



Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 2053/II Status: öffentlich Datum: 20.06.2006 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan X - 123 (Alt-Schönow, Teltower Damm, Kleinmachnower Weg)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
21.06.2006	BVV	47.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X - 123**
[Alt-Schönow, Teltower Damm, Kleinmachnower Weg]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20.06.2006 die Festsetzung des Bebauungsplans X - 123 vom 30. Juni 2003 mit dem Deckblatt vom 15. Juli 2005 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X - 123
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf und Ortsteil Lichterfelde

Vom 20.06.2006

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 1995 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X - 123 vom 30. Juni 2003 mit Deckblatt vom 15. Juli 2005 für die Grundstücke Teltower Damm 276, 282, 284, 288, 290, 300, 310, Teilflächen der Grundstücke Beeskowdamm 17/19, Teltower Damm 279/283, Alt-Schönow 1/7B, 2/14C, 9 (teilw.), und für eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Berlin 18 985 (landwirtschaftliche Nutzfläche), einen Abschnitt des Schönower Grabens sowie Kleinmachower Weg 1/17 und 6/8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf und Ortsteil Lichterfelde wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X - 21 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, vom 29. Januar 1963 (GVBl. S. 265) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht -, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

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

§ 5

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

Berlin, den 20.06.2006

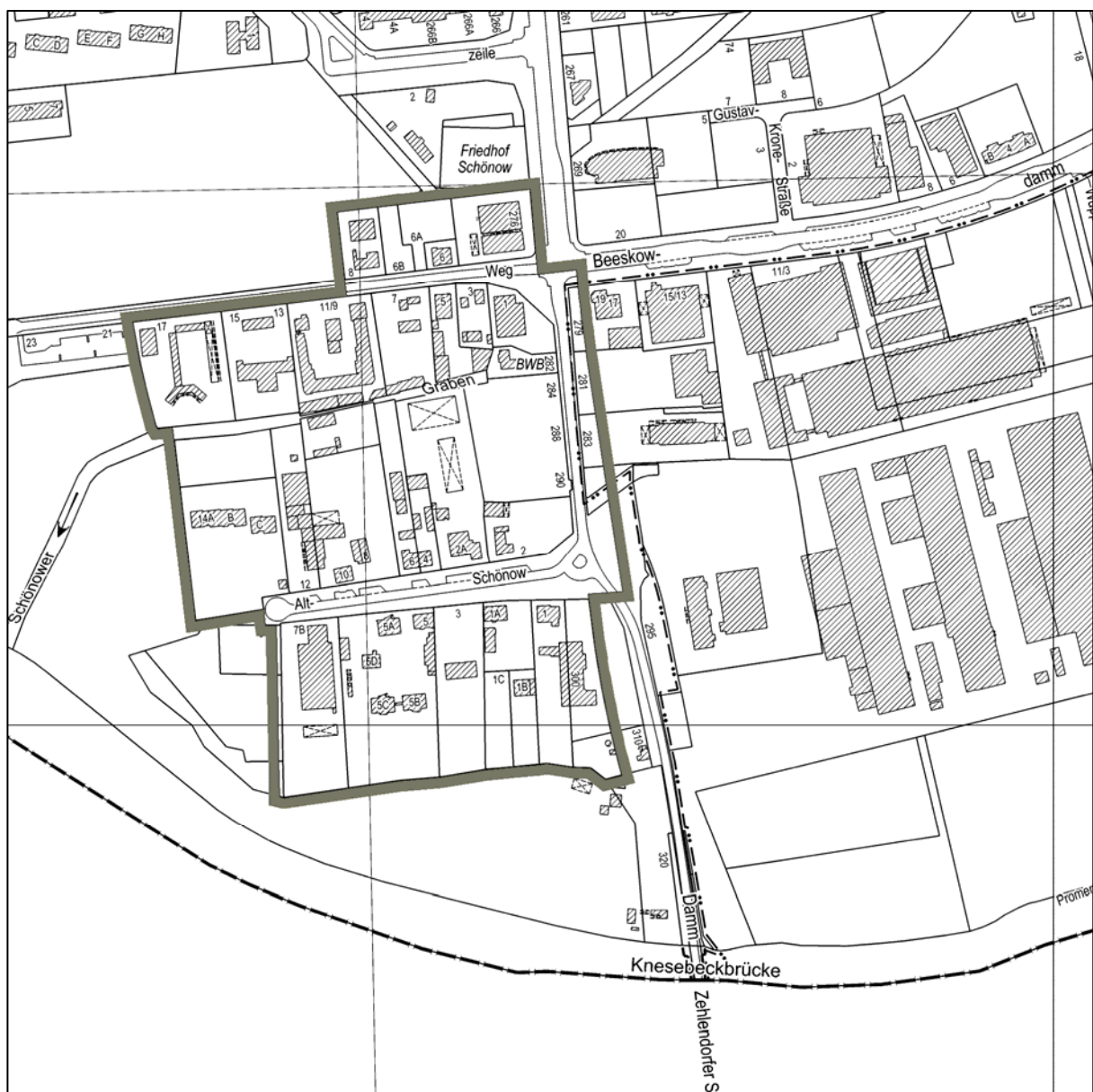
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung zum Bebauungsplan X – 123 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für die Grundstücke Teltower Damm 276, 282, 284, 288, 290, 300, 310, Teilflächen der Grundstücke Beeskowdamm 17/19, Teltower Damm 279/283, Alt-Schönow 1/7B, 2/14C, 9 (teilw.), und für eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Berlin 18 985 (landwirtschaftliche Nutzfläche), einen Abschnitt des Schönower Grabens sowie Kleinmachower Weg 1/17 und 6/8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf und Ortsteil Lichterfelde



