen hieraus kommt auch der Mehrzahl der hier ansässigen Grundstückseigentümer zugute, die im Prinzip ebenfalls für die Erhaltung der Dorflage eintreten.

Für das Grundstück Kirchgasse 12 erfolgte eine Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 15 Baugesetzbuch (Errichtung eines Zweifamilienhauses), da befürchtet werden mußte, daß das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht.

Auf dem Grundstück Kirchgasse 12 befindet sich einer der letzten historischen Haus- und Bauergärten aus dem 18. Jahrhundert, der wie die übrigen Hausgärten Kirchgasse 8, 9, 13, Wanzlikpfad 3, 4 sowie Donaustraße 67 B - wichtiger Bestandteil des historischen Ensembles ist. Entsprechend der Zielsetzung der Erhaltung Rixdorfs sollen die historischen Hausgärten in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Es stellte sich insbesondere im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz heraus, daß vor allem die Erhaltung dieser unbebauten Hausgartengrundstücke zentrales Anliegen der Bürger war und ist.

Selbst die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hatten sich - bis auf den Eigentümer des Grundstücks Kirchgasse 12, der das Grundstück erst nach der Bürgerbeteiligung erworben hat - zum damaligen Zeitpunkt für den Verzicht auf eine zusätzliche Bebauung ausgesprochen.

Da die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-214 bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist am 15. Juni 1989 nicht möglich war und befürchtet wurde, daß auch die Eigentümer der anderen Hausgartengrundstücke die nach geltendem Recht zulässige Bebauungsmöglichkeit ausnutzen könnten, wurde zur Sicherung der Planung gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Erlass einer Veränderungssperre für alle zuvor genannten Hausgartengrundstücke notwendig.

Die Grundstücke Richardstraße 83 und 85 - 86, Richardstraße 90 - 91, Richardstraße 95 und Kirchgasse 4, 18 wurden ebenfalls in die Veränderungssperre einbezogen, da auch hier dem Planungsziel widersprechende Bauabsichten in Rede standen.

Diese Veränderungssperre wurde einmal gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch und letztmalig gemäß § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch um ein Jahr bis zum 16. Mai 1992 verlängert.

Wegen der Festsetzung "Private Grünfläche - Hausgärten -" können die Eigentümer nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 Baugesetzbuch Entschädigung verlangen, wenn ihnen Vermögensnachteile entstehen. Wie sich aus § 43 Abs. 3 BauGB ergibt, kommt es auf die Frage einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung nicht an, weil § 42 Abs. 1 nicht anzuwenden ist; jedoch ist auch in diesem Falle Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu leisten, die Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 gilt auch im Falle des § 40 BauGB.

Der Erhalt des historischen Stadtbildes ist neben dem denkmalpflegerischen Aspekt ein Anliegen, das vor allem in diesem Bereich in starkem Maße zu einer positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier beiträgt.

Mit der Neubebauung einschließlich der Nutzungsänderung von zwei bestehenden Gebäuden zwischen Richardplatz 3 und Donaustraße wurden 52 1 1/2- bis 3-Zimmerwohnungen im sozialen Wohnungsbau geschaffen. Im Zuge dieser Neubaumaßnahme konnte die Anlegung einer Freizeit- und Erholungsfläche als "Blockpark" realisiert werden. Diese mit Baulasteintragung von 1984 gesicherte Grünanlage ist allen Bewohnern der Umgebung und Besuchern des Böhmisches Dorfes zugänglich, ihr Charakter soll durch ein ländliches Bild geprägt sein.

Planungsrechtlich wird die teils private, teils öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit öffentlicher Durchwegung gesichert, womit zu einer erheblichen Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes beigetragen wird. Der Zugang zu dieser Parkanlage erfolgt über die Donaustraße 68 - 70 B, Kirchgasse 4 und Richardplatz 3 A - 3 B.

Die bestehende öffentliche Grünfläche mit Spielplatz Richardplatz 9 wird um die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Parkanlage Richardstraße 35 erweitert und kann künftig auch von dort erschlossen werden.

