

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan XIV-289

Hobrechtstraße

für das Gelände zwischen

Sanderstraße, Friedelstraße, Pflügerstraße und Hobrechtstraße

im Bezirk Neukölln

B. Begründung

I. PLANUNGSGEGENSTAND	1
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Plangebiet	1
2.1 Geltungsbereich	1
2.2 Situationsanalyse	2
2.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	2
2.2.2 Grün- und Freiflächen / Vegetation	3
2.2.3 Soziale Infrastruktur	4
2.2.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	4
2.2.5 Altlasten	5
2.2.6 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Flächennutzungsplan (FNP Berlin)	6
3.2 Landschaftsprogramm (LaPRO '94)	6
3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP 2)	8
3.4 Bereichsentwicklungsplan Neukölln 1	8
3.5 Baunutzungsplan	9
3.6 Sonstige Planungen	9
3.6.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	9
3.6.2 Angrenzender Bebauungsplan	10
II. PLANINHALT	11
1. Intention des Plans	11
1.1 Planungsziele	11
1.2 Städtebauliches Konzept	12
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	12
2. Wesentlicher Planinhalt	14
2.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
2.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4 Immissionsschutz	15
2.5 Grünfestsetzungen	15
2.6 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte / Stellplätze	15
3. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	15
3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.2 Belange der sozialen Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen	20
3.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	21
3.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
3.5 Belange der Wirtschaft	23
3.6 Belange des Verkehrs	25
3.7 Abwägung der Einwendungen von Bürgern	26
3.7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26
3.7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26
3.7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27
3.7.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	27
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	28
1. Auswirkungen auf die Umwelt	28
2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	28
3. Haushaltsrechtliche Auswirkungen	28
IV. Verfahren	30
1. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes	30
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30
3. Mitteilung der Planungsabsicht	30
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30
5. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	30
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	30
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30
8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB	31
9. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	31
10. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB	31

V. Rechtsgrundlagen	32
Anhang	33
Textliche Festsetzungen	33
Pflanzliste	34
Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes	36
Tab. 2: Grundflächenberechnung	37
Tab. 3: Geschossflächenberechnung	38
Plan 1: Lage im Nahbereich	39
Plan 2: Gestaltungskonzept	40

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) am 26. September 1995 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Neukölln „Kottbusser Damm Ost“.

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die bestehenden erheblichen Defizite an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen im dichtbesiedelten Quartier zwischen Kottbusser Damm, Maybachufer, Friedelstraße und Sonnenallee. So ergaben die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zum Untersuchungsbereich "Kottbusser Damm Ost" ein Defizit von 370 Kindertagesstättenplätzen im o.g. Untersuchungsbereich. Weiterhin fehlen ca. 10.000 m² Kinderspielplätze und ca. 44.000 m² wohnungsnaher Grünflächen zur Versorgung der Bevölkerung des Quartiers.

Demzufolge ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um den Standort Hobrechtstraße 32 für die städtebaulich unbedingt notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie eine Kindertagesstätte (Kita), wohnungsnahes Grün und einen Spielplatz zu sichern und diese Vorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Blocks einzubinden. Im Rahmen der angestrebten Neustrukturierung sind insbesondere folgende Sachbereiche planerisch zu bewältigen:

- Planerische Sicherung des notwendigen Standortes für eine Kindertagesstätte;
- Planerische Sicherung von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage);
- Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Geltungsbereiches, Sicherung der Gemengelage, Immissionsschutz;
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung des Geländes, Einordnung einer öffentlichen Durchwegung auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgehend bis Friedelstraße 39;
- Erhalt und Entwicklung des Grünbestandes, Festsetzung ausgleichender Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Entwicklung verbindlicher Grundlagen für die Folgekostenermittlung.

Ein durch den Eigentümer des Grundstückes Hobrechtstraße 32 durchgehend bis Friedelstraße 39 am 10. August 1995 gestellter Vorbescheidsantrag für eine Wohnbebauung wurde mit Hinweis auf das laufende Bebauungsplanverfahren gemäß § 141 BauGB (Gebiet für Vorbereitende Untersuchungen) i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich durch den Sanierungsträger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH der Landesbank Berlin (LBB-GEG) angekauft.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-289 liegt im äußersten Nordwesten des Bezirks Neukölln von Berlin. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Sanderstraße;
- im Osten durch die Friedelstraße;
- im Süden durch die Pflügerstraße ;
- im Westen durch die Hobrechtstraße.

Abschnitte der Straßenflächen werden bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 6 bis 16 sowie Teilflächen der Flurstücke 5, 28, 29, 89 und 111 der Flur 105 in der Gemarkung Neukölln.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.

2.2 Situationsanalyse

2.2.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der ca. 12.400 m² große Block wird durch eine verdichtete Mietshausbebauung aus den ersten beiden Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts geprägt. Die durchschnittliche bauliche Ausnutzung entspricht einer Geschossflächenzahl von 2,4; sie bleibt damit aufgrund der mindergenutzten Grundstücke (Gewerbebrache, Spiel- und Bolzplatz) unter der mittleren Ausnutzung der umgebenden Baublöcke.

Die überwiegend kleinen Parzellen sind auch heute noch mit fünfgeschossigen Vorderhäusern an den Blockrändern sowie Seitenflügeln und Quergebäuden um die kleinen Hofflächen bebaut. Es entstehen durch die allseitige dichte Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen zwischen 220 m² und 430 m² kleine, meist völlig abgeschlossene Höfe. Eine Vernetzung dieser privaten Freiflächen miteinander und mit dem Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 besteht nur in Ansätzen. Die ost-west-ausgerichteten Seitenflügel und die nord-ausgerichteten Quergebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenzen führen zu einer unzureichenden Belichtung der Wohnungen und zu einer starken Verschattung der Freiflächen.

Die Erdgeschosse der straßenseitigen Wohngebäude werden vorwiegend durch Läden, Gaststätten oder Arztpraxen genutzt. Etwa die Hälfte der Dachgeschosse wurde bereits zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt ca. 270 Wohnungen.

Auf dem Grundstück Sanderstraße 11 / 11a Ecke Hobrechtstraße wurde die gleichmäßige Blockrandbebauung durch Kriegsschaden zerstört; ein eingeschossiger Gebäudeteil grenzt den innenliegenden Wohnhof nur zum Teil vom Straßenraum ab.

Auf den Grundstücken Hobrechtstraße 31 und Friedelstraße 40 werden zwei fünfgeschossige Quergebäude und kleinere ein- bzw. zweigeschossige Remisen durch insgesamt zehn Gewerbebetriebe genutzt. Die Betriebe sind im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme als wohnnutzungsverträglich einzustufen; Störungen entstehen jedoch durch die Zufahrt zu den Gewerbehöfen über die wohnungsbezogenen Innenhöfe sowie durch die Nutzung der Höfe als überwiegend versiegelte Stellplatzflächen.

Die ca. 3000 m² große ehemals verwahrloste Gewerbebrache der damaligen Wellpappenfabrik Hobrechtstraße 32 stellte durch ihren hohen Versiegelungsgrad und die auffälligen ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten einen städtebaulichen und stadtgestalterischen Mischstand dar. Das gesamte Grundstück war jahrelang ungenutzt.

Das Grundstück wurde 1996 von der LBB-GEG angekauft. Das Bezirksamt Neukölln hat 1998 begonnen, die Gebäude auf dem Grundstück abzureißen und die Altlasten gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchung des Umweltamtes Neukölln vom 28. Oktober 1999 zu beseitigen. Für eine Zwischennutzung über 10 Jahre wurde das Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 1999 an den Verein „Grün für Kinder e. V.“ übergeben. Der Verein gründete das Projekt „Kid's Garten“, um auf dem Grundstück naturnahes Grün für die Kinder der umliegenden EKT (Eigeninitiativkindertagesstätte) zu schaffen. Mit Hilfe der Investitionsbank Berlin (IBB) wurde das Projekt verwirk-

licht. Gleichzeitig, als Auflage der IBB, wurde die im Bebauungsplan festzusetzende öffentliche Parkanlage, die später als öffentliche Durchwegung zwischen der Hobrechtstraße und Friedelstraße dienen soll, vom Verein hergestellt.

Das Grundstück Hobrechtstraße 32 ist zudem an seiner nördlichen und südlichen Grenze durch die großflächigen fensterlosen Brandwände der angrenzenden Gebäude geprägt.

Der vorhandene Kleinkinderspielplatz und Bolzplatz auf dem Grundstück Pflügerstraße 73 ist die einzige öffentliche Grünfläche im Umkreis von ca. 300 m. Dieses Grundstück ist an seiner Nord- und Ostseite durch fensterlose Brandwände begrenzt. Störungen der umliegenden Nachbarn durch diese Nutzung sind nicht bekannt.

Der Straßenzug Kottbusser Damm bildet mit seiner Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen den Versorgungsschwerpunkt im Nahbereich des Planungsgebietes (Entfernung ca. 300 m).

Der westlich des Geltungsbereiches liegende Baublock 07 ist ähnlich wie das Planungsgebiet durch Mischnutzung und eine Gemengelage geprägt, weist jedoch einen höheren Anteil an Handelseinrichtungen und extensive Garagenanlagen auf. Die übrigen angrenzenden Blöcke werden überwiegend durch Wohngebäude, z.T. mit Ladennutzung im Erdgeschoss, geprägt.

2.2.2 Grün- und Freiflächen / Vegetation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-289 sowie im ganzen Quartier „Kottbusser Damm-Ost“ gibt es mit Ausnahme der Spielflächen auf den Grundstücken Pflügerstraße 73, Maybachufer 4 und Schinkestraße 23 keinerlei öffentliche Grünflächen. Dies gilt sowohl für die Versorgung mit übergeordneten, siedlungsnahen Grünflächen, als auch für wohnungsnahen Grünflächen.

Entsprechend der Richtwerte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sollten für eine ausreichende Versorgung übergeordnete, siedlungsnahen Grünflächen in einer Größe von 7 m² je Einwohner in einer Entfernung von maximal 1.000 m von der Wohnung vorhanden sein. Als siedlungsnahen Grünflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind im Nordosten der Görlitzer Park mit einer Größe von ca. 14,5 ha und im Südwesten die Hasenheide mit ca. 46,0 ha Größe zu nennen. Beide Grünflächen erfüllen Versorgungsfunktionen sowohl für Neukölln als auch für Kreuzberg, können jedoch durch ihre Übernutzung keine ausreichende Versorgung gewährleisten. Der Treptower Park kann ebenfalls Funktionen einer siedlungsnahen Erholungsfläche übernehmen, liegt aber mehr als 2,5 km entfernt vom Planungsgebiet.

Bezogen auf die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen (Entfernung maximal 500 m von der Wohnung) weist das statistische Gebiet 75, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen ist, mit 8,3 % den schlechtesten Versorgungsgrad im Bezirk Neukölln auf (BEP Neukölln 1989). Die einzige anrechenbare wohnungsnahen Grünfläche stellt der Reuterplatz dar (der Hohenstufenplatz ist in Kreuzberg gelegen), der mit seinen 6.600 m² eine Versorgung von 0,7 m² pro Einwohner erreicht. Dem steht ein Richtwert von 6 m² wohnungsnahen Grünflächen pro Einwohner entgegen.

Die o.g. erheblichen Defizite der Versorgung der Bewohner mit öffentlichen Grünflächen werden im Geltungsbereich durch ein ebenfalls hohes Defizit in der Versorgung mit privaten Grünflächen noch verschärft. Legt man als Mindestanforderung an private Grün-, Frei- und Bewegungsflächen die in der Berliner Bauordnung genannten Werte zugrunde, so ergibt sich ein Versorgungsgrad von 2,4 m² privater Grünflächen je Wohneinheit im Block, dem ein Sollwert von 9,5 m² gegenübersteht. Für den Geltungsbereich ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 1.729 m² privater Freiflächen (brutto). Hinzu kommt, dass die vorhandenen Freiflächenanteile in den Blockinnenhöfen überwiegend

nicht als Erholungs- oder Spielbereiche ausgebildet sind und kaum Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich weist demnach sowohl quantitativ als auch qualitativ erhebliche Defizite auf.

Auch die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen muss derzeit als unzureichend bezeichnet werden. Zwar liegt der öffentliche Spiel- und Bolzplatz Pflügerstraße 73 innerhalb des Geltungsbereiches, er muss jedoch auch zur Versorgung des Umfeldes herangezogen werden. Zusammen mit den Spielplätzen Maybachufer 4 und Schinkestraße 23 wird so für die Versorgungseinheit 1a, der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzurechnen ist, ein Versorgungsgrad von nur 23 % erreicht. Die schlechte Versorgungssituation führt zu einer starken Beanspruchung und Übernutzung der vorhandenen Kinderspielflächen.

