1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ hatte in den letzten Jahren erheblich an massiver Bebauung (ohne erteilte Baugenehmigungen) zugenommen. Die vorhandenen, meist eingeschossigen Gebäude - Flachbauten zum Teil im Bungalowstil und Häuser zum Teil mit flachem Satteldach - dienen überwiegend der Wohnnutzung.

Während einer Begehung der Siedlung durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes am 10.01.1994 wurde festgestellt, dass die derzeit 52 Grundstücke überwiegend dauerbewohnt sind.

Zwischenzeitlich haben die ehemaligen Parzellenpächter der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ eine Genossenschaft gegründet und die Grundstücke der Siedlung erworben.

Die Befürchtungen des Bezirksamtes hinsichtlich eines spekulativen Verkaufs der gesamten Fläche der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ - verbunden mit dem Ziel einer dichten und hohen Bebauung - waren von daher nicht mehr gegeben.

Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wurde im Bezirksamt die Planungskonzeption des am 24.02.1987 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XIV-229 neu überdacht, der ursprünglich die Festsetzung von Dauerkleingärten zum Ziel hatte.

Wegen der veränderten politischen und strukturellen Rahmenbedingungen nach Öffnung der Grenze ist die Ausweisung Grünfläche mit der Zweckbestimmung - PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN - für die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ nicht mehr gerechtfertigt und muss als obsolet angesehen werden.

Das Bezirksamt beabsichtigte von daher die Planausweisung zu ändern und das Grundstück der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festzusetzen. Eine Teilfläche der Siedlung - entlang des Rudower Fließes - soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE festgesetzt werden. Die Fläche des Meskengrabens ist seit dem 12. März 1997 planfestgestellt und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Planaufstellung war erforderlich, da das geltende Planungsrecht die beabsichtigte Nutzung
- Wohnbaufläche - auf dem Grundstück der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ nicht zulässt.

Die Änderung der Plankonzeption führt zur Verbesserung der Neukölln-Rudower Wohnraumsituation, wobei gleichzeitig vorhandene Wohnraumpotentiale ausgeschöpft werden. Ebenso werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Bebaubarkeit der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ geschaffen. Des weiteren ergibt sich aus der geänderten Plankonzeption für die Bewohner der Siedlung ein Dauerwohnrecht.

Aufgrund der Planinhaltsänderungen wurde die Geltungsbereichsaufteilung des Bebauungsplanentwurfes XIV-229 in zwei Bereiche mit den Bezeichnungen XIV-229a und XIV-229b notwendig. Diese erfolgte durch BA-Beschluss am 26.04.1994.

Ein selbständiger Verfahrensablauf für beide Planbereiche war erforderlich, damit eine gegenseitige Behinderung ausgeschlossen werden konnte. Das Verfahren zur Sicherung des Reinen Wohngebietes (WR) sowie der Grünflächen - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE - im Bereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-229a sollte nicht unnötig durch die noch ungeklärte Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-229b behindert werden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-229a umfasst die Grundstücke Erlenbruchring 4/20, 24/50, 21/29 und 35/53, Straße 618 9, 11 und 23 und Rhodeländerweg 2/22 der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ sowie die Straße 618 und einen Teilabschnitt des Rhodeländerweges im Bezirk Neukölln,

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Ortsteil Rudow. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Rudower Fließ, der Kolonie Ewige Heimat und dem Rhodeländerweg.

Die innerhalb der Siedlung gelegene Straße 641 (Privatstraße des öffentlichen Verkehrs) wurde mit Wirkung vom 01. September 1996 in Erlenbruchring benannt.

1.2.1 Bestand

Die Grundstücke der Siedlung sind überwiegend mit eingeschossigen Häusern bebaut.

Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“, aus 52 Grundstücken bestehend, befindet sich im Eigentum der gegründeten Eigentümer-Genossenschaft der ehemaligen Parzellenpächter der „Siedlung am Bahnhof Rudow“.

Die Straße 618 sowie ein Teilabschnitt des Rhodeländerweges befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und dienen dem öffentlichen Straßenverkehr. Der Erlenbruchring befindet sich im Teileigentum der Genossenschaft.

Eine Teilfläche der „Siedlung am Bahnhof Rudow“, die für den endgültigen Ausbau des Rhodeländerweges von Berlin erworben wurde, ist bereits ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wurden die konzipierten Grünmaßnahmen einschließlich der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland durchgeführt und abgeschlossen.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin** vom 8. Januar 2004 (Amtsblatt S. 95) zuletzt geändert am 14. März 2006 (Amtsblatt S.1211) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-229a als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar.

Diese Darstellung entspricht den geplanten Festsetzungen des B-Planes, der damit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus dem FNP entwickelbar ist.

Der **Baunutzungsplan** in der Fassung vom 28.12.1960 weist überwiegend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nichtbaugebiet aus. Lediglich eine Teilfläche entlang des Rhodeländerweges wird als allgemeines Wohngebiet (aW) mit der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Der **Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Neukölln 2 + 3** stellt überwiegend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Nutzungskonzept als Grünfläche Kleingärten (mit geplanter Festsetzung) dar. Lediglich eine Teilfläche entlang des Rudower Fließes wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Der **Landschaftsplanentwurf XIV-L-3** wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Neukölln (Vorlage Nr. 39/96) vom 30.04.1996 um die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-229a reduziert. Die Ziele des Landschaftsplanes der Sicherung der naturräumlichen Gegebenheiten wurden weitestgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Im **Bodenbelastungskataster** sind keine Eintragungen vorgenommen worden. Auch andere Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden .

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ausgangspunkt zu den Planungsüberlegungen waren die veränderten politischen und strukturellen Rahmenbedingungen nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ weist überwiegend den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung auf. Im Bezirksamt festigte sich nach dem Verkauf der Grundstücke die Ansicht, die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ als Reines Wohngebiet (WR) planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch wurden vorhandene Wohnraumpotentiale genutzt und ausgeschöpft.

Die Festlegung als WR erfolgte, um den vorhandenen Charakter der Siedlung als reinen Wohnstandort zu sichern. Da in Allgemeinen Wohngebieten (WA) über Wohngebäude hinaus auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie andere Anlagen zulässig wären, kam diese Festsetzung hier nicht in Betracht.

Des weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

Ebenso werden weitere Anbauten verhindert und gleichzeitig der Charakter des Siedlungsgebietes mit seinem „Wohnen im Grünen“ gesichert.

Des weiteren werden begleitende planungsrechtliche Voraussetzungen für eine ÖFFENTLICHE PARKANLAGE entlang des Rudower Fließes geschaffen.

2.2 Intention des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung zuzuführen. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bewohnern der Siedlung ein Dauerwohnrecht zu schaffen.

Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Vollgeschosses, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25, bei einer Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung auf den Grundstücken der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ wird eine aufgelockerte, in das Landschaftsbild passende, Randbebauung entlang des Rudower Fließes und des sogenannten „Erlenbruches“ angestrebt.

Des weiteren ist das Ziel des Bebauungsplanes die verkehrliche Erschließung der Grundstücke der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern.

Ebenso verfolgt der Bebauungsplan die Absicht, durch eine Grünfestsetzung entlang des Rudower Fließes, die dringend notwendigen Ufer- und Wasserschutzmaßnahmen zu schaffen und planungsrechtlich zu sichern.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Für die Grundstücke der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) mit einer flächenmäßigen Ausweisung unter Festlegung von Baugrenzen festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (d.h. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe TEF Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 bei einer Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (siehe TEF Nr. 3).

In der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ sind nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig (siehe TEF Nr. 6).