Die Belange der Kirche werden durch Ausweisung der kircheneigenen Grundstücksflächen überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kirche - und einer am Bestand orientierten Nutzungsmaßfestsetzung beachtet. Dazu gehört auch die Kindertagesstät-



te auf dem Grundstück Donaustraße 66. Begünstigter dieses Standortes für kirchliche Einrichtungen ist die Evangelische Brüdergemeinde.

Vorrangiges Ziel der Verkehrsplanung ist es, Rixdorf vom Durchgangsverkehr, der den schutzwürdigen Bereich stark beeinträchtigt, zu befreien. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines Verkehrsberuhigungskonzeptes im Altstadtbereich Neukölln. Die Verkehrsplanung wurde mit den allgemeinen Zielen zum Erhalt des historischen Bereiches abgestimmt. Insofern ergibt sich für das Verkehrskonzept das Ziel, den Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet auf die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu verlagern. Für den gesamten Bereich soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 angeordnet und in der Richardstraße ein Umbau nach historischen Vorgaben vorgenommen werden. Die Maßnahmen für und um den Richardplatz wurden bereits fertiggestellt.

Die bestehenden Straßen dienen der Erschließung des Gebietes. Eine Ausnahme bildet der Jan-Hus-Weg. Diese Fußwegverbindung wird um ca. 25,0 m in südöstliche Richtung auf das Grundstück Richardstraße 92 verschoben und durch einen 3,0 m breiten mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Weg ersetzt. Damit wird die historische Verbindung wieder aufgenommen und eine direkte Verbindung des an die Donaustraße anschließenden Wohngebietes sowie der Schule Donaustraße 61 - 65 über den Gerlachsheimer Weg und die Kirchgasse zum Herrnhuter Weg hergestellt. Über den Herrnhuter Weg ist der U-Bahnhof Karl-Marx-Straße zu erreichen. Die Wegeverschiebung kann jedoch erst im Falle einer Grundstücksveräußerung oder bei Veränderungsabsichten für den Standort seitens der derzeitigen Grundstückseigentümer (BEWAG) realisiert werden. Der nordwestliche Abschnitt der Kirchgasse innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung mit Begleitgrün vorgesehen. Dies ist mit Straßenrechtlichen Mitteln zu sichern und erforderte daher keine entsprechende Bebauungsplanregelung.

Eine Weiterführung der Kirchgasse nach Norden als Verkehrsstraße ist derzeit nicht beabsichtigt. Sie widerspräche auch dem Planungsziel der Verkehrsberuhigung in diesem Bereich.

Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes werden im übrigen im Rahmen des Bebauungsplanes im Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht getroffen.

Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz aufgestellten Altlastenverdachtsflächen-Kataster für Neukölln (Stand Mai 1989) wird aufgezeigt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Kirchgasse 3 - 5 und dem davorliegenden Straßenland Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung des durch Öl verunreinigten Bodens durchgeführt wurden. Die Bodensanierung ist bereits abgeschlossen, wird jedoch weiterhin im Kataster aufgeführt, da Restkontaminationen nicht auszuschließen sind, und sanierte Flächen auch für empfindliche Nutzungen problematisch sein können. Die festgesetzten Nutzungen sind jedoch als verträglich mit der sanierten Altlastfläche zu betrachten.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschosflächenzahl von 2,0 dargestellt.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit den Baustufen II/3 und IV/3 ausgewiesen.