Gliederung

TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND

- 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT
- 2 PLANGEBIET
- 3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION
 - 3.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)
 - 3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)
 - 3.3 Übergeleitete und festgesetzte Pläne
 - 3.4 Landschaftsplan

TEIL II PLANINHALT

- 1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG
- 2 PLANUNGSZIELE
- 3 WESENTLICHER PLANINHALT
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3 Erhaltungsbereiche
 - 3.4 Denkmalschutz
 - 3.5 Leitungsrecht
 - 3.6 Altlasten

- 4 BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER EINZELNEN BELANGE
 - 4.1 Grundzüge der Planung
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4 Erhaltungsgebiete
 - 4.5 Denkmalschutz
 - 4.6 Leitungsrechte
 - 4.7 Pflanzbindungen
 - 4.8 Altlasten
 - 4.9 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
 - 4.10 Ergebnis der Erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

TEIL III AUSWIRKUNGEN

- 1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen
- 3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

TEIL IV VERFAHREN

TEIL V RECHTSGRUNDLAGEN

TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die ursprünglich beabsichtigte Produktionserweiterung der Spinnstofffabrik Zehlendorf AG und ein damit verbundener Neubau von Fabrikations- und Lagerhallen sowie eines Verwaltungszentrums auf dem werkseigenen Gelände Berlin-Steglitz (heute Ortsteil Lichterfelde), Wupperstraße 1-5, führte zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Gleichzeitig war eine Grundstückserweiterung auf Kosten von Flächen des Teltower Dammes beabsichtigt.

Auch sollte der Abschnitt des Teltower Dammes von der Straßenkreuzung Beeskowdamm bis zur Landesgrenze auf 32 m verbreitert werden. Damit wäre ein durchgehender Ausbau des Hauptverkehrsstraßenzuges Clayallee/ Teltower Damm südlich des Ortskernes Zehlendorf bis nach Teltow sanktioniert worden.

Der Schwerpunkt des Planungserfordernisses hat sich im Verlaufe des Planungsprozesses aufgrund veränderter Voraussetzungen, z.B. den Verkauf des gesamten Betriebsgeländes der Spinnstofffabrik Zehlendorf AG, verlagert. Schwerpunkt ist nun der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes, der kleingewerblichen Struktur von Alt-Schönow sowie die Sicherung der Ausbauoption des Teltower Dammes. Die östlich des Teltower Dammes im Ortsteil Lichterfelde liegenden Grundstücke wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Damit wurde auch eine Vereinfachung des ursprünglich bezirksübergreifenden Bebauungsplanverfahrens erreicht.

