

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet war ursprünglich als sog. „Villenquartier“ für die Bebauung mit dreigeschossigen Stadtvillen im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen und im Bebauungsplan XIV-272 so festgesetzt.

Im Rahmen des 3. Ausschreibungsabschnittes des Bieterverfahrens im Mai/Juni 1996 waren sieben Grundstücke gebildet worden:

Ein Grundstück wurde für Baubetreuer von Bauherrngemeinschaften ausgeschrieben. Hier wurde von drei Teilnehmern ein Angebot abgegeben, von denen eines ausgewählt wurde. Der Baubetreuer hat sich einverstanden erklärt, im Rahmen der Umplanung des Gebietes andere Grundstücke innerhalb des Gebietes zu beplanen und hier Reihenhäuser und Stadtvillen für Bauherrngemeinschaften vorzusehen.

Weitere sechs Grundstücke sollten im freifinanzierten Wohnungsbau ohne den Einsatz öffentlicher Förderung bebaut werden. Hierfür gaben sieben Interessenten eine schriftliche Bewerbung ab, die daraufhin zur Abgabe eines Angebotes für ein oder zwei Grundstücke aufgefordert wurden. Zum Abgabetermin ging jedoch kein Angebot ein.

Diese Situation bildete die **Veranlassung** für Überlegungen, den Bereich grundsätzlich umzuplanen, um durch ein neues städtebauliches Konzept hier eine Vermarktungschance für die Grundstücke zu öffnen.

Nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft -BLEG- sowie städtischer Wohnungsbaugesellschaften wurde eine realistische Vermarktungschance in diesem Bereich für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-272-1 ist **erforderlich**, da sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept Änderungen ergeben, die nicht aus dem festgesetzten Bebauungsplan XIV-272 herzu-leiten sind. Dies sind insbesondere:

- die **Änderung der Bauweise** im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs (es sollen nur noch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sein),
- die **Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse** (zwei- anstatt dreigeschossiger Bebauung) im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches,
- die **Bebauung** der im Bebauungsplan XIV-272 als **Gemeinschaftsanlage** festgesetzten Fläche, da diese aufgrund der geplanten neuen Grundstückszuschnitte und geplanter Realteilungen nicht mehr erforderlich ist,
- die **Veränderung des Querschnitts der Helene-Weber-Straße** (Wegfall der öffentlichen Parkplätze auf der westlichen Straßenseite),
- die **Umwidmung der Elisabeth-Selbert- und Friederike-Nadig-Straße** in öffentliche Straßen bei gleichzeitiger Veränderung des Querschnitts (Wegfall der Stellplätze im Straßenraum).

## 1.2. Plangebiet

### 1.2.1. Bestand

#### Stadträumliche Einordnung/Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Ortsteils Rudow innerhalb des Frauenviertels an der Landesgrenze zu Brandenburg. Der Bereich befindet sich im Nordwesten des Neubaugebietes an der Schönefelder Straße.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt der „Nordpark“, eine öffentliche Parkanlage mit eingestreuten Spielflächen. Östlich und südöstlich setzt sich das Neubaugebiet mit vier- und fünfgeschossigen Wohngebäuden fort. Auf der südlichen Seite der Lieselotte-Berger-Straße grenzen die 2-zügige Grundschule mit drei Vollgeschossen sowie die Jugendfreizeiteinrichtung/Kinderclubhaus an. Westlich der Schönefelder Straße befindet sich die Dauerkleingartenkolonie „Steingrube/Weimars Ruh“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-272-1 wird umschlossen von der Schönefelder Straße im Westen, der Ursulinenstraße im Norden, der Helene-Weber-Straße im Osten und der Lieselotte-Berger-Straße im Süden.

Im Geltungsbereich liegen weiterhin Abschnitte der Elisabeth-Selbert-Straße und der Friederike-Nadig-Straße, die den Bereich von Norden nach Süden durchschneiden.

Um eine praktikable Abgrenzung zum festgesetzten Bebauungsplan XIV-272 zu erreichen, wurden die, den Block umgebenden, Straßen jeweils mittig in den Geltungsbereich mit einbezogen. Dies war auch erforderlich, da sich jeweils Änderungen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, z.B. an den Einmündungen der Elisabeth-Selbert-Straße und der Friederike-Nadig-Straße ergaben.

### **Realnutzung / Bestand**

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 50.000 m<sup>2</sup> groß. Davon entfallen ca. 10.500 m<sup>2</sup> auf öffentliche Straßen und ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf das Grundstück für die öffentliche Kindertagesstätte. Die restlichen Flächen sollen inklusive ca. 2.000 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich zu nutzender Wege und Stellplatzflächen als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Frauenviertels. Die Flächen wurden mit Reihenhäusern bebaut.

### **Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich wird durch die Schönefelder Straße sowie die Straßen des Frauenviertels erschlossen.

Die Anbindung und Verknüpfung des Gebietes mit dem vorhandenen Straßennetz erfolgt über die Waltersdorfer Chaussee im Osten und die Schönefelder Straße im Westen.

Die Schmutz- und Regenentwässerung erfolgt im Trennverfahren über zwei Kanalnetze im öffentlichen Straßenland durch die Berliner Wasserbetriebe.

Wasser- und Elektroversorgung sind durch Leitungen im öffentlichen Straßenland gewährleistet, eine Gasversorgung steht für die Grundstücke nicht zur Verfügung. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt durch eine zentrale Heizstation mit einem Blockheizkraftwerk.

### **Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privateigentum. Vereinzelt befinden sich noch Grundstücke im Eigentum von zwei Wohnungsbaugesellschaften. Die Ursulinenstraße 35 sowie die im Geltungsbereich liegenden Straßen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

## **1.2.2. Planerische Ausgangssituation**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin vom 8. Januar 2004 (Abl. S.95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S. 1595) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) sowie Grünfläche -Parkanlage- entlang der Schönefelder Straße dar.

### **Bebauungsplan XIV-272**

Der Bebauungsplan XIV-272, festgesetzt durch die Rechtsverordnung vom 16.05.1995 (GVBl. S. 319) weist die Grundstücke im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet aus. Festgesetzt werden weiterhin 12,0 m tiefe Baufelder entlang der Straßen, drei zulässige Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,7 sowie offene Bauweise mit einer Baukörper-Längenbeschränkung auf 18,0 m. Im nördlichen Bereich ist ein Grundstück für eine öffentliche Kindertagesstätte (II/0,4/0,7/o) festgesetzt.

Im Innenbereich des Blocks ist eine Fläche mit Spielplätzen zugunsten der umliegenden Wohngrundstücke bestimmt. Die Elisabeth-Selbert- und die Friederike-Nadig-Straße sind als private Verkehrsfläche, die übrigen Straßen als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Regelungen werden durch textliche Festsetzungen getroffen.

Die Regelungen des Bebauungsplanes XIV-272 werden durch die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-272-1 in dessen Geltungsbereich aufgehoben.

### **Bereichsentwicklungsplanung**

In der Bereichsentwicklungsplanung Neukölln BEP 2+3 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die BEP ist in diesem Bereich als überholt anzusehen.

### **Bodenbelastungskataster und Bodenbeschaffenheit**

Im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-272-1 enthalten.

Die Flächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-272 untersucht. Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen, z.B. im Bereich der ehemaligen Gärtnerei oder der Schweinemastanlage wurden im Rahmen der Bauvorbereitung durch das Land Berlin beseitigt. Die Grundstücke wurden durch das Land Berlin baureif an die jetzigen Eigentümer übergeben.