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Um die ordnungsgemäße Erschließung aller Siedlungsteile zu gewährleisten, sind die Siedlungswege überwiegend in einer Breite von 6,0 m konzipiert und werden als Private Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die TEF Nr. 5 wird festgesetzt, dass die Siedlungswege (Fläche B) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind. Damit wird die ordnungsgemäße Erschließung der gesamten Siedlung sichergestellt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird festgesetzt, dass die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Erlenbruchring Nr. 28 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

Die Straße 618 und ein Teilabschnitt des Rhodeländerweges werden durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien als öffentliches Straßenland gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (siehe TEF Nr. 1).

Eine Fläche entlang des Rudower Fließes wird in einer Breite von 12,0 m bis 20,0 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE festgesetzt.

Der Verlauf des „Meskengrabens“ innerhalb der Siedlung wird nachrichtlich übernommen. Die Renaturierung des Meskengrabens selbst ist mit der Planungsgenehmigung der Senatsverwaltung für Umweltschutz und Technologie vom 12.03.1997 planfestgestellt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (siehe TEF Nr. 7).

2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

2.4.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan XIV-229a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse,

- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes,

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- die Belange des Verkehrs und

- die Belange der Eigentumsbildung.

2.4.2 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse

Für die Grundstücke der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ ist eine Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) unter Festlegung von Baugrenzen mit 4,0 m bzw. 5,0 m hinter den planungsrechtlich zu sichernden Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Des weiteren ist die Festlegung von Baugrenzen 4,0 m hinter den als Private Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichernden Siedlungswegen vorgesehen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 bei einer Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die ehemals konzipierte Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundfläche (GR max.) von ca. 100 m² pro Grundstück wird nicht weiterbetrieben. Dies ergab sich aus den Ermittlungen und Überprüfungen der Grundstücksgrößen mit der vorhandenen Bebauung und der zukünftig zulässigen Bebauung. Um für die einzelnen Eigentümer jeweils angemessene Wohnverhältnisse zu sichern, wurde die GRZ von 0,2 auf 0,25 und die GFZ von 0,2 auf 0,25 erhöht und festgelegt.

Aufgrund dieser Festsetzungen wird einerseits einer zu hohen baulichen Verdichtung im Plangebiet entgegengewirkt und andererseits dem zukünftigen Wohnbedarf der Bewohner der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ Rechnung getragen.

Eine weitere Maßnahme, um Umwelteinflüsse (Lärm, Abgase etc.) aus dem Siedlungsbereich herauszuhalten, ist die konzipierte Festsetzung der Siedlungswege als Private Verkehrsfläche. Hierdurch wird der „öffentliche“ Kfz-Verkehr überwiegend ferngehalten.

Die nach der Baunutzungsverordnung im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden generell ausgeschlossen, um unerwünschte Störwirkungen dieser Einrichtungen aus dem Gebiet herauszuhalten und die Wohnruhe des in sich geschlossenen Siedlungsgefüges nicht zu stören. Entsprechende Einrichtungen sind in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden, so dass hier auch kein unmittelbarer Bedarf entsteht. Da es sich bei der Planung im weitesten Sinne um bestandserhaltende und -erweiternde Festsetzungen handelt, entsteht auch aus dem Gebiet heraus kein Nachfragedruck auf etwaige Umbauten für gewerbliche Einrichtungen oder andere Anlagen.

Um eine Überlastung des durch kleinteilige Bebauung geprägten Gebietes zu verhindern, wird weiterhin eine Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Die Realisierung der Grünfläche entlang des Rudower Fließes führt zu einer Steigerung der gesunden Wohnverhältnisse und der Wohnqualität im Plangebiet und dessen Umgebung.

2.4.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die konzipierte Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) für die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ verhindert nicht nur weitere Anbauten auf den Grundstücken, sondern trägt erheblich zum Schutz des Grundwassers bei. Der Vorstand der Siedlergenossenschaft äußerte die Absicht, die Siedlung an das Ver- und Entsorgungsnetz der Berliner Wasser Betriebe anschließen zu lassen. Die Stillegung und Beseitigung der vorhandenen und unrechtmäßig gebauten „Sickergruben“ ist somit abzusehen. Eine Gefahr der Grundwasserverschmutzung wäre dann nicht mehr gegeben.

Die Realisierung der konzipierten Grünfläche entlang des Rudower Fließes sowie des Meskengrabens beeinflussen den Siedlungsbereich durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für Hausbrand, Abgase und staubförmige Emissionen.

Des weiteren werden durch die textliche Festsetzung Nr. 6 Vorkehrungen zur Reinhaltung der Luft im Bereich der „Siedlung am Bahnhof Rudow“, wie nachfolgend aufgeführt, getroffen:

„*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.*“

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des stadteigenen Beitrages) muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NOx-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Die textliche Festsetzung Nr.6 wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die TEF jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Die textliche Festsetzung Nr.6 ist erforderlich um die oben erwähnten negativen Auswirkungen von Hausfeuerungsanlagen zu vermeiden. Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ befindet sich zwar nicht innerhalb eines Luftreinhaltegebietes. Dennoch ist gerade hier der Ausschluss fester Brennstoffe erforderlich, da die Siedlung innerhalb eines wichtigen Frischluftentstehungsgebietes liegt, dessen Luftreinhaltung für die gesamte Umgebung wichtig ist und da zu befürchten ist, dass im neu entstehenden Wohngebiet -zumindest übergangsweise- weiterhin Ofenheizungen betrieben werden.

Um weitere Immissionen wie Lärm, Abgase, etc. aus dem Siedlungsbereich herauszuhalten, werden die Siedlungswege als Private Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der öffentliche Kfz-Verkehr wird somit überwiegend ferngehalten.

Die erforderlichen und notwendigen Verbreiterungen der Siedlungswege entsprechen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 -. Hierbei wurden die Breiten von 4,0 m und 6,0 m unter geringster Inanspruchnahme genutzter Grundstücksflächen festgelegt.

Die ohne erteilte Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen direkt am Rudower Fließ müssen entfernt werden, da hier ein erheblicher Eingriff in den Uferschutzstreifen stattgefunden hat und ein beträchtlicher Schaden an Flora und Fauna entstanden ist. Des weiteren wurde durch die extrem nahe Bauweise von ca. 1,5 m Abstand zum Gewässerrand das Wasserschutzgesetz grob verletzt.

Das begleitende Grün dient nicht nur zu Erholung der arbeitenden Bevölkerung, sondern hat hauptsächlich die Funktion, das Rudower Fließ im Wasser- und Uferbereich zu schützen.

Die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche -ÖFFENTLICHE PARKANLAGE- ist für das Rudower Fließ dringend erforderlich und „lebensnotwendig“.

Zur Optimierung des Grünflächenausgleiches wurde vom Naturschutz- und Grünflächenamt vorgeschlagen, die Befestigung der privaten Erschließungswege auf einen Fahrstreifen einzuschränken bzw. die Freihaltung von unbefestigten Seitenstreifen unter Berücksichtigung von Leitungstrassen vorzusehen. Es würden sich hierfür vor allem die Wegabschnitte entlang des „Erlenbruches“ sowie parallel zur Siedlungsgrenze an der Kolonie Ewige Heimat anbieten (siehe Pkt. 3). Vom Stadtplanungsamt wird dies befürwortet, kann aber in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. In den weiteren Gesprächen mit der Eigentümer-Genossenschaft wird aber darauf hingewirkt werden, dass die entsprechende Ausgestaltung der Wege auf freiwilliger Basis umgesetzt wird. Da dies auch eine Kostenreduzierung gegenüber einer vollflächigen Versiegelung bedeutet, wurde bereits grundsätzliche Zustimmung signalisiert (s.u.).

