Der Senat von Berlin
BauWohnV-II E 2 Ti-6142/XIV-221 b
Telefon: bei Durchwahl 9012-48 62
intern (99612) 48 62

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-221 b
im Bezirk Neukölln

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-221 b im Bezirk Neukölln

Vom 15. September 1999

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), wird verordnet:

Bezirksamt Neukölln von Berlin

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-221 b vom 14. Juni 1989, mit Deckblatt vom 23. April 1990, für das Grundstück Neuhofer Straße 35 und 41 sowie für die Abschnitte der Neuhofer Straße und des Will-Meisel-Weges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

Bezirksamt Neukölln von Berlin

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-221 b bildet das landeseigene Grundstück Neuhofer Straße 35 und 41, das sich bis an den Will-Meisel-Weg (vormals Straße 581) erstreckt, im Bezirk Neukölln im Südosten des Ortsteils Rudow. Das annähernd quadratische Grundstück wurde 1986 bereits in der Nordost-Ecke mit einer Kindertagesstätte bebaut, die einschließlich ihrer Freiflächen ca. 3 570 m^2 einnimmt. Die übrige winkelförmige Fläche des Grundstücks beträgt ca. 10 530 m^2 und wurde bis in die 80er Jahre noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück Neuhofer Straße 35 und 41 war zusammen mit dem westlichen Nachbargrundstück Neuhofer Straße 43 - 57 eine der letzten landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes Rudow südlich des Neudecker Weges und östlich der Waltersdorfer Chaussee. Es wird im Norden und Osten durch die überwiegend dreigeschossige offene Bebauung der "Landhaussiedlung" und im Süden durch die zweigeschossige Reihenhausbe-

Bezirksamt Neukölln von Berlin

bauung südlich vom Will-Meisel-Weg begrenzt. An das noch heute unbebaute und landwirtschaftlich genutzte westliche Nachbargrundstück Neuhofer Straße 43 - 57, das sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Berlin-Rudow befindet, schließt sich im Süden jenseits des Ostburger Weges der Kirchhof Rudow an, ansonsten wird dieses unbebaute Grundstück im Osten und Westen durch freistehende ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser umstanden.

Das Grundstück Neuhofer Straße 35 und 41 weist im Mittel eine Höhenlage von 45,10 m über NN auf. Es fällt sowohl zur Neuhofer Straße als auch etwas stärker zum Will-Meisel-Weg ab.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung von sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen in Rudow-Süd.

Die umfangreiche Neubautätigkeit seit den 80er Jahren im Bereich Rudow-Süd hatte auch im Bereich der Landhaus- und der Pfarrlandsiedlung zu einem erheblichen Bevölkerungszuwachs geführt. Die notwendige Ausstattung mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen konnte mit dieser Entwicklung nicht mithalten. Dies gilt insbesondere für die Ausstattung des Ortsteils Rudow mit Grundschulen und Sporteinrichtungen.

Im Einzugsbereich Rudow-Süd war aufgrund umfangreicher Neubautätigkeit und einer erheblichen Verjüngung der Bevölkerung ein stark ansteigendes Schüleraufkommen zu registrieren. Angesichts der weitgehend erschöpften Kapazitätsreserven an anderen Standorten war der - inzwischen fertiggestellte - Bau einer Grundschule im Schwerpunkt des steigenden Schüleraufkommens auf dem Standort Neuhofer Straße daher dringend notwendig. Eine sachgerechte räumliche Versorgung im Grundschuleinzugsbereich konnte nur durch die Inanspruchnahme des Standortes Neuhofer Straße gewährleistet werden.

Der Bedarf an Grundschulplätzen hat sich seitdem nicht verringert. Die Modellrechnung der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport weist für den Bezirk Neukölln bis zum Jahr 2005 keine zurückgehenden Schülerzahlen aus.