Baugrunduntersuchungen im Zuge der vorbereitenden Planungen für die Gesamtsiedlung haben keine, der Bebauung entgegenstehende, Erkenntnisse ergeben.

Am 26. Mai 1997 wurde durch Mitarbeiter des Umweltamtes eine Ortsbesichtigung auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemästerei (Lieselotte-Berger-Straße/Helene-Weber-Straße) durchgeführt. Das Erdreich unter den Gebäuden war freigelegt (3-4 m unter Geländeoberkante) und erwies sich als lehmig mit kleineren Sandeinschlüssen. Die optische und organoleptische Begutachtung ergab keine Hinweise auf Kontamination durch Gülle. Da der lehmige Untergrund als Sperrschicht fungiert, kann davon ausgegangen werden, dass auch in tieferen Bodenschichten keine güllebedingten Kontaminationen vorliegen.

### **Landschaftsplan**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung Nr. 34/98 am 25. August 1998 beschlossen, den Landschaftsplanentwurf XIV-L2 um die Flächen zwischen Schönefelder Straße, Landesgrenze, Waltersdorfer Chaussee und Knollstraße sowie eine Fläche nördlich der Kolonie „Steingrube/Weimars Ruh“ zu reduzieren, da die Flächen u.a. im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-272 liegen (ABl. Nr.45/11.09.1998).

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Plangebiet war ursprünglich im Gesamtkonzept als sog. „Villenquartier“ enthalten. Hier sollten -neben einer öffentlichen Kindertagesstätte- ausschließlich dreigeschossige Stadtvillen entstehen. Das baulich-räumliche Konzept dieses Stadtvillenquartiers, dass entsprechend im Bebauungsplan XIV-272 festgesetzt war, musste aus Vermarktungsgründen aufgegeben werden. Es war nicht möglich, in einem öffentlichen Investorenauswahlverfahren Interessenten für diese Grundstücke unter den festgelegten Bebauungsbedingungen zu finden (siehe auch unter Punkt 1.1.).

Es wurde daher ein neues Konzept für eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung erstellt, für das günstigere Vermarktungsprognosen vorlagen. Lediglich an der Lieselotte-Berger-Straße sowie an der nordöstlichen Ecke zum Park wurden aus städtebaulichen Gründen dreigeschossige Stadtvillen beibehalten. Dies war zum einen erforderlich, um den räumlichen Rahmen der Lieselotte-Berger-Straße zu wahren (die gegenüberliegende Bebauung ist drei- bis viergeschossig), zum anderen, weil eine Vermarktung von, zur dreigeschossigen Grundschule hin orientierten, Reihenhäusern, mit nach Norden orientiertem Gartenbereich, nicht vorstellbar ist.

Da die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-272 übereinstimmen, war die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich (siehe Punkt 1.1.).

## 2.2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan sollen die neuen städtebaulichen Ziele planungsrechtlich gesichert werden. Es sollten vorrangig Grundstücke für die Bebauung mit kostengünstigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden, um dem Ziel der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Wohnungen in den dreigeschossigen Stadtvillen sollen ebenfalls als Eigentumswohnungen vermarktet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit den neuen planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundlagen für einen, den oben beschriebenen Grundsätzen entsprechenden, Städtebau zu schaffen.

## 2.3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Mit Ausnahme der Grundstücke für die neun dreigeschossigen Stadtvillen sollen ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger offener Bauweise zulässig sein. Das Maß der Nutzung soll bei einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,6 auf den Flächen mit zweigeschossiger Bebauung und einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,9 auf den Flächen mit dreigeschossiger Bebauung liegen.

Im nördlichen Teil des Blocks wird ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück für eine zweigeschossige öffentliche Kindertagesstätte ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Sämtliche Straßen innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Straßen ausgewiesen. Die vorhandene Straßenbegrenzungslinie der Helene-Weber-Straße wird dabei um 2,0 m nach Osten verschoben, da die hier bisher geplanten öffentlichen Parkplätze wegen der zahlreichen notwendigen Gehwegüberfahrten wegfallen. Die Elisabeth-Selbert- und Friederike-Nadig-Straße sollen 12,0 m breit werden, wobei 6,0 m auf die Fahrbahn und zwei mal 3,0 m auf die Gehwege entfallen. Innerhalb der Gehwege sollen Baumpflanzungen vorgenommen werden. Damit wird das gestalterische Bild der übrigen Straßen des Gebietes aufgenommen.

## 2.4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

### 2.4.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes regelt sich nach den, in den „Gemeinsamen Richtlinien zum Darstellungsumfang“ (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) (Amtsblatt vom 23.01.2001) enthaltenen, Entwicklungsgrundsätzen. Diese bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundsätze des FNP.

Die Ausweisung **Allgemeines Wohngebiet** ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 als *Regelfall* aus der Darstellung „Wohnbaufläche W2“ des Flächennutzungsplanes entwickelbar: „*Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes können ihnen zugeordnete Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. (...)*“.

Die Ausweisung **Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte-** ist nach dem Entwicklungsgrundsatz 3 aus den Darstellungen „Wohnbaufläche W2“ des Flächennutzungsplanes entwickelbar: „*Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarf (...) entwickelbar.*“ Lokale Einrichtungen sind alle Einrichtungen, die im Flächennutzungsplan nicht als „übergeordnete“ dargestellt sind.

Die Ausweisung der **GRZ 0,6 bzw. 0,9** ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 4 aus der Darstellung „Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5)“ des Flächennutzungsplanes entwickelbar: „*Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern.*“

Die Unterschreitung der maximalen GFZ ist in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen erforderlich (siehe unter Punkt 2.1., 2.2. und 2.4.2.).

Bei der im **Flächennutzungsplan entlang der Schönefelder Straße dargestellten „Grünfläche – Parkanlage“** handelt es sich um einen Grünzug von übergeordneter Bedeutung, der in symbolischer Breite dargestellt ist (RL-FNP, PKT. 11.5.). Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Im vorliegenden Fall soll der Grünzug entlang der Schönefelder Straße verlaufen, die durch entsprechenden Ausbau (Anpflanzung von Bäumen etc.) ausgestaltet wird. Die erforderlichen Flächen hierfür stehen im Straßenraum zur Verfügung. Die Planung wurde im Zusammenhang mit den Gesamtüberlegungen für das Frauenviertel erstellt und wird im Zuge der jeweiligen Realisierungsschritte entsprechend umgesetzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen **Verkehrsflächen** sind als, für die Erschließung der Baugebiete erforderliche, Straßen, aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, entwickelbar (RL-FNP, Punkt 10.2.).

### 2.4.2. Art und Maß der Bebauung

Das Grundstück für die Kindertagesstätte wird als **Gemeinbedarfsfläche** mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 ausgewiesen. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-272.

Die restlichen Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen im überwiegenden Teil des restlichen Gebietes und der planerischen Intention hier überwiegend Wohnnutzung anzusiedeln. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die geplante überwiegende Wohnstruktur des Bereichs passen und Störungen der Wohnruhe verursachen können (**Textliche Festsetzung Nr.1 und 2**). Durch einen generellen Ausschluss der in § 4 Abs. 2 der BauNVO angeführten Nutzungen (s.o.) soll die einheitliche Struktur des Wohngebietes gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO können bestimmte Arten von Nutzungen, die im WA allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden, sofern die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes gewahrt bleiben. Besondere städtebauliche Gründe müssen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erkennbar bzw. erforderlich sein um einen Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungsarten zu rechtfertigen.