Des weiteren wurden im Rahmen des Straßenausbaus des Rhodeländerweges umfangreiche Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Diese bestehen aus Baumpflanzungen und einem 1,75 m breiten Grünschutzstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Rad- und Gehweg.

Die gesamte Grünkonzeption für den Rhodeländerweg beinhaltet eine zweireihige Baumpflanzung mit begleitendem Grün im öffentlichen Straßenland. Hierdurch erhält der Rhodeländerweg einen alleeartigen Charakter mit grünzugähnlicher Funktion.

Die Straßenbäume sowie das begleitende Grün wirken positiv auf den Naturhaushalt. Sie dienen als Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

2.4.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ besteht überwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden, zum Teil im Bungalowstil sowie aus Häusern mit flachem Satteldach.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung des Siedlungscharakters wurde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

Auch die Festsetzung einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,25 bei einer Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung orientiert sich an der in der Siedlung und der Umgebung vorhandenen Bebauung und sichert im Plangebiet eine aufgelockerte, in das Landschaftsbild passende Randbebauung entlang des Rudower Fließes.

Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ wird als Reines Wohngebiet (WR) planungsrechtlich gesichert. Hierdurch werden weitere städtebaulich nicht vertretbare Anbauten verhindert. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

Die angeführten Festsetzungen verfolgen die Absicht, die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung zuzuführen und den Bewohnern der Siedlung ein Dauerwohnrecht zu schaffen.

2.4.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Konzeption der verkehrlichen Erschließung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ wurde entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - festgelegt.

Die erforderlichen Verbreiterungen der Siedlungswege auf 6,0 m (siehe Pkt. 2.4.6) werden unter geringster Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durchgeführt und als Private Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Durch Festsetzung der geringen GRZ von 0,25 wird weiterhin eine größere Versiegelung des Bodens verhindert.

2.4.6 Belange des Verkehrs

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, den PKW-Verkehr weitgehendst aus dem Siedlungsbereich herauszuhalten, um eine Steigerung der Wohnqualität für die Bewohner der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ zu schaffen.

Die Siedlungswege werden in den Breiten von 4,0 m und 6,0 m als Private Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (siehe TEF Nr. 5).

Die Verbreiterungen der vorhandenen Siedlungswege sind erforderlich, um eine städtebaulich einwandfreie Erschließung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ zu sichern. Des weiteren dient diese konzipierte Wegeverbreiterung dem Wohl der Benutzer und Besucher sowie der Sicherheit aller Eigentümer und Bewohner der Grundstücke, da hierdurch ein unbehindertes Befahren der Siedlungswege für Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei etc. und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aller Art gesichert und gewährleistet wird.

Zur Erschließung des Grundstückes Nr. 28 ist ein Weg zwischen den Grundstücken Nr. 26 und Nr. 30 vorgesehen. Dieser Erschließungsweg (Fläche A) wird in einer Breite von 3,0 m und in einer Länge von 19,0 m planungsrechtlich gesichert. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Parzelle Nr. 28 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (siehe TEF Nr. 4).

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Die Straße 618 wird in der vorhandenen Breite von 6,0 m als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und dient als Wohnstraße zur Erschließung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ und der westlich anliegenden Reihenhausbebauung. Des weiteren hat die Straße 618 eine Funktion als Anbindung zum Rudower Fließ und als Schulweg zur Schliemann-Schule an der Groß-Ziethener Chaussee.

Ein Teilabschnitt des Rhodeländerweges wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und dient als Wohnsammelstraße zur Erschließung des nordwestlich anliegenden Grundstücke Rhodeländerweg 2 / 22.

2.5 Abwägung und Änderungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

2.5.1 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen

2.5.1.1 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf XIV-229a wurde vom 20.06.1994 bis einschließlich dem 20.07.1994 im Rathaus Neukölln, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz - Stadtplanungsamt -, Zimmer A 356 ausgelegt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Anzeigen mit Planausschnitt in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ am 17.06.1994 sowie entsprechende Pressemitteilungen bekannt gemacht.

Es wurden folgende Unterlagen ausgelegt:

- Entwurf zum Bebauungsplan XIV-229a im M. 1 : 1.000,
- Bezirksamtsbeschluss (Vorlage Nr. 119/94) vom 26.04.1994 zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-229a,
- Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 84 - vom 08.04.1984 im M. 1 : 50.000,
- Entwurf zum Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 91 - (Stand 11/93) im M. 1 : 50.000,
- Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im M. 1 : 25.000,
- Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2 + 3 im M. 1 : 10.000.

2.5.1.2 Resonanz der Bürger

16 Bürger nahmen Einsicht in den Entwurf zum Bebauungsplan XIV-229a und gaben zur Bebauungsplankonzeption ihre Äußerungen und Anmerkungen ab. Hiervon gaben zwei Bürger keine schriftlichen Äußerungen ab, befanden aber die Aufstellung des Bebauungsplanes mit seiner Konzeption als positiv. 14 schriftliche Stellungnahmen kamen somit zur Auswertung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-229a in seiner gesamten Planungskonzeption wurde von den Bürgern überwiegend begrüßt und für positiv angesehen. Eine baldige Realisierung der Konzeptionen des Bebauungsplanes wurde gewünscht.

Folgende Einzelaspekte wurden in den Stellungnahmen angesprochen:

- Die **Planausweisung Reines Wohngebiet (WR)** mit einer flächenmäßigen Ausweisung unter Festlegung von Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 bei ei

Bezirksamt Neukölln von Berlin

ner Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung für die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ fand bei den Bürgern positive Resonanz und wurde generell befürwortet.

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption.

- Die **Planausweisung Private Verkehrsfläche** für die Siedlungswege mit den konzipierten Breiten von 4,0 m und 6,0 m fand geringe Aufmerksamkeit. Von einigen Siedlern wurde die Verbreiterung der Wege lediglich als ein „notwendiges Übel“ angesehen. Sie befanden dies aber doch als erforderlich, da hierdurch die Sicherheit aller Bewohner der Siedlung und das Wohl der Allgemeinheit gesichert und gewährleistet wird (siehe Pkt. 2.4.6 Belange des Verkehrs).

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption.

- Die **Planausweisung (Öffentliche) Straßenverkehrsfläche** für die Straße 618 und für einen Teilabschnitt des Rhodeländerweges fand keine Resonanz. Lediglich eine schriftliche Anmerkung erfolgte zum Rhodeländerweg, dass dieser baldigst endgültig ausgebaut werden sollte.

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption.

- Die **Planausweisung Grünfläche - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE - entlang des Rudower Fließes** wurde lediglich von zwei planbetroffenen Siedlern nicht gewünscht, da die Realisierung der Parkanlage zu Lasten ihrer Grundstücke geht und den Abriss eines der vorhandenen Wohngebäude zur Folge hätte.

Die vorgebrachten Bedenken der Planbetroffenen zu der Konzeption Grünfläche - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE - entlang des Rudower Fließes konnten nicht berücksichtigt werden.

Die ohne erteilte Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen auf einer der betreffenden Grundstücke müssen entfernt werden, da hier ein erheblicher Eingriff in den Uferschutzstreifen stattgefunden hat und ein beträchtlicher Schaden an Flora und Fauna entstanden ist. Des weiteren wurde durch die extrem nahe Bauweise von ca. 1,5 m Abstand zum Gewässerrand das Wasserschutzgesetz grob verletzt.

Das begleitende Grün dient nicht nur zur Erholung der arbeitenden Bevölkerung, sondern hat hauptsächlich die Funktion, das Rudower Fließ im Wasser- und Uferbereich zu schützen.

Die Realisierung der Grünfläche - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE - ist für das Rudower Fließ dringend erforderlich und „lebensnotwendig“.

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption.