Nach der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung 1993 sind weitere Entwicklungen eingetreten, die eine neuerliche Geltungsbereichsanpassung im Bereich Teltower Damm sowie eine inhaltliche Überarbeitung des gesamten Planes notwendig werden ließen. Die Bezirksfusion ermöglicht eine klare funktionale Geltungsbereichsabgrenzung. Die wiedergewonnene Funktion des Teltower Damms als wichtige Verbindung zum Umland begründet die geringfügige Erhöhung des Nutzungsmaßes entlang des Teltower Damms.

2 PLANGEBIET

Das Dorf Schönow war eine märkische Bauernsiedlung nahe der Gemeinde Teltow (1299 erstmalig urkundlich erwähnt, gegründet etwa um 1200), eingebunden in eine offene Wiesen- und Flusslandschaft. Den Mittelpunkt bildete der breite, mit großen Kastanien bestandene Dorfanger, auf den die umliegenden Grundstücke ausgerichtet waren.

Die Bebauung entwickelte sich über Lehmkaten zu 1- bis 2-geschossigen märkischen Bauernhäusern aus Stein mit Treppensockel am Eingang, Stuckverzierungen an den Fenstern und Traufkanten sowie mit Satteldächern. Diese parallel zur Dorfauflage stehenden Hauptgebäude bildeten mit den Nebengebäuden meist Gehöfte um gepflasterte Höfe. Die Nebengebäude waren meist aus nichtverputzten Ziegelwänden erstellt.

Nach der Vereinigung mit der Landgemeinde Zehlendorf im Jahr 1894 setzte die Ansiedlung von Gewerbe ein. Diese Entwicklung hat sich bis heute fortgesetzt. Es sind noch 3 Gehöfte (Nr. 1a und 7 teilweise und Nr. 10 vollständig) und die denkmalgeschützte ehemalige Schule Kleinmachnower Weg 6 in ihrer ursprünglichen Gestalt erhalten.

Bis zum Bau des Teltowkanals (1900-1906) befand sich im Bereich der heutigen Wiesen der Schönower See. Während des Kanalbaus wurden der See und seine Verlandungsflächen mit Erdaushub verfüllt. Seither werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, bis 1972 als Acker, danach - mit Ausnahme einer kleinen Hackfruchtackerfläche - als Dauergrünland (Wiesen und Weiden). Mit den geplanten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes X-L-3 sollen die unmittelbar benachbarten Schönower Wiesen als Bestandteil der Bächeniederung dauerhaft gesichert werden.

Alt-Schönow ist ein von einer Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben geprägter ehemals dörflicher Anger. Die an der Einmündung in den Teltower Damm sehr breite Straße Alt-Schönow zeigt noch heute ihren dörflichen Charakter, d.h. außer den vielen großen, den Dorfbanger prägenden Straßenbäumen war bis vor kurzem nur in der Mitte eine schmale kopfsteingepflasterte Fahrbahn vorhanden. Bei der Neugestaltung des Straßenraumes 1981 konnte trotz der Ansprüche des durch die anliegenden Gewerbebetriebe bedingten besonderen Straßenverkehrs auch die Bewahrung des Ortsbildes durch Bauart und Auswahl des Materials berücksichtigt werden.

Das typische märkische Ortsbild ist nach 1945 durch Neubauten verändert worden. Sie ordnen sich jedoch überwiegend mit ihren gepflasterten Höfen, Gärten und ihrer Gebäudestellung der Kleinteiligkeit der ursprünglichen Bebauung und der umgebenden Landschaft unter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet ein fließender Übergang von der überwiegend dörflich geprägten Wohnnutzung südlich der früheren Dorfstraße Alt-Schönow hin zu einer kleinteiligen Handwerksstruktur auf deren Nordseite statt. Weiter in Richtung Norden gehen Lagerflächen und Gebäude zu etwas größeren gewerblichen Strukturen über, um schließlich zu Produktionsstätten nördlich des Kleinmachnower Weges bzw. zu den gewerblichen Großstrukturen auf dem Gebiet des Ortsteils Lichterfelde im Osten überzuleiten.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches geht die dörfliche bzw. gewerblich geprägte Bebauungsstruktur in den unbebauten Landschaftsraum der Schönower Wiesen über. Generell stellt die Grünlandvegetation für einen städtisch geprägten Raum wie Berlin einen besonderen Wert dar, den es zu bewahren gilt. Durch Aufgabe der Bewirtschaftung und Flächenverlust durch Bebauung sind Grünflächen dieser Art höchst selten geworden.