## II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 3. Juli 1984 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 1107 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 18. April 1989. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 1270 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 15. Januar bis 15. Februar 1985 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport erklärte sich jedoch nachträglich nicht mit dem Abstimmungsergebnis einverstanden. Es wurde gebeten, die Nutzung für den als Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesenen Bereich der Grundstücke Richardstraße 33 - 35 zu ändern und als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - auszuweisen. Die endgültige Klärung konnte erst im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes behandelt werden, da der Reinplan für die öffentliche Auslegung schon fertiggestellt war.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 26. Oktober 1990 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 5. November bis einschließlich 6. Dezember 1990 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht:

1. Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - Abt. IV,
2. von der Senatsverwaltung für Frauen, Jugend und Familie,
3. vom Naturschutz- und Grünflächenamt Neukölln,
4. vom Eigentümer des Grundstücks Richardstraße 33,

5. von einer Bürgerin aus der Braunschweiger Straße im Bezirk Neukölln,
6. Darüber hinaus bestanden die von der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport anlässlich der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken fort.

Die Bedenken und Anregungen haben im wesentlichen folgenden Inhalt:

Zu 1.:

Sie richten sich gegen die geplante Festsetzung der westlichen Teilflächen der Grundstücke Richardstraße 33 und 34 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -. Die Grundstücke sollten in voller Größe als Bestandteil des dörflichen Ensemble als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden.

Zu 2.:

Es wird gebeten, die Entscheidung über den bereits bei der Trägerbeteiligung abgelehnten Änderungsvorschlag - durch Planergänzungsbestimmung zu regeln, daß alle Grün- und Freiflächen mit Naturmaterialien spielgerecht zu gestalten und zu unterhalten sind - nochmals zu überprüfen.

Zu 3.:

Die bezirksinternen Bedenken und Anregungen sind durch die Entscheidung des Baustadtrates ausgeräumt.

Zu 4.:

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen sind im Prinzip identisch mit den unter 1. zu dem Grundstück Richardstraße 33 und 34 vorgebrachten Bedenken. Weiterhin wird erklärt, daß der Eigentümer nicht bereit ist, sich von einem Teilbereich seines Grundstückes Richardstraße 33 zu trennen.

Zu 5.:

Die Bedenken richten sich nicht gegen den Bebauungsplan, sondern gegen das Bebauungsplanverfahren im allgemeinen. Es wird eine öffentliche Anhörung mit Öffentlichmachung der Argumente verlangt.

Zu 6.:

Die Bedenken aus der Trägerbeteiligung richten sich - wie dargelegt - gegen die Ausweisung von Grünfläche - Parkanlage - für Teilbereiche der Grundstücke Richardstraße 33 - 35. Es wird gebeten, hier Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - auszuweisen.

Die Bedenken und Anregungen, die eine Änderung des Bebauungsplanes zum Inhalt hatten, konnten, soweit sie nicht nach Erörterung zurückgenommen wurden, im Deckblatt vom 10. Januar 1991 berücksichtigt werden. Im einzelnen wird hierzu folgendes ausgeführt:

Zu 1. und 4.:

Den Bedenken und Anregungen wird durch Ausweisung der in Rede stehenden Flächen als besonderes Wohngebiet entsprochen. Der Bebauungsplan trägt damit den Belangen der historischen und strukturellen Erhaltung des Dorfcharakters im vollen Maße Rechnung.

Zu 2.:

Das Stadtplanungsamt Neukölln hat in einer Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Frauen, Jugend und Familie Einigung darüber erzielt, daß die geforderte Planergänzungsbestimmung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wird, weil die mit der Forderung verbundenen Ziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Die für den Ausbau von öffentlichen Grünflächen sowie Spielplätzen zuständige Verwaltung - Naturschutz- und Grünflächenamt Neukölln - wurde entsprechend informiert. Dem Abwägungsergebnis des Bezirks wird im Grundsatz gefolgt, wenn auch mit der Einschränkung, daß der Umfang der bespielbaren Flächen mit den

Zweckbestimmungen der in Rede stehenden Flächen, mit den Erhaltungszielen für diesen Bereich und im besonderen Wohngebiet auch mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vereinbar bleiben muß.

Die sich daraus ergebenden Beschränkungen sind gerechtfertigt und zumutbar.

Zu 5.:

Das Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuchs durchgeführt worden. Nach Festsetzung des Planes werden die Petenten vom Bezirksamt Neukölln über das Ergebnis der Abwägung Ihrer Bedenken informiert.