Innerhalb der unbebauten Blockfreiflächen ist ein relativ geringer Vegetationsanteil zu verzeichnen. Dies gilt vor allem in den gewerblich genutzten Höfen, die flächendeckend versiegelt sind. Innerhalb der Wohnhöfe wurden z.T. bereits Vegetationsflächen angelegt, die als Rasenflächen oder durch bodendeckende Gehölze bzw. Stauden geprägt werden. Der Anteil an Gehölz- bzw. Baumbeständen ist in den Höfen nur sehr gering. Oft fehlen Gehölze völlig. Nennenswerte Baumbestände sowie auch Hochstauden und Spontanvegetation finden sich dagegen auf Teilen des brachliegenden Grundstückes Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39. Darüber hinaus sind im Bereich des Bolzplatzes einige Altbäume vorhanden. Hier handelt es sich jedoch um Pappeln, die teilweise bereits starke Schäden aufweisen. Neupflanzungen von Bäumen finden sich im Bereich des Spielplatzes, der jedoch sonst überwiegend durch Sandflächen und offenen Boden geprägt wird.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb der Blockfreiflächen ist sowohl die Bedeutung der Freiflächen für den Bodenschutz, die Grundwasserneubildung sowie für das Lokalklima derzeit stark eingeschränkt. Die ausgleichende Wirkung der Vegetationsbestände durch Beschattung (Verminderung der Überwärmung), Erhöhung der Verdunstungsrate sowie zur Aufwertung des Stadtbildes kommt nur in sehr geringem Umfang zum Tragen. Wertvolle Biotopstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.2.3 Soziale Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im dichtbesiedelten Quartier zwischen Kottbusser Damm, Maybachufer, Friedelstraße und Sonnenallee. Das Quartier "Kottbusser Damm Ost" weist gravierende Defizite, insbesondere bei der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen, aber auch mit Jugendfreizeit- und Sporteinrichtungen auf. Es zählt zum Grundschuleinzugsbereich 2 (Planungsregion 1), der sich südlich weiter über die Sonnenallee hinweg erstreckt.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport geht für diesen Grundschuleinzugsbereich von einem Kindertagesstätten-Defizit von 593 Plätzen aus (SenSchulJugSport, Dezember 1995); wegen dieses erheblichen Defizits ist der Standort Hobrechtstraße 32 nach wie vor in der überbezirklichen Dringlichkeitsliste der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport enthalten. Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ergaben für den Untersuchungsbereich „Kottbusser Damm Ost“ einen Versorgungsgrad von 18 % bei den Kindertagesstätten-Plätzen (gegenüber 70 % Planungs-Sollwert). Dies entspricht einem Defizit von 508 Plätzen.

2.2.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Im Nahbereich des Planungsgebietes befinden sich zwei Hauptverkehrsstra

ßen von überörtlicher Bedeutung. Im Westen liegt der Kottbusser Damm, der in seiner Funktion eine wichtige Nord-Süd-Verbindung nach Kreuzberg und Berlin-Mitte ist, im Süden die Sonnenallee, die eine überörtliche Ost-West-Verbindung zwischen Schöneberg und Neukölln darstellt. Angrenzend stellt der Hermannplatz als Kreuzungspunkt der beiden Achsen einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar. Für den Motorisierten Individual-Verkehr (MIV) ist die Leistungsfähigkeit dieser Straßen überschritten.

Das Planungsgebiet ist durch die Nähe zur U-Bahnlinie 7 am Hermannplatz (ca. 500 m) und U-Bahnlinie 8 entlang der Kottbusser Dammes (Station "Schönleinstraße" ca. 300 m) sowie durch eine Buslinie im Umkreis von 300 m (weitere fünf Linien in 500 m Entfernung) gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

Durch die hohe bauliche Ausnutzung des umgebenden Quartiers und die zum Teil intensive gewerbliche Nutzung der westlich angrenzenden Blöcke besteht auf den Straßen innerhalb des Geltungsbereiches ein hohes Verkehrsaufkommen. Neben dem Ziel- und Quellverkehr aus dem Quartier stellt dabei insbesondere der Parksuchverkehr, der von den Geschäften und Betrieben am Kottbusser Damm ausstrahlt, eine Belastung dar. Die Hobrechtstraße ist als Ausweichstrecke für den überlasteten Kottbusser Damm von Durchgangsverkehr belastet. Die Friedelstraße wird mit der Reuterstraße als direkte Verbindung zwischen Kreuzberg und Neukölln auch von gewerblichem, z.T. Schwerlastverkehr als Durchgangsstraße (Schleichverkehr) genutzt.

Sämtliche den Block tangierenden Straßen sind gleichberechtigte Sammelstraßen und als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Aufgrund der Breite und Geradlinigkeit der Straßenräume werden die Geschwindigkeitsbegrenzungen jedoch in erheblichem Umfang überschritten.

In den das Planungsgebiet tangierenden Straßen bestehen keine gesonderten Radverkehrsanlagen. Die bestehenden Straßenräume sind durch ihre Pflasterung nur unzureichend für den Fahrradverkehr geeignet. Das Bezirkskonzept Kreuzberg 12/93 zum Berliner Veloroutennetz sieht eine Führung der Tangentenroute 4 von Biesdorf - Süd nach Dahlem im Verlauf der Pflügerstraße vor.

In den Straßenräumen der Hobrecht-, Sander- und der Friedelstraße wird beidseitig längs der Fahrbahnkanten geparkt; nur an der Nordseite der Pflügerstraße sind Parkstände senkrecht zur Fahrbahn angeordnet.

Auf den wohngenutzten Grundstücken sind infolge der geringen Größe bzw. fehlender Zufahrten keine Stellplätze vorhanden. Lediglich auf dem Eckgrundstück Sanderstraße 11-11a wird die vorhandene straßenseitige Baulücke in der Hobrechtstraße durch vier private Stellplätze genutzt. Auf den z.T. gewerblich genutzten Grundstücken Hobrechtstraße 31 und Friedelstraße 40 werden die gewerbebezogenen und Teile der wohnungsbezogenen Hofflächen als Stellplatzflächen genutzt.

2.2.5 Altlasten

Innerhalb des von der Senatsumweltverwaltung Abt. IV E geführten Altlasten(verdachts)flächenkatasters sind keine Eintragungen für den Geltungsbereich aufgeführt.

Aufgrund der historischen gewerblichen Vornutzung (Wellpappenfabrik) sind jedoch für das Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 punktuelle anlagenbezogene Bodenbelastungen (Betriebstankstelle u.ä.) nicht auszuschließen. Da auf dem Grundstück ein Garten für Kinder entstehen sollte (Projekt „Kid`s Garten“), wurde vom Umweltamt Neukölln eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Aus dem Ergebnisreport vom 28. Oktober 1999 geht hervor, dass eine geringe Belastung vorhanden ist, gegen eine Nutzung des Grundstücks als Kinderspielfläche jedoch keine Bedenken bestehen.

Das bezirkliche Gesundheitsamt wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung um

Stellungnahme zu der Planung gebeten und äußerte keine Bedenken und Übereinstimmung mit den Planungszielen.

Für die Grundstücke Hobrechtstraße 31 und Friedelstraße 40 konnte zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Umweltamt Neukölln ein spezifischer Altlastenverdacht ausgeschlossen werden. Da im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem keine Baumaßnahmen auf den betreffenden Grundstücken geplant sind, bestehen von Seiten des Umweltamtes Neukölln keine Bedenken gegen die beabsichtigte Festsetzung als Mischgebiet.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke weisen gegenwärtig folgende Eigentümerstruktur auf:

- Die Grundstücke Sanderstraße 11-11a, 12, 13, 14-15 und 16, Friedelstraße 40, Pflügerstraße 70 und 72 sowie Hobrechtstraße 31 befinden sich in Privateigentum;
- Das für den Standort der Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgehend bis Friedelstraße 39 befindet sich inzwischen im Eigentum des Sanierungsträgers LBB Grundstücksentwicklungs- GmbH;
- Das Grundstück Pflügerstraße 73 (Spielplatz, Bolzplatz) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin;
- Die Straßenflächen (Flurstücke 5, 28, 29, 89 und 111 in Flur 105) sind ebenfalls Eigentum des Landes Berlin.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP Berlin)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes und angrenzende Bereiche stellt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) die Nutzung als Wohnbaufläche, Typ W 1, mit einer Geschossflächenzahl von über 1,5 dar.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-289 handelt es sich um Konkretisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen des FNP 94 entwickelbar.

Sowohl die öffentlichen Grünflächen als auch die Gemeinbedarfsfläche ordnen sich dem Wohnen in diesem Bereich unter und stellen infrastrukturell notwendige Folge Nutzungen örtlicher Bedeutung dar. Das festzusetzende Mischgebiet ist mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplans zu vereinbaren, da es zum einen lediglich lokale Bedeutung hat und zum anderen die Anforderungen an den Immissionsschutz mit den Einschränkungen der Nutzungen im Mischgebiet gewahrt bleiben. Da das Mischgebiet, die Gemeinbedarfsfläche und die öffentlichen Grünflächen jeweils kleiner als 3 ha sind, bleiben die Funktionen und die Wertigkeit der Wohnbaufläche W1 in diesem Bereich gewahrt. Die Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 2/Regelfall < 3 ha gegeben.

3.2 Landschaftsprogramm (LaPRO '94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 23. Juni 1994 (ABl. 1994, S. 2331) stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der im Berliner Naturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes und der

Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Die auf das Plangebiet bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen werden den vier Programmplänen und dem Erläuterungsbericht entnommen und im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst:

- TEILPLAN NATURHAUSHALT / UMWELTSCHUTZ

- Schwerpunkt Entsiegelung:

- Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung,
 - Boden- und Grundwasserschutz,
 - Emissionsarme Heizsysteme,
 - Kompensatorische Ausgleiche bei Verdichtung.

- Vorranggebiet Luftreinhaltung:

- Emissionsminderung,
 - Erhöhung des Vegetationsanteils,
 - Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

- TEILPLAN BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

- Städtisch geprägte Biotopentwicklungsräume - Innenstadtbereich:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
 - Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung,
 - Kompensation von baulichen Verdichtungen.

- TEILPLAN LANDSCHAFTSBILD

- Städtisch geprägte Entwicklungsräume - Innenstadtbereich:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume,
 - Betonung von Blockrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
 - Verwendung gebietstypischer Pflanzarten bei der Gestaltung von Freiflächen,
 - Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

- TEILPLAN ERHOLUNG UND FREIRAUMNUTZUNG

- Verbesserung der Freiraumversorgung in den Wohnquartieren - Dringlichkeitsstufe I-
Umfangreiche Sofortmaßnahmen für alle Freiräume:
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
 - Erschließung vorhandener Freiflächen,
 - Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP 2)

Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen

Der vom Berliner Senat am 25. Juli 1995 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP 2) - Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen - weist für den Grundschuleinzugsbereich 02 zum Stichtag 31. Dezember 1993 einen Bestand von etwa 193 Plätzen ausschließlich der Elterninitiativ-Kindertagesstätten (EKT) aus; diesem Bestand steht ein Bedarfsschwerpunkt mit 500 und mehr Plätzen Defizit bei der Versorgung mit Kindertagesstätten-Plätzen gegenüber.

Hinsichtlich der Versorgung mit Kinderspielplätzen befindet sich das Planungsgebiet im Versorgungsbereich 2 des Bezirks Neukölln, für den die Stufe 1 mit größter Dringlichkeit für einen Defizitabbau ausgewiesen wird.

Auch bei der Versorgung mit Jugendfreizeitstätten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-289 in einem statistischen Gebiet (075), für das zum Stichtag 31. Dezember 1993 ein Bedarfsschwerpunkt mit einem Defizit von 500 und mehr Plätzen in Jugendfreizeitstätten konstatiert wird. Dem steht ein Angebot von etwa 169 Plätzen in Jugendfreizeitstätten öffentlicher Träger innerhalb des statistischen Gebietes 075 gegenüber.

3.4 Bereichsentwicklungsplan Neukölln 1

Der überarbeitete Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Neukölln vom Januar 2002 formuliert für den Mittelbereich 1 folgende Zielaussagen für das Planungsgebiet:

•Nutzungskonzept

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (alle Grundstücke an der Sanderstraße und Pflügerstraße 70 / 72);
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Erhalt der gewerbliche Geschossnutzung (Grundstücke Hobrechtstraße 31 und Friedelstraße 40);
- Gemeinbedarfsfläche - geplanter Kitastandort (östliche Hälfte des Grundstücks Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39);
- Öffentlicher Kinderspielplatz - geplant (westliche Hälfte des Grundstücks Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39);
- Öffentlicher Kinderspielplatz - Bestand (Hobrecht- Ecke Pflügerstraße);
- Bodenschutz, Grundwasserschutz;
- Besondere Anforderungen an Emissionsminderung bzw. Immissionsschutz.

•Gestaltungskonzept

- Mietskasernenstruktur mit eingeschränkter Hofnutzung (gesamter Block 08);
- Neuanlage und Neugestaltung von öffentlichen Grün- und Freiflächen und sozialer Infrastruktureinrichtung / Kita (Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39);
- integriertes Stockwerksgewerbe (Hobrechtstraße 31 / Friedelstraße 40).

•Maßnahmenkonzept

- Maßnahmen umfassender Stadterneuerung für die Wohngrundstücke an der Sander- und Pflügerstraße;
- Neuanlage eines Spielplatzes und einer Kindertagesstätte;

- Umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung bzw. Sicherung der Verträglichkeit mit gewerblicher Nutzung;
- Planungsrechtliche Sicherung von Geschossgewerbestandorten (Hobrechtstraße 31 / Friedelstraße 40), Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet;
- Untersuchung und Überwachung, ggf. Sanierung von potentiellen Bodenbelastungen durch Gewerbenutzungen (Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39);
- Verkehrsberuhigung durch Tempo 30-Zonen (Quartiers- und Sammelstraßen).

3.5 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin (West) in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) stellt das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 (fünf Geschosse; GRZ 0,3; GFZ 1,5; BMZ 6,0) dar. Der Baublock wird durch förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien begrenzt.