Da der Bebauungsplan XIV-272-1 nicht losgelöst von den städtebaulichen Zielen des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-272 betrachtet werden kann, finden sich insbesondere unter Beachtung der im WA 20 bis 26 des Bebauungsplanes XIV-272 allgemein zulässigen und inzwischen etablierten Betriebe die o.g. Ausschlussgründe. Diese Betriebe würden hier unerwünschte Störungen hervorrufen.

Nach Einzelfallprüfung können ausnahmsweise die in T.F. 2 nicht ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in diesem Gebiet zugelassen werden. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe, dies sind i.d.R. Büronutzungen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie nicht stören und somit Ausnahmen möglich sind, solange sie die einheitliche Struktur des Wohngebietes nicht stören.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche aufgeteilt:

Für die Teilflächen, auf denen aus städtebaulichen Gründen (s.o.) die Errichtung von dreigeschossigen Stadtvillen angestrebt wird, wird das Maß der Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 und drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der erforderlichen Grundfläche für eine ca. 12,0 m mal 16,0 m große Stadtvilla mit drei Geschossen auf den vorhandenen Grundstücksteilflächen.

Die anderen Bereiche werden für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Da die Grundstücke in diesem Bereich kleiner sein werden, ist die GRZ von 0,3 hier ebenfalls erforderlich.

In beiden Bereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

### 2.4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ausgewiesen werden großflächig zusammengefasste Baufenster, innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Die Größe der Baufenster wurde dabei so gewählt, dass einerseits eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung der Baukörper erhalten bleibt und zu enge Reglementierungen vermieden werden und andererseits die Stellung der Baukörper entlang der Straßen bei Einhaltung eines 5,0 m bzw. 6,0 m breiten Vorgartens und der entsprechenden Gartenflächen nach den städtebaulichen Erfordernissen festgeschrieben wird (12,0m tiefe Bauzonen).

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden ebenfalls durch ein Baufenster geregelt, das lediglich die unbedingt einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Straßen und den Nachbargrundstücken ausnimmt, um für die spätere Anordnung des Kindertagesstättengebäudes auf dem Grundstück größtmögliche Flexibilität zu erhalten.

### 2.4.4. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

Da es sich bei den Wohngebäuden um Eigentumsmaßnahmen handelt, ist es erforderlich, für jede Wohneinheit mindestens einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich sollen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um eine erhöhte Versiegelung und störende Nutzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern. Neben den Aspekten zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt (zusätzliche Versiegelung) wird durch den Ausschluss von Tiefgaragen (**Textliche Festsetzung Nr.3**) auch die geringere Verdichtung des Plangebietes berücksichtigt. Durch Zu- und Abfahrten könnten sich städtebauliche Nachteile ergeben, insbesondere durch Errichtung baulicher Anlagen auch in nicht überbaubaren Bereichen (z.B. Lüftungsanlagen etc.).

Bei den Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern entlang der öffentlichen Straßen sollen die Pkw-Abstellflächen als Garagen oder Stellplätze in den Vorgärten bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude angeordnet werden. Um sicherzustellen, dass das städtebauliche Bild der Siedlung nicht durch Garagen in den Vorgartenbereichen gestört wird, wird durch die **textliche Festsetzung Nr.3** geregelt, dass Garagen nur in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude (d.h. innerhalb der Baugrenzen oder deren seitlicher Verlängerung) zulässig sind.

Da die Innenhofbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden sollen, kann die notwendige Anordnung von Stellplätzen ausschließlich im Vorgartenbereich sowie zwischen den Wohngebäuden stattfinden.

Für die im westlichen Blockinnenbereich liegende Bauzone sind zwei zentrale Stellplatzanlagen an der Lieselotte-Berger-Straße vorgesehen, um störende Stellplatzflächen in den Blockinnenbereichen zu verhindern.

Durch die **textliche Festsetzung Nr.5** wird die Begrünung und Gestaltung der Stellplatzflächen geregelt. Um die ungünstigen Auswirkungen von Stellplatzanlagen im Innenbereich auf die städtebauliche Gestaltung der Siedlung so weit wie möglich herabzumildern, wird festgesetzt, dass diese Stellplätze mit zu begrünenden Pergolen zu versehen sind (siehe auch unter Punkt 2.4.6.).

### 2.4.5. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB werden im Bebauungsplan nur im Rahmen der planungsrechtlichen Notwendigkeit getroffen. Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Festsetzung von gestalterischen Auflagen auf die Vorschrift, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig sind (**Textliche Festsetzung Nr. 9**). Diese Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass sich die neu entstehende Reihen- bzw. Doppelhaussiedlung in die Gesamtbebauung des Frauenviertels städtebaulich einfügt und nicht durch völlig andere Dachformen ein gestalterischer Bruch entstehen kann.

Andere gestalterische Regelungen sind -wie auch in den anderen Bereichen der Siedlung- in einem Gestaltungskatalog zusammengefasst worden und wurden im Rahmen der Grundstückskaufverträge verbindlich festgelegt. Hier sind u.a. die Materialien für Fassaden, Sockel, Fenster und Türen, die Farben, die Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Vorgärten sowie die Einfriedung und die Bepflanzung der Gärten geregelt worden. Für diese Regelungen gibt es keine planungsrechtliche Erforderlichkeit, sodass eine Beschränkung auf die in den Kaufverträgen aufgeführten Auflagen ausreicht.

#### 2.4.6. Begrünungs- und Ausgleichsfestsetzungen

Der Bebauungsplan soll einige Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke sowie der Gebäude und Nebenanlagen treffen. Dies geschieht mit dem Ziel, das städtebauliche und gestalterische Bild der Grundstücke im Geltungsbereich dem der restlichen Siedlung anzupassen und für eine möglichst durchgrünte und aufgelockerte Bebauungsstruktur Sorge zu tragen.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsfestsetzungen getroffen:

Mit der **Textlichen Festsetzung Nr.5** wird die Begrünung der Stellplatzflächen geregelt. Die Regelung, dass Stellplätze durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern und mit einer zu bepflanzenden Pergola zu versehen sind, richtet sich dabei an die im Bebauungsplan festgesetzten, zusammenhängenden Stellplatzflächen. Hier wird auch die Festsetzung wirksam, dass pro vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Über die allgemeine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlegung hinaus wird durch die **Textliche Festsetzung Nr.6** eine Mindestbepflanzung der Grundstücke (pro 200 m<sup>2</sup> ein Baum) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, einen Qualitätsstandard für die Bepflanzungen festzulegen. Die Bepflanzungsbindung entspricht der im Bebauungsplan XIV-272 enthaltenden Festsetzung und gewährleistet somit eine Anpassung des Bereiches an das restliche Siedlungsgebiet.

Mit den **Textlichen Festsetzungen Nr.7, 8 und 10** wird die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen der baulichen Anlagen im Geltungsbereich geregelt. Diese Festsetzungen haben in erster Linie gestalterische Funktion und dienen dazu, dem Wohngebiet einen möglichst durchgrünten Charakter mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu geben. Daneben haben diese Festsetzungen -wie alle anderen Begrünungsfestsetzungen auch- natürlich einen ökologischen Wert, indem sie u.a. ein möglichst günstiges Mikroklima sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

Ergänzend zu den Begrünungsfestsetzungen wurde der Begründung zum Bebauungsplan als Empfehlung die **Pflanzliste vom 16.07.1996** beigelegt. Sie dient als Hilfestellung bei der Auswahl geeigneter standortgerechter ortstypischer Pflanzen (siehe Anhang).

Die o.a. Festsetzungen regeln keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen i.S. von § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB. Da der Bebauungsplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes vorbereitet, sind solche Festsetzungen nicht erforderlich (siehe Punkt 3.2.).