Zu 6.:

Im Rahmen einer Besprechung beim Stadtplanungsamt Neukölln am 25. Oktober 1991 wurde die Forderung nach Festsetzung von Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - für Teilflächen der Grundstücke Richardstraße 33 - 35 zurückgezogen, nachdem geklärt war, daß auf der verbleibenden Restfläche des Schulstandortes (Bebauungsplanentwurf XIV-173) weiterhin der Bau einer Grundschule möglich wäre.

Die Änderungen zu 1. und 4. fanden - wie bereits ausgeführt - im Deckblatt vom 10. Januar 1991 ihren Niederschlag. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 10. Januar 1991 am 23. Januar 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes ergaben sich aus dem Erfordernis, die Planergänzungsbestimmungen auf die Rechtsgrundlagen abzustimmen und durch die Umstellung für eine bauliche Nutzung von

flächenmäßiger - auf Baukörperausweisung. Die Erhaltungsziele für das Böhmisches Dorf wären bei einer flächenmäßigen Ausweisung mit der Geschößflächenzahl 0,6 nicht zu verwirklichen gewesen.

Da hierdurch aber auch durch die vorgenannte Nutzungsänderung von Grünfläche - Parkanlage - in besonderes Wohngebiet die Grundzüge der Planung berührt wurden, war eine erneute Auslegung erforderlich.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 6. September 1991 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 4. Oktober 1991 in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 1991 erneut öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

1. Die Grundstücke zwischen Richardstraße und Kirchgasse sowie die Grundstücke Richardstraße 33, 34, 36, 37 und Kirchgasse 5, 6, 10, 11 als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) mit überbaubaren Grundstücksflächen für ein- bis zweigeschossige Baukörper durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse;
2. das Grundstück Kirchgasse 7 als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, bei flächenmäßiger Ausweisung für eine bauliche Nutzung im Rahmen von zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,6;

3. die Grundstücke Donaustraße 68 - 70, 70 A, 70 B, Böhmisches Straße 30 A - 30 C, 31/Hertzbergstraße 26, Richardplatz 3 - 3 K, Kirchgasse 2 - 3 als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen für zwei- bis vier- und sechsgeschossige Baukörper durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse;
4. das Grundstück Donaustraße 67 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Bebauungstiefenregelung bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier zulässigen Vollgeschossen, der GRZ 0,4 und der GFZ 0,6;
5. die Grundstücke Hertzbergstraße 27 - 32, Richardplatz 1 - 2, 4 - 5, Richardstraße 73, 75 - 76, Kirchgasse 1 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Bebauungstiefenregelung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von fünf zulässigen Vollgeschossen der GRZ 0,4 und der GFZ 2,0;
6. das Grundstück Kirchgasse 14 - 17/Donaustraße 66 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche", die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenseitige Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von zwei zulässigen Vollgeschossen und der GFZ 0,6;
7. die Grundstücke Richardstraße 35, Kirchgasse 4, 18 und Böhmisches Straße 30 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;
8. die Grundstücksfläche zwischen Richardplatz 3 E und Donaustraße 70 B als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;



9. die Grundstücke Kirchgasse 8 - 9, 12 - 13, Wanzlikpfad 3, 4 und Donaustraße 67 B als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Hausgärten -;
10. im Bereich des Grundstücks Böhmisches Straße 31/ Hertzbergstraße 26 eine eingeschossige Tiefgarage und im Bereich des Grundstücks Richardplatz 2 ein eingeschossiges Garagengebäude;
11. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Donaustraße, der Böhmisches Straße, der Hertzbergstraße, des Richardplatzes, der Richardstraße, für einen Abschnitt der Kirchgasse und der Richardstraße sowie für den Gerlachsheimer Weg und den Wanzlikpfad.