3.6 Sonstige Planungen

3.6.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21. Juli 1992 (Senatsbeschluss Nr. 2017/92) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in dem Bereich zwischen Kottbusser Damm und Friedelstraße vornehmen zu lassen (ABl. Nr. 50 vom 18. September 1992). Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Untersuchungsgebiet Neukölln - Kottbusser Damm Ost - (1406) wurden im Februar 1995 abgeschlossen. Sie sehen für das Bebauungsplangebiet folgende Maßnahmen vor (Maßnahmenkonzept):

- Für das Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgehend bis Friedelstraße 39 die Anlage einer wohnungsnahen Grünfläche mit n Spielplatzstandorten sowie Freiflächen für eine Jugendfreizeiteinrichtung. Der Standort für eine neue Kindertagesstätte wird im Innenbereich des westlich angrenzenden Baublocks eingeordnet.
- Auf dem Grundstück Sanderstraße 11 / 11a Ecke Hobrechtstraße wird die bestehende Baulücke durch den Neubau eines Jugendfreizeitentrums mit Einrichtungen für Selbsthilfeprojekte geschlossen.
- Als gebäudebezogene Maßnahmen werden mittlerer Instandsetzungsbedarf für etwa die Hälfte der Wohngebäude, für die Gewerbegebäude die Umnutzung in wohnverträgliches Gewerbe und Fensterrechte in den südorientierten Brandwänden dargestellt.
- Freiflächenbezogene Maßnahmen umfassen Fassaden- und Brandwandbegrünungen, die Neuordnung der wohnbezogenen Hoffläche Hobrechtstraße 31 als private Grünfläche sowie die grundstücksübergreifende Zusammenlegung der Wohnhöfe Pflügerstraße 70-72.
- Die angrenzenden Abschnitte der Sander-, Hobrecht- und Pflügerstraße sind als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) dargestellt. Der Kreuzungsbereich Hobrechtstraße / Sanderstraße soll im Rahmen der Verkehrsberuhigung diagonal gesperrt werden. Maßnahmen zur Stellplatzgestaltung sind für die Friedelstraße vorgesehen.

Am 25. Oktober 1995 hat der Senat von Berlin (GVBl., S. 711) für fünf kleine Teilflächen des Untersuchungsgebietes die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB beschlossen. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan XIV-289 wird durch das förmlich festge-

legte Sanierungsgebiet "Kottbusser Damm Ost" (Teilbereich Block 08) abgedeckt.

Die im Maßnahmenkonzept der Vorbereitenden Untersuchung dargestellten Sanierungsziele mussten fortgeschrieben werden, da die vom Bezirk Neukölln mit Schreiben vom 26. September 1994 im Rahmen der Töb-Beteiligung zum Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung vorgebrachten Einwände unberücksichtigt geblieben sind. Eine Begründung oder schriftliche Ausräumung der Bedenken wurde nicht gegeben. Eine erneute Ortsbegehung im November 1995 mit Fachverwaltungen des Bezirks und der Betroffenenvertretung ließ Änderungen der Sanierungsziele als dringend erforderlich erkennen. Die Änderung bzw. Konkretisierung der Sanierungsziele wurde dem zuständigen BVV-Ausschuss für Hochbau und Bebauungspläne in seiner Sitzung am 12. März 1996 vorgestellt. Die Betroffenenvertretung wurde am 27. März 1996 informiert. Mit Sitzung am 04. Juni 1996 wurden die fortgeschriebenen Sanierungsziele durch das BA Neukölln beschlossen. Ihre Inhalte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-289 sind:

- Realisierung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39;
- Herstellung einer Blockdurchwegung sowie einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz auf diesem Grundstück;
- keine weitere Bebauung des Grundstückes Sanderstraße 11 / 11a - Ecke Hobrechtstraße durch eine Jugendfreizeiteinrichtung.

Auf der Teilfläche des Sanierungsgebietes im westlich anschließenden Bau-block 07 ist zur Sicherung einer blockinternen Grünverbindung bis zum Kottbusser Damm / Hohenstaufenplatz sowie einer Jugendeinrichtung in einem Fabrikgebäude auf dem Grundstück Hobrechtstraße 55 am 18. Februar 1997 vom Bezirksamt Neukölln die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen worden.

3.6.2 Angrenzender Bebauungsplan

Westlich der Hobrechtstraße schließt sich bis zum Kottbusser Damm der Geltungsbereich des am 02. Juni 1989 (GVBl. 1989, S. 1092) festgesetzten Bebauungsplanes XIV-B3 an. Der Textbebauungsplan trifft die Festsetzung als Mischgebiet (MI) und regelt die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen u.a.).

II. PLANINHALT

1. Intention des Plans

Das Quartier Kottbusser Damm zählt zum Grundschuleinzugsbereich 2 (Planungsregion 1), in dem ein Kindertagesstätten-Defizit von 593 Plätzen besteht (SenSchulJugSport, Dezember 1995). Wegen dieses erheblichen Defizits ist der Standort Hobrechtstraße 32 nach wie vor in der überbezirklichen Dringlichkeitsliste der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport enthalten.

Bereits 1989 war für den Standort Hobrechtstraße 32 eine Kita mit 100 Plätzen in der Investitionsplanung vorgesehen. Das Projekt scheiterte daran, dass die private Eigentümerin des Grundstücks die Verkaufsverhandlungen etwa Mitte 1990 abbrach.

Die Eigentümerin stellte am 10. August 95 einen Bauvorbescheidsantrag, der mit Hinweis auf § 141 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt wurde. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde nicht notwendig, weil die Eigentümerin daraufhin dem Bezirksamt Neukölln ein Verkaufsangebot unterbreitete.

Die Defizite an Kindertagesstätten-Plätzen und wohnungsnahen Grünflächen wurden durch die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bestätigt, jedoch der Kitastandort im westlich angrenzenden Baublock 07 vorgesehen.

Die problematischere funktionale Eignung des in der VU vorgeschlagenen Kindertagesstätten-Standortes veranlasste das Bezirksamt dazu, an dem seit 1981 geplanten und im Januar 1996 im Investitionsplan 1996-2000 angemeldeten Standort Hobrechtstraße 32 festzuhalten.

Im Oktober 1995 hat der Senat von Berlin für den Ankauf von Grundstücken die Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH der Landesbank Berlin (LBB-GEG) als Treuhänderin eingesetzt. Die LBB-GEG hat insbesondere bei den jetzt neu ausgewiesenen Sanierungsgebieten die Grundstücksgeschäfte zur Sicherung von Infrastrukturstandorten übernommen.

1.1 Planungsziele

Das Ziel der Planaufstellung ist die Sicherung der o.g. städtebaulich unbedingt notwendigen Infrastruktureinrichtungen in Verbindung mit einer öffentlichen Durchwegung auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgehend bis Friedelstraße 39. Weiterhin soll mit dem Bebauungsplanverfahren die Neuordnung der für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Grundstücke in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Planungsgebietes miteinbezogen werden.

Die Ziele der Planung sind im einzelnen:

- Verbesserung des wohnungsnahen Angebotes an Kindertagesstättenplätzen durch eine neue Einrichtung mit ca. 100 Plätzen;
- Verbesserung des Angebotes an Kinderspielplätzen und wohnungsnahen Grünflächen durch Ausweisung entsprechender Flächen an geeigneten Standorten (ausreichende Besonnung, gesicherte Wegebeziehungen u.a.);
- Verlängerung der geplanten grünbezogenen Durchwegung zwischen Kottbusser Damm und Hobrechtstraße durch eine blockdurchquerende "Grüne Straße" mit unterschiedlichen öffentlichen Nutzungsbereichen (Platz, Kita, grüner Weg, Spielplatz) bis hin zur Friedelstraße;
- Sicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur des Blocks unter Berücksichtigung heute geltender Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ergänzung durch Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation. Erhalt der kleinteiligen Mischung von Wohnungen, Läden und verträglichen Gewerbebetrieben. Konflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung werden entschärft, mögliche zukünftige Nutzungskonflikte, die aus der Einordnung der Kindertagesstätte bzw. der öffentlichen Grünflächen resultieren, werden minimiert.

1.2 Städtebauliches Konzept

Leitbild des städtebaulichen Konzeptes ist der Erhalt der vorhandenen hofbildenden Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Durch die Zäsur der geplanten Grünverbindung auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 wird der Block in zwei Bebauungsbänder geteilt. Die bestehende Nutzungsmischung - Ladennutzung in den Erdgeschossen der Vorderhäuser, Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen sowie in den Seitenflügeln und Quergebäuden - soll erhalten bleiben.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung innerhalb des Bestandsgebietes vor, die südlich und nördlich des geplanten Grünzuges befindlichen Wohnhöfe möglichst mit diesem Grünraum zu vernetzen. Hierzu sollen die vorhandenen ein- und zweigeschossigen Remisen auf den südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen zukünftig nicht mehr zulässig sein, d.h., diese untergeordneten Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen zukünftig nicht neu errichtet oder wesentlich verändert werden. Langfristig wird so auch die Besonnungssituation für die blockinterne öffentliche Grünfläche und die Kindertagesstätte verbessert.

Im südlichen Teilbereich wird die vorhandene Gemengelage - Wohnungen in den Vorderhäusern und gewerbliche Nutzungen in den dahinterliegenden Quergebäuden - erhalten und im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung weiterentwickelt. Die Gewerbegebäude orientieren sich dabei um die gewerblich genutzten Hofflächen, die den Wohngebäuden zugeordneten Höfe sind wohnungsbezogenen Grünflächen vorbehalten.

Stellplätze sind künftig auf allen Grundstücken unzulässig, die störende Erschließung der Gewerbebetriebe über die beiden Wohnhöfe wird so auf Be- und Entladetätigkeiten begrenzt.

Ein neuer Grünraum mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen (siehe landschaftsplanerisches Konzept) soll künftig den ansonsten durchgängig geschlossenen Blockrand deutlich unterbrechen und bildet als "Grüne Straße" die Verlängerung der geplanten blockinternen Fußwegeverbindung bis zum Kottbusser Damm / Hohenstauferplatz mit Vorplatzbereichen und sicherer Querungsmöglichkeit für Fußgänger. Eine Kitabebauung am Blockrand ist nicht vorgesehen, um die Wirkung der Grünflächen in den Straßenraum der Hobrecht- und Friedelstraße hinein nicht zu verbauen - insbesondere soll eine "sackgassenartige" Raumwirkung der Grünverbindung vermieden werden.

Das Gebäude der neuen Kindertagesstätte wird als südorientierte Brandwandbebauung in den Grünraum integriert. Der notwendige Baukörper für eine Einrichtung mit ca. 100 Plätzen (Regelkita) sollte bei dreigeschossiger Bauweise etwa 1270 m² Geschossfläche umfassen. Ein dreigeschossiger terrassenförmiger Baukörper ermöglicht die günstigste Besonnung der Räume und Freiflächen. Es sind etwa 1000 m² kitabezogene Freiflächen in direkter Zuordnung zu dem Gebäude vorgesehen. Weder Gebäude noch Freiflächen grenzen an Straßen; sie sind über den geplanten Vorplatz und die geplante Grünverbindung sicher zu erreichen.

Das Gestaltungskonzept (siehe Plan 2, Anhang) zeigt bildhaft Möglichkeiten für eine an den Planungszielen orientierte Entwicklung des Gebietes auf. Dabei wird hier realistisch von dem Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz ausgegangen. Die vorhandenen Gebäude weisen überwiegend eine gute Bausubstanz auf; etwa zwei Drittel der Gebäude wurden bereits in den letzten Jahren, z.T. mit öffentlicher Förderung, modernisiert.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Das landschaftsplanerische Konzept basiert auf einer Gliederung des Blockes durch die Anlage einer "Grünen Straße", die den Block mittig durchquert. Die Kombination von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen mit Spielflächen ermöglicht eine blockinterne Fußwegeverbindung. Sie stellt eine Verlängerung der geplanten,

westlich angrenzenden Grün- und Wegeverbindung zum Kottbusser Damm bzw. zu den Grünflächen des Hohenstufenplatzes dar und bietet so eine sichere und attraktive Anbindung für Fußgänger. Verstärkt wird dies durch die Ausweisung der Hobrechtstraße in diesem Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich.

Die sonst durch geschlossene Bebauung geprägten Blockkanten öffnen sich im Bereich der "Grünen Straße" und die Eingangsbereiche in die Grünfläche werden durch Vorplatzbereiche verdeutlicht. Im Westen wird so in Kombination mit der vorgesehenen Verkehrsberuhigung eine Anbindung an die blockinterne Grünverbindung zum Kottbusser Damm hergestellt. Die Öffnung der Blockränder dient hier auch der Entwicklung eines weitgehend durchgängigen Grünbandes. Gleichzeitig wird ein Hineinwirken der Grünzäsur in die Straßenräume erreicht.

Die Anordnung der Gebäude und Freiflächen innerhalb der "Grünen Straße" wird wesentlich durch die weitreichende Beschattung der Fläche durch die südlich angrenzenden Gebäude bestimmt. Dies gilt vor allem im Winterhalbjahr. So werden die Baukörper und Freiflächen der geplanten Kita in dem Bereich angesiedelt, der die günstigste Besonnung in den Vormittags- und Mittagsstunden erhält. Die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz an der Friedelstraße sowie der Vorplatzbereich an der Hobrechtstraße nutzen dagegen eher die Morgen- bzw. Abendsonne.

Mit der Anlage der öffentlichen Grün- und Spielflächen sollen neue Erholungs- und Bewegungsflächen in diesem stark unterversorgten Wohnumfeld geschaffen werden. Innerhalb der Grünflächen können Aufenthaltsbereiche für Erwachsene und Kinder kombiniert werden, die gleichzeitig über sichere und attraktive Wegeverbindungen abseits der Straßen mit anderen öffentlichen Grün- und Spielflächen verbunden sind. Es entsteht so ein Netz aus Freizeit- und Erholungsflächen mit Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen.

Südlich der Kita-Fläche bildet eine schmale öffentliche Grünfläche die blockinterne Wegeverbindung. Gestalterisch ist eine enge Verzahnung mit den Kitafreiflächen vorgesehen, so dass der Eindruck eines Gebäudes im Grünen entsteht und die öffentlichen Grünflächen optisch in den Kitafreiflächen weitergeführt werden. Dies soll durch die intensive Begrünung der Fassaden und Dachflächen des Kita-Baukörpers unterstützt werden.