Die Abteilung Volksbildung hatte ein Bedarfsprogramm für den Neubau einer dreizügigen Grundschule auf dem Grundstück Neuhofer Straße 41 erarbeitet. Die erforderlichen Freianlagen - Sportplätze und Pausenflächen - sowie die er-

Bezirksamt Neukölln von Berlin

forderliche Sporthalle, die auch dem außerschulischen Sport zur Verfügung stehen sollte, sollten zunächst auf dem westlich unmittelbar angrenzenden unbebauten Nachbargrundstück Neuhofer Straße 43 - 57 untergebracht werden, da die verfügbare landeseigene Grundstücksfläche Neuhofer Straße 35 und 41 die Unterbringung einer dreizügigen Schule einschließlich der erforderlichen genannten Anlagen nicht zulassen würde.

Das westlich angrenzende Nachbargrundstück Neuhofer Straße 43 - 57 gehört - wie erwähnt - der Evangelischen Kirchengemeinde. Die vorstehend genannte Grundstückseigentümerin war jedoch nicht bereit, die eigentlich noch erforderlichen Grundstücksteile kurzfristig für das Schulbauvorhaben zu übertragen. Eine alternative Ausweitung des geplanten Schulstandorts in andere Richtungen war durch die dort bereits vorhandene Bebauung bzw. die Straßenflächen nicht möglich.

Das Bedarfsprogramm wurde wegen der räumlichen Beschränkung auf das landeseigene Grundstück von einer ursprünglich dreizügigen zu einer zweieinhalbzügigen Grundschule geändert.

Dem damit nicht berücksichtigten Bedarf gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten wurde durch die Errichtung von mobilen Klassenräumen am Standort der 11. Grundschule (Groß-Ziethener-Chaussee 73) und am Pfarrer-Heß-Weg 3 Rechnung getragen.

Die o. g. Änderung der Planungsvorgaben, u. a. zusätzliche Unterbringung der Sporthalle auf dem landeseigenen Grundstück, erforderte während des Bebauungsplanverfahrens eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für den Schulstandort auf 5 250 m^2 überbaubare Grundstücksfläche.

Die Sporthalle wird außerhalb des eigentlichen Schulbetriebes auch für den Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt.

Zur Entwicklung einer optimalen Gebäudekonzeption für die Schulbaumaßnahme hatte das Land Berlin in der Zeit von Dezember 1987 bis Februar 1988 für das Grundstück Neuhofer Straße 35 und 41 einen beschränkten einstufigen Architektenwettbewerb durchgeführt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Der prämierte Entwurf sah folgende Anlagen auf dem in Rede stehenden Grundstück vor:

Eine zweieinhalbzügige Grundschule, eine Sporthalle 22 m x 44 m (mit bis zu 199 Zuschauerplätzen), ein Kleinspielfeld 27 m x 44 m sowie eine 100 m-Laufbahn und eine Weitsprunganlage.

Die Schulanlage zeichnet sich durch eine überwiegend eingeschossige Bauweise aus. Nur der Verwaltungstrakt ist als viergeschossiger Turm hervorgehoben. Die Baukörper sind von der Neuhofer Straße zurückgezogen und eröffnen so von der Straßenseite aus eine Platzsituation (Sport- und Pausenfläche). Dadurch wird eine räumliche und funktionale Konkurrenz zu der benachbarten Kindertagesstätte vermieden. Die Dächer wurden begrünt und begehbar - teilweise als 'Pausenhof' - ausgebildet.

Die Anlage von notwendigen oberirdischen Wageneinstellplätzen für den Schulbetrieb und die außerschulische Nutzung nach den seinerzeit geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften war weder auf dem Schulgrundstück noch außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks möglich. Daher wurde unter der Sport- und Pausenfläche eine Tiefgarage mit insgesamt 38 Einstellplätzen errichtet. Da die Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, waren hierzu keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Für den Neubau der Grundschule bestätigte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 17. Mai 1990 das Vorliegen der Planreife nach § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs. Die Grundschule wurde am 1. August 1993 in Betrieb genommen. Die westlich benachbarte Kirchengemeinde hat zwischenzeitlich einen angrenzenden Grundstücksteil von ca. 2000 m^2 an das Land Berlin übertragen. Diese Fläche ist mittlerweile angelegt und gestaltet, wodurch eine Verbesserung der Freiflächensituation erreicht wurde.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-221 b sind im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als allgemeines Wohngebiet (aW) mit der Baustufe II/2 festgesetzt. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans haben in Verbindung mit den im Bereich der Neuhofer Straße vorhandenen förmlich festgestellten Straßen- und Bau-

Bezirksamt Neukölln von Berlin

fluchtlinien vom 3. Oktober 1935 den Rechtscharakter eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs.