- Die **Planausweisung Grünfläche - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE - und die nachrichtliche Übernahme des Meskengrabens** fand nur geringe Aufmerksamkeit. Es wurde lediglich mündlich angemerkt, dass das Grundstück 20 sowie Teilflächen der Grundstücke 32 und 34 im Flächenaustausch mit Teilflächen des Grundstückes 20 benötigt werden. Diesbezüglich fand am 21.10.1994 ein Gespräch beim Naturschutz- und Grünflächenamt mit dem Vorstand der Eigentümergenossenschaft am Bahnhof Rudow und dem Fachbereich Stadtplanungsamt statt. Im Gespräch signalisierte der Vorstand die Bereitschaft zur Veräußerung des Grundstückes 20 an das Land Berlin und zum Austausch der Grundstücksteilflächen. Schriftliche Äußerungen erfolgten hierzu nicht.

Die Renaturierung des Meskengrabens selbst ist mit der Plangenehmigung der Senatsverwaltung für Umweltschutz und Technologie vom 12. März 1997 planfestgestellt. Sie wird lediglich nachrichtlich übernommen.

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption.

- Eine Stellungnahme zweifelte die **Glaubwürdigkeit des Flächennutzungsplanes** von Berlin’91 (Stand 11/93) an, wenn die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ als Reines Wohngebiet (WR) hieraus entwickelbar sei.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Der Flächennutzungsplan - FNP 94 -, zugestimmt durch das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23.06.1994, stellt die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kleingärten und Parkanlage dar. Daraus wäre die Festsetzung als Reines Wohngebiet in der Tat nicht entwickelbar. Da die Zielsetzung der Sicherung bestehenden Wohnraumes jedoch aufrecht erhalten bleiben soll, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie im Januar 1996 die Änderung des FNP in „Wohnbaufläche Typ 4 mit landschaftlicher Prägung“ beschlossen (siehe unter Pkt. 1.2.2). Da die Änderung im Parallelverfahren betrieben wurde, kann das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und nach der erfolgten FNP-Änderung abgeschlossen werden.

Fazit: Fortführung der Planungskonzeption Reines Wohngebiet (WR) für die „Siedlung am Bahnhof Rudow“.

2.5.1.3 Ergebnis

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander sowie mit den öffentlichen Belangen abgewogen und sind in das Ergebnis der Auswertung eingeflossen.

Änderungen an der Planung wurden aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht erforderlich.

Das ausführliche Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist aus der Begründung zur Bezirksamtsvorlage Nr. 259/94 vom 13.09.1994 zu ersehen.

2.5.2 Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgebrachten Äußerungen

2.5.2.1 Durchführung der Trägerbeteiligung

15 TÖB sowie 11 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b4-6144/XIV-229a/I-04 vom 15.02.1995 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes XIV-229a aufgefordert. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf den 31.03.1995 festgelegt.

Von einigen TÖB wurde die Rückäußerungszeit nicht eingehalten. Diese verspäteten Stellungnahmen fanden jedoch trotzdem Berücksichtigung in der Auswertung.

2.5.2.2 Resonanz der Träger öffentlicher Belange und Ämter im BA Neukölln

Hinweise äußerten folgende Stellen bzw. TÖB:

- Abt. BauWohnUm - NGA - mit Schreiben - NGA II - vom 22.03.1995:

  Es wurde wie folgt Stellung genommen:

  „Die Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege, einschließlich der Eingriffsbewältigung gemäß § 8a BNatSchG, sind in dem uns vorliegenden Entwurf in angemessener Weise berücksichtigt worden.

  Für die in unserer Zuständigkeit liegende Errichtung der geplanten ca. 1.350 m² großen öffentlichen Parkanlage entlang des Rudower Fließes, dementsprechend in naturnahem Ausbau vorgesehen, sind ca. 120,00 DM/m², d. h. insgesamt rd. 1350 x 120 = 162.000,00 DM anzusetzen.

  Hierin nicht enthalten sind die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb sowie für die Beseitigung vorhandener Baulichkeiten im Uferbereich, da letztere ohne Baugenehmigung errichtet wurden und daher durch die Eigentümer zu beseitigen sind.

  Ebenfalls nicht berücksichtigt, da noch nicht bekannt, sind die Kosten für den Erwerb das Grundstück Nr. 20 zwecks Verlängerung und Renaturierung des Meskengrabens.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Der Ausbau dieses Grundstückes, einschließlich des Meskengrabens, erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme."

Die Stellungnahme mit den Hinweisen wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur öffentlichen Auslegung mit aufgenommen.

Die Kosten für den naturnahen Ausbau des Rudower Fließes als ÖFFENTLICHE PARKANLAGE wurden unter Pkt. 3.3 -Auswirkungen auf die Haushalts- und die Finanzplanung- in die Begründung aufgenommen.

- GASAG - Abt. Rohrnetz/öffentliche Beleuchtung - mit Schreiben - TP-NPN/He/Zo - vom 27.03.1995:

  Es wurde wie folgt ausgeführt:

  „Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind unsererseits derzeitig keine Planungen eingeleitet bzw. beabsichtigt.

  Zu Pkt. 4.3 der Begründung zu o.g. Bebauungsplan erheben wir Einspruch. Das Energiekonzept Berlin, das vom Senat am 22.12.1994 beschlossen wurde, orientiert auf den vorrangigen Ausbau der Erdgas- und Fernwärmeversorgung Berlin.

  Da in diesem Gebiet eine Erdgasversorgung gesichert ist und günstige Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Versorgungsleitungen bestehen, sollte hier der Erdgaseinsatz für Wärmeversorgungszwecke festgelegt werden.

  Die Herausstellung des Heizöleinsatzes als Brennstoff halten wir nicht für richtig. An der Übernahme der Versorgungsaufgaben ist die GASAG sehr interessiert. Für die Wege innerhalb des Siedlungsgebietes (Private Verkehrsfläche) bitten wir um Trassenreservierung und Sicherung von Leitungsrechten.

  Hinweise über Altlasten auf den Grundstücksflächen sind uns nicht bekannt."

  Zur Orientierung wurde in der Anlage zum Schreiben der GASAG eine Bestandsplankopie mitgesandt.

Die Hinweise sowie der Einspruch wurden zur Kenntnis genommen.

Der Begründungstext zum Bebauungsplan XIV-229a unter Punkt . 4.3 wird von der GASAG völlig missverstanden und von daher falsch interpretiert. Die Annahme, dass das Heizöl herausgestellt wird, ist unrichtig.

Richtige Interpretation:

Das Heizöl EL wird als Bezugs-Brennstoff angeführt, um für die Heizölqualitätsverordnung einen Qualitätsrichtwert oder ein Qualitätsrichtmaß gegenüber anderen Brennstoffen festzulegen. Des weiteren wird im Begründungstext die Gasfeuerung mit ihren positiven Eigenschaften der Verbrennung gegenüber anderen Brennstoffen und Feuerungsanlagen als Beispiel herangezogen und verglichen.

Unter der TEF Nr. 6 erfolgt eine deutliche Festsetzung der Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder anderen Brennstoffen. Der Wortlaut der TEF entspricht dem abgestimmten Katalog der gebräuchlichsten Textlichen Festsetzungen, der im Land Berlin abgestimmt ist.

Fazit: Eine Herausstellung des Heizöles ist nicht nachvollziehbar und unrichtig. Der Begründungstext wurde nicht geändert.

Des weiteren wurde von der GASAG der Bebauungsplanentwurf XIV-229a bezüglich der Privatwege im Bereich der „Siedlung am Bahnhof Rudow" nicht richtig gedeutet oder erkannt. Die Bitte, zur Trassenreservierung und Sicherung von Leitungsrechten ist überflüssig, da bereits im Bebauungsplan die

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Siedlungswege mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich gesichert werden (siehe TEF Nr. 5).