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)

Im Flächennutzungsplan (FNP 94), ist der Bereich nördlich von Alt-Schönow als gemischte Baufläche M2, südlich von Alt-Schönow als Wohnbaufläche W4 dargestellt. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten oder Parkanlage dargestellt.

Die Entwicklung eines Gewerbegebiets aus gemischter Baufläche des Flächennutzungsplanes ist möglich, da die Fläche knapp unter 3 ha groß ist.

Zudem ist im Flächennutzungsplan der Teltower Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat auf Basis des Stadtentwicklungsplans Verkehr für den Teltower Damm einen Prognosewert von 19 600 Kfz/24 H werktags im Querschnitt für den Zeithorizont 2015 ermittelt. Zudem geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von einem LKW-Anteil von 6 % (Berliner Durchschnitt im Straßennetz) aus.

Dieser Prognose liegt der Wegfall der Lastbeschränkung der Brücke über den Teltowkanal durch Neubau zugrunde. Derzeit ist die Brücke für den LKW-Verkehr gesperrt.

3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Schönower Wiesen sind als Vorranggebiet Bodenschutz dargestellt:

- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus
- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Bodenschonende Bewirtschaftung

Siedlungsgebiet Alt-Schönow

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Erhaltung und Entwicklung des landschaftsbildprägenden Vegetationsanteils

Der Schönower Graben wird als belastetes Gewässer eingestuft

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Für den Bereich Schönower Wiesen wird die Pflege und Entwicklung von geplanten Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen genannt:

- Vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte
- Bedeutende Einzelbiotope: Dorfanger Alt-Schönow, Feuchtwiesen auf den Schönower Wiesen

Programmplan Landschaftsbild

- Der Geltungsbereich gehört zu einer überformten Niederung; übergeordnetes Strukturelement ist der Vegetationsbestand im Bereich Schönower Wiesen.
- Für den Siedlungskern im Bereich Alt-Schönow ist der Erhalt und die Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen genannt.
- Die Schönower Wiesen sind als zu erhaltendes und zu entwickelndes kultur- und naturlandschaftlich geprägtes Strukturelement dargestellt.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Alt-Schönow wird als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Freiraumversorgung eingestuft:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Die umgebenden Grün- und Freiflächen sind als Grünfläche/ Parkanlage dargestellt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

3.3 Übergeleitete und festgesetzte Pläne

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 74) weist für die Grundstücke südlich des Schönower Grabens (Alt-Schönow 1/7b, 2/14C und Teltower Damm 284/310) gemischtes Gebiet mit der Baustufe II/1 und für die Grundstücke Kleinmachnower Weg 1/15 beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/2 sowie für das Grundstück Kleinmachnower Weg 17 und den Hackfruchtacker Nichtbaugebiet aus.

Bebauungsplan X-21

Für die Grundstücke Kleinmachnower Weg 6-8 und Teltower Damm 276 wurde mit dem am 29. Januar 1963 festgesetzten Bebauungsplan X-21 beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/2 bei offener Bauweise festgesetzt.

3.4 Landschaftsplan

Für den Bereich Schönow - Buschgraben hat die Untere Naturschutzbehörde ein Landschaftsplanverfahren mit der Bezeichnung X-L-3 eingeleitet. Das Bezirksamt hat die Einleitung des Verfahrens am 15. Oktober 1985 beschlossen und dies am 20. Dezember 1985 veröffentlicht (Amtsblatt für Berlin, S. 2494). Vom 25. August bis 10. Oktober 1986 hatten die Bürger Gelegenheit zur Information und zur Äußerung. In der Zeit vom 9. März bis

17. April 1988 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Technologie.

TEIL II PLANINHALT

1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG

Das Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich aufgrund von Erweiterungsabsichten der Spinnstofffabrik Zehlendorf AG eingeleitet. Gleichzeitig war eine Grundstückserweiterung auf Kosten von Flächen des Teltower Damms beabsichtigt. Dieser sollte südlich des Beeskowdamms auf 32 m verbreitert werden.

Der Schwerpunkt der Planung hat sich im Verlauf des Verfahrens aufgrund veränderter Voraussetzungen (z.B. den Verkauf des gesamten Betriebsgeländes der Spinnstofffabrik Zehlendorf AG) auf den Erhalt und die Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der gewachsenen kleingewerblichen Nutzungsstruktur von Alt-Schönow verlagert.