Die im Bereich der Neuhofer Straße vorhandenen förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien vom 3. Oktober 1935 werden durch den Bebauungsplan XIV-221 b aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 (FNP 94) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (Typ 3) mit einer GFZ bis 0,6 dar. Bei den Infrastruktureinrichtungen Kindertagesstätte, Schule und Sporthalle handelt es sich nicht um übergeordnete Einrichtungen, sondern um örtliche, die im FNP nicht dargestellt werden und gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 3 aus den im FNP dargestellten Bauflächen entwickelbar sind.

Die Planung stimmt hinsichtlich des Standortes für Kindertagesstätte und Grundschule mit den noch heute gültigen Zielen des Entwurfs der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) überein. Die gedeckten Sportanlagen sind in der BEP jedoch noch auf dem - zur Zeit nicht verfügbaren - Nachbargrundstück vorgesehen. Diese geringe Abweichung von der BEP ist vertretbar.

Der Standortplan zum StEP 1 - öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen von 1989 stellt das westliche Nachbargrundstück Neuhofer Straße 43 - 57 insgesamt als Sportfläche für geplanten ungedeckten Sport, eine geplante Sporthalle sowie für eine geplante Schule dar. Auch hier ist die geringfügige Abweichung hinnehmbar. Ziel des StEP ist nicht die grundstücksscharfe Sicherung dieser Einrichtungen. Entscheidend ist vielmehr, daß den noch heute gültigen Forderungen des noch heute gültigen StEP zur Sicherung der benötigten Infrastruktureinrichtungen im weitesten Sinne etwa an dieser Stelle entsprochen wird.

Der Entwurf des Standortplans zum neuen StEP 1 - öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Schulen und Sportflächen von 1995 trägt den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung und stellt die Sporthalle nunmehr gemeinsam mit der Grundschule auf dem festgesetzten Standort Neuhofer Straße 35 und 41 dar und sieht für das Nachbargrundstück nur noch ungedeckte Sportanlagen in der Größe von ca. 3,0 ha vor.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Mit Ausnahme der Eckabschrägungen von 5,0 x 5,0 m der Grundstücke Neuhofer Straße 30 und Schirpitzer Weg 38 A befindet sich das gesamte Planungsgebiet im Eigentum des Landes Berlin.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist ein freihändiger Erwerb der o. g. Eckabschrägungen durch die öffentliche Hand beabsichtigt und unter zeitlichem Aspekt betrachtet auch ausreichend.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin faßte am 5. August 1986 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1986 S. 1625 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 1. Juni bis 1. Juli 1987 statt.

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

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Juni 1989 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 10. Juli 1989 bis einschließlich 10. August 1989 öffentlich ausgelegen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von 105 Bürgern, die ihren Wohnort zum überwiegenden Teil in der Nachbarschaft des Planungsgebietes haben, von den Berliner Stadtreinigungs-Betrieben (BSR) und der Berliner Feuerwehr sowie vom Tiefbauamt Neukölln schriftlich und fristgerecht vorgebracht. Die Äußerungen können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Vom bezirklichen Tiefbauamt wurde auf die Stellungnahme vom 28. März 1989 verwiesen, nach der für den Will-Meisel-Weg eine Wendeplatte mit mindestens 15 m Durchmesser für erforderlich gehalten wurde. Entsprechende Wünsche wurden auch von der Berliner Feuerwehr und der BSR vorgebracht.

zu 1.: Den Einwendungen wurde nicht gefolgt.