Eine Kopie des Schreibens vom 27.03.1995 sowie eine Kopie des Bestandsplanes der GASAG hat das Tiefbauamt zur Kenntnis erhalten.

Bedenken äußerten folgende Stellen bzw. TÖB:

- SenStadtUm mit Schreiben - II E 36-B-XIV-229a - vom 14.03.1995:

Es wurde wie folgt ausgeführt:

FNP/LANDESPLANUNG

„Zur Entwicklungsfähigkeit der geplanten Ausweisung von Reinem Wohngebiet im Geltungsbereich des B-Planes ist festzustellen, dass Baugebiete grundsätzlich nicht aus Frei- und Grünflächen entwickelbar sind. Bei der geplanten Bauflächenausweisung handelt es sich nicht um eine untergeordnete Grenzkorrektur, auch wenn die Fläche geringer als 3,0 ha groß ist. Daher ist das Planziel nicht entwicklungsfähig."

Die vorgebrachten Bedenken haben sich durch die Senatsverwaltung eingeleitete Änderungsverfahren (siehe oben) erübrigt. Die Entwicklungsfähigkeit der Bebauungsplanfestsetzungen aus dem FNP wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens gegeben sein. Da die Änderung im Parallelverfahren betrieben wurde, kann das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und nach erfolgter FNP-Änderung abgeschlossen werden.

GRÜNFLÄCHEN/FREIRÄUME

„Die Fläche des Geltungsbereiches im B-Plan ist Bestandteil eines großen, übergeordneten Grünzuges, der ausgehend vom Ortskern Rudow in das Berliner Umland führt und diesen mit anderen Grün- und Freiflächen verbindet. Daher bestehen Bedenken gegen die Festsetzung von Wohngebiet auf der Kleingartenfläche „Siedlung am Bahnhof Rudow". Die damit verbundene bauliche Entwicklung unmittelbar am Rudower Fließ ist mit der Funktion von Kleingärten und Parkanlage nicht vereinbar, d. h. auch nicht mit den Inhalten des LaPro.

Die vorhandene landschaftliche Prägung soll erhalten bleiben und ist im Sinne der landschaftsplanerischen Zielvorstellung im räumlichen Schnittpunkt mit dem Rudower Fließ, dem Lolopfuhl, dem Rohrpfuhl und anderen Freiräumen in diesem Bereich weiterzuentwickeln."

Die vorgebrachten Bedenken zur Festsetzung von Wohngebiet für die „Siedlung am Bahnhof Rudow" konnten nicht nachvollzogen werden.

Bei der Fläche handelt es sich dem Wesen nach nicht um eine Kleingartenkolonie.

Mit dem Bebauungsplan wird gerade eine, in allen Belangen negative bauliche Entwicklung verhindert und zurückgedrängt.

Durch die Festsetzung eines Vollgeschosses, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 bei einer Festlegung von Einzel- und Doppelhausbebauung auf den Grundstücken der „Siedlung am Bahnhof Rudow" wird eine aufgelockerte, in das Landschaftsbild passende Randbebauung entlang des Rudower Fließes und des sogenannten „Erlenbruches" erzielt.

Des weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen.

Ebenso werden weitere Anbauten verhindert und gleichzeitig der Charakter des Siedlungsgebietes mit seinem „Wohnen im Grünen" gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ÖFFENTLICHE PARKANLAGE entlang des Rudower Fließes und zur Fortführung des Meskengrabens geschaffen.

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die „Siedlung am Bahnhof Rudow" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung zuzuführen. Ebenso unterstützt der Bebauungsplan mit sei

Bezirksamt Neukölln von Berlin

nen Festsetzungen die Erhaltung der vorhandenen landschaftlichen Prägung und die landschaftsplanerische Zielvorstellung zur Weiterentwicklung der Biotope Rudower Fließ, Lolopfuhl, Rohrpfuhl und Meskengraben.

Anmerkung:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat zu dem ihr übersandten Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in einem Schreiben - II E 36 - vom 25.09.1995 nochmals Stellung genommen.

Darin wird ausgeführt:

Dem Planungsziel Reines Wohngebiet, GFZ 0,25 stünden nach wie vor folgende übergeordnete Belange entgegen:

1. Die Legitimierung der baulichen Nutzung in der vorgesehenen Form sei auch unter Berücksichtigung des Bestandes mit den Zielen des LaPro nicht vereinbar. Die „Siedlung am Bahnhof Rudow“ sei Teil eines übergeordneten Grünzugs (siehe TÖB-Stellungnahme).

   Insbesondere die nördliche Trapezfläche (räumlicher Schnittpunkt zwischen Rudower Fließ / Freiflächen um den Lolopfuhl bzw. Rohrpfuhl) solle als Grünfläche / Parkanlage festgesetzt werden.

   Für die genehmigten Nutzungen / Baulichkeiten bestehe Bestandsschutz. Eine Realisierung der gewünschten Entwicklung Grünfläche / Parkanlage könne zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

   Voraussetzung dafür, dass das langfristige Planungsziel abgesichert wird und die Verfestigung der unerwünschten Nutzungen verhindert werden kann, sei jedoch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan.

2. Gemäß den Grundsätzen zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP 94 (Nr. 8) könnten „aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden“.

Der Bebauungsplan sei deshalb mit seinen beabsichtigten Inhalten nicht aus dem FNP zu entwickeln. Um eine Festsetzung dennoch zu ermöglichen wird vorgeschlagen, das Baugebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches deutlich zu reduzieren und auf eine direkt an den Rhodeländerweg angrenzende Bebauung zu beschränken. Für die Flächen im Anschluss an diese Bebauung wird vom Erhalt der Kleingärten ausgegangen. Nur so wären die Planungsziele des B-Planes als untergeordnete Grenzkorrektur im Sinne des o. g. Entwicklungsgrundsatzes zu interpretieren.

Darüber hinaus solle geprüft werden, ob die Interessen der Grundstückseigentümer mit einer Festsetzung als Wochenendhausgebiet oder als Eigentümergärten nicht schon ausreichend berücksichtigt würden.

Eine Änderung des FNP sei z. Zt. nicht vorgesehen. Sollte jedoch im Rahmen der Vorschläge keine tragfähige Lösung gefunden werden, sei eine Änderung des FNP ggf. längerfristig zu prüfen.

Die Vorschläge der Senatsverwaltung konnten im Rahmen der bereits mehrfach dargelegten und begründeten städtebaulichen Zielvorstellungen auch weiterhin nicht aufgegriffen werden.

Eine Reduzierung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ um einige Teilflächen ist nicht möglich, da hierdurch eine baulich und sozial gewachsene Einheit zerstört werden und zudem das gesamte finanzielle Konzept der gegründeten Genossenschaft zusammenbrechen würde. Dies muss aus bezirklicher Sicht unbedingt verhindert werden um sicherzustellen, dass die jetzigen Nutzer der Flächen Nutznießer der Umwandlung in Bauland und nicht Bodenspekulanten der Flächen habhaft werden.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet würde zum einen das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der dauernden Wohnnutzung nicht erreichen können. Zum anderen ist nicht ersichtlich, warum diese Festsetzung von SenStadtUm akzeptiert werden würde, da es sich auch bei einem Wochenendhausgebiet um ein Baugebiet handelt, das - nach der von SenStadtUm vorgebrachten Definition - nicht aus dem FNP entwickelbar wäre.

Da der Planinhalt des B-Planes XIV-229a nicht als untergeordnete Grenzkorrektur aus dem FNP entwickelbar ist, muss der Bezirk nach Abwägung aller vorgebrachten Argumente auf die von SenStadtUm vorgeschlagene Änderung des FNP zurückgreifen. Der Bebauungsplan XIV-229a könnte somit gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und festgesetzt werden. Die dringenden Gründe, die dies erfordern, wurden mehrfach erläutert; der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen (s. o.).