Die gemäß Denkmalschutzgesetz vom 22. Dezember 1977 (GVBl. S. 2540) im Denkmalsbuch verzeichneten Baudenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Erhaltungsgebietes Rixdorf im Bezirk Neukölln von Berlin (§ 172 Baugesetzbuch) wurde - soweit er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt - nachrichtlich übernommen.

Mit Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Für Bereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten folgende Bestimmungen:
  - a 1) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die äußeren Merkmale der Tankstellen stellen ein störendes Element im optischen Erscheinungsbild Rixdorfs dar. Der Ausschluß dient

mithin dem städtebaulichen Ziel, das charakteristische Erscheinungsbild Rixdorfs zu erhalten. Trotz dieser Nutzungseinschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

- a 2) Die Flächen R und S sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- a 3) Die mit A bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalten ist in der Weise zu unterhalten, daß der Charakter eines historischen Hausgartens erhalten bleibt.
- a 4) Die mit B bezeichnete Fläche zum Anpflanzen - Dach der Garage - auf dem Grundstück Richardplatz 2, sowie die nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden, jedoch nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

Diese Regelungen dienen der Erschließung, der Anlegung und dem Erhalt quartierbezogener Grünflächen.

- b) Für Bereiche innerhalb des besonderen Wohngebietes (WB) gelten folgende Bestimmungen:
  - b 1) Die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 1 bis einschließlich Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die äußeren Merkmale dieser Nutzungsarten einschließlich der Tankstellen stellen - wie bereits ausgeführt - ein störendes Element im optischen Erscheinungsbild Rixdorfs dar. Der Ausschluß dient dem städtebaulichen Ziel, die kleinmaßstäblichen Wohngebäude mit zugehörigen Höfen und Remisen zu erhalten. Trotz dieser Nutzungseinschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

- b 2) Die mit C bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Durch diese Regelung wird die historische Wegeverbindung zwischen Herrnhuter Weg und Gerlachsheimer Weg wieder aufgenommen. Der etwa 25 m nordwestlich vorhandene Jan-Hus-Weg wird dafür aufgegeben.

- b 3) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit roten Tonbiber-schwanzziegeln mit einer Dachneigung von  $45^{\circ}$  auszubilden. Dachaufbauten sind straßenseitig ausschließlich in Form von Dachgauben (Reitergauben) auszubilden. Die Dachrinnen sollen gemäß dem historischen Vorbild auf die Dachfläche aufgelegt werden. Diese Regelungen gelten nicht für Garagen, Schuppen und Remisen an den seitlichen Grundstücksgrenzen.
- b 4) Die Fassaden sind mit Glattputz zu versehen, lediglich senkrechte und waagerechte Gliederungen durch Rustikabänder sind zulässig. Für die Farbgestaltung der Fassaden sind grau-weiße oder ockerfarbene Putz-, Sand- oder Sandsteintöne zulässig. Andere Farbtöne sind nur ausnahmsweise zulässig.
- b 5) Die Fensterflächen müssen von der Wandfläche allseitig umschlossen sein. Fenster sind aus Holz und als stehende Rechtecke auszubilden.
- b 6) Türöffnungen müssen dreiseitig von der Wandfläche umschlossen sein. Sie sind in Holz auszuführen.
- b 7) Für die Farbgestaltung der Fenster- und Türöffnungen sind ausschließlich weiße, braune bis rotbraune sowie grüne Farbtöne zulässig.
- b 8) Einfriedungen von Höfen sind als geschlossene Holzlattenzäune auszuführen. Tore sind entsprechend auszubilden. Einfriedungen von Gärten sind als offene Holzstaketenzäune auf Sockeln (h = 18 cm) auszuführen, verputzte Pfeiler sind zulässig.