Nach einer gemeinsamen Besprechung zwischen Stadtplanungsamt, Berliner Feuerwehr und BSR zeigte sich, daß die jetzige wie auch die zukünftige Verkehrsbedeutung des Will-Meisel-Weges mit dem - bis auf die Hausmeisterwohnung der Grundschule - nur einseitigen Anbau einer gegenüber der heutigen Situation veränderten Abmessung nicht bedurfte. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Rettungs- und Angriffswege der Feuerwehr für die Grundschule von der Neuhofer Straße ausgehend geschaffen werden. Für die übrigen Versorgungsfahrzeuge verbleibt es bei der derzeitigen Situation. Die Berliner Feuerwehr und die BSR haben ihre Einwände daraufhin zurückgenommen. Über die Bedenken des Tiefbauamtes hat sich das Bezirksamt mit seinem Beschluß vom 14. November 1989 zur Vorlage Nr. 206/89 N hinweggesetzt.

2. Von der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport wurde angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend einem Formulierungsvorschlag vom 20. März 1990 zu fassen.

zu 2.: Die gewünschte Korrektur der Formulierung wurde vorgenommen. Dies berührte jedoch weder den Inhalt der Planung noch den Sinngehalt der Begründung.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

3. Von vier Einwendern wurde bemängelt, daß der Auslegungszeitraum für den Bebauungsplanentwurf zum Teil in den Sommerferien lag. Dies wurde mit der Forderung nach einer erneuten, eventuell kürzeren Auslegung verbunden.

zu 3.: Den Einwendungen konnte nicht gefolgt werden.

Das Auslegungsverfahren wurde nach den maßgeblichen gesetzlichen Verfahrensregeln durchgeführt. Hierbei ist eine terminliche Einschränkung der Auslegung eines Bebauungsplanentwurfes auf Zeiten außerhalb von Ferienterminen nicht vorgesehen. Im übrigen zeigte die Vielzahl der (überwiegend positiven) Äußerungen zu der Planung, die während der Auslegungsfrist vorgebracht wurden, daß die Bürger in ihrem Recht, Einsicht in die Planung zu nehmen und Bedenken und Anregungen vorzubringen, nicht behindert waren. Bürger, die mit Beginn der Schul-Sommerferien 1989, das heißt am 20. Juli ihren Urlaub antraten, hatten zumindest an acht Werktagen, davon zweimal bis 18.00 Uhr, aber auch außerhalb der vorgegebenen Sprechzeiten, die Möglichkeit, den Bebauungsplan einzusehen und ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen. Es ist im übrigen niemandem verwehrt, seine Interessen gegenüber der Behörde auch während seines Urlaubs durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

4. Der geplante Schulstandort wurde von mehreren Einwendern mit zum Teil unterschiedlichen Begründungen abgelehnt. Als Gründe wurden sinngemäß genannt:

- Die geplante Schulgröße entspräche nicht den Erfordernissen; sie sei zu klein. Diese Situation werde sich durch weiteren Bevölkerungszuzug noch verschärfen.

- Die für die Schule vorgesehene Fläche sei zu klein, deshalb sei u. a. kein ausreichender Pausenhof möglich.

- Durch die notwendige Tieflage von Teilen der geplanten baulichen Anlagen (Sporthalle und Tiefgarage) sei mit Schichtenwasser zu rechnen. Dies führe zu Zusatzkosten, die Schule werde daher zu teuer.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

- Die Planung sei nicht in die Zukunft gerichtet.

- In der Planung fehlten ausreichende Jugendeinrichtungen und Sportplätze.

- Von der vorhandenen Kindertagesstätte würden erhebliche Lärmbelästigungen ausgehen, die zu einer Beeinträchtigung des Schulunterrichts führen würden.

- Die Planung verstoße - wegen der Einsenkung der Sporthalle und des damit verbundenen technischen Aufwands und der damit verbundenen Kosten - gegen die Verpflichtung des Staates, mit Steuergeldern sorgfältig umzugehen, und stelle somit einen Verstoß gegen den Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung dar.

- Die für die Schule erforderlichen Sportfreiflächen seien am Standort Lettberger Straße zu weit entfernt.

- Durch die vorliegende Planung gehe ein weiteres Feld verloren, das bei Wahl eines anderen Standortes erhalten bleiben könnte.

- Es wird bedauert, daß durch die Schule ein weiteres Feld verlorengehe, zugleich aber der Standort der Pferdekoppel und der Reithalle an der Lettberger Straße beibehalten werden soll.

Als Lösung für die Grundschulprobleme wurde folgendes unterbreitet:

- Als kurzfristige Lösung sollte die frühere Schule Alt-Rudow 60 wieder als Grundschule genutzt und es sollten Schulcontainer auf den vorhandenen Schulstandorten aufgestellt werden.

- Die Grundschule sollte entsprechend dem Vorschlag der Bürgerinitiative "Rettet Rudows Felder" auf dem Standort Ostburger/Lettberger Straße vorgesehen werden.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

zu 4.: Den Einwendungen konnte nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan XIV-221 b ist Ergebnis des gemeindlichen Planungswillens und ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan, entwickelbar. Die dringend in diesem Bereich benötigte Grundschule war damit planungsrechtlich durch diesen Bebauungsplan zu sichern. Die mit der Inanspruchnahme eines der letzten Rudower Felder einhergehende negative Auswirkung auf den Naturhaushalt war hinzunehmen, zumal adäquate Standortalternativen nicht zur Verfügung standen. Die für eine Grundschule erforderlichen Sportaußenanlagen konnten trotz der geringen Grundstücksgröße und der Nichtverfügbarkeit des Nachbargrundstücks in vollem Umfang auf dem Schulgrundstück untergebracht werden. Die Inanspruchnahme von weiteren außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen war damit nicht erforderlich.

Die Größe der Schule richtete sich einerseits nach dem zum Zeitpunkt der Planung erkannten Bedarf, wurde andererseits aber auch durch die verfügbare Grundstücksfläche bestimmt. Der Pausenhof konnte - unter Einbeziehung der Sportaußenanlagen sowie Teilen der Dachflächen - für die vorgesehene Schülerzahl mit ca. 3 400 m^2 als ausreichend bemessen angesehen werden. Die Unterbringung weiterer Jugendeinrichtungen war jedoch nicht möglich. Den damaligen und auch derzeitigen Erkenntnissen wurde mit der 2 1/2zügigen Grundschule entsprochen. Die Planung war damit durchaus zukunftsorientiert.

Das Einsenken der Sporthalle in das Erdreich erfolgt aus gestalterischen Gründen, dient einem guten Einfügen des Baukörpers in die umgebende Bebauung und ist aufgrund der Höhenentwicklung einer solchen Halle nicht nur für diesen Standort angebracht, sondern wäre auch an dem von den Einwendern genannten Standort Lettberger Straße vorzusehen.

Die Kosten für die Tiefgarage waren hinzunehmen, da die gemäß den Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 28. Februar 1985 in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 67 der BauO Bln - Stellplätze und Garagen - vom 16. Januar 1980, zuletzt geändert am 12. November 1986, seinerzeit bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze

Bezirksamt Neukölln von Berlin

wegen der verhältnismäßig geringen Größe des Schulstandortes nicht anders nachgewiesen werden konnten. Auch nach Wegfall der Stellplatzpflicht ist es städtebaulich sinnvoll und geboten, den ruhenden Verkehr auf Dauer in die Zukunft gerichtet nicht unberücksichtigt zu lassen.
Daher kann auch nicht von einem Verstoß gegen den Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung gesprochen werden. Die hier bemängelten höheren Kosten waren eine Folge gerechtfertigter Baugestaltung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und daher zu vertreten.

Die Bedenken wegen einer Lärmbelästigung durch die Kindertagesstätte werden nicht geteilt. Es wird davon ausgegangen, daß Kindertagesstätten und Grundschulen Einrichtungen sind, die wegen ihrer ähnlichen Anforderungen regelmäßig nebeneinander untergebracht werden können.