Das LaPro muss entsprechend angepasst werden. Dies ist auch unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege möglich. Siehe hierzu die Stellungnahme des NGA vom 22.03.1995 (s. o.).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat ein entsprechendes Änderungsverfahren zum FNP eingeleitet (s.o.). Die in Hinblick auf die Entwickelbarkeit aus dem FNP geäußerten Bedenken sind damit hinfällig geworden. Der Bebauungsplan kann nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens unverändert festgesetzt werden.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

„Von den Planungen sind der Meskengraben und das Rudower Fließ betroffen. Es sind Gewässer II. Ordnung.

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen z. Zt. keine Bedenken, wenn wie dargelegt,

- eine Fläche entlang des Rudower Fließes in einer Breite von 12,0 bis 20,0 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE sowie

- eine Fläche zur Fortführung und Renaturierung des Meskengrabens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.“

Der Hinweis zur Gewässerordnung wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planungen in Hinblick auf die Grün-bzw. Wasserflächen sind nicht geplant.

GRUNDWASSER

„Die vorgesehene Planung lässt z. Zt. keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erkennen. Zum Schutz des Grundwassers ist anfallendes Niederschlagswasser weiterhin vor Ort auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.“

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und findet unter der TEF Nr. 7 (alt) ihre Bestätigung.

ALTLASTEN

Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich liegen z. Zt. nicht vor.“

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und bestätigt die Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes vom 09.03.1995.

2.5.2.3 Ergebnis

Grundsätzliche Änderungen ergaben sich für den Bebauungsplan aus dem Ergebnis der Trägerbeteiligung nicht. Art und Maß der Nutzung wurden nicht geändert. Der Plan und die Begründung wurden in einzelnen Teilen ergänzt bzw. geändert. Insbesondere die Fläche für den Meskengraben wurde schmaler konzipiert und mit der neuen Ausweisung als nachrichtliche Übernahme als Gewässer festgelegt (siehe oben / Koordinationsgespräch mit SenStadtUm vom 11.05.1995).

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Aufgrund der inzwischen erfolgten Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (siehe Pkt. 1.2.2) wurden die betreffenden Teile der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und geändert. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist -nach Abschluss des Änderungsverfahrens- (inzwischen erfolgt) gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben haben, SenStadtUm - II E - sowie die GASAG, wurden über die erfolgte Abwägung informiert.

Das ausführliche Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist aus dem Vermerk Stapl b4-6144/XIV-229a/I-05 vom 16.06.1995 zu ersehen.

2.5.3 Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen

2.5.3.1 Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-229a fand in der Zeit vom 13.08.1996 bis einschließlich 27.08.1996 im Raum A 356 des Stadtplanungsamtes Neukölln statt. Die Auslegung wurde am 02.08.1996 fristgerecht im Amtsblatt für Berlin sowie am 05.08.1996 in drei Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.1996 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Ausgelegt wurde der Originalplan vom 11.07.1996, die dazugehörige Begründung vom 11.07.1996 sowie ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis.

2.5.3.2 Resonanz

Während der Auslegungsdauer haben insgesamt 54 Personen den ausgelegten Plan eingesehen, darunter auch ein Vertreter der Bewag, der sich über die Anzahl der geplanten Wohneinheiten informierte, sowie eine Vertreterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, die keine Bedenken äußerte.

Die Mehrzahl der Besucher nutzte die Auslegung zur allgemeinen Information über das Vorhaben und ließ sich die Planung erläutern. Die meisten der Besucher waren Mitglieder der Genossenschaft „Siedlung am Bahnhof Rudow“, einige Besucher waren Wohnungssuchende. Bei allen Besuchern stieß die vorgestellte Planung auf generelle Zustimmung.

Es gingen fristgerecht zwei schriftliche Äußerungen zum Bebauungsplan ein:

In einem Brief äußern sich die Anwohner des Grundstückes Erlenbruchring 30 zu dem geplanten Grundstücksabtritt. Auf dem abzutretenden Teil des Grundstücks befindet sich momentan ein PKW-Stellplatz für das Behindertenfahrzeug der Anwohner. Dieser Stellplatz befindet sich bei Realisierung der Planungsvorhaben auf dem Gebiet der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE. Die Äußerung des Anwohners zielt auf den Erhalt der PKW-Stellfläche in seiner derzeitigen Form ab; eine Änderung würde dazu führen, dass die betroffene Person das Fahrzeug außerhalb der Siedlung parken müsste. Der Anwohner unterstützt seine Forderung durch den derzeitigen Verlauf der Wasserleitung, der Wasseruhren und des Abwasseranschlusses, die sich unter der Einfahrt befinden.

Die von den Anwohnern vorgebrachten Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer Vorortbesichtigung geprüft. Der Erhalt des PKW-Stellplatzes ist nicht möglich, da die Realisierung der Grünfläche ÖFFENTLICHE PARKANLAGE für das Rudower Fließ dringend erforderlich und „lebensnotwendig“ ist (siehe unter Punkt 2.4.3). Somit besitzt die Realisierung der Grünfläche Priorität vor dem PKW-Stellplatz. Des weiteren sieht der Ausbau der ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE die Entfernung der derzeit noch vorhandenen Verlängerung des Erlenbruchrings vor. Hierbei handelt es sich um eine asphaltierte Fläche von etwa 200 m², welche den Zufahrtsweg für die oben genannte PKW-Stellfläche darstellt. Eine Umgestaltung der Außenanlagen des neuen Grundstückes zum

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Erlenbruchring hin wird notwendig, der Neubau eines PKW-Stellplatzes auf der den Anwohnern verbleibenden Fläche ist möglich.

Der Verbleib der wasserbaulichen Installationen kann mittels entsprechender Vereinbarungen geregelt werden.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden in einem Schreiben vom 29.08.1996 keine Bedenken geäußert. Im Geltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

2.5.3.3 Ergebnis

Eine Änderung des Bebauungsplanes XIV-229a wurde aufgrund der vorgebrachten Äußerungen nicht erforderlich.

2.5.4 Berichtigung des Planes nach der öffentlichen Auslegung

Die Straße 641 wurde mit Wirkung vom 01.09.1996 mit *Erlenbruchring* benannt. Der Titel des Bebauungsplanes sowie die Nummerierungen wurden dementsprechend am 02.09.1996 berichtigt. Die Berichtigung wurde vom Amtsleiter des Stadtplanungsamtes auf dem Originalplan bestätigt.

2.5.5 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde am 28. Juni 1999 gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren angezeigt.

Mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E 21 –6142/XIV-229a vom 20. August 1999 wurde dem Bezirksamt das Ergebnis der Rechtskontrolle mitgeteilt.

Niederschlagswasserversickung:
Die Versickung von Niederschlagswasser, wie es die textliche Festsetzung Nr.10 vorsieht, war nach der maßgeblichen Rechtsgrundlage (Festsetzungskatalog §9 Abs.1 BauGB) nicht gedeckt. Das Erfordernis für die textliche Festsetzung Nr.10 sei zudem nunmehr unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsgrundlage (Regenwasser gem. §36a Berliner Wassergesetz vom 17.05.1999) zu prüfen und das Ergebnis in den Kontext der Begründung einzustellen.

Das Ergebnis der Prüfung ergab, dass die textliche Festsetzung Nr.10 gestrichen wird. Der Grund ist, dass hierfür in dem Bebauungsplanverfahren kein Handlungsbedarf besteht, da mit dem Gesetz zur Änderung des Berliner Betriebsgesetzes, zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe und zur Änderung der Berliner Wassergesetzes vom 17.05.1999 (GVBL. S.183) in das Berliner Wassergesetz u.a. der §36a eingefügt worden ist, der Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich vorschreibt. Daneben regelt §40 Abs.2 der Bauordnung für Berlin, dass in Gebieten der offenen Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden soll. Ein Erfordernis besteht für diese Festsetzung daher nicht mehr.

Eingriffs-/Ausgleichsproblematik:
Der systematische Ansatz, die Eingriffsbilanzierung auf den vorhanden Bestand abzustellen (siehe Pkt. 3.2 der Begründung), sei falsch. Maßgebend sei in erster Linie vielmehr die bisherige planungsrechtliche Situation (§34 BauGB und WA II/2 Baunutzungsplan). Der §8a Abs.1 BNatSchG verweißt auf das Baugesetzbuch. Demnach könne eine Festsetzung auf naturschutzreichlicher Rechtsgrundlage nicht Kompensationsmaßnahmen sein.

Des weiteren seien die Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich nicht gesichert. Das habe zur Folge, dass die Planinhalte (Breite der Straßenflächen) in Frage gestellt werden.

Eine Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik zum Bebauungsplan ergab, dass kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist (siehe Punkt 3.2)

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Somit werden die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 7, 8 und 9 (alt) gestrichen da eine Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist.

Festsetzungen zum „Meskengraben“:
Mit der Plangenehmigung vom 12.03.1997 sei der Meskengraben als planfestgestellt anzusehen, dadurch sei die Festsetzung zur Sicherung für den Graben nicht mehr möglich.

Der Meskengraben wird als Gewässer nachrichtlich übernommen. Die Begründung wurde aktualisiert.

Verkehrskonzept:
Die Begründung und die textliche Festsetzung Nr.6 gingen auseinander. Die Begründung sage aus, dass die Fläche B als Private Verkehrsfläche zu sichern ist, während dessen die textliche Festsetzung Nr.5 sie als „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ belastet.

> *Die textliche Festsetzung wird wie folgt geändert:Die Fläche B ist als Private Verkehrsfläche zu sichern und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

Dachbegrünung:
Die textliche Festsetzung Nr.9 verkenne, dass es Dachformen bzw. Dachneigungen gibt, die keine Dachbegrünung zulassen.

Siehe unter Punkt Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB
Gefordert wurde eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, da die erforderliche wöchentliche Auslegungsfrist mit 35 Stunden unterschritten worden sei.

Diesem wird nachgegangen. Der Plan liegt erneut für einen Monat gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich aus.

Fazit:
Die textlichen Festsetzungen Nr.4, 7, 8, 9 und 10 wurden gestrichen.
Die textliche Festsetzung Nr.6 wurde geändert. Die Verkehrsflächen werden als Private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrecht für Benutzer und Besucher festgesetzt.
Der Meskengraben wurde nachrichtlich als Gewässer übernommen.
Der Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wurde gestrichen, da dieser nicht mehr erforderlich ist.
Die Begründung wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wurde wiederholt öffentlich gemäß §3 Abs.2 BauGB ausgelegt.
Für die Änderungen wurde das Deckblatt vom 14.11.2005 angelegt.

2.5.6 Berichtigung des Planes nach der öffentlichen Auslegung

2.5.6.1 Durchführung der wiederholten öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan XIV-229a wurde in der Zeit vom 5.12.2005 bis einschließlich 6.01.2006 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung , wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.11.2005 im Amtsblatt auf den Seiten 4413 und 4414 sowie in der Presse am 2.12.2005.

Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit dem Schreiben Stapl b4-6144/XIV-229a/II-06 vom 1.12.2005 von der Wiederholung der Öffentlichen Auslegung informiert.

2.5.6.2 Resonanz

Im Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informierten sich drei Bürger über die geplanten Festsetzungen.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Ein schriftliche Stellungnahme erfolgte von den Berliner Verkehrsbetrieben, die keine Bedenken gegen den Bebauungsplan äußerten.

2.5.6.3 Ergebnis

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-229a werden beibehalten und dem Bezirksamt sowie der Bezirksverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

2.5.7 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde am 12. April 2006 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß §6 Abs. 4 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren angezeigt.
Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Ergebnis des Anzeigeverfahrens mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es wurden Hinweise gegeben, die vor der Festsetzung zu beachten seien. Die Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Festsetzungsbegründung beachtet.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Umgebung, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie den Wohnungsmarkt

Die Realisierung der Konzeptionen des Bebauungsplanentwurfs XIV-229a wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine städtebaulich einwandfreie Erschließung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die Planausweisung der Grundstücke der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ als Reines Wohngebiet (WR) mit geringer Ausnutzung hat positive Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung. Hierdurch wird einer unerwünschten massiven Bebauungsdichte entgegengewirkt. Des weiteren wird der vorhandene Ein- und Zweifamilienhauscharakter sowie das „Wohnen im Grünen“ gesichert und gewahrt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes XIV-229a hat vor allem positive Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse in seinem Bereich und in der Umgebung. Insbesondere wird die Erhaltung der Siedlung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Eigentumsbildung gesichert.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden einige Teilflächen der derzeitigen Grundstücke planungsrechtlich nicht mehr gesichert. Es handelt sich dabei einerseits um ein Grundstück, die zugunsten der Verlängerung des Meskengrabens aufgegeben werden muss. Mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde hier jedoch vereinbart, dass der endgültige Ausbau des Grabens, der zum Abriss des vorhandenen Gebäudes führen würde, erst dann erfolgt, wenn die derzeitige Nutzerin das Grundstück aufgibt. Andererseits sind drei Grundstücke am Rande des Rudower Fließes betroffen, die zugunsten der notwendigen Verbreiterung des Fließes aufgegeben bzw. reduziert werden müssen. In einem Falle muss hierfür das dort ohne Genehmigung errichtete Gebäude abgerissen werden, in den anderen Fällen erfolgt lediglich eine Verkleinerung der Grundstücksflächen. Zur Erforderlichkeit dieser Maßnahme siehe unter Pkt. 2.4.3 und Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer-Genossenschaft im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten dafür Sorge trägt, dass die vom notwendigen Abriss betroffenen Mitglieder innerhalb der Siedlung mit einem entsprechenden Ersatzgrundstück versorgt werden, so dass soziale Härten hier vermieden werden.

Darüber hinaus sind negative Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie auf die Umwelt, das Landschaftsbild und die klimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.

Durch die geplante Ausweisung der „Siedlung am Bahnhof Rudow“ als Reines Wohngebiet (WR) soll dem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in Neukölln Rechnung getragen und ein Wohnungspotential von mindestens 50 Wohneinheiten geschaffen werden bzw. erhalten bleiben.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Mit der TEF Nr. 3 sind im Reinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Von daher besteht eine Entwicklungsmöglichkeit bis zu 100 Wohneinheiten.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Seit Einführung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 müssen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich und Ersatz innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden.

Zur Ermittlung der durch die Ausweisung des Bebauungsplanes möglich werdenden Eingriffe wurde wie folgt Stellungsnahme genommen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist das geltende Baurecht (Baunutzungsplan) für eine Bewertung zu Grunde zulegen.

a) Eine Teilfläche direkt am Geflügelsteig (südlich des Erlenbruchringes zwischen der Kleingartenkolonie „Ewige Heimat“ und der Straße 618) ist als WA II/2 dargestellt.

b) Der hiervon nördlich gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist als Nichtbaugebiet dargestellt.