#### 2.4.7. Sonstige Festsetzungen

Die **Textliche Festsetzung Nr. 4** regelt den Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Hier soll nur versickerungsfähiges Material verwendet werden, um die Auswirkungen der durch die Bebauung erhöhten Versiegelung auf den Boden und den Wasserhaushalt so weit wie möglich zu minimieren.

Durch die **Textliche Festsetzung Nr. 11** wird die Zugänglichkeit der das Gebiet durchquerenden Haupt-Fußwege für die Allgemeinheit geregelt. Die Wege sind Bestandteil des Fußwegenetzes der Gesamtsiedlung, das gewährleisten soll, dass die Bewohner abseits der Straßen die einzelnen Wohngebiete durchqueren können. Dieses Wegenetz dient somit der Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung und ist grundlegender Bestandteil des Freiraumkonzeptes.

Um unnötige Belastungen der Umwelt durch feste Brennstoffe auszuschließen, wird die Verwendung entsprechender „sauberer“ Brennstoffe vorgeschrieben (**Textliche Festsetzung Nr. 12**). Auch wenn der Geltungsbereich außerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes zur Luftreinhaltung liegt, ist diese Festsetzung erforderlich, um auch in diesem für die Frischluftentstehung wichtigen städtischen Randbereich mögliche Verunreinigungen der Luft so weit wie möglich auszuschließen. Diese Regelung hat somit unmittelbaren Einfluss auf die Luftqualität innerhalb der verdichteten Stadtgebiete.

Die **Textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14** sind aus formellen Gründen erforderlich. Sie regeln, dass die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist und dass alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (hier: des Bebauungsplanes XIV-272) durch den Bebauungsplan XIV-272-1 außer Kraft treten.

## 2.5. Abwägung von Stellungnahmen

### 2.5.1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

13 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie 5 Senatsverwaltungen, 12 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln und eine Nachbargemeinde wurden mit dem Schreiben Stapl b vom 1. Oktober 1996 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert.

**Hinweise** äußerten u.a. folgende Behörden bzw. Stellen:

- **Abt. BauWohnUm -NGA- mit Schreiben vom 10.10.1996:**

Es wurde darum gebeten, eine textliche Festsetzung zum Umgang mit Regenwasser im Geltungsbereich aufzunehmen.

*Stapl:*

*Nach der von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vertretenen Auffassung ist eine Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen nur dann zulässig, wenn es sich dabei um eine naturschutzrechtliche Festsetzung handelt, die andernfalls in einem Landschaftsplan aufgenommen worden wäre. Eine Prüfung dieser Festsetzung hat ergeben, dass eine Aufnahme in den Bebauungsplan aus naturschutzrechtlichen Gründen in diesem Fall nicht erforderlich ist.*

- **SenSUT mit Schreiben vom 1.11.1996:**

Den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zugestimmt. Die Veränderungen seien mit dem generellen Entwicklungsziel für das Gebiet vereinbar. Sie beeinträchtigen in keiner Weise die landschaftsplanerischen Ziele.

Es wurde darum gebeten, den Nachweis für eine ausgeglichene Stellplatzbilanz zu führen. An der Kreuzung der Helene-Weber- und der Lieselotte-Berger-Straße sei für die Helene-Weber-Straße der Versatz der Straßenbegrenzungslinie analog zur Ostseite festzusetzen. Der Geltungsbereich sollte die gesamte Breite der Schönefelder Straße einbeziehen. Für die öffentlichen Straßen seien straßenbegleitend beidseitig Baumreihen vorzusehen. Als textliche Festsetzung sei nach vier Stellplätzen ein Baum festzusetzen, nicht je vier Stellplätze.

*Stapl:*

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.*

*Es ist geplant, pro Wohneinheit einen Stellplatz -in der Regel auf dem jeweiligen Grundstück- vorzusehen. Eine große Anzahl zusätzlicher Stellplätze ist innerhalb der öffentlichen Straßen vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Versatz der Straßenbegrenzungslinie an der Westseite der Helene-Weber-Straße musste entfallen, da es sich hierbei um die öffentlichen Stellplätze im Straßenland handelte. Diese können nach Änderung der Planung nicht mehr aufrecht erhalten werden, da sich durch die Reihenhauskonzeption eine dichte Folge von Gehwegüberfahrten für die privaten Stellplätze ergibt, die keinen Raum mehr für Stellplätze entlang der Fahrbahn lassen. Der Geltungsbereich orientiert sich am Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-272, der durch den Bebauungsplan XIV-272-1 ersetzt wird. Die westliche Seite der Schönefelder Straße wird durch den eingeleiteten Bebauungsplan XIV-188 abgedeckt. Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen sind im Gestaltungskonzept für die Gesamtsiedlung geplant, sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.*

*Die textliche Festsetzung zur Gliederung der Stellplatzanlagen entspricht dem abgestimmten Muster der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen. Die von SenSUT geforderte Formulierung hat eine gestalterische Zielsetzung, für die im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine städtebauliche Recht*



fertigung zu erkennen ist. Entscheidend ist der flächenmäßige Ausgleich von Stellplatzflächen durch entsprechendes Grünvolumen.

- **Der Polizeipräsident in Berlin mit Schreiben III A 115/2-08102/B-Plan XIV-2721 vom 25.10.1996:**

Die Flächen A, B und C seien mit einem Geh- und Radrecht zu belasten, da erfahrungsgemäß auch Radfahrer derartige Wege benutzen würden.

*Stapl:*

*Die Festsetzung eines Fahrrechts für Radfahrer auf den privaten Wegen im Blockinnenraum entspricht nicht den Intentionen des Nutzungskonzeptes für die Gesamtsiedlung. Bei den Wegen im Blockinnenbereich handelt es sich um private Fußwege, die für die Allgemeinheit zugänglich gehalten werden sollen, um den Bewohnern der Siedlung ein Durchqueren der Wohnblöcke abseits der Straßen zu ermöglichen. Für Fahrradfahrer besteht die Notwendigkeit eines solchen separaten Wegenetzes nicht. Die Belegung der Wege mit einem Radfahrrecht würde zudem eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die privaten Eigentümer der Flächen bedeuten, die diesen mangels entsprechender Erforderlichkeit nicht zuzumuten ist. Weiterhin ist die Breite der Wege mit 3,0 m nicht für eine gleichzeitige Benutzung durch Radfahrer und Fußgänger ausgelegt.*

**FAZIT:**

Grundsätzliche Änderungen des Entwurfes wurden nicht erforderlich. Diejenigen Behörden und Stellen, die Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht hatten, erhielten eine Kopie des Abwägungsvermerks vom 27.11.1996, aus dem auch das komplette Ergebnis der Trägerbeteiligung zu entnehmen ist.

**Änderungen des Planes nach der Trägerbeteiligung**

Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planungen wurde der Bebauungsplanentwurf in den folgenden Teilen ergänzt:

Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Stellplatzanlage an der Lieselotte-Berger-Straße.

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 dahingehend, dass die Begrünung und Pergolenüberspannung von Stellplätzen nur für die Stellplätze innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze gelten soll. Für die Stellplätze entlang der Straßen, die sich in den Vorgartenzonen befinden, sollen Pergolen nicht zwingend festgesetzt werden, da diese hier wegen des geringen zur Verfügung stehenden Raumes störend wirken könnten.