Die Anregung, Container auf den vorhandenen Schulstandorten aufzustellen, blieb unberücksichtigt, da es sich hier nicht um kurzfristigen oder vorübergehenden Schulraumbedarf handelt.

Die ehemalige Dorfschule Alt-Rudow 60 dient der Unterbringung von verhaltensgestörten Kindern und ist komplett ausgelastet.

Der FNP 94 stellt den Bereich Lettberger Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sport - dar. Die Unterbringung der Grundschule in diesem Bereich entspräche nicht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorzusehen und in Anspruch zu nehmen (§ 1 Abs. 5 BauGB), ist im vorliegenden Fall entsprochen worden.

5. Ein Einwender sah in der Planung eine gute Lösung, jedoch sei die Schule mit ihrer 2 1/2-Zügigkeit zu klein; es sollten daher weitere Räume im Souterrain und Hochparterre vorgesehen werden.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

zu 5.: Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Größe des Schulstandortes, die hier durch die verfügbare Grundstücksfläche bestimmt wurde, erlaubte nur die Unterbringung einer 2 1/2zügigen Grundschule. Zusätzliche Klassenräume in gegebenenfalls zusätzlichen Geschossen hätten weitere Freiflächen erfordert, die auf diesem Grundstück nicht mehr zur Verfügung standen; auch hätte die damit einhergehende Vergrößerung der Baumasse mit dem städtebaulichen Ziel einer harmonischen Einbindung des Standortes in seine Umgebung nicht verwirklicht werden können.

6. Ein Einwender - der auch die Grundschule an diesem Standort ablehnte - verwies darauf, daß auf beiden Seiten der Neuhofer Straße Parkhäfen eingeplant werden sollten.

zu 6.: Der Einwendung konnte nicht gefolgt werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" schließt mithin die Anordnung von Parkstreifen grundsätzlich nicht aus. Sie ist aber nicht beabsichtigt und auch nicht notwendig. Die durch die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze für die Kindertagesstätte und die Grundschule sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen, die notwendigen Stellplätze der benachbarten Wohnbebauung sind auf den zugehörigen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Neuhofer Straße soll als alleeartige Straße ausgebaut werden. Dies trägt u. a. der städtebaulich erwünschten Nutzungs-und optischen Abgrenzung zwischen der nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem Schul-/Kitagelände Rechnung. Eine zusätzliche Anordnung von Parkhäfen wäre mit der städtebaulichen Zielsetzung "Anlegung einer Allee" nicht vereinbar.

7. Eine Einwenderin - die den Schulstandort befürwortet - merkte an, daß Sportanlagen in größerem Umfang besser auf dem Gelände des ehemaligen Autokinos untergebracht werden sollten, insbesondere wegen des zu hohen Verkehrsaufkommens.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

zu 7.: Dem Einwand konnte nicht gefolgt werden.

Auf den Bedarf an notwendigen, ungedeckten Sportanlagen sowie auf die erforderliche Unterbringung einer Sporthalle und eines Kleinspielfeldes sowie weiterer Sportanlagen (Laufbahn/Sprunggrube) auf dem betroffenen Grundstück wurde bereits hingewiesen. Es handelt sich hier in erster Linie um die Unterbringung der für die Schule erforderlichen Sporteinrichtungen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den zulässigen Allgemeinsport erscheint nicht unzumutbar. Der zusätzlichen Pkw-Belastung wird im übrigen weitestgehend durch den Bau einer Tiefgarage Rechnung getragen.

Zudem sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemeinen zulässig.