Ausgehend von der "Grünen Straße" soll langfristig eine Verzahnung mit den Hofbereichen der angrenzenden Wohn- und Gewerbehöfe erreicht werden. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen soll bestandsorientiert, jedoch unter Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Remisen, eine Schließung der Hofbereiche zum Grünzug hin vermieden werden. So ist eine bessere Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Höfe zu erreichen. Gleichzeitig dient diese behutsame Neuordnung der Baustrukturen einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse innerhalb des Blockes. Südlich der "Grünen Straße" wird darüber hinaus eine Verbesserung der Besonnung innerhalb der Kita-Freiflächen ermöglicht. Ein Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude ist gewährleistet.

Mit Festsetzungen zur Mindestbegrünung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen soll eine Verringerung des Versiegelungsgrades und eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Planungsgebiet erreicht werden. Ziel dieser Maßnahmen ist neben einer gestalterischen Aufwertung vor allem die Verbesserung der städtebaulichen und lokalklimatischen Situation im Block. Gleichzeitig wird ein Ausgleich für die negativen Folgen der dichten Bebauungsstrukturen für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Grundwasser geschaffen.

Zur Verbesserung der erheblichen lufthygienischen Belastungen im Bereich des Planungsgebietes soll die Festsetzung schadstoffarmer Heizungssysteme beitragen. Positiv wirkt in dieser Beziehung auch die Verbesserung des lokalklimatischen Austausches.

2. Wesentlicher Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die wohngenutzten Grundstücke an der Sander- und der Pflügerstraße (Sanderstraße 11-11a, 12, 13, 14-15 und 16; Pflügerstraße 70-71 und 72) werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-5) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den hier nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1). Weiterhin wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig sind (TF Nr. 5).

Für die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Grundstücke (Friedelstraße 40 und Hobrechtstraße 31) wird die Wohnnutzung in den Vorderhäusern gesichert, gewerbliche Nutzungen sind in den beiden Quergebäuden zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen (TF Nr. 2 und 3). Für die gewerblich genutzten Quergebäude werden darüber hinaus die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO an sich zulässige Wohnnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen (TF Nr. 4). In den Vorderhäusern sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig (TF Nr. 5).

Der Standort für die Kindertagesstätte wird auf Teilen des Grundstücks Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Pflügerstraße 73 sowie auf Teilen des Grundstücks Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz und Öffentlicher Bolzplatz festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet durch Festsetzung von Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 19,0 m und einer Firsthöhe von 23,5 m festgesetzt (TF Nr. 7).

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird das Nutzungsmaß durch Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

2.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplanentwurf für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet durch die baukörperbezogene Ausweisung von Baulinien /-grenzen bestimmt. Dabei werden in der Regel reine bzw. geringfügig erweiterte Baukörperfestsetzungen für Wohn- bzw. Gewerbegebäude getroffen. Als Bauweise wird für diese Baugebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte- wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baukörperausweisung bestimmt. Neben der Festsetzung durch Baugrenzen regelt hier eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 8, inwieweit ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig ist. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude in halboffener Bauweise bei einseitigem Grenzsanbau an die

nördliche Grundstücksgrenze zu errichten sind (TF Nr. 6).
Durch zeichnerische Darstellung (Baukörperausweisung) sowie durch textliche Festsetzungen (TF Nr. 9) werden im Bebauungsplanentwurf für die Kindertagesstätte geringere Abstandflächen zugelassen, als nach der Bauordnung von Berlin (BauOBl) vorgeschrieben sind.

2.4 Immissionsschutz

Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig sind (TF Nr. 11).

Für die Gewerbegebäude auf den Grundstücken Hobrechtstraße 31 und Friedelstraße 40 wird festgesetzt, dass die Wände bei Grenzbebauung ohne Fenster und Öffnungen für Lüftungsanlagen auszubilden sind (TF Nr. 12).

Im Mischgebiet ist die Verwendung von krebserzeugenden, staub-, dampf- und gasförmige anorganischen Stoffen nicht zulässig (TF Nr. 13).

2.5 Grünfestsetzungen

Es werden Regelungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke getroffen, die einen Mindestanteil an Vegetation und Bäumen innerhalb des Gebietes langfristig sichern (TF Nr. 14)

2.6 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte / Stellplätze

Die Straßenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Regel als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und öffentlichen Grünflächen abgegrenzt. Eine Ausnahme bildet der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Abschnitt der Hobrechtstraße zwischen Sanderstraße und Pflügerstraße. Dieser wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes (TF Nr. 17).

Die Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird durch die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für differenziert bestimmte Begünstigte zu belastenden Fläche an die Straßenverkehrsfläche -Verkehrsberuhigter Bereich- angebunden (TF Nr. 16).

Stellplätze und Garagen werden durch die Textliche Festsetzung Nr. 10 in allen Baugebieten ausgeschlossen.

3. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes XIV-289 sollen 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.

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan insbesondere verwirklicht durch:

- die geeignete Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, dabei auch Festsetzun

- gen zur internen Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO;
- geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen;
- die Ausweisung von ausgleichenden Grünflächen und ökologischen Maßnahmen zur Erreichung einer weitest möglichen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes;
- weitere Regelungen zum Immissionsschutz.

Art der Nutzung / Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten

Die Baugebiete werden entsprechend der Störanfälligkeit der vorhandenen Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO soll die Ansiedlung dieser die Wohnruhe beeinträchtigenden Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes unterbunden werden. Auch die im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Betriebe aufgrund ihres Störgrades Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes erwarten lassen. Für das Wohnen auf den Mischgebietsgrundstücken soll hier der gleiche Maßstab wie auf den benachbarten Wohngrundstücken gelten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt. Vergnügungsstätten sind in den westlich angrenzenden Baublöcken am Kottbusser Damm aufgrund der Versorgungsfunktion ausnahmsweise zulässig, jedoch gilt dies nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen), Einrichtungen dieser Art sind unzulässig (vgl. Textbebauungsplan XIV-B 3).

Nutzungskonflikte innerhalb der Kleingemengelage werden auch durch die interne horizontale Gliederung des Mischgebietes vermieden. So sind gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO auf den rückwärtigen Grundstücksteilen keine Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig, um entsprechend der vorhandenen Nutzungsverteilung das Mischgebiet in einen gewerblichen und zwei straßenseitige, überwiegend wohngenutzte Bereiche zu gliedern. Die genannten Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO würden aufgrund der zu erwartenden Kundenfrequenz im Blockinnenbereich zu Störungen der umgebenden Wohnnutzung führen, da sie ausschließlich über die Wohnhöfe erschlossen werden. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt, da diese Nutzungen regelmäßig in den straßenseitigen Teilbereichen des Mischgebietes (im Erdgeschoss) zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahlen – GRZ - in Verbindung mit Geschossflächenzahlen – GFZ - und der Höhe baulicher Anlagen) stellen an dem zugrundeliegenden Gebäudebestand orientierte gleichmäßige Obergrenzen dar. Die ausgewiesenen GRZ- und GFZ-Werte regeln den für die geordnete städtebauliche Entwicklung und für ökologische Belange bedeutenden Überbauungs- bzw. Ausnutzungsgrad der Grundstücke. Sie entsprechen überwiegend den Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) im Bestand (vgl. hierzu Tabelle 2: Grundflächenberechnung sowie Tabelle 3: Geschossflächenberechnung im Anhang); bei einigen Grundstücken werden, entsprechend der durch Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung von Remisen reduzierten Bebauungsdichte, geringere GRZ-Werte als im Bestand festgesetzt. Trotz der geringfügigen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten besserer Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse führt die durch den Bebauungsplan gesicherte bestandsorientierte Bebauungsstruktur auf den sehr kleinen Grundstücken zu einer Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Alle

meine Wohngebiete bzw. Mischgebiete.

Die Überschreitungen innerhalb des bereits vor 1919 bebauten Bestandsgebietes (es gilt § 17 Abs. 3 BauNVO) werden durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (vgl. Absatz Erholungsflächen und ökologische Maßnahmen sowie Punkt 3.6). Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die gebietstypische Blockkante, die ein ortsbildprägendes Element darstellt, zu erhalten, wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Durch die Ausweisung der Baugrenzen auf den hinteren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO sowie die Festsetzung einer geschlossener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO wird die vorhandene Blockrandbebauung sowie der Bestand an Seitenflügeln und Quergebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gesichert. Ein- und zweigeschossige Remisen und Gebäudeteile werden nicht durch Baugrenzen umfahren, um langfristig eine Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung für die Wohnungen und Arbeitsstätten zu erreichen. Der planungsrechtlich gesicherte Gebäudebestand entspricht im Zusammenhang mit den geplanten blockdurchquerenden Grünflächen den heute geltenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens Fensterrechte in bislang fensterlosen Außenwänden rein nordbelichteter Wohnungen genehmigt werden.

Aus der geplanten Lage der Kindertagesstätte resultiert eine Unterschreitung der nach der Bauordnung Berlin (BauOBl) einzuhaltenden Abstandflächen entlang der an das Grundstück Hobrechtstraße 32 - Friedelstraße 39 (Gemeinbedarfsfläche) angrenzenden Baugrenzen. Die Unterschreitung der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 13 BauNVO ist erforderlich, um die im konkreten Fall städtebaulich sinnvollste Bauungsform für diese Einrichtung zu ermöglichen. Der geplante südorientierte Standort an der nördlichen Grundstücksgrenze erfüllt hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Räume und Freiflächen am weitest gehenden die funktionalen Anforderungen an eine Kindertagesstätte (vgl. hierzu auch Punkt 7.3). Gründe des Brandschutzes stehen der Ausweisung nicht entgegen.

Es wird, um flexible bauliche Lösungen für das Gebäude der Kindertagesstätte zu ermöglichen, gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein Vortreten von textlich differenziert bestimmten Gebäudeteilen (Treppentürme, Balkone u.a.) um bis zu 3,0 m vor die Baugrenze ermöglicht. Diese Festsetzung wird in der Planzeichnung durch eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen bestimmt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Aufgrund der Höhe der bestehenden Bebauung (bzw. der festgesetzten Höchstwerte der zulässigen Höhe baulicher Anlagen) an den ausgewiesenen Baugrenzen / -linien kommt es im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes stellenweise zu einer Unterschreitung der Abstandflächen nach § 6 BauOBl. Diese Ausnahme im Sinne des § 61 Abs. 1 BauOBl ist erforderlich, um das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsräume ist durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die reine bzw. geringfügig erweiterte Baukörperausweisung des Bebauungsplanes ist bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen eine „andere ausdrückliche“ Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBl und bedarf keiner weiteren textlichen Festsetzungen.

Immissionsschutz

Eine weitere Maßnahme, um Immissionen (Lärm, Abgase) aus den Wohnbereichen herauszuhalten und nutzbare Freiflächen zu gewinnen, ist der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken gemäß § 12 Abs. 6 BauN-VO, so dass zukünftig abgeschirmte, ruhige Wohnhöfe gewährleistet werden. Die Belange der Anwohner nach Wohnruhe und Immissionsschutz in ihrem unmittelbaren Wohnungsumfeld sind über die Belange der Gewerbetreibenden auf grundstückseigene betriebliche Stellplätze zu stellen. Betriebsnotwendige Be- und Entladetätigkeiten sind ohnehin im Rahmen der privaten Grundstücksnutzung zulässig, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Gewerbebetriebe nicht vorliegt.

Die direkte Nachbarschaft der geplanten Kindertagesstätte mit einem Mischgebiet bedeutet eine Einschränkung für die zukünftige gewerbliche Nutzung im Mischgebiet. Aufgrund der besonders schützenswerten Nutzung der Kindertagesstätte sind im Mischgebiet nur solche Gewerbe zulässig, die keine gesundheitsgefährdenden Stoffe emittieren. Das städtebauliche Erfordernis für diese Festsetzung wird durch die hohe Schutzbedürftigkeit dieses Bereichs (Lage innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung) im Zusammenhang mit der geplanten Kindertagesstätte als besonders empfindlicher Nutzung begründet und dient der vorbeugenden Verhinderung einer Belastungssituation. Die Verwendung von krebserzeugenden, staub-, dampf- und gasförmigen anorganischen Stoffen werden durch textliche Festsetzungen im Mischgebiet ausgeschlossen.

Um Beeinträchtigungen des Wohnens, der Kindertagesstätte sowie der öffentlichen Grünflächen durch betriebliche Emissionen (Lärm) zu reduzieren, werden darüber hinaus Fenster und Lüftungsöffnungen in den Brandwänden der gewerblich genutzten Gebäude auf den südlichen und nördlichen Grenzen des Mischgebietes ausgeschlossen.

Durch die zu möglichen gewerblichen Nutzungen in dem an die geplante Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Mischgebiet werden (im Mischgebiet zulässige) Lärmemissionen auftreten. Der schutzbedürftigen Kindertagesstätten-Nutzung ist demgegenüber hinsichtlich ihrer Störanfälligkeit ein schalltechnischer Orientierungswert von 50 dB (Tagwert) zuzuordnen. Die Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs der Kindertagesstätte erfordert aufgrund der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der dem Mischgebiet zugewandten Aufenthaltsräume vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, ist in Verbindung mit der DIN 4109 als Technische Baubestimmung sichergestellt, dass notwendige Lärmschutzmaßnahmen erfolgen. Zu diesem Zweck müssen die Außenwandteile der Gebäude ausreichende Luftschalldämmmaße aufweisen bzw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Erholungsflächen und ökologische Maßnahmen

Die Neuordnung und Umgestaltung der ehemaligen Gewerbefläche Hobrechtstraße 32 in eine grünbezogene Gemeinbedarfseinrichtung und öffentliche Grünflächen verbunden mit einer Durchwegung des Baublocks, verbessert nachhaltig die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und seinem Umfeld. Die erheblichen Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen werden gemindert und es wird durch die Öffnung der Höfe zur „Grünen Straße“ hin eine Aufwertung der privaten Freiflächen erreicht.

Die entstehenden öffentlichen Grün- und Spielflächen sind in der Regel ausreichend belichtet und besonnt. Dies gilt sowohl für den bestehenden Spiel- und Bolzplatz an der Pflügerstraße als auch für die Teilflächen an der Friedel- und Hobrechtstraße. Lediglich der entlang der südlichen Grundstücksgrenze Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 verlaufende Teil der öffentlichen Grünfläche weist eine dauerhafte Verschattung auf. Dieser Bereich ist jedoch als Blockdurchwegung vorgesehen und dient demnach erwartungsgemäß nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

Die Beibehaltung der geschlossenen Blockrandbebauung sichert im rückwärtigen Be

reich ruhige wohnungsbezogene Innenhöfe. Im Zusammenhang mit den Bepflanzungsmaßnahmen werden die Höfe aufgewertet und können als wohnungsbezogene Erholungsflächen genutzt werden.

Die geplante Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausdrücklich festgesetzt, da es sich um einen innerstädtischen und äußerst dicht besiedelten Bereich handelt, in dem Grün- und Freiflächen ein immenses Defizit darstellen. Des Weiteren beeinflusst die zusätzliche Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Planungsgebiet positiv und führt so zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies gilt besonders für die Entsiegelung und Bepflanzung des ehemaligen Gewerbestandstückes Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 im Zusammenhang mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche. Diese neue Grünfläche führt zu einer wesentlichen Verbesserung des klimatischen Austausches, so dass auch im Zusammenhang mit einer Reduzierung der lufthygienischen Belastungen durch die Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe in Heizungsanlagen eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht wird.

Bestandsschutz

Die vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans genehmigten Gebäude und deren Nutzung sind rechtlich in ihrem Bestand geschützt; zeitliche Begrenzungen hierfür bestehen nicht. Widersprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans betreffen bestehende Gebäude und deren Nutzung nicht. Erst wenn - im Brandfall o.ä.- neue bauliche Anlagen errichtet oder bestehende wesentlich erweitert oder umgebaut werden sollen, greifen die Regelungen des Bebauungsplans.

Ein Gebäude hat auch Bestandsschutz, wenn es nach dem Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt oder entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die neue Gebietsstruktur passt. So sind z.B. für die gewerblich genutzten Remisen, die der Bebauungsplan nicht planungsrechtlich sichert, auch substanzerhaltende Maßnahmen weiterhin zulässig.

Zur Berücksichtigung der Belange privater Grundstückseigentümer: Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung bedeuten keine Wertminderung für die Privatgrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Geltendes Planungsrecht ist der Baunutzungsplan von Berlin (West) in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Wie in den Tabellen 2 und 3 (im Anhang) ablesbar, bedeutet der neue Bebauungsplan daher keine Herabzonung des bislang zulässigen Nutzungsmaßes der betroffenen Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung und die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, werden durch den Bebauungsplan weder unmöglich gemacht noch mehr als unwesentlich erschwert.

Lediglich das Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 wird durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche bzw. öffentliche Grünfläche als privates Bauland entwertet, so dass diese Festsetzung entschädigungsrechtliche Konsequenzen gemäß Planungsschadensrecht § 40 BauGB nach sich gezogen hätte (Entschädigung durch Übernahme). Entsprechende Ankaufverhandlungen wurden jedoch bereits im Auftrag des Landes Berlin durch den treuhänderischen Sanierungsträger durchgeführt. Dieser Eingriff in das Privateigentum war erforderlich, da für die dringend benötigten Infrastrukturanlagen keine geeigneten Grundstücke der öffentlichen Hand innerhalb des Versorgungsbereiches zur Verfügung stehen.

3.2 Belange der sozialen Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen

Quantitative Wohnbedürfnisse werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nur in unerheblichem Maße berührt. Durch die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA 1-5) und des gegliederten Mischgebietes wird vorhandener Wohnraum gesichert. In den Allgemeinen Wohngebieten und den straßenseitigen Teilbereichen des Mischgebietes werden orientiert an der Nutzungsverteilung im Bestand gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nur Wohnungen zugelassen, um die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch gewerbliche Nutzungen zu vermeiden, den Wohnungsbestand zu erhalten und auch im Neubaufall die Wohnnutzung als wichtiges innerstädtisches Angebot zu sichern. Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO sind auch oberhalb des Erdgeschosses weiterhin zulässig.

Das Mischgebiet wird darüber hinaus dem Bestand entsprechend gemäß § 1 Abs. 4 Nr.1 und Abs. 8 BauNVO in überwiegend dem Wohnen dienende Teilbereiche an der Hobrecht- und Friedelstraße und einen gewerblichen Teilbereich im Blockinnenraum gliedert. Die gemäß § 13 BauNVO zulässige Nutzung von Gebäuden für freie Berufe in Mischgebieten, wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da dies eine Verdrängung der Wohnbevölkerung und Auflösung der typischen Teilung von Wohnen / Gewerbe in Mischgebieten nach sich ziehen würde.

Die qualitativen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht berücksichtigt. So trifft der Bebauungsplan Regelungen zur positiven Gestaltung des Wohnumfeldes durch Mindestbegrünung von privaten Freiflächen. Die Umwandlung der Gewerbebrache in eine wohnungsnaher Kindertagesstätte und öffentliche Grün- und Spielflächen führt zu einer entscheidenden Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan beeinflusst so die wirksame Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, werden durch die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Kindertagesstätten-Standortes innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt. Die städtebauliche Sondersituation des Grundstückes sowie die Flächenansprüche zur Realisierung wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen erlauben die verträgliche Einordnung einer Einrichtung mit 100 Plätzen (Regel-Kita) in den Baublock. Das so gesicherte zusätzliche wohnungsnaher Angebot kann einen Teilausgleich für die bestehenden Defizite an Kindertagesstättenplätzen bilden. Der Standort sichert eine der vorgesehenen neuen Einrichtungen innerhalb des f.f. Sanierungsgebietes Kottbusser Damm-Ost, er ist daher von zentraler Bedeutung für die Verbesserung der Versorgung bzw. der Funktionsmängel innerhalb des Quartiers.

Mit einer ausgewiesenen Flächengröße von 1630 m², aufgeteilt in maximal ca. 570 m² überbaute Grundstücksfläche und mindestens 1060 m² Freifläche, entspricht der Standort weitestgehend den gängigen Senatsrichtwerten für eine Regel-Kita mit 100 Plätzen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist auch bei z.B. einer terrassenförmigen Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen eine Einrichtung mit den notwendigen 743 m² Programmfläche bzw. ca. 1270 m² Bruttogeschossfläche realisierbar.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ist im westlich angrenzenden Baublock 07 eine Umnutzung des Fabrikgebäudes Hobrechtstraße 55 zu einer Jugendeinrichtung geplant.

Dem Freizeit- und Erholungsaspekt wird durch die Flächenausweisung des Bebauungsplans an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, Bolz- und Spielplätzen Rechnung getragen. Die bestehenden erheblichen Defizite bei der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen werden durch ein zusätzliches Angebot an zentraler Stelle innerhalb des Quartiers reduziert. Dabei wird zum einen der bestehende Standort eines Spiel- und Bolzplatzes (Flächengröße insgesamt 1035 m²) auf dem landeseigenen Grundstück Hobrechtstraße- Ecke Pflügerstraße 73 gesichert. Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgängig bis Friedelstraße 39 ca.

1400 m² öffentliche Grünfläche mit Spielplatz neu geschaffen. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen ist aufgrund der begrenzten Grundstückssituation nicht möglich, da gleichzeitig innerhalb des Bestandsblocks auch der notwendige Standort für eine Kindertagesstätte eingeordnet werden muss.

Der durch den Verlauf der öffentlichen Parkanlage gesicherten Blockdurchwegung kommt als Verlängerung der geplanten blockinternen Grünverbindung vom Hohensaufentplatz bzw. Kottbusser Damm bis zur Friedelstraße besondere Bedeutung zu. Weitere öffentliche Grünflächen sind im westlich angrenzenden Blockinnenbereich geplant.

Neben dem quantitativen Teilausgleich auf öffentlichen Grünflächen kann auch durch die qualitativen Verbesserungen der privaten Grundstücksfreiflächen - etwa die Verringerung der versiegelten Flächen, die Erhöhung des Grünflächenanteils durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der Grundstücke - den Belangen von Freizeit und Erholung in Zukunft besser Rechnung getragen werden als bisher.

Verschattung des geplanten Kita-Grundstückes

Zur Beurteilung des optimalen Standortes für die geplante Kindertagesstätte wurde die Besonnung / Verschattung des Grundstückes Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 für den Zeitraum Frühjahr / Herbst (zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März / September) bzw. Sommer (zur Sommersonnenwende am 21. Juni) untersucht.

Im Ergebnis weisen, bedingt durch die Gebäudestellung auf den südlich angrenzenden Grundstücken, die mittig bzw. mittig zur Hobrechtstraße an der Nordseite des Grundstückes liegenden Flächen die beste Besonnung auf.

3.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der gleichmäßigen Blockrandbebauung in der Straßenflucht als typischem städtebaulichem Merkmal des Altbauquartiers ist Ziel des Bebauungsplans und planerischer Wille des Bezirks. Der durchgängig vor 1919 entstandene Altbaubestand an Wohngebäuden prägt das Erscheinungsbild der Straßenzüge innerhalb des Geltungsbereiches sehr stark und verleiht dem Gebiet, trotz der Zäsur des ehem. Gewerbestückes, sein erhaltenswertes Ortsbild. Neben den straßenseitigen Gebäuden weist das Planungsgebiet auch eine dichte Bebauung der Grundstücke mit Seitenflügeln und Quergebäuden bzw. Hinterhäusern an den Grundstücksgrenzen auf. Die Fortentwicklung des Quartiers bedeutet vor dem Hintergrund weitgehender Bestandssicherung die Verbesserung städtebaulicher Standards sowie der städtebaulichen Funktionen des Gebiets; so profitieren künftig alle Grundstücke von der geplanten öffentlichen Grünfläche; die einzelnen Hofbereiche sollen entsiegelt und begrünt und - wo möglich - mit der zentralen Grünfläche verbunden werden. Entsprechend diesem Ziel orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen / -linien gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO am Bestand. Sie berücksichtigt aber die städtebaulich sinnvolle Neuordnung der einzelnen Grundstücke bei Reduzierung des Gebäudebestandes (insgesamt vier ein- bis zweigeschossige Remisen bzw. Gebäudeteile) auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Durch die Neuplanung einer Kindertagesstätte und öffentlicher Grünanlagen auf einer ehemals brachliegenden Gewerbefläche werden die städtebaulichen Funktionen des Quartiers gestärkt und fortentwickelt. Die damit einhergehende Neuordnung und Gestaltung der ehemaligen Gewerbebrache beseitigt einen städtebaulichen Missstand und hat so deutlich positive Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO sichert die vorhandene Blockrandbebauung und die von den Straßenverkehrsflächen abgeschirmten ruhigen Wohnhöfe. Als Ausnahme wird auf dem an der Hobrechtstraße liegenden Teil des Grundstückes Sanderstraße 11, 11a die halboffene Bebauung gesichert. Eine Neubebauung und Baulückenschließung würde hier zu einer erheb

lich höheren Grundstücksausnutzung führen und die Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnungen erheblich verschlechtern.

Für die geplante Kindertagesstätte wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Errichtung des Gebäudes an der Nordseite des Grundstückes zu gewährleisten. Der ausgewiesene Standort weist folgende Vorteile auf:

- der südorientierte Standort weist für Freiflächen und Räume die geeignetste Belichtung und Besonnung innerhalb des Grundstückes auf (vgl. hierzu Punkt 2.2.2);
- Gebäude und Freiflächen liegen verkehrsgeschützt abseits der Straßen;
- der Neubau ermöglicht zum Teil eine Verdeckung der städtebaulich störenden Brandwände an der Nordseite des Grundstückes;
- die geplanten öffentlichen Grünflächen können in die Straßenräume der Hobrecht- und Friedelstraße hinein wirksam werden.

Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO am Bestand orientierte, gleichmäßige Höchstgrenzen für Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die Aufstockung von Altbauten zu verhindern bzw. für Neubauten eine Höhenanpassung an die Altbauten zu gewährleisten. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Lediglich für die Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um den nötigen Spielraum bei der Planung des Gebäudes einzuräumen.

Die durch den Bebauungsplan gesicherte, bestandsorientierte Bebauungsstruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung mit Seitenflügeln und Quergebäuden führt auf den kleinen Grundstücken zu einer dichten Bebauung, so dass sich die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung weder in den Allgemeinen Wohngebieten noch im Mischgebiet einhalten lassen (vgl. hierzu Punkt 3.1.2).

Aus der geplanten Lage der Kindertagesstätte resultiert eine Unterschreitung der nach der Bauordnung von Berlin einzuhaltenden Abstandflächen entlang der an das Grundstück Hobrechtstraße 32 - Friedelstraße 39 (Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche) angrenzenden Baugrenzen. Der Baukörper der Kita wäre regelmäßig in den Abstandflächen der nördlichen bzw. südlichen Nachbarbebauung nicht zulässig. Daher wird im Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 13 und 14 BauOBln durch zeichnerische Darstellung (reine Baukörperausweisung bzw. Baufenster in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse) und textliche Festsetzung eine Unterschreitung der in der Bauordnung vorgeschriebenen Abstandflächen ermöglicht. Diese Unterschreitung ist erforderlich, um gemäß § 6 Abs. 13 BauOBln den Baukörper der Kindertagesstätte in der städtebaulich sinnvollen halb-offenen Bauweise innerhalb des Bestandsgebietes zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe fügen sich als großflächige und zumeist extensive Nutzungen nicht in die vorhandene kleinteilige Struktur des Planungsgebietes ein; sie werden daher in den Wohngebieten und dem Mischgebiet ausgeschlossen.

Mit der Neugestaltung und öffentlichen Durchwegung der vor 1999 als ungeordnete Brachfläche erscheinenden Gewerbeflächen der Grundstücke Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 wird eine städtebaulich unbefriedigende Situation beseitigt und das Ortsbild erheblich aufgewertet. Die deutliche Betonung der blockinternen Grünfläche durch die Öffnung der Blockkanten zur Hobrecht- und Friedelstraße hin markiert die Eingangsbereiche deutlich im Stadtraum und bewirkt durch Vorplätze und Aufenthaltsbereiche eine Aufwertung des Stadtbildes.

Die Kombination der Gemeinbedarfsfläche mit der öffentlichen Grün- und Spielfläche im Inneren des Blockes ermöglicht bei einer offenen Gestaltung der Grundstücksgrenzen durch aufgelockerte Bepflanzungen eine Verflechtung der Grundstücksflächen und weitert sowohl die Gemeinbedarfsflächen als auch die im südlichen Bereich gelegene öffentliche Wegeverbindung optisch auf. Es entsteht so der Eindruck eines "Gebäudes im Grünen", das durch Anbau an die südlichen Brandwände der beste

henden Gebäude sowie durch Bepflanzungen einen Übergang zu den vorhandenen Altbauten herstellt.

Die festgesetzte Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dient unter anderem der gestalterischen Aufwertung des Planungsgebietes. Die dem Bebauungsplan beige-fügte Pflanzliste soll dazu beitragen, dass im Geltungsbereich landschaftstypische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Damit wird insbesondere den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

3.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades trägt im Bereich des ehemaligen Gewer-begrundstückes Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 zu einer erheblichen Aufwertung der Bodenfunktionen (Belüftung, Belebung des Bodens) sowie zur Stabilisierung des Grundwasserhaushalts bei. Die Grundwasseranreicherung wird darüber hinaus durch die vollständige Versickerung der auf dem Kitagrundstück anfallenden Niederschlagswässer unterstützt. Aber auch innerhalb der Hofflächen der Wohn- und Mischgebiete wird durch die Verringerung des Versiegelungsgrades eine Verbesserung des Boden- und Grundwasserhaushaltes erreicht werden.

Die lokalklimatischen Verhältnisse innerhalb des Blockes werden durch die Umstrukturierung des zentralen blockinternen Grünzuges und der Hofbereiche verbessert. Die intensive Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen trägt zu einer klimatischen Entlastung bei. Die Vegetationsbestände wirken einerseits als Frischluftproduzenten und binden Luftschadstoffe und Stäube, andererseits tragen sie zur Erhöhung der Luftfeuchte (Verdunstung) sowie zur Minderung der Überwärmung (Beschattung) bei.

Der Verbesserung der lufthygienischen Situation sollen die Vorschriften zur Verwendung schadstoffarmer Heizungssysteme dienen. Im Zusammenhang mit der verbesserten klimatischen Situation wird eine Aufwertung gegenüber dem Bestand erreicht. Stellplätze sind zukünftig (bei Neubaumaßnahmen) innerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig.

Die erhebliche Baudichte innerhalb des Geltungsbereiches führt zu einer starken Einschränkung der Biotopfunktionen. Die Anlage zusammenhängender Vegetationsflächen und die Bepflanzung dienen jedoch der Schaffung neuer Lebensräume und stellen so eine Aufwertung gegenüber dem Bestand dar.

Eine Bewertung hinsichtlich § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vom NGA mit dem Ergebnis vorgenommen, dass eine Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gegenüber der potentiell möglichen Nutzungsstruktur entsprechend geltendem Baurecht, aber auch gegenüber der realen Bestandssituation erreicht wird.

3.5 Belange der Wirtschaft

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienende engräumige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und Handwerk (sog. "stadtnotwendiges Gewerbe") zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandene Kleingemengelage von Gewerbe und Wohnen bietet neben positiven ökologischen Auswirkungen (kurze Wege, weniger Verkehrsaufkommen) auch günstige Standortbedingungen für die kleingewerbliche bzw. mittelständische Betriebsstruktur (Kundennähe, günstige Altbaumieten etc.). Sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbe müssen jedoch aufgrund der kleinräumigen Gemengelage im Altbauquartier Einschränkungen im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme hinnehmen (z.B. Wohnruhe und Wohnumfeld versus betriebliche Emissionen und Erweiterungsmöglichkeiten).

Auf den als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Grundstücken finden sich

heute gewerbliche Nutzungen nur in den Erdgeschossen der straßenseitigen Gebäude. Es handelt sich dabei durchweg um Nutzungen, die nach ihrem Charakter im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe). Die Begrenzung dieser Nutzungen auf die Erdgeschosse der Gebäude verursacht keine Einschränkung bereits existierender gewerblicher Nutzungen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind weiterhin auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im Mischgebiet werden, dem Bestand entsprechend, die gewerblichen Nutzungen auf die Erdgeschosse der straßenseitigen Gebäude sowie die beiden Quergebäude beschränkt - auch um in diesem Baugebiet einen dem Bestand entsprechenden Anteil Wohnnutzung zu sichern. Um Nutzungskonflikte durch betriebsbedingte Störungen des Wohnens in den Vordergebäuden und Seitenflügeln zu vermeiden, werden zukünftig Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe (Störungen der Wohnhöfe durch Gäste- und Kundenverkehr) auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen. Wegen ihres Störpotentials sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten innerhalb der gesamten Mischgebiete unzulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich zudem nicht in das vorhandene Ortsbild ein.

Durch die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes, die Ausräumung aus der Gemengelage resultierender künftiger Nutzungskonflikte (interne Unterteilung, Ausschluss von Stellplätzen, weitere Immissionsschutzmaßnahmen) kann die vorhandene gewerbliche Nutzung im Gebiet entsprechend den Planungszielen erhalten und zukünftig im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung mit flankierenden ökologischen Maßnahmen entwickelt werden. Die gewerbliche Nutzung in den Quergebäuden wird zudem gesichert, indem eine Wohnnutzung für die rückwärtigen Grundstücksteile ausgeschlossen wird.

Die vorhandenen Betriebe entsprechen nach ihrem konkreten Immissionsverhalten / Störgrad überwiegend dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (Büronutzungen). Die vorhandenen Handwerksbetriebe (Tischlerei, Schlosserei) wurden durch das bezirkliche Umweltamt hinsichtlich ihrer Betriebsweise bzw. evtl. betrieblicher Emissionen vor Ort untersucht. Die Prüfung ergab, dass es sich in den konkreten Fällen um Betriebe handelt, die dem Charakter der zukünftigen Nutzungsart eines Mischgebiets entsprechen, d.h., die als nicht wesentlich störend einzustufen sind. Es werden durch die vorhandenen Betriebe keine gesundheitsschädigenden Stoffe emittiert; Abluftanlagen zur Ableitung gefährlicher Stoffe aus der Raumluft oder aus Anlagen sind im Gebiet nicht vorhanden. Es sind daher keine unzumutbaren Einschränkungen für vorhandene Betriebe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

Für zukünftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes bedeuten die getroffenen Immissionsschutz-Festsetzungen eine Einschränkung. So sind künftig keine Betriebe zulässig, die gesundheitsschädigende Stoffe, wie krebserzeugende, staub-, dampf- und gasförmige anorganische Stoffe, verwenden. Die Belange der Allgemeinheit nach Einordnung einer Kindertagesstätte und öffentlicher Grünflächen in den Baublock überwiegen hier die wirtschaftlichen Belange nach uneingeschränkter Betriebsführung innerhalb des Mischgebietes - die genannten Einschränkungen für künftige Gewerbe sind somit zumutbar.

Durch den Bebauungsplan wird dem betrieblichen Interesse an planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf dem Betriebsgrundstück (Planungssicherheit) sowie der Erhaltung des betrieblichen Bestands weitgehend entsprochen. Die betrieblichen Belange eines Interesses an Betriebsausweitung bzw. notwendiger Erweiterung der Kapazitäten zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit kann der Bebauungsplan aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Nachbarschaft schützenswerter Nutzungen nur innerhalb bestehender gewerblich genutzter Gebäude berücksichtigen.

Der Ausschluss von Stellplätze und Garagen gilt auch für gewerblich genutzten Teile des Mischgebietes. Über den Bestandsschutz vorhandener genehmigter Anlagen hinaus sind daher künftig betriebliche Stellplätze und Garagen hier unzulässig. Dies bedeutet keine unzumutbare Einschränkung für die vorhandenen Betriebe, zumal be

triebliche Be- und Entladetätigkeiten auf dem Grundstück im Rahmen der ohnehin zulässigen Grundstücksnutzung weiterhin möglich sind. Beschäftigte und Kunden der Betriebe sollen zukünftig wie die Bewohner der Grundstücke auf den öffentlichen Parkplätzen im Straßenland parken, um im Mischgebiet unnötige Störungen des Wohnens durch die Emissionen an- und abfahrender Kfz (Lärm, Abgase, Staub) zu minimieren. Zudem können so der Versiegelungsgrad der Grundstücke reduziert und Flächen für notwendige Begrünungsmaßnahmen gewonnen werden.

3.6 Belange des Verkehrs

Die Straßenabschnitte im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereiches werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und öffentlichen Grünflächen getrennt. Die künftigen Straßenbegrenzungslinien entsprechen der bisherigen Rechtssituation, die durch die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien gebildet wurde. Auch die durch Straßenbegrenzungslinien ausgewiesene Eckabschrägung des Grundstücks Sanderstraße 16 - Friedelstraße 37 / 38 ist deckungsgleich mit den f.f. Straßen- bzw. Baufluchtlinien.

Der westlich im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Hobrechtstraße wird zwischen der Sander- und der Pflügerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde seitens des Bezirkes, die Hobrechtstraße auf Höhe des Planungsgebietes als verkehrsberuhigte Zone (Zeichen 325 StVO) ausgewiesen und soweit umgestaltet / zurückgebaut, dass eine gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Verlauf der geplanten blockinternen Durchwegung vom Hohenstaufenplatz / Kottbusser Damm bis zur Friedelstraße entsteht. Die bereits hergestellte Verkehrsberuhigung der Hobrechtstraße gewinnt zukünftig besondere Bedeutung durch die in direktem Umfeld der Straße vorhandenen bzw. geplanten Spielplätze und der Kinder- und Jugendeinrichtungen.

Für den Fußgängerverkehr bildet die als öffentliche Parkanlage gesicherte Blockdurchwegung zwischen Friedel- und Hobrechtstraße das erste Verbindungsstück der geplanten öffentlichen Grünverbindung abseits der Straßen bis zum Hohenstaufenplatz. Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens XIV-291 wird die westlich anschließende öffentliche Grünfläche innerhalb des Baublock 07 bis zum Kottbusser Damm gesichert werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Straßenräume werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen.

Alle Baugrundstücke mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche liegen unmittelbar an Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Für die Kindertagesstätte wird die Erschließung durch Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Besucher und Benutzer des Grundstückes, eines Fahrrechtes zugunsten des betriebsnotwendigen Lieferverkehrs der Kindertagesstätte und eines Leitungsrechtes zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert.

Im Planungsgebiet finden sich auf den Wohngrundstücken mit Ausnahme des Grundstückes Hobrechtstraße - Ecke Sanderstraße 11, 11a (4 Stellplätze straßenseitig) keine Stellplätze. Der ohnehin geringe Grünflächenanteil der Grundstücke soll gesichert bzw., wo möglich, vergrößert werden. Insbesondere die beiden straßenseitigen Höfe im Mischgebiet sind als Wohnhöfe zu sichern und eine Durchfahrung für Gewerbeverkehr auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Verkehrliche Immissionen sollen weitgehend aus dem Blockinnenbereich herausgehalten werden.

Stellplätze und Garagen werden daher ausgeschlossen, um Störungen des Wohnens zu vermeiden und nutzbare Freiflächen zu gewinnen. Zur Minimierung der Störung der Wohnbereiche durch Lärm, Abgase und Staub soll Kfz-Verkehr auf den gewerblichen Hofflächen nur noch für Be- und Entladetätigkeiten zulässig sein (siehe Punkte 7.1 und 7.5). Vor dem Hintergrund der notwendigen Minimierung des bestehenden Immissionskonfliktes bedeutet diese Festsetzung für das vorhandene Gewerbe eine zumutbare Einschränkung, da betriebliche Liefertätigkeiten nicht begrenzt werden - die Fahrzeuge müssen jedoch auf Dauer im öffentlichen Straßenraum bzw. ggf. auf

anderen Privatgrundstücken geparkt bzw. abgestellt werden.

3.7 Abwägung der Einwendungen von Bürgern

3.7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten sich drei Bürger schriftlich zu der vorgestellten Planungskonzeption. Die abgegebenen Äußerungen und Hinweise sowie die jeweilige Abwägung des Stadtplanungsamtes erfolgte im August 1997.

Im Ergebnis wird das Bebauungsplanverfahren XIV-289 in seiner grundsätzlichen Konzeption weiterverfolgt. Folgende inhaltliche Änderungen ergeben sich aufgrund der gegebenen Stellungnahmen:

- Hinsichtlich der Lage des Bolzplatzes wird die Variante 1 mit Erhalt dieser Nutzung am bisherigen Standort Pflügerstraße 73 / 74 weiterverfolgt. Eine Verlagerung auf das Grundstück Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 ist nicht mehr vorgesehen.
- Der im Geltungsbereich befindliche Abschnitt der Hobrechtstraße wird künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen, um die Durchwegung der beiden Baublöcke im Übergangsbereich zwischen den geplanten öffentlichen Grünflächen bzw. der Kindertagesstätte aufzuwerten und verkehrlich zu beruhigen (bisher: Straßenverkehrsfläche).
- Zur langfristigen Reduzierung der vorhandenen Grundstücksausnutzung und um künftig auf den sehr kleinen Grundstücken einen höheren Anteil unversiegelter bzw. begrünter Flächen zu ermöglichen, werden ein- bis zweigeschossige Nebengebäude und Remisen im Bebauungsplan nicht planungsrechtlich gesichert. Damit wird langfristig auch eine Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation und eine bessere Vernetzung vorhandener Grundstücksfreiflächen (Hofbereiche) erreicht. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht den Bestandsschutz der betroffenen Gebäude (-teile) und deren Nutzung.

3.7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es gab 27 Rückäußerungen, davon enthielten 15 Hinweise und eine Bedenken.

Im Ergebnis wird das Bebauungsplanverfahren XIV-289 in seiner grundsätzlichen Konzeption weiterverfolgt. Folgende inhaltliche Änderungen ergeben sich aufgrund der gegebenen Stellungnahmen:

- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung an die durch SenSUT VI D und das bezirkliche Umweltamt vorgeschlagene Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung bestimmter gesundheitsgefährdender Stoffe. In Abwägung der Belange des Immissionsschutz mit den wirtschaftlichen Belangen der vorhandenen Betriebe wird zukünftig im Mischgebiet die Verwendung krebserzeugender Stoffe (Nr. 2.3 TA Luft) und staubförmiger anorganischer Stoffe (Nr. 3.1.4, Klasse I und II TA Luft) sowie dampf- und gasförmiger anorganischer Stoffe (Nr. 3.1.6 Klasse I TA Luft) ausgeschlossen, um gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den gewerblichen Betrieben auszuschließen. Die bisher vorgesehene Festsetzung zum Ausschluss von Abluftanlagen (textliche Festsetzung Nr.14) wird ersetzt.
- Streichung der textliche Festsetzung Nr. 21 (Versickerung des Niederschlagswassers), da mit dem § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG)

Niederschlagswasser grundsätzlich über die belebte Bodenschicht zu versickern ist. Da durch das BWG eine Versickerung des Niederschlagswasser sichergestellt ist, entfällt eine dahingehende Festsetzung im Bebauungsplan.

- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 15 (Regelung der erforderlichen Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile und Fenster der dem Mischgebiet zugewandten Gebäudeseiten der geplanten Kindertagesstätte). Die vorhandene, nicht wesentlich störende Lärmvorbelastung und die im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Regelungen nur beschränkt zulässigen betrieblichen Lärmemissionen innerhalb des Mischgebietes, lassen keine wesentliche Schallbeeinträchtigung der geplanten Kindertagesstätte befürchten, so dass eine zusätzliche rechtliche Regelung von Lärmschutzmaßnahmen zusätzlich zur Technischen Baubestimmung DIN 4109, innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

3.7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes XIV-289 wurde von vier Bürgern besucht. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-289 liegt folgende schriftliche Anregung vor:

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 14, die besagte, dass eine Erdschicht von mindestens 5 cm über den Tiefgaragen hergestellt werden muss und die lt. Begründung intensiv mit Gehölzen bepflanzt werden sollte, ist fachlich zu bemängeln. Gehölze brauchen für die Bewurzelung mehr Substratauftrag als 5 cm. Pflanzentröge für Straßenbäume enthalten z. B. eine Substratschicht von mindestens 80 cm. Dies sollte hier ebenfalls eingehalten werden und die Festsetzung geändert werden.

Da die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 14 eine aufzutragende Erdschicht von mindestens 0,5 m (50 cm) vorsah, was als Minimalsubstratschicht ausreichend für eine Bepflanzung mit Gehölzen ist, fand die Anregung im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung.

3.7.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XIV-289 wurde von drei Bürgern besucht. Schriftliche Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen langfristig zu einer Aufwertung der Naturhaushalts- und Biotopfunktionen des Blockes; darüber hinaus werden die Erholungsfunktionen verbessert und durch neue Angebote ergänzt:

- Die Verringerung des Versiegelungsgrades führt zur Verbesserung der Bodenfunktionen sowie, in Verbindung mit der Versickerung der Niederschlagswässer des Kita-Gebäudes, zu positiven Einflüssen auf den Grundwasserhaushalt;
- Die intensive Bepflanzung der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Grünflächen schafft eine Entlastung des Lokalklimas, was durch den verbesserten Luftaustausch noch verstärkt wird;
- Der Ausschluss emissionsreicher Heizmaterialien führt zu einer Verringerung der lufthygienischen Belastungen;
- Durch intensive Pflanzfestsetzungen können die Biotopstrukturen im Gebiet aufgewertet werden;
- Mit der Ausweisung neuer öffentlicher Grünflächen mit Spielflächen kann ein Teil des erheblichen Defizits an Erholungs- und Spielflächen gemindert werden;
- Die Neuanlage einer blockinternen Durchwegung schafft darüber hinaus eine bessere Anbindung an bestehende bzw. geplante Grünflächen und ermöglicht eine sichere und attraktive Verknüpfung der Grün- und Spielflächen untereinander.

Der Bebauungsplan stellt eine erhebliche Verbesserung der ökologischen Belange dar.

Ein Umweltbereich gemäß § 2a BauGB wird nicht erstellt, da von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht wird.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Lebens- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches positiv beeinflusst. So kann ein Beitrag geleistet werden zur:

- Reduzierung der Defizite an wohnungsnahen Grünflächen und Kindertagesstätten-Plätzen innerhalb des Quartiers "Kottbusser Damm-Ost",
- Stärkung der städtebaulichen Funktionen des Planungsgebietes durch neue öffentliche Grünflächen und eine Kindertagesstätte,
- Verbesserung der Wohnqualität und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse,
- Sicherung der Gewerbestruktur und der Mischnutzung von Wohnen und Kleingewerbe im Baublock sowie
- Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz (Kleinklima, Erhöhung des Vegetationsanteils u.a.).

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner, Beschäftigten und Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht verursacht.

3. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Investitionskosten

Da der Ankauf und die Abräumung des ca. 3000 m² großen Grundstücks Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 bereits stattgefunden hat und die Durchwegung vertraglich durch den Verein „Grün für Kinder e. V.“ hergestellt wurde, sind hier keine Kosten zu erwarten. Für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte werden jedoch in mittel- bis langfristiger

ger Zukunft Kosten für die öffentliche Hand entstehen.

Weitere Kosten können für eine eventuelle Neugestaltung der verkehrsberuhigten Zone in der Hobrechtstraße entstehen. Die verkehrsberuhigte Zone ist für den Abschnitt der Hobrechtstraße zwischen der Sander- und Pflügerstraße bereits hergestellt, jedoch werden Maßnahmen für eine Intensivierung und Verbesserung der Verkehrsberuhigung angedacht.

Die in die bezirkliche und Gesamtberliner Investitionsplanung bereits angemeldeten Investitionsmaßnahmen sind zwischenzeitlich wieder zurückgestellt worden.

IV. Verfahren

1. Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 14. März 1995 (Beschlussvorlage Nr. 94/95) die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-289 für das Gelände zwischen Sanderstraße, Friedelstraße, Pflügerstraße und Hobrechtstraße beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss vom 14. März 1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-289 wurde am 04. August 1995 im Amtsblatt Nr. 39 S. 2686 bekannt gemacht.

3. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 29. Januar 1996 wurde der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II E sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. II mitgeteilt, dass das Bezirksamt Neukölln den Bebauungsplan XIV-289 aufgestellt hat. In den Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26. Februar 1996 und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom 21. Februar 1996 wurden keine Bedenken erhoben.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Durch Bekanntmachung in der Tagespresse am 12. April 1996 wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 15. April 1996 bis zum 15. Mai 1996, die Pläne und Entwürfe einzusehen sowie nach Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung Äußerungen hierzu abzugeben.

5. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 05. August 1997 (Beschlussvorlage Nr. 112/97) den Beschluss gefasst, das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, das sich aus der Auswertung und der anschließenden Abwägung der Äußerungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-289 ergibt, zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 08. September 1997 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert bis zum 20. Oktober 1997 ihre Stellung zum Bebauungsplanverfahren XIV-289 abzugeben. Mit Vermerk vom 18. Juni 2002 wurde das Ergebnis über die Abwägung der Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen.

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Durch Bekanntmachung am 13. August 2004 im Amtsblatt von Berlin wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 23. August 2004 bis einschließlich 24. September 2004, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und Anregungen zur Planung abzugeben.

8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 14. Februar 2005 erfolgte die Anzeige des Bebauungsplanes XIV-289 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diese machte mit Schreiben II C 25 vom 14. April 2005 und 20. Juli 2005 Beanstandungen geltend. Die daraufhin erfolgte Überarbeitung des Bebauungsplanes machte keinen neuen BVV-Beschluss erforderlich.

9. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die nach der Rechtskontrolle erfolgten Änderungen machten eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet außerhalb der Fläche ABCDA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Da im Mischgebiet die typische Unterteilung von Wohnen / Gewerbe bestehend bleiben soll, sind in den straßenseitigen Gebäuden des Mischgebietes ab dem 1. Vollgeschoss nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Die gemäß § 13 BauNVO zulässige Nutzung von Gebäuden für freie Berufe in Mischgebieten, wird deshalb nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Der Versiegelungsgrad im innerstädtischen Bereich ist bereits sehr hoch. Durch Reduzierung der Neuversiegelung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Bodenfunktionen, wie z.B. Belüftung und Belebung des Bodens, erheblich aufgewertet werden. Tiefgaragen werden daher außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nicht festgesetzt.

Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 22. August 2005 bis einschließlich 2. September 2005, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und ausschließlich zu den Änderungen Anregungen abzugeben.

Aufgrund eines Formfehlers bei der erneuten öffentlichen Auslegung, wurde diese vom 12. September 2005 bis einschließlich 26. September 2005 wiederholt.

10. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2005 erfolgte die erneute Anzeige des Bebauungsplanes XIV-289 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nach Durchführung der Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde auf Grund von Hinweisen die Begründung ergänzt. Beanstandungen wurden nicht erhoben.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 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) in der Fassung 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-Neukölln, den 9. März 2006

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Stefanie Vogelsang
Bezirksstadträtin

Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Im Mischgebiet sind auf der Fläche ABCDA die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet außerhalb der Fläche ABCDA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung zulässig.
6. Für die Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- wird als Bauweise festgesetzt: Gebäude sind in halboffener Bauweise bei einseitigem Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze zu errichten.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen die angegebenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
8. Für die baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Veranden und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.
9. An die Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- darf bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
12. Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden auf der Fläche ABCDA Fenster und Lüftungsöffnungen zur Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – nicht zulässig. Dies gilt nicht in Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung.
13. Im Mischgebiet ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft – in der Fassung vom 24. Juli 2002 (GVBl. S. 509) nicht zulässig:
 - Nr. 2.3 Krebserzeugende Stoffe,
 - Nr. 3.1.4 Klasse I und II, staubförmige anorganische Stoffe,
 - Nr. 3.1.6 Klasse I, dampf- und gasförmige anorganische Stoffe.
14. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet, innerhalb der Fläche für den Ge

meinbedarf -Kindertagesstätte- sowie in den öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

16. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-, einem Fahrrecht zugunsten des betriebsnotwendigen Lieferverkehrs der Kindertagesstätte und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- zu belasten.
17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

-Empfohlene Bäume-

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Anus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhl. Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

-Empfohlene Sträucher-

Acer campestre	Feld-Ahorn
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
C. sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
L. xylosteum	Rote Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Prunus padus	Gewöhl. Traubenkirsche
P. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
R. rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
R. corymbifera	Hecken-Rose
R. rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
R. fruticosus	Brombeere
R. idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
S. cinerea	Grau-Weide
S. triandra	Mandel-Weide
S. viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
S. racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
V. opulus	Gemeiner Schneeball

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Anteile in %	Eigentumsverhältnisse	
			Land Berlin	Privat
1. Bauland	10.034	56,4		X
1.1 Allgemeine Wohngebiete	5.545	55,3 von 1.		X
WA 1	1.110			X
WA 2	2.207			X
WA 3	1.179			X
WA 4	699			X
WA 5	350			X
1.2 Mischgebiet	2.859	28,5 von 1.		X
1.3 Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	1.630	16,2 von 1.	X1	
2. Öffentliche Grünflä- chen	2.406	13,5		
2.1 Parkanlage mit Spiel- platz Hobrechtstr.32	1.371	57,0 von 2.	X1	
2.2 Spielplatz Pflüger- straße 73-74	513	21,3 von 2.	X	
2.3 Bolzplatz Pflüger- straße 73-74	522	21,7 von 2.	X	
3. Verkehrsflächen	5.350	30,1	X	
3.1 Straßenverkehrs- flächen	4.360	81,5 von 3.	X	
3.2 Verkehrsberuhigter Bereich	990	18,5 von 3.	X	
Summe Geltungsbe- reich	17.790	100		

1 Treuhänderischer Sanierungsträger LBB-GEG.

Tab. 2: Grundflächenberechnung

Grundstückslage	Flurstücksnummer	Fläche Bauland in m ²	GRZ		GRZ BNP1	Bauliche Anlagen	
			Bestand	Planung		Bestand	Planung ²
Sanderstraße 11,11a	6	1.110	0,65	0,55	0,3	720	610
Sanderstraße 12	7	631	0,7	0,7	0,3	440	440
Sanderstraße 13	8	631	0,7	0,7	0,3	440	440
Sanderstraße 14-15	9	945	0,7	0,7	0,3	665	665
Sanderstraße 16 / Friedelstraße 37-38	10	1.179	0,75	0,75	0,3	885	885
Hobrechtstraße 31	12	1.354	0,66	0,6	0,3	890	812
Friedelstraße 40	13	1.505	0,62	0,6	0,3	940	903
Pflügerstraße 70 / Friedelstraße 41	16	699	0,84	0,8	0,3	585	559
Pflügerstraße 72	15	350	0,69	0,7	0,3	240	245
Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 (Teilfläche Kita)	11	1.630	---3	0,35	0,3	---4	570

1 Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) stellt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans XIV-289 die geltende planungsrechtliche Grundlage für das Planungsgebiet dar.

2 Überbaubare Fläche gemäß festgesetzter GRZ (Planung).

3 Die Grundflächenzahl für die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Teilfläche des Gesamtgrundstückes wurde nicht ermittelt. Für das Gesamtgrundstück beträgt sie etwa 0,6.

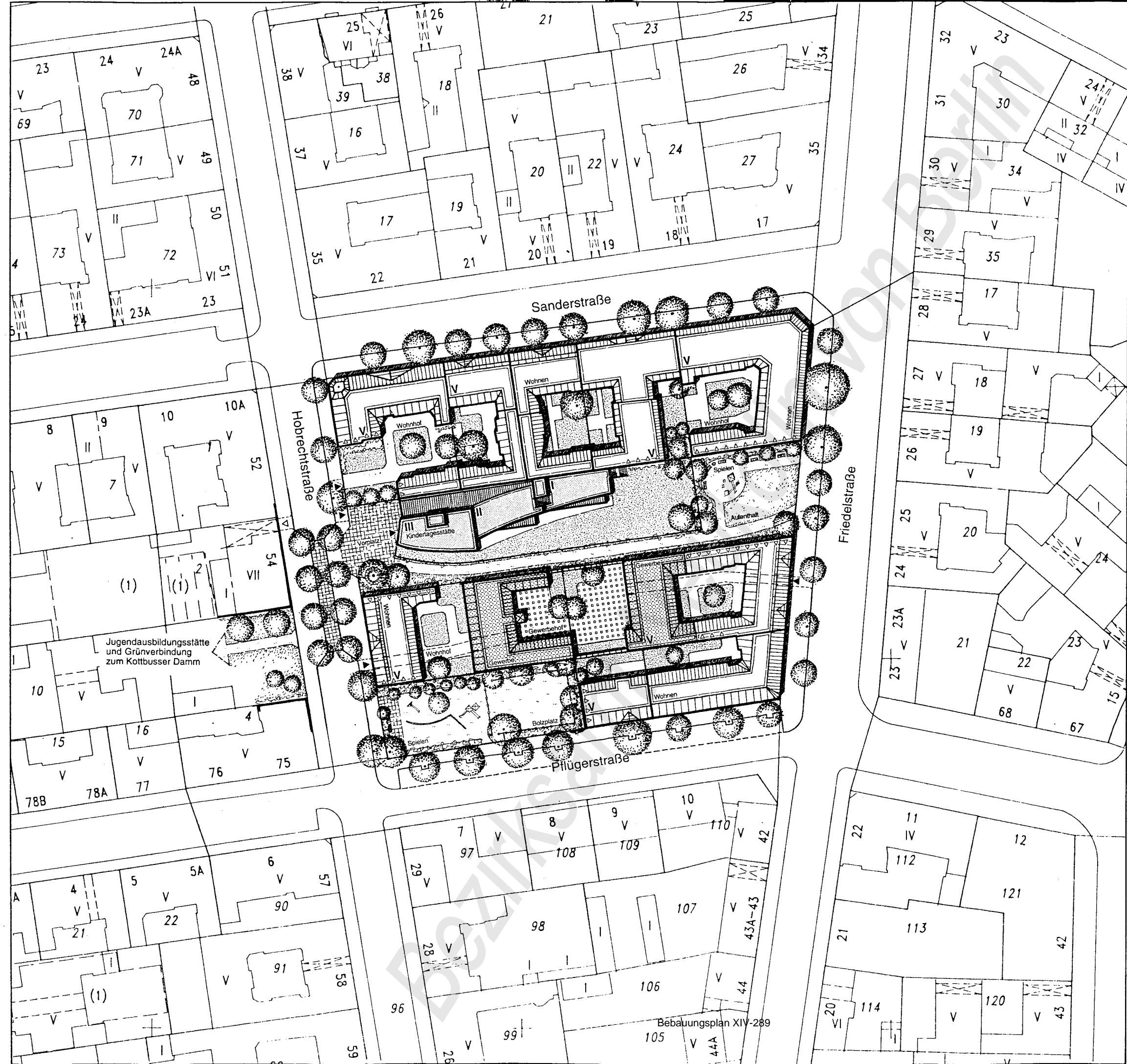
4 Die Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen für die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Teilfläche des Gesamtgrundstückes wurde nicht ermittelt. Für das Gesamtgrundstück beträgt sie ca. 1800 m².

Tab. 3: Geschossflächenberechnung

Grundstückslage	Flur- stücks- nummer	Fläche Bauland in m ²	GFZ		GFZ BNP1	Geschossfläche	
			Bestand	Planung		Bestand ²	Planung ³
Sanderstraße 11,11a	6	1.110	2,81	2,7	1,5	3.120	2.997
Sanderstraße 12	7	631	3,49	3,5	1,5	2.200	2.208
Sanderstraße 13	8	631	3,49	3,5	1,5	2.200	2.208
Sanderstraße 14-15	9	945	3,52	3,5	1,5	3.325	3.307
Sanderstraße 16 / Friedelstraße 37-38	10	1.179	3,75	3,8	1,5	4.425	4.480
Hobrechtstraße 31	12	1.354	3,15	3,0	1,5	4.270	4.062
Friedelstraße 40	13	1.505	2,95	3,0	1,5	4.440	4.515
Pflügerstraße 70 / Friedelstraße 41	16	699	4,01	4,0	1,5	2.805	2.796
Pflügerstraße 72	15	350	3,43	3,5	1,5	1.200	1.225
Hobrechtstraße 32 / Friedelstraße 39 (Teilfläche Kita)	11	1.630	---4	1,05	1,5	---5	1.711

- 1 Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) stellt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans XIV-289 die geltende planungsrechtliche Grundlage für das Planungsgebiet dar.
- 2 Die Bruttogeschossfläche wurde überschlägig für alle Vollgeschosse (im Bestand überwiegend fünf Vollgeschosse) ermittelt; Dachgeschosse wurden nicht berücksichtigt.
- 3 Überbaubare Fläche gemäß festgesetzter GFZ (Planung).
- 4 Die Geschossflächenzahl für die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Teilfläche des Gesamtgrundstückes wurde nicht ermittelt. Für das Gesamtgrundstück beträgt sie etwa 0,75.
- 5 Die Geschossfläche der vorhandenen baulichen Anlagen für die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Teilfläche des Gesamtgrundstückes wurde nicht ermittelt. Für das Gesamtgrundstück beträgt sie ca. 2.260 m².

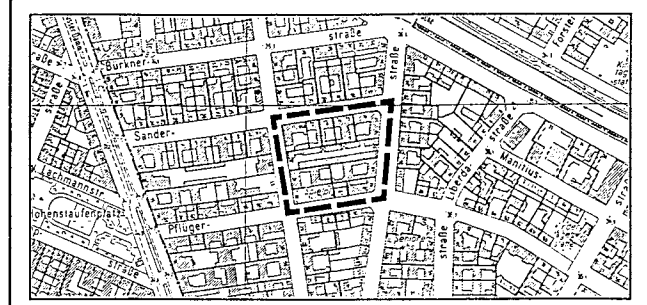
Bebauungsplan XIV-289 Hobrechtstraße



- vorhandene / geplante Bebauung mit Geschöfzahl
- Wohngebäude, z.T. Ladennutzung im EG
- Gewerbegebäude
- Kindertagesstätte
- wohnbezogene Hoffläche
- gewerbebezogene Hoffläche
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- Platzfläche, Fußwegeverbindung
- vorhandene / geplante Bäume, Sträucher, Hecken
- mögliche Fensteröffnungen in Brandwänden
- Straßenfläche mit Aufpflasterung, Gehweg mit Grundstückszufahrt

Gestaltungskonzept

Plan 3 M. 1:1.000

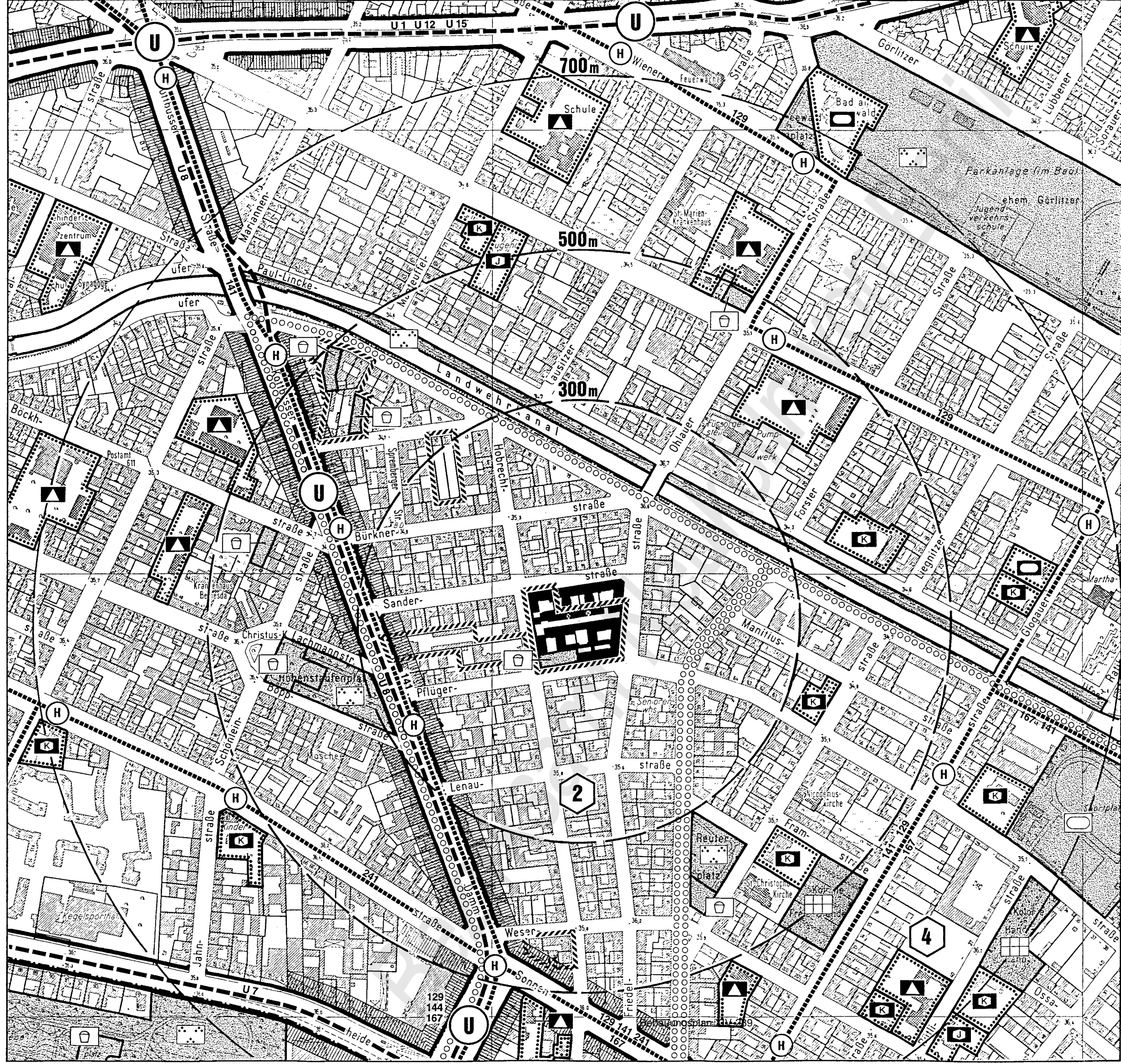




















STADT • LAND • FLUSS
 Büro für Städtebau und Umweltplanung
 J. M. Stevens • C. Voigt • G. Wallraven
 Sonnenallee 96 12045 Berlin
 Tel.: 030 / 688 44 58 Fax: 030 / 688 43 50

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

F Irene Fiedler Freie Landschaftsarchitektin
 Bredowstraße 3 10551 Berlin
 Tel.: 030 / 396 38 38 Fax: 030 / 396 13 85

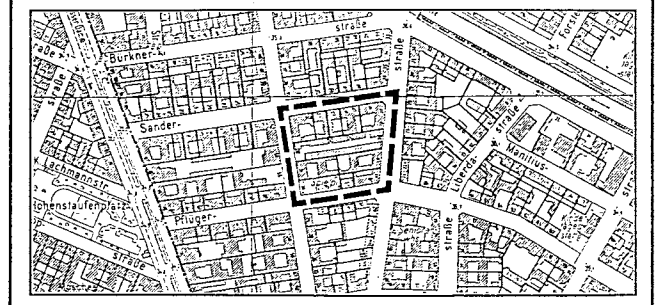
Bebauungsplan XIV-289 Hobrechtstraße




-  Bebauungsstruktur im Geltungsbereich
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Kottbusser Damm Ost"
-  Wegeentfernungen -Radien- (300 m = 5 min Fußweg)
-  Versorgungsschwerpunkt, Einzelhandelskonzentration
-  Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Kindertagesstätte
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Sporthalle
-  Grundschuleinzugsbereich
-  Öffentliche Grünflächen
-  Park
-  Kleingärten
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
-  U-Bahnlinie mit Bahnhof
-  Buslinie mit Haltestelle

Lage im Nahbereich

Plan 1 M. 1: 5.000



STADT • LAND • FLUSS
 Büro für Städtebau und Umweltplanung
 J. M. Stevens • C. Voigt • G. Wallraven
 Sonnenallee 96 12045 Berlin
 Tel.: 030 / 688 44 58 Fax: 030 / 688 43 50

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:
 Irene Fiedler Freie Landschaftsarchitekten
 Bredowstraße 3 10551 Berlin
 Tel.: 030 / 396 38 38 Fax: 030 / 396 13 85