Zu a):
Auf dieser Fläche können gemäß Baunutzungsplan Wohngebäude errichtet werden, die zwei Zehntel des jeweiligen Grundstücks durch ihre Grundfläche versiegeln. Außerdem dürfen zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf lässt zwar künftig eine zusätzliche Versiegelung durch eine GRZ von 0,25 zu, die jedoch dem Bestand an Gebäuden entspricht. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ ist im Rahmen der Eingriffsbewertung zu vernachlässigen. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplanentwurf künftig nur noch ein Vollgeschoss (ebenfalls bestandsorientiert) zu, was gegenüber den bisher zwei Vollgeschossen in Bezug auf das Landschaftsbild positiv zu bewerten ist.

Zu b)
Da es sich um „Nichtbaugebiet“ handelt, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §34 oder §35 BauGB. Für die Eingriffsbeurteilung ist hierbei nur von unwesentlicher Bedeutung, ob die Fläche nach §34 oder §35 BauGB zu betrachten ist, da vom Bestand auszugehen ist. Der Bestand ist die vorhandene Siedlungsstruktur, die durch den Bebauungsplanentwurf langfristig gesichert werden soll. Zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht vorbereitet.

Darüber hinaus werden folgende positive Entwicklungen durch den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. festgeschrieben:

- Verlängerung des Meskengrabens mit der Anbindung an den Erlenbruch der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage „Rudower Fließ“
- geringer Versiedlungsgrad der Erschließungsflächen
- Verbreiterung der öffentlichen Grün- und Erholungsfläche „Rudower Fließ“ im nordöstlichen Bereich unter Aufgabe von derzeit zum Wohnen genutzten Einzelflächen.

Durch den Bebauungsplanentwurf XIV-229a wird unter Zugrundelegung des geltenden Bauplanungsrechts (Baunutzungsplan) und des Bestandes (Siedlung) kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB muss nicht erstellt werden, da das Verfahren nach altem Recht (BauGB 1998) durchgeführt wird.

3.4 Auswirkungen auf die Haushalts- und die Finanzplanung

Die öffentliche Parkanlage auf dem Grundstück Erlenbruchring 29 befand sich im Eigentum der gegründeten Eigentümer-Genossenschaft der ehemaligen Parzellenpächter der „Siedlung am Bahnhof Rudow“. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich durch das Land Berlin erworben, mögliche Entschädigungsansprüche gemäß §40 BauGB sind ausgeschlossen.

Angaben bezüglich des Kostenaufwandes zur Herstellung und Fortführung des Meskengrabens erfolgten seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz nicht, die Maßnahme wurde noch nicht realisiert.

Eine Teilfläche der „Siedlung am Bahnhof Rudow“, die für den endgültigen Ausbau des Rhodeländerweges von Berlin erworben wurde, ist bereits ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wurden die konzipierten Grünmaßnahmen einschließlich der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland durchgeführt und abgeschlossen. Angaben zu den entstandenen Kosten wurden vom Tiefbauamt sowie vom Naturschutz- und Grünflächenamt hierzu nicht gemacht.

4 Verfahren

Der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen wurde am 20.05.1986 in seiner 15. Sitzung über die Aufstellungsabsicht des Bebauungsplanes XIV-229 informiert.

Die zuständigen Senatsverwaltungen wurden am 13.02.1987 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-229 informiert.

Der Bebauungsplan XIV-229 wurde am 24.02.1987 durch BA-Beschluss (Vorlage Nr. 127/87) aufgestellt.

Der BA-Beschluss wurde am 06.03.1987 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 393 bekannt gemacht.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens scheiterte an den veränderten Planungsabsichten, bedingt durch die wohnungsbaupolitischen Entwicklungen.

Die Geltungsbereichsaufteilung des Bebauungsplanes XIV-229 in zwei Bereiche mit den Bezeichnungen XIV-229a und XIV-229b erfolgte durch den BA-Beschluss (Vorlage Nr. 119/94) am 26.04.1994.

Der BA-Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 17.06.1994 auf Seite 1726 bekannt gemacht.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - II E - forderte am 20.06.1994 den BA-Beschluss und die BA-Vorlage mit Plan im Maßstab 1 : 4.000 an.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 20. Sitzung am 10.05.1994 die Geltungsbereichsaufteilung des Bebauungsplanes XIV-229 in zwei Bereiche mit den Bezeichnungen XIV-229a und XIV-229b bei gleichzeitiger Inhaltsänderung des Bebauungsplanes XIV-229a zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.06.1994 bis 20.07.1994 im Stadtplanungsamt Neukölln statt. Sie wurde am 17.06.1994 in drei Tageszeitungen angekündigt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt Neukölln am 13.09.1994 unter Vorlage Nr. 259/94 beschlossen, indem die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs beibehalten werden sollten und im Verfahren weitergeführt werden.

Der Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 23. Sitzung am 11.10.1994 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin in der Zeit vom 15.02.1995 bis 31.03.1995.

Die Auswertung und das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 16.06.1995.

Grundsätzliche Änderungen ergaben sich für den Bebauungsplan aus dem Ergebnis der Trägerbeteiligung nicht. Der Plan und die Begründung wurden in einzelnen Teilen ergänzt bzw. geändert. Insbesondere die Fläche für den Meskengraben wurde schmaler konzipiert und mit neuer Ausweisung als Gewässer nachrichtlich übernommen.

Die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben haben (SenStadtUm - II E - und GASAG), wurden mit Schreiben vom 21.06.1995 über die erfolgte Abwägung informiert.

Die öffentliche Auslegung des Planes gemäß §3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 13.08.1996 bis einschließlich 27.08.1996 im Stadtplanungsamt Neukölln statt. Die Öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichungen im Amtsblatt für Berlin am 02.08.1996 sowie in der Tagespresse am 05.08.1996 fristgerecht bekannt gegeben. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben Stapl b4 vom 29.07.1996 von der Öffentlichen Auslegung informiert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes XIV-229a wurde aufgrund der während der Öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß §6 Abs.3 AGBauGB dem Bebauungsplan am 23. Oktober 1996 unter der Drucksache XV/366 beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit dem Schreiben Stapl b4 vom 28.06.1999 im Rahmen des **Anzeigeverfahrens** gemäß §4 Abs.4 AGBauGB zur Rechtskontrolle vorgelegt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E 6142/XIV-229a vom 20.08.1999 wurde dem Bezirk das Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanentwurfes XIV-229a gemäß §4 Abs.4 AGBauGB mitgeteilt.

Die vorgebrachten Beanstandungen und Hinweise wurden berücksichtigt.
Die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 7, 8, 9 und 10 (alt) wurden gestrichen.
Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde geändert.
Der Meskengraben wurde nachrichtlich als Gewässer übernommen.
Der Ausschnitt des FNPs wurde gestrichen.
Dafür wurde das Deckblatt vom 14. November 2005 angelegt sowie die Begründung überarbeitet.

Die wiederholte öffentliche Auslegung des Planes gemäß §3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 5.12.2005 bis einschließlich 6.01.2006 im Bezirk Neukölln, Fachbereich Stadtplanung statt. Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichungen im Amtsblatt für Berlin am 25.11.2005 sowie in der Tagespresse am 2.12.2005 fristgerecht bekannt gegeben. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben Stapl b4 vom 1.12.2005 von der wiederholten öffentlichen Auslegung informiert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes XIV-229a wurde nicht erforderlich.

Das Ergebnis der wiederholten öffentlichen Auslegung beschloss die Bezirksverordnetenversammlung am 29.03.2006.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Am 12.04.2006 wurde der Bebauungsplan gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 12.06.2006 mit, dass der Bebauungsplan als Rechtverordnung festgesetzt werden kann.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1817, 1824);

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §233 Abs.1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, den 26.06.2006

Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Erlenbruchring Nr. 28 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Bezirksamt Neukölln von Berlin