8. Die überwiegende Mehrheit aller Einwender hielt den Standort für richtig und forderte den schnellstmöglichen Bau der Schule. Unter diesen Einwendern befand sich auch die Vorsitzende der Gesamtelternvertretung der Matthias-Claudius-Grund schule, die ihre Erklärung im Auftrag aller Elternvertreter dieser Schule abgegeben hat.

zu 8.: Die hier vorgebrachten Äußerungen entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes und wurden insoweit berücksichtigt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben zu keinen neuen Erkenntnissen geführt, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 6. Dezember 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Aus zeichentechnischen Gründen war die Aufstellung eines Deckblattes erforderlich. Zum einen war - als Abgrenzung für die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse von I und IV innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule und Sporthalle" -die als Abgrenzung fälschlicherweise eingetragene Baugrenze durch eine Knotenlinie zu ersetzen. Des weiteren war der

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Schriftzug "Schule und Sporthalle" aus Gründen der besseren Zuordnung zu verschieben.
Diese Änderungen fanden im Deckblatt vom 23. April 1990 ihren Niederschlag. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Zuständigkeit für die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr folgt aus Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung von sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen in Rudow-Süd (siehe hierzu auch Ausführungen zu A - I. Veranlassung des Plans und Erforderlichkeit).

Als Art der Nutzung wurden daher für das gesamte Planungsgebiet - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen der Neuhofer Straße und des Will-Meisel-Weges - Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle sowie Kindertagesstätte festgesetzt.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Festsetzungen zum Nutzungsmaß als Vorgabe für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geregelt; für die geplante Schule und Sporthalle ist die maximal überbaubare Fläche mit 5 250 m^2, für die vorhandene Kindertagesstätte mit 1 280 m^2 festgesetzt, die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt für die Kindertagesstätte zwei, die Schule und Sporthalle eins mit einem Gebäudeteil mit (maximal) vier zulässigen Vollgeschossen.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen ergibt sich für den Kindertagesstättenstandort eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,35, für das Grundstück der Schule und Sporthalle eine GRZ von ca. 0,49

Bezirksamt Neukölln von Berlin

und damit für die Baugrundstücke im Geltungsbereich insgesamt eine erreichbare GRZ von ca. 0,46.

Der Bebauungsplan bildet mit den getroffenen Regelungen einen städtebaulichen Rahmen. Durch die flächenmäßige Ausweisung werden architektonisch-gestalterische Möglichkeiten - im Rahmen der Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung - nicht unnötig eingeengt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen, insbesondere auch zu den Nachbargrundstücken, sind dabei weiterhin einzuhalten.

Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 2 sind die Dächer der baulichen Anlagen der Schule zu begrünen. Diese Festsetzung dient der Kompensation der mit der Planungsdurchführung verbundenen Bodenversiegelung, bedingt durch den erheblichen Überbauungsgrad. Den Belangen des Umweltschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 3 soll auf der Gemeinbedarfsfläche - Schule und Sporthalle - auch außerschulischer Sport zulässig sein. Die planungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche - Schule und Sporthalle - dient somit auch der Verbesserung der Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Sporteinrichtungen.

2. Verkehrsflächen

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßten öffentlichen Verkehrsflächen und deren vorgesehene Erweiterungen (Neuhofer Straße/Will-Meisel-Weg) werden durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Die im Bereich der Neuhofer Straße vorhandenen förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien vom 3. Oktober 1935 werden durch den Bebauungsplan XIV-221 b aufgehoben.

Die Haupterschließung des Kindertagesstättengrundstücks und des Schulstandorts - sowohl für den Schulbetrieb als auch für die außerschulische Nutzung - sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Neuhofer Straße.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Verkehrsplanerisch ist vorgesehen, die Neuhofer Straße in Höhe des Geltungsbereichs als alleeartige Straße mit einer Gesamtbreite von 20,00 m auszubauen. Dies entspricht einer Vervollständigung des im Ansatz schon vorhandenen Ausbaus und gestattet des weiteren das Anpflanzen einer zweiten Baumreihe. Die damit - in diesem Abschnitt - entstehende Allee trägt der städtebaulich erwünschten Nutzungs- und optischen Abgrenzung zwischen der nördlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem Gemeinbedarfsstandort Rechnung.

Der Verbreiterung der Neuhofer Straße soll nach wie vor auch im südwestlichen Anschluß mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-221 a Rechnung getragen werden.

Der Will-Meisel-Weg (zuvor Straße 581) sollte nach einer älteren Planung auf eine Gesamtbreite von 13,0 m ausgebaut werden. Heute ist ein Ausbau mit einer Breite von 8,0 m vorhanden. Die vorhandene Ausbaubreite wird beibehalten. Sie wird einschließlich einer noch herzustellenden Wendekehre mit einer Breite von 10,0 m als ausreichend für die Erschließung der wenigen südlich anschließenden Grundstücke angesehen, so daß von hier keine Beschneidung des Schulgrundstücks erfolgen mußte.

Die Festsetzung der Eckabschrägungen zu Lasten der angrenzenden Grundstücksflächen an den Einmündungen der Neuhofer Straße in den Selgenauer Weg und in den Schirpitzerweg sowie am Will-Meisel-Weg sollen die Verkehrsübersicht (bessere Sichtverhältnisse) erhöhen. Sie sind des weiteren notwendig, damit für den Verkehrsraum für die Fußgänger, der durch die Ausbildung der erforderlichen Bordausrundungen im Einmündungsbereich eingeschränkt wird, ein ausreichendes Maß sichergestellt werden kann. Die Nutzung der betroffenen Grundstücke wird durch die geplanten Eckabschrägungen unwesentlich beeinträchtigt.

Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Planergänzungsbestimmung Nr. 1).

Bezirksamt Neukölln von Berlin

3. Sonstige Festsetzungen

Durch Planergänzungsbestimmung Nr. 4 wird geregelt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.
Diese textliche Festsetzung ist grundsätzlich bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind.

4. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Behandlung der Thematik des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des § 8 a BNatSchG verfahren. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742) setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans X-221 b allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 fest und stellt in Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 3. Oktober 1935 einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-221 b stellen im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht durch die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Dachbegrünungspflicht) wird dazu beigetragen, die Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt zu mildern. Der verbleibende Eingriff ist im Interesse der notwendigen Planungsziele (Grundschul- und Kindertagesstättenstandort, Verbreiterung der Neuhofer Straße) unter Abwägungskriterien trotz der zum Teil nicht unerheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades hinnehmbar.

Für das Grundstück Neuhofer Straße 41 (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule und Sporthalle") ist zudem festzustellen, daß eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft stattgefunden hat, als bereits im Mai 1990 Planreife für das jetzt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

festgesetzte Schulgebäude erteilt wurde. Die Gebäude sind inzwischen fertiggestellt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die 1993 fertiggestellte Grundschule an der Neuhofer Straße war in der beschlossenen Investitionsplanung 1990 - 1994 mit Gesamtkosten in Höhe von 29,6 Mio. DM (geprüft) enthalten.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Für die Neuhofer Straße nordöstlich des Selgenauer Weges im Abschnitt bis zur Lettberger Straße ist der Erschließungsbeitrag 1988 bereits erhoben worden. Dabei ist die tatsächliche Ausbaubreite

Bezirksamt Neukölln von Berlin

innerhalb der ff. Straßenfluchtlinien vom 3. Oktober 1935 von 10 m zugrundegelegt worden (125 Abs. 1 BauGB). Die im Bebauungsplan geplante Verbreiterung zwischen Selgenauer und Schirpitzer Weg auf 20 m muß im Falle eines Ausbaues als straßenbauliche Änderung ohne erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen angesehen werden.
D. h., Erschließungsbeiträge können für diese Baumaßnahme nicht mehr erhoben werden.

Für den noch erforderlichen Straßenausbau wurde 1989 überschläglich von folgenden Kosten ausgegangen:

Neuhofer Straße im Bereich
Kita und Schule ca. 280 000,-- DM

Neuhofer Straße von Selgenauer Weg
bis Schirpitzer Weg ca. 320 000,-- DM

Will-Meisel-Weg ca. 260 000,-- DM.

Genaue Kosten können erst bei konkreter Planung ermittelt werden. Die Realisierung der o. g. Straßenbaumaßnahmen ist jedoch zur Zeit nicht absehbar.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

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

Berlin, den 28. September 1999

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e
.....
Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n
.....
Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr

Bezirksamt Neukölln von Berlin