- b 9) Für das Hofpflaster ist Naturkleinsteinpflaster zu verwenden; vorhandenes Katzenkopfpflaster ist zu erhalten.
- b 10) Auf der Fläche U, V, W, X sind ausschließlich Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,20 bis 4,70 m über der festgelegten Geländeoberfläche zulässig.
- b 11) Die Dächer der Garagen, Schuppen und Remisen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Pultdächer auszubilden. Sie sind mit roten Tonbiberschwanzziegeln einzudecken.
- b 12) Vorhandene Obst- und Vorgärten sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind gebietstypische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.
- b 13) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.
- b 14) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Erdgeschoßzone zulässig. Sie müssen sich nach Größe und Gestaltung in das Ortsbild des Böhmisches Dorfes einfügen.

Veranlassung und ausdrückliches Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Ziel, den kulturhistorisch und städtebaulich wertvollen Kernbereich Rixdorfs umfassend zu schützen. Der innerhalb dieses Bebauungsplanbereiches bereits bestehende Denkmalschutz allein reicht nicht aus, um die von der Gesamtheit der noch vorhandenen Gebäude geprägte typische Atmosphäre dauerhaft vor Beeinträchtigung und Verfremdung zu bewahren. Deshalb ist eine weitergehende Regelung notwendig, die gewährleistet, jede Bautätigkeit nach stadtbildpflegerischen Gesichtspunkten dahingehend prüfen und lenken zu können, ob sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild Rixdorfs einfügt. Der Rahmen hierfür wird durch die besonderen Gestaltungsanforderungen abgesteckt.

- b 15) Die mit T bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das Leitungsrecht dient der Sicherung von Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die nicht verändert werden können oder sollen.

- c) Für Bereiche der Grün- und sonstigen Flächen gelten folgende Bestimmungen:
- c 1) Die mit F, G, H, J, K, L und M bezeichneten Flächen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind als historische Hausgärten zu erhalten. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- c 2) Die mit N bezeichnete Fläche innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- c 3) Die mit Q bezeichnete Fläche innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in der Art mit Bäumen zu bepflanzen, daß der Eingangsbereich zur Parkanlage von der Richardstraße aus markiert wird und eine optische Schließung zum Straßenraum hin erreicht wird.

Diese Regelungen dienen der Erschließung, der Anlegung und Erhaltung quartierbezogener Grünflächen.

- d 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Innenstadtbereich als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dargestellt. Die Planergänzungsbestimmung trägt dem Rechnung und leistet einen Beitrag zur Rein-

haltung der Luft in diesem stark belasteten Innenstadtbereich. Vorhandene Heizungsanlagen werden in ihrem Bestandschutz durch diese Regelung nicht berührt.

Bei der Anwendung der Planergänzungsbestimmungen für die Grünfestsetzungen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigegeführten Pflanzliste empfohlen. Dies gilt nicht für die Planergänzungsbestimmung, die sich auf die Begrünung der Dächer der Garage und der Tiefgarage bezieht.

Die Ausweisung besonderes Wohngebiet mit einem weit unter der GFZ 2,0 liegenden Nutzungsmaß, der Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - und von Grünflächen weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichung von der Darstellung Wohnbaufläche Typ 1 ist eine Folge der Konkretisierung der Planung unter Berücksichtigung des alten Ortskerns. Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Struktur des alten Ortskernes zu erhalten. Die bestehende Wohnnutzung wird in Anbetracht der besonderen Eigenart des Gebietes durch die festgesetzte Gebietsart WB angemessen berücksichtigt. Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche bleiben nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt; somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unabhängig davon, daß die Grünfläche und die Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - nicht die Darstellungsgrenze von 3 ha erreichen, ab der im Flächennutzungsplan eine Aussage zu treffen wäre, gehören Kirchenstandorte und kleinere örtliche Grünflächen nicht zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsgrundzügen.

Die im Flächennutzungsplan maximal zulässige GFZ von 2,0 soll im besonderen Wohngebiet nicht ausgeschöpft werden.

#### B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom

23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), beide Vorschriften in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122/1124);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die Parkanlagen ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragspflichtig.

Die Kosten der (öffentlichen) Parkanlagen sind in der Investitionsplanung zur Zeit nicht berücksichtigt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 8. Mai 1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

N a g e l

.....  
Reg. Bürgermeister

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen