

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	1
1.2 PLANGEBIET	2
1.3 BESTAND	2
1.3.1 Stadträumliche Einordnung	2
1.3.2 Realnutzung/Bestand	3
1.3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
1.3.3.1 Verkehr/ÖPNV	3
1.3.4 Eigentumsverhältnisse	3
1.3.5 Planerische Ausgangssituation	4
1.3.5.1 Mitteilung der Planungsabsicht	4
1.3.5.2 Flächennutzungsplan	4
1.3.5.3 Baunutzungsplan	4
1.3.5.4 Sanierungsgebiet Neukölln	4
1.3.5.5 Festgesetzter Bebauungsplan XIV-B3	5
1.3.5.6 Bereichsentwicklungsplanung	5
1.3.5.7 Landschaftsprogramm Berlin	5
1.3.5.8 Umweltbelastungen	5
2. PLANINHALT	6
2.1 WESENTLICHER PLANINHALT	6
2.2 ABWÄGUNG/BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	9
2.2.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise	9
2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.2.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte	14
2.2.4 Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen	16
2.2.5 Begrünungsfestsetzungen	16
2.2.6 Sonstige Festsetzungen	16
2.3 ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN VON BÜRGERN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	16
2.3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16
2.3.2 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	17
2.3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
2.3.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
2.3.5 Öffentliche Auslegung	22
2.3.6 Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung	23
2.3.7 Fazit	24
2.4 AUSWIRKUNGEN	24
2.4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG	24
2.4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT Eingriffe in Natur und Landschaft Umweltverträglichkeitsprüfung	25
2.4.3 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	25

3.	VERFAHREN	25
	Mitteilung der Planungsabsicht	
	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	
	Öffentliche Auslegung	
	Rechtskontrolle	
4.	RECHTSGRUNDLAGEN	27
	Textliche Festsetzungen	28
	Pflanzliste	29

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass des Bebauungsplanverfahrens war die Sicherung der Sanierungsziele entsprechend der 11. Verordnung vom 25.10.1995 gemäß § 142 BauGB zum förmlich festgelegten (ff.) Sanierungsgebiet Kottbusser Damm Ost vom 25.10.1995. Am 21.07.1992 hatte der Senat von Berlin beschlossen in ganz Berlin an 39 festgelegten Bereichen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchführen zu lassen. In Neukölln war es u.a. das Quartier Kottbusser Damm Ost, das unter der Federführung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, untersucht wurde. Diese Untersuchung bestätigte die im Bezirk bekannten eklatanten Infrastrukturdefizite, hier speziell die fehlenden Einrichtungen für die Jugend und öffentliches Grün.

Im gesamten vom Gutachter beurteilten Quartier – begrenzt vom Maybachufer, Friedelstraße, Sonnenallee und Kottbusser Damm - gibt es keine öffentlichen Einrichtungen für Jugendliche. Die Versorgung der Quartiersbevölkerung mit öffentlichem Grün ist völlig unzureichend. Der Versorgungsgrad mit „wohnungsnahem Grün“ liegt unter 8 % (vergl. BEP Text 89/90 / Fortschreibung 01/02). Der nahe Reuterplatz ist völlig übernutzt und kann deshalb nicht als anrechenbare Fläche herangezogen werden.

Zum Sanierungsgebiet sind u.a. die beiden zur Durchsetzung der fehlenden Infrastruktur notwendigen Grundstücke Kottbusser Damm **80** und Hobrechtstraße **55** geworden.

Als **Sanierungsziel** ist eine Jugendeinrichtung und zwei Grünflächen als Öffentliche Parkanlagen mit Blockdurchwegung in Form einer Konkretisierung der Sanierungsziele mit der BA-Vorlage Nr. 50/96 vom 04.06.1996 gesichert worden. Die Festsetzung der Infrastruktureinrichtungen auf den Grundstücken wird die Mängel reduzieren, aber nicht beheben.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auch erforderlich, weil auf dem Privat-Grundstück Kottbusser Damm 80 vor Inkrafttreten des Sanierungsgebietes ein positiver Vorbescheid für zusätzliche Wohnhäuser im Innenhofbereich erteilt worden war. Zur Abwehr eines Baugesuchs wäre die Anwendung der §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und Zurückstellung) eventuell notwendig geworden, deren Anwendung die Einleitung eines Bebauungsplanes voraussetzt.

Der Bauherr hat die Geltungsfrist des Vorbescheides zwischenzeitlich verstreichen lassen, so dass kein Rechtsanspruch auf diesen Vorbescheid mehr besteht.

Für das Grundstück Hobrechtstraße 55 hatte der Gutachter eine Blockkantenschließung mit einem mehrgeschossigen Gebäude vorgeschlagen. Zu diesem Zeitpunkt war das gesamte Grundstück noch in Privateigentum.

Bei der Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Bezirk in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Betroffenenvertretung die Festsetzung einer Öffentlichen Parkanlage an dieser Stelle vorgesehen.

Das Grundstück ist geteilt, dem Sanierungsziel entsprechend von einer Jugendeinrichtung und von einem treuhänderischen Sanierungsträger gekauft und als Grünfläche, ÖFFENTLICHE PARKANLAGE (siehe 1.3.4) mit einem Kinderspielplatz vom bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt hergerichtet worden.

Der Ankauf des Innenhofbereiches vom Grundstück Kottbusser Damm 80 für eine Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ mit Blockdurchwegung steht noch aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XIV-291, dessen Aufstellung am 18.02.1997 unter der Nr. 20/97 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen wurde, erstreckt sich auf diesen Teil des Sanierungsgebietes und auf die restlichen Grundstücke des gesamten Blockes 07.

Die anderen Grundstücke im Block 07 werden weiterhin, wie schon im festgesetztem Textbebauungsplan XIV-B 3, der ein einfacher Bebauungsplan ist, als Mischgebiet (MI) gesichert und die bisher nur im Baunutzungsplan als festgesetzt geltenden Nutzungsmaße auf die gültige Baunutzungsverordnung übergeleitet.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-291 umfasst den Bereich zwischen Sanderstraße 1-10A, Hobrechtstraße 52-55, Pflügerstraße 75-82, Kottbusser Damm 78-81 (Block 07) und Teilflächen der Straßen Sander-, Hobrecht- und Pflügerstraße im Bezirk Neukölln. Straßenflächen des Kottbusser Dammes gehören nicht zum Geltungsbereich, da der Bezirk Neukölln an der westlichen Grenze des Blockes 07 endet. Der Kottbusser Damm gehört in seiner gesamten Breite zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Teile des Sanierungsgebietes, die die Grundstücke Kottbusser Damm 80 und Hobrechtstraße 55 umfassen, liegen im beschriebenen Geltungsbereich.

1.3 Bestand

1.3.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Neukölln.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, zu dem das gesamte Straßenland des Kottbusser Dammes gehört. Die Westseite des Kottbusser Dammes ist wie auf der Neuköllner Seite mit überwiegend fünfgeschossigen Altbau-Mietshäusern mit Läden in den Erdgeschossen bebaut.

Westlich der Pflügerstraße, die die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet, liegt der Kreuzberger Hohenstaufenplatz; eine Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ mit Kinderspieleinrichtungen und Aufenthaltsqualitäten für Anwohner.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Hobrechtstraße, die in diesem Abschnitt zwischen Sander- und Pflügerstraße eine verkehrsberuhigte Straße werden soll.

Im östlichen Nachbar-Block 08 schließt sich das Bebauungsplanverfahren XIV-289 an, das WA, MI, Gemeinbedarfsfläche „KITA“, Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ festsetzen wird. Der BA-Beschluss zur Einleitung dieses Verfahrens wurde am 14.03.1995 unter der Nr. 94/95 gefasst.

Im Norden und im Süden des Geltungsbereiches befinden sich ortstypische fünfgeschossige Altbau-Mietshäuser, zum Teil mit ehemaligen Hinterhof-Fabrikgebäuden, die heute alle umgenutzt sind in sogenanntes Stilles Gewerbe.

1.3.2 Realnutzung / Bestand

Das Plangebiet umfasst ca. 18.300 m² und ist mit 26 Wohnhäusern und 4 Gewerbegebäuden auf 17 Grundstücken bebaut. Bis auf die im Jahr 1968 errichteten Neubauten Kottbusser Damm 80 und Hobrechtstraße 54 sind alle Häuser Altbaubestand. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 wird auf allen Grundstücken überschritten. Die Traufhöhe aller Gebäude beträgt ca. 20 m über dem Gehwegniveau.

1.3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.3.3.1 Verkehr / ÖPNV

Erschlossen wird das Plangebiet durch den Kottbusser Damm (Bundesstraße 179) und die im Untergrund fahrende U-Bahn U8 mit den Stationen „Schönleinstraße“ und „Hermannplatz“. Die vom Kottbusser Damm abgehenden Straßen sind gebietserschließende Anliegerstraßen mit Schrägparkstreifen und reduzierter Höchstgeschwindigkeit.

1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Grundstück Hobrechtstraße 55 befinden sich alle Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum. Das Grundstück Hobrechtstraße 55 wurde am 14.04.1997 in zwei Trennstücke geteilt. Das straßenseitige Trennstück „B“ in einer Größe von ca. 997 m² wurde von der LBB-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. (LBB-GEG) als treuhänderischer Sanierungsträger der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 19.11.1996 gekauft.

Das besagte Trennstück wird dem bezirklichem Fachvermögen Abt. Bauwesen - Fachbereich Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA) – zu gegebener Zeit unentgeltlich übertragen.

Die Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE mit integriertem Kinderspielplatz“ und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Trennstück „A“, Eigentümer ist (ajb) allgemeine Jugendberatung e.V. seit Dez. 1996, wurde im September 2000 vom NGA hergestellt.

1.3.5 Planerische Ausgangssituation

1.3.5.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (damals noch Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr II E) hat in ihrer Stellungnahme vom 19.12.1996 festgestellt, dass gegen die Absicht den Bebauungsplan aufzustellen keine Bedenken bestehen. Zu dieser Zeit wäre das Bebauungsplanverfahren nach § 4a AGBauGB durchzuführen gewesen. Infolge der Neufassung des AGBauGB vom 7.11.1999 zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes v. 18.12.2004 (GVBl. S. 524) wird jetzt das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit dem Kottbusser Damm als übergeordnete Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II und der U-Bahn-Trasse gemäß Abs. 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie II E hat am 16.12.1996 ebenfalls keine Bedenken geäußert, wie auch mit Schreiben vom 03.01.1997 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Brandenburg und Berlin.

1.3.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin i.d.F. der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Amtsblatt S. 95) stellt für den Geltungsbereich Gemischte Baufläche, Typ M2, dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet“, Fläche für den Gemeinbedarf „JUGENDEINRICHTUNG“, Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit Spielplatz und gärtnerischen Flächen, s. 2.1, sind gemäß Entwicklungsgrundsätzen 1 und 3 aus dem FNP entwickelbar.

1.3.5.3 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan i.d.F. vom 28.12.1960 (Bekanntmachung vom 22.06.1961; Amtsblatt S. 742) weist für den Geltungsbereich die Baustufe V/3 aus. Die Gebietsausweisung MI ist im Bebauungsplan XIV-B3 festgesetzt (s. 1.3.5.5).

Im Planbereich befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Für den Kottbusser Damm ist laut Aussage des Bezirks Kreuzberg das Feststellungsdatum vom 09.05.1928 nur für die Baufluchtlinie nachweisbar (nicht für die davon getrennt liegende Straßenfluchtlinie), für die Sanderstraße ist das Datum 23.12.1905 vermerkt und für die Pflügerstraße das Jahr 1883.

1.3.5.4 Sanierungsgebiet Neukölln – Kottbusser Damm Ost

Im Planbereich liegen die Grundstücke Kottbusser Damm 80, Kottbusser Damm 79a, später Hobrechtstraße 55a, und Hobrechtstraße 55 im ff. Sanierungsgebiet (s. S. 9/10).

1.3.5.5 Festgesetzter Bebauungsplan XIV-B3

Der Bebauungsplan XIV-B3, festgesetzt am 02.06.1989 (GVBl. S. 1092), setzt als Nutzungsart Mischgebiet (MI) – ohne Maß der Nutzung – fest. In den Planergänzungsbestimmungen (textliche Festsetzungen) dieses Bebauungsplanes sind Schank- und Speisewirtschaften – nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083) – sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) sind unzulässig.

1.3.5.6 Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1 (Arbeitsbericht – Fortschreibung 01/2002) sieht für den Geltungsbereich (Block 07) Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil, Mischgebiet, Einzelhandelskonzentration, Fläche für den Gemeinbedarf „Jugend“, die Neuanlage eines Spielplatzes und eine Grünanlage vor.

1.3.5.7 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm (LAPRO'94) vom 23.06.1994 (Abl. S. 2331) trifft in seinen Teilprogrammen folgende Aussagen:

- Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung: Verbesserung der Freiraumversorgung in den Wohnquartieren, Dringlichkeitsstufe I
- Teilprogramm Naturhaushalt / Umweltschutz: Entsiegelung, Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Teilprogramm Biotop- und Artenschutz: Biotopentwicklungsräume – Innenstadt -
- Teilprogramm Landschaftsbild: städtisch geprägte Entwicklungsräume

1.3.5.8 Umweltbelastungen

Im **Altlastenverdachtsflächenkataster** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist in der 1. und 2. Fortschreibung (Oktober 1990 und August 1992) für das Grundstück Sanderstraße 7 eine Altlasten-Verdachtsfläche unter der **Nr. 3296** registriert; begründeter Verdacht wegen einer ehemaligen Chemischen Reinigung auf „leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe“ (CKW). Der Fachbereich Umweltschutz datiert die Chemische Reinigung auf 1985.

Laut Hausverwaltung ist die Reinigung seit 1996 nicht mehr ansässig. Eine Rücksprache mit dem Fachbereich Umweltschutz ergab, ein aktuelles Gefährdungspotenzial, das den Festsetzungen entgegen stehen würde, besteht nicht, ein Altlastenverdacht wird jedoch niemals gelöscht (s. 2.3.4).

2. PLANINHALT

2.1 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan sichert die Sanierungsziele des ff. Sanierungsgebietes nach der 11. Verordnung vom 25.10.1995 gemäß § 142 BauGB auf den Grundstücken Kottbusser Damm 80 und Hobrechtstraße 55.

Für die anderen Grundstücke im betroffenen Block wird die bereits im Textbebauungsplan XIV-B3 (ein einfacher Bebauungsplan) festgesetzte Nutzung Mischgebiet (MI) übernommen und die bisher nur im Baunutzungsplan (siehe 1.3.5.3) als festgesetzt geltenden Nutzungsmaße auf die gültige Baunutzungsverordnung übergeleitet. Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird aus einer generellen Festsetzung eine blockspezifische Festsetzung.

Die weiteren Festsetzungen des Textbebauungsplanes XIV-B3 das Mischgebiet betreffend, werden bis auf die Ausnahmeregelung für Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten im vorliegendem Verfahren übernommen.

Im Mischgebiet wird die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der BauNVO (d. h. Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Außerdem sind mittels textlicher Festsetzung folgende Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig: Anlagen für soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), sowie maximale Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) bestimmt (Textliche Festsetzung Nr. 3). Die überbaubaren Flächen werden von Baulinien, einer Baugrenze, der geschlossenen Bauweise und hinteren Baugrenzen festgelegt. Auf den Grundstücken Kottbusser Damm 79 und 79a gibt es zusätzlich jeweils eine Erweiterte Baukörperausweisung um den Gebäudestandort blockverträglich festzulegen.

Die ff. Fluchtlinien werden durch festgesetzte Baulinien, eine Baugrenze und Straßenbegrenzungslinien ersetzt; das Straßenland wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Hobrechtstraße zwischen Sander- und Pflügerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH „ festgesetzt.

Das Grundstück (noch) Kottbusser Damm 79a, später Hobrechtstraße 55a, wird als Fläche für den Gemeinbedarf „JUGENDEINRICHTUNG“ festgesetzt.

Die Voruntersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebietes hat, wie schon erwähnt (siehe 1.1), den eklatanten Mangel an Jugendeinrichtungen in diesem Gebiet konstatiert. Das Grundstück ist von dem Verein ajb – allgemeine Jugendberatung e.V.-gekauft (siehe 1.3.4) und damit sind die Sanierungs- wie auch die Festsetzungsziele gesichert worden.

Als Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit Spielplatz wird die vordere Grundstücksfläche vom Grundstück Hobrechtstraße **55** festgesetzt und als Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit gärtnerischen Flächen wird entsprechend der Sanierungsziele die hintere Grundstücksfläche des Grundstücks Kottbusser Damm **80** ebenfalls festgesetzt.

Auf allen weiteren Grundstücken des Blockes 07 wird durch die genannten Festsetzungen (MI, GRZ, GFZ) der Bestand im Grundsatz gesichert. Infolge der zum Teil sehr kleinen Grundstücke liegen erhebliche Nutzungsmaße vor. Diese werden durch die Festsetzung geringfügig auf ein vertretbareres Maß reduziert, z. B. anstatt GRZ 0,69 auf GRZ 0,6, oder anstatt GFZ 3,92 auf GFZ 3,8. Die Eckgrundstücke erreichen bei einer geschlossenen Eckbebauung, die hier städtebaulich, außer an der Ecke Hobrecht- und Pflügerstraße, gewünscht ist, besonders hohe Werte. Das ist in den festgesetzten Nutzungsmaßen berücksichtigt worden. Bauliche Anlagen dürfen an den Baugrenzen bis zur höchstzulässigen Gebäudehöhe errichtet werden, auch wenn diese an einer Nachbargrenze liegen bzw. an die Öffentlichen Parkanlagen heranreichen, dies trifft auf die Grundstücke Kottbusser Damm 79 und Hobrechtstraße 54 zu (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus ist in allen Geschossen unzulässig.

Die festgesetzten Nutzungsmaße tangieren nicht die vorhandenen Gebäude (Bestandsschutz). Erst bei einer Neubebauung eines Grundstückes im Block sind die festgesetzten Nutzungsmaße anzuwenden.

Zur Begrenzung der Luftschadstoffe, hier im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, werden nur folgende Brennstoffarten zugelassen: Erdgas oder Heizöl EL.

Die Verwendung anderer Brennstoffe 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 Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind (Textliche Festsetzung Nr. 10).

Eine Erstbewertung hinsichtlich § 8a BNatSchG und Freiflächennutzung wurde vom NGA am 06.08.1997 vorgenommen mit dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Festsetzungen eine Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren erreicht wird. Dies gilt für das geltende Baurecht und dessen mögliche Nutzungen, wie auch für die reale Bestandssituation.

Bei der Erstbewertung hat das NGA vorgeschlagen, in die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ an der Hobrechtstr. **55** – straßenseitiges Trennstück „B“ – einen Kinderspielplatz zu integrieren. Weiterhin wurde vorgeschlagen auf der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Kottbusser Damm **80** - Hinterland – Mietergärten zusätzlich vorzusehen. Die Mietergärten sind in der Zwischenzeit verworfen worden, weil diese Nutzung automatisch Nebengebäude oder Lauben nach sich zieht, die hier im Innenblock städtebaulich nicht gewünscht sind. In Abstimmung mit der Betroffenenvertretung sind nun gärtnerische Flächen zusätzlich vorgesehen, die von Jugendinitiativen unter Betreuung bearbeitet werden.

Darüber hinaus können diese bearbeiteten Flächen den interessierten Anwohnern Anregungen zur eigenen Gartengestaltung geben, zum Aufenthalt einladen und die Möglichkeit bieten sich zu beteiligen. Die gesamte Fläche wird der Erfahrung nach nicht als Durchwegungsgrün benötigt. Diesen Vorschlägen wird entsprochen und die Festsetzung entsprechend vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig; Tiefgaragen sind davon ausgenommen (Textliche Festsetzung 8).

Der Bebauungsplanentwurf sah zum Zeitpunkt der Aufstellung noch zwei Durchwegungsalternativen vor:

1. auf der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Hobrechtstraße 55 beginnend, durch die Gebäudedurchfahrt des Ökozentrums der ajb hindurch, **dahinter** rechts nach Norden abknickend zur hinteren Teilfläche
– spätere Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ – Kottbusser Damm 80, hier nach Westen abknickend über ein Gehrecht durch die Zufahrt des straßenseitigen Gebäudes Kottbusser Damm 80 zum Kottbusser Damm.
2. auf der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Hobrechtstraße 55 beginnend, **vor** dem ajb-Gebäude nach Norden abknickend auf die Decke der Tiefgarage des Nachbargrundstücks Hobrechtstraße 54, hier nach Westen abknickend über die zukünftige Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ wie in Variante 1.

In Übereinstimmung mit der Betroffenenvertretung wird nur noch die **Variante 1** im Bebauungsplanverfahren verfolgt. Diese Wegeführung trifft auch auf Interesse der Jugendeinrichtung ajb, die durch die Öffentliche Durchwegung einen hohen Bekanntheitsgrad erfährt und auch Hemmnisse leichter überwunden werden können sich der Einrichtung zu nähern. Einige gewerbliche Mieter sehen ebenfalls die durch die Durchwegung hergestellte Öffentlichkeit sehr positiv.

Eine weitere Abweichung von den Zielen des Bebauungsplanverfahrens zum Zeitpunkt der Aufstellung bestand darin, dass über die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ Hobrechtstraße 55 kein „Wegerecht“ eingeräumt werden sollte. Das ist öffentlich-rechtlich nicht haltbar.

Bei der Teilung des Grundstücks Hobrechtstraße 55 wurde offensichtlich, dass das bestehende gegenseitige Wegerecht (d. h. Geh- u. Fahrrecht) zwischen den Grundstücken Kottbusser Damm 79 und Hobrechtstraße 55 nur eine privatrechtliche Vereinbarung darstellt, die eine öffentlich-rechtliche Erschließung des hinteren Trennstückes der Hobrechtstraße 55 (Kottbusser Damm 79a) nicht sichert.

Um diese notwendige Sicherung herbeizuführen, muss über die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ der Hobrechtstraße 55 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Fläche „C“, auf der Südseite des Grundstücks vorgesehen und festgesetzt werden (Textliche Festsetzung 12). In der Zwischenzeit ist der Fahr- und Fußweg, abgegrenzt von der Kinderspielfläche, hergestellt und durch einen Gestattungsvertrag geregelt.

Das Fahrrecht dient als Zu- und Abfahrt für die notwendigen Behindertenstellplätze, wie auch der Belieferung der vorh. Betriebe auf dem Grundstück des ajb, z.B. des vorh. Restaurants. Diese zwischenzeitlich gebaute Zufahrt dient darüber hinaus als Zugang für eine große Anzahl Jugendlicher zum ajb-Gebäude, für Quartiersbewohner als Blockdurchwegungs-Weg, für Kinder vom Kottbusser Damm aus über die Höfe der Grundstücke Kottbusser Damm 79 und Nr. 79a (später Hobrechtstraße 55a) zum Kinderspielplatz auf der Hobrechtstraße 55. Nach Ankauf der Innenhoffläche vom Grundstück Kottbusser Damm 80 verlagert sich der Fußweg durch den Block vom

Kottbusser Damm 79 auf dieses Grundstück. Die Hofdurchquerung ist sehr stark frequentiert.

Diese große Anzahl von Personen und die gleichzeitige, zeitweise ebenfalls starke Nutzung durch Fahrzeuge macht eine von den üblichen Maßen abweichende Breite von 7,00 m erforderlich.

2.2 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Als **Art** der Nutzung wird überwiegend Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird die im Textbebauungsplan XIV-B3 festgesetzte Nutzung **MI** übernommen.

Die Blockbebauung mit vier fünfgeschossigen Gewerbegebäuden und zwei zweigeschossigen Remisen entspricht in ihrem Bestand, der in den Erdgeschossen überwiegend Ladengewerbe aufweist, der Eigenart eines Mischgebietes. Der Bestand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Vom Textbebauungsplan XIV-B3 wird ebenfalls der Ausschluss von Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) übernommen, jedoch nicht die Ausnahmeregelung für Schank- und Speisewirtschaften, sowie Vergnügungsstätten.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Baugebietes mit überwiegend gewerblicher Nutzung als zulässig gelten, und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil der Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 1). Dieser Fall läge nur auf dem Grundstück Kottbusser Damm 79 vor. Es wäre für den Gesamtblock unverträglich, wenn hier neben dem Erholungsgrün und der Jugendeinrichtung ein oder mehrere Vergnügungsbetriebe sich ansiedeln könnten. Andere gewerbliche Nutzungen bleiben dem Grundstück offen.

Der Ausschluss von Spielhallen und die Schaustellung von Personen (s.o.) ist notwendig, weil diese Gewerbe im MI generell bzw. ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem Charakter der Einkaufsstraße Kottbusser Damm schaden und ganz stark die vom Wohnen dominierten Straßen Sanderstraße, Hobrechtstraße und Pflügerstraße beeinträchtigen würden. Wenn es bei Festsetzung des o.g. BPL XIV-B3 noch um die Gefahr der Verdrängung des Einzelhandels ging, so ist heute das Problem der Leerstand der Läden in den genannten Straßen. Seit März 2003 hat es 10 telefonische Anfragen nach der Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen im Quartier Kottbusser Damm gegeben.

Als in den 80er Jahren eine Vielzahl von Spielhallen am Kottbusser Damm beantragt wurden, zeigte diese neue Erwerbsquelle sofort ihre Wirkung in der Schließung von fünf Einzelhandelsgeschäften mit dem Sortiment des täglichen Bedarfs, die der Gewinnerwartung der Hauseigentümer nicht standhalten konnten. Durch den o.g. Textbebauungsplan konnte die Anzahl der Spielhallen auf fünf (nur auf der Neuköllner Seite gezählt) begrenzt werden. Diese Anzahl reicht für den Bedarf der Bevölkerung aus, zumal in der Sonnenallee, Karl-Marx-Straße und in der Hermannstraße weitere Spielhallen zu finden sind. Heute wäre bei einem Nichtausschluss eine Verödung des Kottbusser Damms zu befürchten, da Spielhallen, die in die leerstehenden Läden ziehen nach wie vor ihre Schaufenster mit Folien uneinsehbar machen, weil der Spieler nicht von der Straße aus gesehen werden will. Das hätte zur Folge, dass der Flaneur an bunt

beklebten Schaufenstern entlang gehen müsste und die Haupteinkaufsstraße dieses Quartiers in eine Monostruktur von Gemüse-, Telefon- und Spielhallenläden umkippen würde. In den Nebenstraße würde die Ansiedlung von Spielhallen zum Wegzug der gebildeten Bürger führen, die um das Wohl ihrer Kinder fürchten.

Ein Ausschluss der Schaustellung von Personen ist notwendig, da diese Gewerbeform eine besonders starke Auswirkung auf die Umgebung ausübt und die Umwandlung des Kottbusser Damm-Quartiers zum Rotlichtquartier auslösen würde.

Das Zentrenkonzept 1999 (Herausgeber SenStadtUmTech) „Handelsstandort Berlin“ ordnet den Kottbusser Damm als ein Besonderes Stadtteilzentrum ein mit der Prognose der Steigerung von Verkaufsflächen bis 2010. Die Weiterführung dieser Untersuchung, der Stadtentwicklungsplan Zentrum Teil 2 - StEP Zentren 2 - (vom Senat von Berlin am 30. Nov. 2004 lediglich zur Kenntnis genommen und noch nicht beschlossen), geht auch von einer Zunahme der Verkaufsflächen aus. In dieser Untersuchung werden die Ladenleerstände mit der Bereinigung der Filialnetze begründet.

Schank- und Speisewirtschaften bedürfen in diesem Quartier keiner einschränkenden Regelung, weil eine Monokultur im Gaststättengewerbe nicht zu erwarten ist. Die bisherige Mischung am Kottbusser Damm wird sich nicht negativ zur Einseitigkeit entwickeln und die Nebenstraßen sind kein geeigneter Standort für Speisegaststätten. Eine Mehrzahl von Schankwirtschaften ist typisch für das Gebiet und bedarf keiner Regelung.

Die Ausnahmeregelung für die Nutzungen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Anlagen für soziale Zwecke sind notwendig, um eine Prüfung des Sachverhaltes für jeden Antrag zu ermöglichen. Diese Nutzungen sind im Geltungsbereich generell zulässig und evtl. städtebaulich auch vertretbar, aber nicht an jeder Stelle. Hier sind Nachbarinteressen zu gewährleisten und das Zentrenkonzept in der Beurteilung zu berücksichtigen.

Der Garagenhof auf dem Hinterland des Grundstückes Kottbusser Damm 80 wird zur Grünfläche „ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE“ mit integrierter Durchwegung und Gartenflächen (siehe 2.1). Diese Festsetzung stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar, aber es gibt weder im Quartier noch im fraglichem Block ein geeignetes Grundstück der öffentlichen Hand um die erheblichen Grünflächendefizite (s.o.) reduzieren zu können. Die Grünflächendefizite wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet und innerhalb der Sanierungsdurchführung nachgewiesen und deren Behebung ist eines der zentralen Sanierungsziele in diesem Gebiet. Das Grundstück Kottbusser Damm 80 Grundstück bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer Verknüpfung mehrerer Grünflächen über die Bezirksgrenze hinaus (siehe 2.2.3). Die nach Art. 14 GG geschützten privaten Eigentümerinteressen müssen nach Abwägung aller Umstände gegen die öffentlichen Belange der Grün- und Freiflächensicherung in diesem dichtbebauten Wohn- und Arbeitsquartier zurücktreten, da der Bedarf an zusätzlichen Grünflächen unabweisbar ist und es andere Möglichkeiten zur Grünflächenschaffung nicht gibt. Insbesondere stehen geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung.

Das von der LBB-GEG zwischenerworbene vordere Grundstücksteil der Hobrechtstraße 55 wird als Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit integriertem Kinderspielplatz, einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den dahinter liegenden Nachbarn abj, jetzt noch adressiert als Kottbusser Damm 79a, festgesetzt.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit ergibt sich aus der Festsetzung Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘.

Mit diesen beiden Öffentlichen Parkanlagen wird ein erheblicher Freiflächenmangel, der im gesamten Norden des Ortsteiles Neukölln herrscht gemindert, nicht behoben (s. 1.1). Dieses besagte hintere Grundstück der Hobrechtstraße 55 (Nr. 55a) wird als Fläche für den **Gemeinbedarf** - „JUGENDEINRICHTUNG“ - mit einer Grundstücksdurchwegung festgesetzt. Der Begriff Jugendeinrichtung beinhaltet Nutzungen wie Ausbildung, Schulung, Betreuung, Beratung und Raumangebote für die Freizeitgestaltung. Die Festsetzungen auf den Grundstücken Hobrechtstr. 55 und 55a entsprechen dem inzwischen vorhandenem Bestand.

Die **Bauweise** wird dem Mischgebiet und dem Bestand entsprechend als geschlossene Bauweise festgesetzt. Um die gebietstypische Blockkante erhalten zu können, die ein Ortsbild prägendes Element ist, werden die Grundstücke mit einer festgesetzten **Baulinie** straßenseitig begrenzt. Davon ausgenommen ist die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ Hobrechtstraße 55 und die daran südlich angrenzende Grundstücksgrenze von dem Grundstück Pflügerstraße 75 + 76, die eine **Baugrenze** erhält. Bei diesem Eckgrundstück ist eine zwingende Blockkantenbebauung aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Das Straßenbild wird nicht beeinträchtigt, wenn ein Neubau in der Pflügerstraße nicht bis an die Hobrechtstraße heran gebaut werden würde oder z.B. abgetrept zur Ecke hin endet. Wegen der sehr geringen Tiefe des Grundstücks kann bei einem Neubau nicht wie heute beim Altbau ein Eckgebäude als Abschluss errichtet werden. Das hat zur Folge, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks die Öffentliche Parkanlage auf dem nördlichem Grundstück Hobrechtstraße 55 eine geringere Verschattung erhielte als heute. Die Baulinie kann in den Obergeschossen im Rahmen der Vorschriften der BauO Berlin von Balkonen, Erkern und anderen vortretenden Bauteilen überschritten werden.

Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Erhalt des ortstypischen Straßenbildes.

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen bleiben gemäß der Bauordnung von Berlin bei diesen vor die Außenwand vortretenden Bauteile außer Betracht.

Die Bebauungstiefe wird durch eine **hintere Baugrenze** festgelegt, die bewirken soll, dass zum Blockinneren hin eine zusammenhängende bepflanzbare Gartenfläche entstehen kann. Diese hintere Baugrenze darf um das zu gewährleisten nicht von Gebäudeteilen, auch nicht in den Obergeschossen, überschritten werden (Textliche Festsetzung Nr. 4). Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke, hier die „Gärten“ z. B. die der Sanderstraße und der Pflügerstraße sind mit 7,80 m und 8,00 m Tiefe so gering, dass ein Hineinragen von Gebäudeteilen, diese Flächen so beeinträchtigen würden, dass es nicht verträglich wäre.

An die Baugrenzen, die an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Hobrechtstr. 54, Kottbusser D. 79, Kottbusser D. 79a, später Hobrechtstr. 55a) liegen, kann abweichend von den Vorschriften der Bauordnung Berlin ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen bis zur höchstmöglichen Gebäudehöhe herangebaut werden (Textliche Festsetzungen Nr. 4). Bei dem Grundstück Hobrechtstr. 54 dient diese Festsetzung der geschlossenen Gebäudekante entlang der Grundstücksgrenze. Die unmittelbar südlich liegende Spielplatzfläche wird davon nicht beeinträchtigt, sondern erhält eine gestaltbare Wand, z.B. für ein Wandbild und für Rankpflanzen.

Die beiden im Innenblock liegenden Bauflächen (Kottbusser D. 79 und Kottbusser D. 79a) sind in ihren Abmessungen so gewählt, dass ihre Bebauung die geringste Belastung für die Nachbarn darstellt.

Die Folge ist jedoch, dass diese Bauflächen, die einer **Erweiterten Baukörperausweisung** entsprechen, nur mit einem Heranbauen an die Nachbargrenzen sinnvoll bebaut werden können. Ein Weglassen dieser Bauflächen ist nicht vertretbar, da das Grundstück Kottbusser Damm 79a **nur** aus diesem hinteren Grundstück besteht und das Grundstück Kottbusser Damm 79 mit einer nur straßenseitigen Baufläche stark benachteiligt würde gegenüber den Nachbarn und der jetzigen Ausnutzung des Grundstückes.

Die spezielle Festlegung der Lage dieser „Neubauten“ mittels Baugrenzen ist notwendig, um einerseits dem jeweiligen Eigentümer wie oben erwähnt ein „hinteres“ Gebäude zu ermöglichen, andererseits einem späteren Entwurf nicht zu enge Fesseln anzulegen. Der richtige Standort der bebaubaren Fläche wurde dahingehend bestimmt, dass die geringst mögliche Verschattung nach Norden (Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ und Garten der Hobrechtstraße 54) und die geringst mögliche Beeinträchtigung des Blickfeldes der unmittelbaren Nachbarn im Süden (Pflügerstraße 77 + 78a, 79a + 80) eintritt.

Das **Maß** der Nutzung wird über Grundflächenzahlen (GRZ), Geschosßflächenzahlen (GFZ), sowie maximale zulässige Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt; gemessen von den vorh. Messpunkten NHN (vormals ü.NN.) im Straßenland (Textliche Festsetzungen Nr. 3) aus.

Die genannten Traufenmaße lassen am Kottbusser Damm und an der Sanderstraße bei Neubau jeweils ein Sockelgeschoss und sechs Obergeschosse zu; in der Pflügerstraße, innerhalb der Erweiterten Baukörperausweisungen im Innenblock und in der Hobrechtstraße jeweils ein Sockelgeschoss und fünf Obergeschosse. Die Firsthöhen lassen jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss bzw. einen ausbaufähigen Dachraum zu.

Die Höhendifferenzen der Messpunkte im Straßenland (Kottbusser Damm 0,20 m, Sanderstraße 0,80 m, Hobrechtstraße eine gleichbleibende Höhe und Pflügerstraße 1,00 m) sind bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen, die durch die Traufhöhen vorgegeben werden, sind einerseits wegen der geringen Grundstückstiefen an der Pflügerstraße notwendig und andererseits, z.B. für die Gebäude an der Hobrechtstraße und die im Innenblock wegen ihrer Verschattungen, die sie auf den Nachbargrundstücken verursachen.

Das recht erhebliche Maß der Nutzung ist städtebaulich notwendig und gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, da dieser Block fast ausschließlich mit Vorkriegsbauten bebaut ist und in einem innerstädtischen Bereich liegt, der einerseits eine Bebauung in dieser Höhe bereits aufweist und es andererseits eine gebietstypische Dichte gibt (siehe 1.3.2). Hiervon abzuweichen, wie z. B. in den 50er und 60er Jahren um mehr Luft und Sonne in die Quartiere zu holen, hat sich stadtgestalterisch in der Innenstadt nicht bewährt. Die geschlossene Blockkante ermöglicht gegenüber dem recht lärmintensiven Straßenraum einen für die Innenstadt verhältnismäßig ruhigen Innenbereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Die festgesetzte Tiefgarage auf dem Grundstück Hobrechtstraße 54 ist auf die zulässige GRZ und GFZ nicht anzurechnen.

Die recht erhebliche Größe des Grundstücks und die verbleibende nicht unterbaute Gartenfläche macht eine Anrechnung der Tga 1, die in der Folge der Festsetzung nur eine unterirdische Anlage in den dargestellten Abmessungen sein kann, nicht notwendig (Textliche Festsetzung Nr. 9)

Nutzungsmaße

Grundstück	Fläche	GRZ	GRZ	GFZ	GFZ
	in m ²	Bestand	Festsetzung	Bestand	Festsetzung
Sanderstr. 1 + 2	1.550	0,78	0,7	3,92	3,8
Sanderstr. 3	493	0,69	0,6	3,45	3,5
Sanderstr. 4	640	0,68	0,6	3,38	3,5
Sanderstr. 5 + 6	939	0,7	0,6	3,5	3,5
Sanderstr. 7 + 8	950	0,69	0,6	3,47	3,5
Sanderstr. 9	631	0,69	0,6	3,07	3,5
Sanderstr. 10 + 10a	1.134	0,76	0,7	3,77	3,8
Hobrechtstr. 54	1.550	0,92	0,3	2,37	2,0
Pflügerstr. 75 + 76	700	0,78	0,6	3,9	3,7
Pflügerstr. 77	365	0,77	0,6	3,83	3,7
Pflügerstr. 78A + 78B	536	0,76	0,6	3,79	3,7
Pflügerstr. 79 + 79A	540	0,74	0,6	3,7	3,7
Pflügerstr. 80	285	0,7	0,6	3,51	3,7
Pflügerstr. 81	275	0,68	0,6	3,46	3,7
Pflügerstr. 82	589	0,83	0,7	3,92	4,0
Kottb. Damm 79	2.213	0,57	0,5	2,77	2,0
Kottb. Damm 79A (Hobrechtstr. 55A)	1.019	0,44	0,5	2,06	2,0
Kottb. Damm 80	1.073	0,55	0,6	2,79	2,3

2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Erweiterten Baukörperausweisung (Kottbusser Damm 79 und 79a) so groß bemessen, dass die notwendigen Nebengebäude dort untergebracht werden können und dadurch die nicht überbaubaren Flächen tatsächlich einer Bepflanzung gemäß der Pflanzliste zur Verfügung gestellt werden können.

Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 5 im Sinne des § 14 bis auf die Grundstücke Kottbusser Damm 79 und Nr. 79a (später Hobrechtstraße 55a) nicht zulässig. Auf den Grundstücken Kottbusser Damm 79 (hinter der Knotenlinie) und auf dem Grundstück Kottbusser Damm 79a können Nebenanlagen errichtet werden, weil wie oben ausgeführt die Flächen der Erweiterten Baukörperausweisung für zusätzliche Nebenanlagen nicht ausreichen.

Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 14 sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 6). Kleintierhaltung im innerstädtischem Bereich entspricht heute nicht mehr den Wohngepflogenheiten der Allgemeinheit. Eher könnten die dafür notwendigen Ställe zu Geruchsbelästigungen oder sogar zu ungewohnten Lärmbelästigungen führen, z.B. durch den morgendlichen Hahnenruf.

2.2.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilflächen der Sander- und der Pflügerstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Straßenland des Kottbusser Damms gehört nicht zum Bezirk Neukölln. Recherchen in den Vermessungsämtern beider Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln haben ergeben, dass der Kottbusser Damm hier nur eine förmlich festgestellte Baufluchtlinie vom 09.05.1928 aufweist und keine förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie. Mit der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie (Textliche Festsetzung Nr. 11) und einer Baulinie wird an der Bezirksgrenze und Blockkante des Blockes 07 die festgestellte Baufluchtlinie ersetzt.

Es werden Baulinien und Straßenbegrenzungslinien entlang der Straßen Kottbusser Damm, Sanderstraße und Pflügerstraße festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie am Kottbusser Damm kann im Plan nicht dargestellt werden, weil diese Linie auf der Außenseite der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegt. Die Festsetzung erfolgt in der Textlichen Festsetzung Nr. 11.

Entlang der Hobrechtstraße wird keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, sondern nur eine Baulinie vor den Grundstücken Nr. 52 und 54 und eine Baugrenze vor dem südlichem Nachbargrundstück Pflügerstr. 75 (siehe 2.2.1, Bauweise) weil die Hobrechtstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH“ festgesetzt wird, was zur Folge hat, dass die Straßenbegrenzungslinien der Sander- und der Pflügerstraße über die Blockkante hinaus bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (hier Mitte der Hobrechtstraße) geführt werden. Der östlich direkt anschließende Bebauungsplan XIV-289 sieht ebenfalls die Verkehrsberuhigung in seinen Festsetzungen vor.

Die öffentliche **Durchwegung** des Blockes 07 wird über die Grundstücke Kottbusser Damm 80, Kottbusser Damm 79a und Hobrechtstraße 55 geführt und festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 12).

Auf dem Grundstück Kottbusser Damm 80 besteht die öffentliche Durchwegung (Fläche **A**) aus einem Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht für den Eigentümer der festgesetzten Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit Gartenflächen (nach Ankauf durch die LBB-GEG und anschließender Übertragung an das NGA Neukölln, siehe 2.4.1.1).

Auf der Grünfläche „ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE“ mit Gartenflächen (hinterer Grundstücksteil der Nr. 80) und der Grünfläche „ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE“ mit integriertem Spielplatz (Hobrechtstraße 55) besteht die öffentliche Durchwegung und damit das Gehrecht für die Allgemeinheit aufgrund der Öffentlichkeit der Anlage.

Auf dem Grundstück Kottbusser Damm 79a (später Hobrechtstraße 55a) wird für die öffentliche Durchwegung ein Gehrecht für die Allgemeinheit (Fläche **B**) festgesetzt und das vordere Grundstück Hobrechtstraße 55, festgesetzt als Grünfläche „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“ mit integriertem Spielplatz (Fläche **C**), erhält ein Fahr- und Leitungsrecht für das Grundstück Kottbusser Damm 79a (Textliche Festsetzung Nr. 12).

Ein Fahr- und Leitungsrecht auf einer Grünfläche ‚ÖFFENTLICHEN PARKANLAGE‘ ist hier ausnahmsweise notwendig, weil das dahinter liegende Grundstück Kottbusser Damm 79a sonst nicht öffentlich-rechtlich erschlossen wäre (siehe 2.1).

Bis zur Festsetzung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Grundstück Kottbusser Damm 79a mit einem Gestattungsvertrag vom 16.10.2000 und mit einem notariell beurkundeten Antrag auf Grundbuch-Eintragung am 06.07.2001 gesichert.

Die unterschiedlichen Breiten der Durchwegung ergeben sich aus ihrem Zweck.

Die Blockdurchwegung des Blockes 07 setzt sich im östlichen Block 08 fort. Das dort eingeleitete und weit gediehene Bebauungsplanverfahren XIV-289 sieht entsprechende Festsetzungen vor. Es wird über diese Blockdurchwegungen eine Verknüpfung von Grünflächen, beruhigten Verkehrszonen und Innenblockgrün vom Urbanhafen in Kreuzberg bis zum Reuterplatz in Neukölln ermöglicht. Eine Weiterentwicklung bis zum Weichselplatz und damit zum Ufer des Landwehrkanals ist denkbar.

Die **Hobrechtstraße** wird zwischen der Sander- und Pflügerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll zur blockübergreifenden Gründurchwegung beitragen und einen weniger gefährdeten Übergang von der späteren Kita, dem jetzigen Kidsgarden (ein von Eltern und anderen Interessierten gegründeter Verein für eine gartennahe Nutzung für Kinder im Block 08) und dem schon vorhandenen Bolzplatz im Block 08 zum Kinderspielplatz im Block 07 erleichtern.

Die Erreichbarkeit der Tiefgarage und der Stellplätze des Grundstücks Hobrechtstraße 54 ist durch die Verkehrsberuhigung nicht beeinträchtigt, wie auch nicht die Zu- und Abfahrmöglichkeit zu den Grundstücken Hobrechtstraße 31, 32 und (33) Sanderstraße 11 + 11a.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche und die der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 13).

2.2.4 Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig, um in dieser innerstädtischen, vom Straßenlärm belasteten Lage, eine ruhige Zone für Wohn- und Arbeitsräume an begrünten Innenhöfen zu erhalten bzw. entstehen zu lassen.

Behinderten-Stellplätze und Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Der Bestandsschutz für bestehende Stellplatzflächen bleibt unberührt.

2.2.5 Begrünungsfestsetzungen

Die vorhandenen **nichtüberbaubaren Grundstücksflächen** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zu geringfügig einzuschätzen. Die Grundstücke Kottbusser Damm 79, Nr. 79a (Gemeinbedarfsfläche), Sanderstr. 1+2 und Hobrechtstraße 54 erhalten durch die Festsetzung der Baugrenzen größere zusammenhängende Freiflächen. Die restlichen Grundstücke in der Sanderstraße und Pflügerstraße erhalten bei der Wahrung eines dem Bestand angepassten Nutzungsmaßes verhältnismäßig schmale „Gärten“.

Damit diese geringen Flächen den Anwohnern in Form von ökologisch wertvollen und nutzbaren Flächen zur Verfügung stehen können, sind sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf unterkellerten Hofflächen bzw. über Tiefgaragen ist eine dauerhafte Buschpflanzung vorzunehmen (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Einen ökologischen Ausgleich für alle Anwohner und Nachbarn im weitesten Sinne bilden die Grünflächen ‚**Öffentliche Parkanlagen**‘ auf den Grundstücken Kottbusser Damm Nr. 80 (Hinterland) und Hobrechtstraße Nr. 55.

2.2.6 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Textliche Festsetzung Nr. 14). Dies betrifft den Bebauungsplan XIV-B3, den Baunutzungsplan sowie die ff. Fluchtlinien.

2.3 Abwägung der Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

2.3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand anhand eines Bebauungsplan-Vorentwurfes mit zwei Varianten, einem Bestandsplan, einem Muster der Textlichen Festsetzungen mit Pflanzliste, der Erstbewertung des NGA Neukölln

hinsichtlich § 8a BNatSchG, der Texte von §§ 1 + 3 BauGB, von § 6 BauNVO, der Begründung sowie Aufstellungsbeschluss des BA Neukölln vom 18.02.1997 und mündlicher Erläuterungen im Zeitraum vom 08.09.1997 bis einschließlich 09.10.1997 im Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt.

In diesem Zeitraum wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, sich bezüglich der Planinhalte detailliert zu informieren und zu äußern.

2.3.2 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Insgesamt machten 5 Bürger von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung Gebrauch.

Keiner der Bürger hat Anregungen geäußert.

Die Betroffenenvertretung Kottbusser Damm Ost hat schriftlich Stellung genommen. Im Folgenden werden die bebauungsplanrelevanten Anregungen und die jeweilige Abwägung zusammenfassend aufgeführt.

- Verkehrsberuhigung

Die Betroffenenvertretung begrüßt die Verkehrsberuhigung für die Hobrechtstraße.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Diese Festsetzung wird weiter verfolgt.

- Wegeföhrung der Blockdurchwegung

Die Betroffenenvertretung begrüßt die Festsetzung eines Gehrechts durch den Block, insbesondere, dass über das Grundstück Hobrechtstraße 55 kein Fahrrecht eingeräumt wird.

Bei den zwei Alternativ-Wegeföhrungen befürwortet die Betroffenenvertretung die Alternative 1, die durch das Gebäude der Jugendeinrichtung auf dem Grundstück (noch) Kottbusser Damm 79a (später Hobrechtstr. 55a) verläuft.

Es wird eine einladend gestaltete deutliche Beschilderung des Weges vorgeschlagen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Es wird ausschließlich die Alternative 1 weiter verfolgt. Wie die Betroffenenvertretung selbst feststellt, erfährt das Haus der Jugendeinrichtung eine erhöhte Öffentlichkeit und Bekanntheitsgrad durch die Durchwegung auf ihrem Grundstück.

Die Beschilderung der Durchwegung ist nicht Bestandteil des BPL-Verfahrens.

Die Freihaltung der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ auf dem Grundstück Hobrechtstraße 55 von einem Fahrrecht für das dahinter liegende Grundstück Kottbusser Damm 79a ist rechtlich nicht haltbar. Wie unter 2.1 beschrieben, ist das Grundstück nicht öffentlich-rechtlich erschlossen. Das hat zur Konsequenz, dass über die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘, neben dem eingezäunten Kinderspielplatz (seit Sept. 2000 in Betrieb) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden muss. Diese Veränderung des Bebauungsplanes wurde in der 9. Sitzung des Sanierungsbeirates unter TOP 5a im Sept. 1999 unter Billigung der

Betroffenenvertretung festgestellt. Ein Gestattungsvertrag zur Sicherung dieses Rechtes wurde zwischen dem Sanierungsträger, dem NGA Neukölln und dem ajb e.V. im Sept. und Okt. 2000 geschlossen. Das Sanierungsziel Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ ist trotzdem gesichert.

- **Festsetzung für das Grundstück Kottbusser Damm 80**

Die Betroffenenvertretung begrüßt die Festsetzung einer Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘, plädiert aber für eine Beteiligung der Bevölkerung des Gebietes in Form von Eltern+Kinder-Gärten oder Mietergärten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Es wird eine Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘, die der Durchwegung des Blockes dient, festgesetzt werden. Die Mietergärten, die auch vom Naturschutz u. Grünflächenamt (NGA) befürwortet werden, können die Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C zur Modifizierung der Sanierungsziele vorausgesetzt – ebenfalls festgesetzt werden.

Mietergärten sind in der Zwischenzeit verworfen worden, weil die Folgeeinrichtungen, wie Schuppen oder sogar Lauben dem Sanierungsziel nicht ausreichend entsprechen. Bei der 16. Sitzung des Sanierungsbeirates im Juni 2001 wurde unter TOP 2 in Abstimmung mit der Betroffenenvertretung festgelegt, dass neben der Öffentlichen Durchwegung auf der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ ein Lern-/Ausbildungsgarten für Jugendliche, der von Jugendlichen unter Betreuung im Sinne eines Mustergartens bearbeitet wird, der immer wieder sein Erscheinungsbild verändert, festgesetzt wird (siehe 2.1).

Damit ist das Sanierungsziel Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ gesichert.

- **Jugendeinrichtung**

Die Betroffenenvertretung befürchtet, dass der Begriff Jugendeinrichtung die Jugendfreizeit ausschließt. Sie verweisen auf die Beschreibung in den Kurzprofilen des Vereins „elele“ und des Verbandes „outreach“.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung Jugendeinrichtung stellt eine Nutzungsvielfalt dar, die im Gegensatz zur „Freizeit“ auch Ausbildung und Schulungen vor Ort zulässig macht.

In den nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigten Mietverträgen steht als Nutzung „Durchführung offener Kinder- und Jugendarbeit. Weiter ist von „Jugendhilfe“ und „sozial-kultureller Arbeit“ die Rede. Es ist also eine Nutzung, die weit über eine reine Freizeitanlage hinausgeht.

Auch in der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C abgestimmten Fortschreibung der Sanierungsziele vom 04.06.1996 wird ausdrücklich ein „Infrastrukturstandort für die Jugend“ genannt.

Wie auf Seite 10 beschrieben, ermöglicht die Festsetzung Jugendeinrichtung viele Nutzungsmöglichkeiten durch Jugendliche und von Fachpersonal betreute Aktivitäten mit Jugendlichen.

- **Kinderspielplätze an der Hobrechtstraße**

Die Betroffenenvertretung schlägt einen Kinderspielplatz innerhalb der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Hobrechtstraße 55 vor, für Kinder ab 6 Jahren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Dem Vorschlag wird gefolgt, jedoch ohne die genannte Altersbeschränkung. Der Spielplatz kann in die Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ ohne Änderung des Bebauungsplanverfahrens XIV-291 integriert werden.

Die Ansiedlung des Spielplatzes auf diesem Grundstück ist sinnvoll, da durch die Wohnnachbarn die Kinder und deren Aufsichtspersonen geschützt sind als bisher auf dem Eckspielplatz Pflüger-/Holrecht-Straße.

Der Eckspielplatz, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-289 liegt, wird umgewandelt in eine Erweiterung eines von der Umgebung akzeptierten Bolzplatzes für Jugendliche.

Der Spielplatz auf dem Grundstück Hobrechtstraße 55 ist seit September 2000 und der Bolzplatz an der Ecke Hobrechtstraße/Pflügerstraße seit Mai 2001 in Betrieb.

- **Gebäudehöhen**

Die Betroffenenvertretung begrüßt die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, befürchtet jedoch trotzdem einen Höhenmissbrauch bei Neubauten und möchte eine zusätzliche Geschossfestsetzung.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

Bei grundstücksbezogener maximaler Höhenfestsetzung von Trauf- und Firsthöhen, gemessen vom Gehweg des jeweiligen Grundstücks, ist bei einem Neubau keine ungewollte Geschossanzahl möglich.

2.3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

25 TÖB sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl a3-6144 vom 10.12.2001 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf den 04.02.2002 festgelegt; in der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden auch alle nachträglich bis zum 25.02.2002 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

3 Eigentümer und 4 Interessenvertretungen haben ebenfalls mit gleichem Datum die Unterlagen zur Kenntnis erhalten.

2.3.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es gab 25 Rückäußerungen, davon enthielten 10 Rückäußerungen folgende Hinweise.

BA Neukölln, Abt. Jug 1 L

- Die Planungen entsprechen den Belangen der Kinder und Jugendlichen der Region.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8

- Der B-Plan-Entwurf unterstützt den Grundsatz aus § 37 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms, wonach Einrichtungen der Jugendhilfe und –betreuung bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen sind.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

BA Neukölln, Abt. Bauwesen - Tiefbauamt II

- Die „Ausweisung verkehrsberuhigter Bereich“ setzt einen Umbau der Hobrechtstraße im o.g. Abschnitt mit höhengleicher Gestaltung und geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen voraus. Die geschätzten Kosten betragen ca. 260 T Euro. Das Tiefbauamt sieht kurz- und mittelfristig dafür keine Finanzierungsmöglichkeit.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

In einer ersten Maßnahme sind aus Sachmitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nördliche (Sanderstraße) und die südliche (Pflügerstraße) Zufahrt der Hobrechtstraße in Form von Gehwegüberfahrten aufgepflastert und die Parkhäfen auf dem Straßenpflaster mit weißer Farbe markiert worden. Damit erreicht dieser Straßenabschnitt die Qualität einer verkehrsberuhigten Zone nach Zeichen 325 StVO.

Der endgültige Umbau sieht zusätzlich eine mit den Gehwegen höhengleiche Querungsstelle für Fußgänger zwischen den Grundstücken Nr. 32 und Nr. 55 vor, die etwa mittig befahrbar und in ihren Randbereichen mit Bäumen und Bodendeckern bepflanzt werden wird.

Es liegt dazu ein mit allen Fachämtern abgestimmter Entwurf eines Verkehrsgutachters vor.

Landesbetrieb für Informationstechnik, LIT

- Es sind fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des LIT vorhanden und betroffen.

Abwägung: Die genannten Leitungen befinden sich unter dem Gehweg des Kottbusser Dammes, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Berliner Feuerwehr, BG HG 1

- 1. Auf Grund der Entfernung zur Straße (Hobrechtstraße) ist für die Jugendeinrichtung eine Zufahrt für die Berliner Feuerwehr gemäß AV FwFI vom 17.01.1996 erforderlich.
- 2. Es wird je nach Lage der Jugendeinrichtung eine private Löschwasserversorgung notwendig.

Abwägung: Für die bestehende Jugendeinrichtung „ajb“ (z.Z. Kottbusser Damm 79a, später Hobrechtstraße 55) war bei Bauantragstellung von der Berliner Feuerwehr keine Zufahrt verlangt worden. Es sind in den Treppenhäusern Trockensteigeleitungen eingebaut.

Für einen eventuellen Neubau auf diesem Standort werden die Hinweise zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht das Bebauungsplan-Verfahren.

GASAG

- Das Bebauungsplangebiet ist gastechnisch mit von der Dimension her ausreichenden Gasleitungen gut erschlossen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Finanzen, I E 11

- Die Haushaltsabteilung, Abt. II, teilt mit, dass keine Maßnahmen in der I-Planung enthalten sind.
- Der Straßenumbau in der Hobrechtstraße ist bei Kapitel 4212 – nicht bei Kapitel 4202 – zu veranschlagen.
- Der Grunderwerb für die Grünanlage auf dem Kottbusser Damm 80 hat aus dem Kapitel 4610 (ehemals 4201) zu erfolgen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen

BA Neukölln, Umweltamt

- Bodenuntersuchungen plant das Umweltamt im Bereich des Bebauungsplanes nicht.
- Wegen Kürzung der hierfür zur Verfügung stehenden Mittel sind Untersuchungen vom Umweltamt nicht finanzierbar.
- Als Anlage sind die Vorbelastungen der einzelnen Grundstücke an Hand der vorherigen Nutzung dargestellt.

Abwägung: Die ersten beiden Punkte werden zur Kenntnis genommen.

Die im dritten Punkt aufgelisteten Vorbelastungen sind bis auf die Kfz-Werkstatt Kottbusser Damm 79 bei einer Begehung am 17.04.2002 nicht angetroffen worden.

Die genannten Nutzungen, wie Großdestillation, Gravieranstalt, Chemische Reinigung, Mechanik-Werkstatt, Kohlenhandlung, Motorradwerkstatt, Lackiererei, Holz- und Bautenschutz, fanden alle in den Gebäuden statt und nicht auf den Höfen.

Nur die Grundstücke Kottbusser Damm 79 und 80, sowie Hobrechtstraße 54 haben Hofdurchfahrten.

Das Grundstück Hobrechtstraße 54 und Kottbusser Damm 80, das ein durchgehendes Grundstück ist, war bis zur Neubebauung mit Wohnhäusern 1969 ein Gewerbe-Grundstück, bebaut mit mehreren Schuppen und einem Meister-Wohnhaus.

Das Grundstück Kottbusser Damm 79, das so wie es heute steht mit einem Gewerbekomplex bebaut worden ist, beherbergte die aufgelisteten Gewerbe, wie Batteriefabrik 1907-1920, Maschinenölhandlung 1920, Kfz-Werkstatt 1935-1937, Gravieranstalt 1947-1955, Kfz-Werkstatt 1965 bis heute und auf dem 3. Hof eine Benzinzapfstelle 1927-1937.

Bis auf die Kfz-Werkstatt und Neuwagenverkauf sind keine der genannten Nutzungen mehr anzutreffen.

Die genannte Kunststoffspritzerei 1955-1990 war in dem umgewandeltem ajb-Gebäude, das aufwändig mit Berlin-Fördergeldern nach ökologischen Kriterien saniert worden ist. Aufgrund der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes –MI- und dessen bestandsicherndem Charakter ist eine Vereinbarkeit mit den bestehenden Altlastenverdachten gegeben. Ein aktuelles Gefährdungspotenzial, das den Festsetzungen entgegen stehen würde, besteht nicht.

Nach Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz wird ein Altlastenverdacht niemals gelöscht.

Bewag, AGP

- Im betrachteten Gebiet (Geltungsbereich Bebauungsplan) befindet sich eine Netzstation N 21 41.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen; eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da die Station im MI zulässig und durch Grundbucheintrag gesichert ist.

Berliner Wasserbetriebe, NB-V

- Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt ein Mischwasserkanal DN 200, ein Sonderkanal und eine Trinkwasserleitung DN 100.
- In den Bereichen der Sanderstraße, Pflügerstraße und am Kottbusser Damm liegen Trinkwasserleitungen und Mischwasserkanäle.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

2.3.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. August 2004 bis einschließlich 24. September 2004 im Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und Anregungen zur Planung abzugeben.

2.3.6 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde von fünf Bürgern besucht. Es liegen fünf Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vor. Die Anregungen und die jeweilige Abwägung werden wie folgt zusammenfassend aufgeführt.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN
Der Blockdurchwegung und Begrünungen wird zugestimmt.

Stapl
Wird zur Kenntnis genommen.

Fuss e.V.
Die Blockdurchwegung und die Verkehrsberuhigung wird begrüßt; die Fahrbahn stellt der Verein sich als Spielfläche vor.

Stapl
Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier V (Verkehrsberuhigter Bereich), ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

allgemeine jugendberatung e.V.

- Es besteht die Befürchtung, dass die Errichtung einer Hütte mit WC auf der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Kottbusser Damm 80, Hinterland, die zur Bewirtschaftung dieser Fläche notwendig ist, durch die Festsetzung gefährdet ist.

Stapl
Die Festsetzung Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ schließt für das Betreiben und dem Erhalt dienende Baulichkeiten nicht aus.

- Es wird befürchtet, dass die Festsetzung Jugendeinrichtung eine Einengung der Nutzbarkeit des Grundstücks Kottbusser Damm 79 A darstellt.

Stapl
*Diese Einschätzung wurde bereits in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung widerlegt (siehe 2.3.2).
Die Festsetzung Jugendfreizeit schließt alle Nutzungsmöglichkeiten durch Jugendliche und von Fachpersonal betreute Aktivitäten mit Jugendlichen ein.
Andere Nutzungen als für Jugendliche sind auf diesem Grundstück nicht möglich, weil ansonsten die Sanierungsziele der 11. Verordnung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kottbusser Damm Ost vom 25.10.1995 nicht mehr gewahrt werden würden (siehe 1.1.).*

- Es wird darauf hingewiesen, dass anstatt eines Ankaufes der Grünfläche ‚Öffentlichen Parkanlage‘ Kottbusser Damm 80, Hinterland, eine mehrjährige Pacht durch die LBB-GEG diskutiert wird.

Stapl

Diese unterschiedliche finanztechnische Aneignung dieses Grundstücksteiles ist für die Festsetzung Grünfläche ‚Öffentliche Parkanlage‘ nicht von Belang.

2.3.7 Fazit

Das Bebauungsplanverfahren XIV-291 wurde aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zwischenzeitlicher Erkenntnisse über einzelne Grundstücke nicht geändert. Das Verfahren wurde mit der Variante 1 weiter geführt.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. Ämter des BA Neukölln geäußerten Hinweise führte nicht zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Verfahren wurde mit der öffentlichen Auslegung weitergeführt.

Das Ergebnis der Abwägung aller vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung ist, dass diese nicht berücksichtigt werden, weil sie für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz sind. Das Verfahren wird zur Festsetzung weitergeführt.

2.4 Auswirkungen

2.4.1 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die Realisierung der Bebauungsplaninhalte entstehen haushaltsrelevante Ausgaben.

2.4.1.1 Gesicherte Finanzierung für:

- die anfallenden Grunderwerbsnebenkosten bei der unentgeltlichen Übertragung der Grundstücksteilfläche „B“ des Teilungsplanes, Hobrechtstraße 55 - ca. 997 m² - ins Fachvermögen NGA (zurzeit im Eigentum der LBB-GEG mbH. als treuhänderischer Sanierungsträger).

Anmeldung im Haushaltsplan (Kapitel 4610/Titel 89331)

- den Ankauf der hinteren Teilfläche vom Kottbusser Damm 80, ca. 1.700 m² (Privateigentümer), durch die LBB- GEG aus dem Treuhandvermögen. Darauf folgend den Abriss der Altgaragen und die anfallenden Grunderwerbsnebenkosten bei der unentgeltlichen Übertragung dieser Fläche ins Fachvermögen NGA.

Anmeldung im Haushaltsplan (Kapitel 4610/Titel 89331)

2.4.1.2 Nichtgesicherte Finanzierung für:

- den Umbau der Hobrechtstraße zwischen der Sander- und der Pflügerstraße zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -.

Keine Anmeldung zur I-Planung (Kapitel 4212/ohne Titel)

2.4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

2.4.2.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden Gebäude planungsrechtlich weitgehend gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG findet nicht statt. Da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB somit keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich sind, wird auf die Festsetzung weiterer umweltschützender Maßnahmen verzichtet.

2.4.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

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

2.4.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

3. VERFAHREN

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SBWV), sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) - heute sind beide Verwaltungen zusammengefasst unter Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - wurden wie auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin gemäß Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag (LPV) und gemäß § 3a AGBauGB (heute § 5 AGBauGB) über die Planinhalte am 21.11.1996 informiert.

Sen SUT II E 36 hat mit Schreiben vom 16.12.1996, die SBWV II E2 mit Schreiben vom 19.12.1996 und die GL am 03.01.1997 geantwortet. In allen Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert, siehe auch Punkt 1.3.5.1.

Das Bebauungsplanverfahren XIV-291 wurde durch den BA-Beschluss Nr. 20/97 am 18.02.1997 eingeleitet.

Der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner 16. Sitzung am 08.04.1997 die Planinhalte zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der BA-Beschluss wurde am 29.08.1997 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3157 bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauGB 1998) abgeschlossen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.09.1997 bis einschließlich 09.10.1997 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Rathauses Neukölln statt.

Der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch das Bezirksamt Neukölln erfolgte am 07.09.1999 mit der Beschluss-Nr. 134/99.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 10.12.2001 bis 04.02.2002 statt. Es wurden 25 TÖB sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes aufgefordert. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden auch alle nachträglich bis zum 25.02.2002 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt. 3 Eigentümer und 4 Interessenvertretungen haben mit gleichem Datum die Unterlagen zur Kenntnis erhalten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.08.2004 im Amtsblatt von Berlin bekannt gemacht.

Der Beschluss durch das Bezirksamt Neukölln, den Bebauungsplan sowie den Entwurf der Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung vorzulegen, erfolgte am 09.11.2004 mit der Beschluss-Nr. 160/04.

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und den Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 08.12.2004.

Die Übergabe aller erforderlichen Unterlagen zur Rechtskontrolle im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C erfolgte am 15.02.2005.

Die Rücksendung der Unterlagen am 12.04.2005 mit redaktionellen Beanstandungen und Hinweisen und die erneute Kontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C nach Einarbeitung der Beanstandungen und Hinweise am 05.07.2005 ergab, dass kein neuer BVV-Beschluss erforderlich ist.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);

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

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

Berlin-Neukölln, den2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Bauwesen

Vogelsang
Bezirksstadträtin

Textliche Festsetzungen (XIV-291)

1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – genannten Nutzungen wie auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet können Anlagen für soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen bauliche Anlagen die angegebene Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) nicht überschreiten.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennenmaste.
4. An die Baugrenzen darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkungen der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ist, auch in den Obergeschossen, unzulässig.
5. Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Behinderten-Stellplätze und Tiefgaragen.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nach § 14 Abs. 1 der BauNVO unzulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die Grundstücke Kottbusser Damm 79 (hinter der Knotenlinie) und 79a Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies auch für Tiefgaragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 der BauNVO.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb von Tiefgaragen.
9. Die festgesetzte Tiefgarage auf dem Grundstück Hobrechtstraße 54 ist auf die zulässige GRZ und GFZ nicht anzurechnen.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
12. Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Darüber hinaus ist die Fläche A mit einem Fahr- und Leitungsrecht für die Grünanlage ‚Öffentliche Parkanlage‘ Kottbusser Damm 80 zu belasten, sowie die Fläche C mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Kottbusser Damm 79a.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste vom 28.05.2004 empfohlen.

**PFLANZLISTE (XIV – 291)
vom 28.05.2004**

Bei Anwendung der Textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Verwendung der der Begründung hier aufgeführten gebietstypischen Arten empfohlen

Empfohlene Bäume:

Acer	Ahorn (Feld-, Spitz-, Berg- u. Kugel-)
Alnus incana „Aurea“	Gold-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laev. „Paul's Scarlett“	Rot-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche / Manna-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus	Eiche (Stiel- u. Trauben-)
Salix	Weide (Silber-, Sal- u. Bruch-)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia	Linde (Sommer- u. Winter-)
Ulmus resistente	Ulme (Flutter- u. Feld-)

Empfohlene Sträucher:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa	Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus	Holunder
Viburnum	Schneeball

Empfohlene Äpfel- u. Birnbäume:

Freiherr von Berlepsch	Bosc's Flaschenbirne
Geheimrat Oldenburg	Clapps Liebling
Goldparmäne	Conference
Ingrid Marie	Gute Luise
James Grieve	Köstliche von Charneux
Klarapfel	Williams Christbirne