**2.5.2. Öffentliche Auslegung**

Die Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.02.1997 bis einschließlich 3.03.1997 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 7.02.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 407 sowie zusätzlich in zwei Tageszeitungen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl b vom 6.02.1997 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Aufgrund eines Formfehlers bei der ortsüblichen Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.03.1997 bis einschließlich 9.04.1997 wiederholt. Die nochmalige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.03.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 auf Seite 833. Auf den Hinweis, dass während der ersten Auslegungsfrist bereits abgegebene Stellungnahmen in die Abwägung mit einbezogen werden, wurde verzichtet, da keine Stellungnahmen von Bürgern aus der ersten Auslegung vorlagen (siehe unten). Die Bekanntmachung enthielt die Hinweise, dass die Auslegungsfrist in Anwendung des § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt wurde und dass auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, da gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet worden war. Eine erneute Veröffentlichung in der Tagespresse wurde aus Kostengründen nicht vorgenommen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl b vom 14.03.1997 von der Wiederholung der öffentlichen Auslegung unterrichtet, wobei darauf hingewiesen wurde, dass die während der ersten Auslegungsfrist abgegebenen Stellungnahmen in die Abwägung einbezogen werden und daher eine erneute Stellungnahme nicht erforderlich ist.

Es wurden der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1000 vom 14.02.1997, die dazugehörige Begründung mit Pflanzliste vom 16.07.1996 sowie das Grundstücksverzeichnis mit Stand vom 17.02.1997 ausgelegt.

Während der ersten Auslegungszeit machten 20 Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Pläne Gebrauch. Die meisten interessierten Bürger waren Anwohner aus der Schönefelder Straße oder Wohnungssuchende. Es wurden **keine schriftlichen Äußerungen** von Bürgern abgegeben. Von der BEWAG ging eine schriftliche Äußerung ein (Schreiben vom ABP Fr. Falkenau / GI vom 26.02.1997 (Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung)). Die BEWAG teilte mit, dass grundsätzlich **keine Bedenken** vorlägen und die bereits übergebenen Trassenpläne weiterhin verbindlich seien. Das Amt Schönefeld teilte mit Schreiben des Bauamtes vom 3.03.1997 für die Gemeinde Schönefeld mit, dass die Stellungnahme vom 21.10.1996 ihre Gültigkeit behalte. Es handelt sich hierbei um die Stellungnahme während der TÖB; damals waren **keine Bedenken** geäußert worden. Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder von Fachämtern gingen nicht ein.

Während der zweiten Auslegungsfrist nahmen **keine Bürger** Einsicht in die Planunterlagen. Eine Vertreterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie nahm am 8.04.1997 Einblick in den ausgelegten Plan und äußerte **keine Bedenken**. Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder von Fachämtern gingen nicht ein.

Änderungen oder Ergänzungen des Planes oder der Begründung waren aufgrund der Öffentlichen Auslegung demnach nicht erforderlich.

### **2.5.3. Ergebnis des Anzeigeverfahrens**

Der Bebauungsplan wurde am 7.11.1997 zur Rechtskontrolle geschickt. Mit dem Schreiben vom 9.01.1998 hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr folgendes **bemängelt**:

Textliche Festsetzungen (Nr.1, 2, 3 und 6) ohne Rechtsgrundlagen bzw. unzureichende oder nicht tragfähige städtebauliche Begründungen:

- unklare Altlastenbewältigung,
- Nichtberücksichtigung des Landschaftsplanes XIV-L2,
- Fehlerhafte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Unterschreitung der Wochenstunden).

Des weiteren gab es noch folgende **Hinweise**:

- die textliche Festsetzung Nr. 3 hat keine städtebauliche Rechtsgrundlage,
- in der textlichen Festsetzung Nr. 4 (alt) bleibt die Bestimmung missverständlich, da eine Verpflichtung zum Anpflanzen nicht festgesetzt ist,
- die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 7 birgt Interpretationsspielraum,
- Nennung von Stadtgas ist entbehrlich für die textliche Festsetzung Nr. 12,
- finanzielle Auswirkungen: zu den in Verbindung mit der Errichtung der Kita stehenden Kosten, ist in der Begründung zumindest eine überschlägige Summe zu nennen und zu verdeutlichen, weshalb noch keine Etatisierung vorliegt, ggf. ist der vorgesehene Zeitpunkt zur Erklärung heranzuziehen,
- Abschnitte und Teilflächen von Erschließungsstraßen finden im Titel nur dann Erwähnung, wenn sie am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und über die Straßenachsen hinausreichen.

Zu den **Beanstandungen** im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurde wie folgt Stellung genommen:

#### **Textliche Festsetzungen Nr.1 und 2**

Durch einen generellen Ausschluss der in § 4 Abs. 2 der BauNVO angeführten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) soll die einheitliche Struktur des Wohngebietes gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO können bestimmte Arten von Nutzungen, die im WA allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Besonders städtebauliche Gründe müssen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erkennbar bzw. erforderlich sein um einen Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungsarten zu rechtfertigen.

Da der Bebauungsplan XIV-272-1 nicht losgelöst von den städtebaulichen Zielen des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-272 betrachtet werden kann, finden sich insbesondere unter Beachtung der im WA 20 bis WA 26 des Bebauungsplanes XIV-272 allgemein zulässigen und inzwischen etablierten Betriebe die o.g. Ausschlussgründe. Diese Betriebe würden hier unerwünschte Störungen hervorrufen.

Nach Einzelfallprüfung können ausnahmsweise die in T.F. 2 nicht ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 und 2 BauNVO in diesem Gebiet zugelassen werden. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbe und nicht störende Gewerbebetriebe, dies sind in der Regel Büronutzungen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie nicht stören und somit Ausnahmen möglich sind, solange sie die einheitliche Struktur des Wohngebietes nicht stören.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung von Stellplätzen, wobei je Wohnung ein Parkplatz vorgesehen ist. Obwohl ein detailliertes Konzept vorhanden war, wurde davon Abstand genommen, die einzelnen Stellplätze bzw. Garagen auszuweisen, um eine Überfrachtung durch Festsetzungen zu vermeiden. Da die Innenhofbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden sollen, kann die notwendige Anordnung von Stellplätzen ausschließlich im Vorgartenbereich sowie zwischen den Wohngebäuden erfolgen. § 8 Abs. 1 BauOBlN wird nicht beachtet. Die im 2. Spiegelstrich angeführte textliche Festsetzung wurde wie folgt konkretisiert:

„.....-Garagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der Festsetzung von höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb einer Tiefe von 42 m, zwischen 6,0 m und 18,0 m gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie.“

Die Änderung wurde zu Gunsten der Klarheit der Formulierung vorgenommen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 6**

Es war davon auszugehen, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine Realteilung in einzelne Grundstücke erfolgt.

Daher galt für die Grundstücke, die einen Anteil an der Stellplatzfläche erhielten, das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu beurteilen war, ob und in welcher Anzahl Bäume innerhalb der Stellplatzflächen angerechnet wurden.

Aus dieser Sicht war für die textliche Festsetzung Nr. 6 keine Änderung erforderlich.

### **Altlasten**

Am 26.05.1997 wurde durch Mitarbeiter des Umweltamtes eine Ortsbesichtigung auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemästerei durchgeführt.

Das Erdreich unter den Gebäuden war freigelegt (3-4 m unter Geländeoberkante) und erwies sich als lehmig mit kleineren Sandeinschlüssen. Die optische und organoleptische Begutachtung ergab keinen Hinweis auf Kontamination durch Gülle. Da der lehmige Untergrund als Sperrschicht fungiert, kann davon ausgegangen werden, dass auch in tieferen Bodenschichten keine güllebedingten Kontaminationen vorliegen.

## **Verhältnis zum Landschaftsplan**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung Nr. 34/98 am 25.08.1998 beschlossen, den Landschaftsplanentwurf XIV-L2 um die Flächen zwischen Schönefelder Straße, Landschaftsgrenze, Waltersdorfer Chaussee und Knollstraße sowie einer Fläche nördlich der Kolonie Steingrube/Weimars Ruh zu reduzieren, da diese Flächen u.a. im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-272 liegen (Abl. Nr.46/11.09.1998).

## **Öffentliche Auslegung**

Hierzu wird auf Absprache zwischen SenBwV und Stapl Neukölln (Telefonat Stapl b Herr Groth/SenBwV II E 1, Herr Speer vom 23.09.1997 bzw. Abstimmungsgespräch Stapl AL, Herr Borowski/Herr Fenselau vom 30.03.1998) verwiesen, wo die künftig notwendige Auslegungszeit festgelegt wurde (min. 38 Stunden) und für Streitfälle vor dem Abstimmungsgespräch eine Übergangslösung (keine erneute Auslegung aus diesem Grund) vereinbart wurde.

Zu den **Hinweisen** wurde wie folgt Stellung genommen:

### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

Städtebauliches Ziel des Verbotes von Tiefgaragen ist -neben den angeführten Aspekten des Boden- und Wasserhaushaltes- eine geringe Verdichtung des Plangebietes.

Neben städtebaulichen Nachteilen (unbefriedigende Grundstückssituationen durch Zu- und Abfahrten, Eingriff der baulichen Anlagen auch in nicht überbaubare Bereiche, gestalterische Aspekte durch Lüftungsanlagen etc.) führen Tiefgaragen zu einer nicht gewollten Versiegelung des Gebietes.

### **Textliche Festsetzung Nr. 4 (alt)**

Der Begriff „Anpflanzen“ wurde durch den Begriff „**gärtnerische Anlegung**“ ersetzt. Aus dieser redaktionellen Änderung ergaben sich keine Auswirkungen für die Eigentümer, an der Bindung änderte sich nichts.

### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

Die Formulierung ist eindeutig und entspricht der Standard-Formulierung für diese Festsetzung.

### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

Die Nennung von **Stadtgas** gibt keine Rechtsunsicherheit. Eine Korrektur dieser Festsetzung ist nicht notwendig, wurde aber im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung vorgenommen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Im Bereich der Bebauungspläne des Frauenviertels (XIV-272 und 272-1) sind fünf Kita-Standorte vorgesehen. Drei davon sind bereits realisiert, die beiden anderen Kitas sind in der Investitionsplanung nicht enthalten und mittelfristig geplant.

Zwischen dem Land Berlin als Verpächter und der Kirche des Nazareners als Pächter wurde am 5.08.1996 ein Pachtvertrag (vorerst für 10 Jahre) für das Grundstück Ursulinenstraße 35 (2.006 m<sup>2</sup>) zur Errichtung und Betreibung eines Kinderclubs (mit offener Gemeindearbeit) abgeschlossen, bei dem sich der Pächter dazu verpflichtet, für den Fall, dass nachweislich ein weiterer Bedarf an Kita-Plätzen in dieser Region besteht (nach dem 1.09.2008 innerhalb von 12 Monaten), die erforderlichen Kita-Plätze anzubieten oder das Grundstück in geräumtem Zustand dem Verpächter zurückzugeben. Der Pachtzins betrug in den ersten 3 Jahren monatlich 85,90 €.

## **Titel**

Der Titel des Bebauungsplanes bleibt zur Verdeutlichung der Lage des Plangebietes bestehen. Eine Änderung war nicht erforderlich, da Rechtsunsicherheiten damit nicht ausgelöst wurden.

## **Fazit:**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 (alt) und 12 wurden ergänzt.

Es handelte sich hierbei ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Konkretisierungen, für die ein Deckblatt angelegt wurde. Die Begründung wurde überarbeitet. Eine erneute Beteiligung war nicht erforderlich.

#### 2.5.4. Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens

Nach **erneuter Rechtskontrolle** ergaben sich folgende **Beanstandungen und Hinweise** (Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26.08.1999):

Beanstandet wurde:

##### **Textliche Festsetzung Nr. 3, zweiter Spiegelstrich**

Die textliche Festsetzung Nr. 3, zweiter Spiegelstrich, geht teilweise ins Leere, da Satz 2 sich auf „nicht überbaubare“ Grundstückflächen bezieht.

Daraufhin fand eine Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt: Mit Schreiben vom 1.03.2001 teilte die Senatsverwaltung mit, dass sie die Festsetzung weiterhin für problematisch halte. In dem Schreiben machte sie den Vorschlag, den zweiten Spiegelstrich ganz zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen:

„Durch landesrechtlich zulässige Grenzgaragen dürfen seitliche Baugrenzen überschritten werden.“

Dies wurde übernommen.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 6**

Des weiteren wurde von der Senatsverwaltung bemängelt, dass die **textliche Festsetzung Nr. 6 in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 5** nicht handhabbar sei.

Dieser Anmerkung wird gefolgt, indem aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 „*sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume*“ gestrichen wird.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 4 (alt)**

Der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 4 (alt) (**gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen**) wird in der Bauordnung von Berlin geregelt. Somit ist die Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich und wurde ganz **gestrichen**. Die folgenden textlichen Festsetzungen wurden um die jeweilige Nummer geändert.

##### **Öffentliche Auslegung**

Gefordert wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, da die erforderliche wöchentliche Auslegungszeit mit 35 Stunden unterschritten worden sei.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf XIV-272-1 erneut in der Zeit vom 18.06.2001 bis einschließlich 18.07.2001 für einen Monat ausgelegt.

##### **Fazit**

Der Bebauungsplan XIV-272-1 erhielt das Deckblatt 2 vom 28.05.2001.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 (alt) wurde gestrichen.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde der Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 5 gestrichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde geändert.

Des Weiteren wurde die Bezeichnung „**FNP 94**“ gestrichen, da auf die Bezeichnung in der Neube-kanntmachung vom 23.10.1998 (ABl. S.4367) verzichtet wurde.

#### 2.5.5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 18.06.2001 bis einschließlich 18.07.2001 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 8.06.2001 im Amtsblatt für Berlin sowie in zwei Tageszeitungen bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger wurden mit dem Schreiben vom 7.06.2001 von der Durchführung der wiederholten öffentlichen Auslegung informiert. Ausgelegt wurde der Originalplan vom 14.02.1997 mit den Deckblättern vom

29.04.1999 und 28.05.2001, der dazugehörigen Begründung vom 28.05.2001 sowie dem Grundstücksverzeichnis.

Während der Auslegungsdauer haben insgesamt 10 Personen (3 Anrufer) in den ausgelegten Plan Einsicht bzw. Beratung in Anspruch genommen.

Die Mehrzahl der Besucher nutzte die Auslegung zur allgemeinen Information und ließ sich die Planungen erläutern. Die Planung stieß auf generelle Zustimmung.

Es gingen zwei schriftliche Äußerungen zum Bebauungsplanverfahren ein:

Eine Stellungnahme der Abteilung Gesundheit, Umwelt und Sport -Gesundheitsamt, Hygiene und Umweltschutz- (Schreiben vom 26.06.2001), in der keine Einwände vorgebracht wurden.

Des Weiteren äußerte sich ein Anwohner der Schönefelder Straße (Schreiben vom 25.07.2001), er bemängelt, dass

1. der Planentwurf nur unzureichend berücksichtige, dass das Plangebiet gegenwärtig bereits den Festsetzungen entsprechend und abschließend bebaut ist und das Augenmerk deshalb auch auf die Erhaltung der entstandenen Siedlung gerichtet werden müsse. Im Hinblick auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen sei insoweit von Bedeutung, dass die Blockinnenbereiche, die der gärtnerischen Gestaltung vorbehalten bleiben sollten, von Nebenanlagen weitgehend frei gehalten werden sollten.
2. die Grundstücke überwiegend klein seien, die vorhandene Bebauung aber über keine Kellerräume verfüge, erscheine eine deutlichere Festsetzung zur Zulässigkeit, zur Größe und zu den Standorten von Gartenhäuschen sinnvoll und erforderlich. Die gegenwärtig bereits errichteten Gartenhäuschen seien teilweise parallel zu den hinteren Grundstücksgrenzen, teilweise parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet worden. Die unterschiedliche Ausrichtung die verschiedenartige Ausführung und die teilweise Nichtbeachtung der geplanten Festsetzung Nr. 9 (Dachform) stehen in einem wenig harmonischen Gegensatz zu der einheitlichen, dem Gesamtbild der Siedlung entsprechenden Reihenhausbebauung.
3. die klarstellende textliche Festsetzung Nr. 3, zweiter Spiegelstrich, zu begrüßen sei hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der seitlichen Baugrenzen durch landesrechtlich zulässige Grenzgaragen.
4. die textliche Festsetzung Nr. 4 zu rigoros gerate. Sie beachte nicht, dass die Flächen A, B und C, die nach der textlichen Festsetzung Nr. 11 mit einem Gehrecht -bei dem es in jedem Falle bleiben sollte- für die Allgemeinheit zu belasten sind, in privatem Eigentum stehen und Unterhaltung, Winterdienst und Verkehrssicherungspflicht bei der privaten Eigentümergemeinschaft liegen. Insoweit erscheine es unzumutbar, auf Befestigungsarten zu bestehen, die an die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht hohe, wenn nicht teilweise unerfüllbare, Anforderungen stellten. Bei den genannten Flächen sollte -soweit sie als Feuerwehrzufahrt nicht ohnehin zu pflastern wären- zumindest eine Pflasterung oder Plattierung eines mittig anzuordnenden Streifens von einem Meter Breite zugelassen werden.
5. die Begrünnungsanforderungen (Festsetzungen Nr. 6, 7, 8, 10) eine beachtliche Tendenz zur Überreglementierung hätten. Naturschutzrechtlich seien sie nicht geboten. Sie erschienen bei der erfolgten Bebauung auch städtebaulich nicht erforderlich, da durch die Gestaltung, die den Grundstückseigentümern überlassen bleiben kann, im Plangebiet eine stärkere Berührung als in den massiver bebauten östlichen Teilen des Frauenviertels gegeben sei bzw. sein werde, die einen guten Übergang zu den Kleingartengebieten westlich der Schönefelder Straße bilde. Begrünung sollte dort vorgegeben werden, wo sie bislang fehlt und nach den Umständen ohne Planvorgaben nicht entstehen wird. Im konkreten Plangebiet fehle es weder an der Begrünung noch stünden beachtliche Umstände der Erwartung entgegen, dass die Eigentümer ihre Gärten begrünen werden. Die Festsetzung Nr. 7 sei im Plangebiet gegenwärtig bedeutungslos, da es Gebäudeaußenwände ohne Fenster nicht gebe.

Stapl:

Zu Punkt 1:

*Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung noch nicht bebaut. Die errichtete Bebauung wurde jedoch nach § 33 BauGB nach den geplanten Festsetzungen errichtet. Der Bebauungsplan stellte hierfür die notwendige Rechtsgrundlage dar.*

*Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und die Abstandsflächen eingehalten werden (§ 6 BauOBl).*

Zu Punkt 2:

*Für die errichteten Nebenanlagen wurden teilweise Bauanträge eingereicht. Des Weiteren müssen sie, wie zu Punkt 1 erklärt, die Abstandsflächen einhalten.*

*Die Einhaltung der Festsetzungen, wie Dachformen, ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes. Hierfür ist die Bauaufsicht zuständig.*

Zu Punkt 3:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

Zu Punkt 4:

*Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis. Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt, dass nur versickerungsfähiges Material verwendet werden kann, um die Auswirkungen der durch die Bebauung erhöhten Versiegelung auf den Boden soweit wie möglich zu minimieren. Eine Pflasterung, zum Beispiel, wäre erlaubt, wenn sie wasser- und luftdurchlässig wäre bzw. entsprechende Fugen aufweist.*

Zu Punkt 5:

*Die Begrüpfungsfestsetzungen sind erforderlich, damit auch in Zukunft die Grünfestsetzungen eingehalten werden. Und somit ist auch die textliche Festsetzung Nr. 7 nicht bedeutungslos.*

*In dem Schreiben wird angenommen, dass der Bebauungsplan zum ersten Mal öffentlich ausgelegen hat. Es handelte sich jedoch um eine erneute öffentliche Auslegung.*

**Fazit:**

Der Bebauungsplan wurde nach der wiederholten öffentlichen Auslegung nicht geändert. Nach erneutem BVV-Beschluss wird der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut vorgelegt.

### **2.5.6. Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB**

Der Bebauungsplan wurde am 12.04.2006 gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren angezeigt.

Mit Schreiben vom 6.06.2006 teilte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Ergebnis des Anzeigeverfahrens mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Es wurden Hinweise gegeben, die vor Festsetzung zu beachten seien. Die Hinweise wurden bei der Überarbeitung der Festsetzungsbegründung beachtet.

## **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände**

Auswirkungen, auf im Gebiet wohnende oder arbeitende Menschen, durch den Bebauungsplan gab es nicht, da das Gelände seit Frühjahr 1997 vollständig abgeräumt war. Die hier bis dahin ansässigen Betriebe haben Ersatzstandorte erhalten und ihre Einrichtungen dorthin verlagert bzw. dort neu aufgebaut.

## 3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde ein neuer § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt, der bestimmt, dass in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderungen, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung abschließend zu entscheiden ist. Diese Regelung wurde durch die Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in § 1a des BauGB übernommen und konkretisiert.

Im vorliegenden Fall bildet der festgesetzte Bebauungsplan XIV-272 das geltende Bauecht. Die in ihm getroffenen Festsetzungen lassen in der Summe einen in etwa gleichen -eher sogar höheren- Eingriff in Natur und Landschaft zu, da die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der festgesetzten GRZ eine größere Bodenversiegelung als im vorliegenden Entwurf vorsehen und die Höhe der baulichen Anlagen durchweg um ein Geschoss höher war, als nunmehr vorgesehen.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen wird also durch den Bebauungsplan XIV-272-1 **kein Eingriff in Natur und Landschaft** im Sinne des BauGB vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen und entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher nicht erforderlich.

Gleichwohl soll der Bebauungsplan XIV-272-1 einige für den Naturschutz und die Landschaftspflege relevante Festsetzungen treffen (siehe unter Punkt 2.4.7. und textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzungen haben aber hauptsächlich gestalterische Begründungen bzw. bilden allgemein erforderliche Regelungen zum Umgang mit den ökologischen Grundlagen und haben somit auch Ausgleichs- oder Minderungsfunktionen. Sie sind jedoch explizit nicht als Festsetzungen von Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB zu verstehen.

## 3.3. Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung

Im Bereich des Bebauungsplanes XIV-272-1 ist ein Kita-Standort auf dem Grundstück Ursulinenstraße 35 vorgesehen, der in der Investitionsplanung nicht enthalten und mittelfristig auch nicht geplant ist.

Zwischen dem Land Berlin als Verpächter und der Kirche des Nazareners als Pächter wurde am 5.08.1998 ein Pachtvertrag für vorerst 10 Jahre zur Errichtung und Betreibung eines Kinderclubs (mit offener Gemeindeförderung) abgeschlossen. Darin hat sich der Pächter dazu verpflichtet, für den Fall, dass nachweislich ein weiterer Bedarf an Kita-Plätzen in dieser Region besteht (nach dem 1.09.2008), innerhalb von 12 Monaten die erforderlichen Kita-Plätze anzubieten oder das Grundstück in geräumten Zustand dem Verpächter zurückzugeben. Der Pachtzins betrug in den ersten drei Jahren monatlich 85,90 €.

Weitere Einnahmen in Höhe von ca. 8,4 Millionen € für die öffentlichen Haushalte ergaben sich durch die Veräußerung der Baugrundstücke an private Bauherren bzw. Bauträger.

## 3.4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit von in der Anlage 1 des UVPG aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind somit nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB muss nicht erstellt werden.

# 4. Verfahren

## 4.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die **Absicht, das Bebauungsplanverfahren XIV-272-1 einzuleiten** wurden gemäß § 3a AG-BauGB die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr -II- und -XII C- sowie Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie -II- zeitgleich durch Übersendung des Entwurfes der Bezirksamtsvorlage am 10.07.1996 informiert.



Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat in Ihrem Schreiben II E 13-6142/XIV-272-1 vom 2.08.1996 mitgeteilt, das gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Da das Verfahren mit der Schaffung von mehr als 100 WE **gemäß § 4a Abs. 1 AGBauGB Belange von gesamtstädtischer Bedeutung** berührt, wurde es nach § 4a AGBauGB (Bezirksaufgabe unter Fachaufsicht) eingestuft.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurden mit Schreiben vom 10.07.1996 ebenfalls über die Aufstellungsabsicht informiert. Sie hat mit Schreiben vom 26.07.1996 mitgeteilt, dass sie den vorgelegten Bebauungsplanentwurf als **vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung** betrachtet, wenn er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Dies ist der Fall (siehe unter Punkt 2.4.1.).

## 4.2. Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 27.08.1996 gemäß Vorlage Nr. 103/96 die **Aufstellung** des Bebauungsplanes XIV-272-1 beschlossen. Die Aufstellung wurde am 11.10.1996 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3666 bekannt gegeben.

Der **Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne** der BVV Neukölln hat in seiner Sitzung am 10.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-272-1 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf die Durchführung der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** wurde in Anwendung des § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG verzichtet, da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

## 4.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen **der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurde ebenfalls in Anwendung des § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG auf einen Monat festgelegt. Die TÖB-Beteiligung wurde in der Zeit vom 1.10.1996 bis 4.11.1996 durchgeführt. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist dem Vermerk Stapl b vom 27.11.1996 zu entnehmen.

## 4.4. Öffentliche Auslegung

Die **Öffentliche Auslegung** des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.02.1997 bis einschließlich 3.03.1997 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 7.02.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 407 sowie zusätzlich in zwei Tageszeitungen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl b vom 6.02.1997 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Aufgrund eines Formfehlers bei der ortsüblichen Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.03.1997 bis einschließlich 9.04.1997 **wiederholt**. Die nochmalige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.03.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 auf der Seite 833. Auf den Hinweis, dass während der ersten Auslegungsfrist bereits abgegebene Stellungnahmen in die Abwägung mit einbezogen werden, wurde verzichtet, da keine Stellungnahmen von Bürgern aus der ersten Auslegung vorlagen. Die Bekanntmachung enthielt die Hinweise, dass die Auslegungsfrist in Anwendung des § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt wurde und dass auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, da gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet worden war. Eine erneute Veröffentlichung in der Tagespresse wurde aus Kostengründen nicht vorgenommen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben Stapl b vom 14.03.1997 von der Wiederholung der öffentlichen Auslegung unterrichtet, wobei darauf hingewiesen wurde, dass die während der ersten Auslegungsfrist abgegebenen Stellungnahmen in die Abwägung einbezogen werden und daher eine erneute Stellungnahme nicht erforderlich ist. Da keine Hinweise oder Bedenken geäußert wurden, waren Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht erforderlich.

## 4.5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan XIV-272-1 wurde der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit Schreiben Stapl b 6144/XIV-272-1/II-08 vom 7.11.1997 im Rahmen des **Anzeigeverfahrens** gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB zur Rechtskontrolle vorgelegt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E vom 9.01.1998 wurde dem Bezirk das Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanentwurfes XIV-272-1 gemäß § 4 Abs. 4 AG-BauGB mitgeteilt.

Die Beanstandungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Die für die Überarbeitung erforderlichen Änderungen waren redaktioneller Art und dienten weitergehend der Konkretisierung von Inhalten und korrekten Formulierungen (siehe Vermerk Stapl b2 vom 25.02.1999).

Dafür wurde das **Deckblatt** vom 29.01.1999 angelegt und die Begründung überarbeitet.

Der Bebauungsplan XIV-272-1 wurde der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit dem Schreiben Stapl b2-6144/XIV-272.1/II-08 vom 29.06.1999 im Rahmen des **Anzeigeverfahrens** gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB erneut zur Rechtskontrolle vorgelegt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E 2 Ti-6144/XIV-272-1 vom 26.08.1999 wurde dem Bezirk das Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes XIV-272-1 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB mitgeteilt.

Die Beanstandungen und Hinweise wurden im Wesentlichen berücksichtigt.

Dafür wurde das **Deckblatt 2** vom 28.05.2001 angelegt sowie die Begründung überarbeitet.

#### **4.6. Erneute öffentliche Auslegung**

Die erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.06.2001 bis einschließlich 18.07.2001 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 8.06.2001 im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 2203 sowie zusätzlich in zwei Tageszeitungen. Die berührten Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben Stapl b8 vom 7.06.2001 von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

#### **4.7. Erneutes Anzeigeverfahren**

Am 12.04.2006 wurde der Bebauungsplan gemäß §6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Als Ergebnis der Prüfung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 6.06.2006 mit, dass der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

### **5. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818, 1824);

**Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §233 Abs.1 in Verbindung mit §244 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 (BGB. I S.466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S.692).

Berlin, den 23.06.2006

.....  
Borowski  
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung

## INHALT

Seite

1. Planungsgegenstand	3
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Plangebiet	3
1.2.1. Bestand	3
1.2.2. Planerische Ausgangssituation	4
2. Planinhalt	5
2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.2. Intention des Planes	6
2.3. Wesentlicher Planinhalt	6
2.4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	6
2.4.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4.2. Art und Maß der Bebauung	7
2.4.3. Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.4.4. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen	8
2.4.5. Gestalterische Festsetzungen	8
2.4.6. Begrünungs- und Ausgleichsfestsetzungen	9
2.4.7. Sonstige Festsetzungen	9
2.5. Abwägung von Stellungnahmen	10
2.5.1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	10
2.5.2. Öffentliche Auslegung	11
2.5.3. Ergebnis des Anzeigeverfahrens	12
2.5.4. Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens	15
2.5.5. Erneute öffentliche Auslegung	15
2.5.6. Ergebnis des erneuten Anzeigeverfahrens gemäß §6 Abs.4 AGBauGB	17
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	17
3.2. Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3. Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung	18
3.4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
4. Verfahren	18
4.1. Mitteilung der Planungsabsicht	18
4.2. Aufstellung des Bebauungsplanes	19
4.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	19
4.4. Öffentliche Auslegung	19
4.5. Anzeigeverfahren	19
4.6. Erneute öffentliche Auslegung	20
4.7. Erneutes Anzeigeverfahren	20
5. Rechtsgrundlagen	20