Nach der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung 1993 sind weitere Entwicklungen eingetreten, die eine neuerliche Geltungsbereichsanpassung im Bereich Teltower Damm sowie eine inhaltliche Überarbeitung des gesamten Planes notwendig werden ließen. So steht mittlerweile fest, dass der Teltower Damm nur auf 26 m verbreitert werden soll. Das Grundstück Teltower Damm 300 ist zwischenzeitlich bebaut. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die vorgesehenen Baukörperfestsetzungen und die detaillierten Gestaltungsfestsetzungen in diesem heterogenen Umfeld nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde dienlich sind.

Mit der Bezirksfusion wurde die Einbeziehung der geplanten Trasse des Teltower Damms im Sinne einer Ausbauoption möglich. Im Rahmen der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde das Ziel der Trassensicherung auf die für den Straßenbau erforderlichen privaten Flächen beschränkt. Für die Trasse südlich der Straße Alt-Schönow wird lediglich die westliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die Planbefangenheit des angrenzenden Berlineigenen Grundstücks zu dokumentieren.

2 PLANUNGSZIELE

Ausgehend vom Bestand an Gebäuden soll eine aufgelockerte, mögliche Neubauten integrierende Baustruktur ausgebildet werden. Insbesondere auf den am Anger gelegenen Grundstücksteilen nördlich von Alt-Schönow soll langfristig die städtebauliche Struktur gefestigt und verbessert werden. Im Zusammenspiel von Hofstrukturen und Freiflächen soll ein klar gegliedertes Bild entlang der Straße und eine Pufferzone zwischen der Wohnnutzung und der Misch-, Lager- und Gewerbenutzung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entstehen.

Zudem soll durch die Festsetzung der für den Ausbau des Teltower Damms erforderlichen privaten Flächen als Straßenverkehrsfläche eine Ausbauoption des Teltower Damms gesichert werden.

3 WESENTLICHER PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
Südlich der Straße Alt-Schönow soll, mit Ausnahme des Grundstücks Alt-Schönow 1, allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
Von den in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.1).

- Mischgebiet

Nördlich der Straße Alt-Schönow und für das Grundstück Alt-Schönow 1 soll Mischgebiet festgesetzt werden.

Von den in Mischgebieten nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.2). Ebenfalls werden die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.3).

- Gewerbegebiet

Beiderseits des Kleinmachnower Weges sowie für die Grundstücke Teltower Damm 276/290 soll mit Ausnahme des Grundstücks Kleinmachnower Weg 17 Gewerbegebiet festgesetzt werden.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr.4).

Von den in Gewerbegebieten nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.5).

- Flächen für die Landwirtschaft

Für das Grundstück Kleinmachnower Weg 17 und den Hackfruchtacker (hinter dem Grundstück Alt-Schönow 14A/14C gelegen) soll „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

- Grünfestsetzungen

Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Alt-Schönow 7B wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, um so eine Fußwegverbindung zwischen der Ortslage Alt-Schönow über die Schönower Wiesen zum vorhandenen Weg nördlich des Teltowkanals herstellen zu können.

Eine Teilfläche des Grundstücks Alt-Schönow 14 A-C wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Festsetzung im Entwurf des Landschaftsplanes X-L-3.

Entlang des Schönower Grabens wird der beidseitig bestehende Streifen im Eigentum der Wasserbehörde als Uferschutzstreifen festgesetzt.

Außerdem werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt und durch textliche Festsetzung die entsprechenden Maßnahmen differenziert geregelt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 10, 11).

- Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden bestehenden Straßen Kleinmachnower Weg und Alt-Schönow werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird der Abschnitt der geplanten Trasse des Teltower Damms zwischen Kleinmachnower Weg und Alt-Schönow als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Südlich der Straße Alt-Schönow wird die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zwischen den Punkten F und G zugleich als westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Trasse des Teltower Damms festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr.14).

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Grundstücke zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sein, bzw. hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar sein, wenn keine hintere Baugrenze besteht.

Zudem soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gelten.

- In dem Bereich südlich Alt-Schönow soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 festgesetzt werden. Die zulässige GFZ soll in diesem Bereich, mit Ausnahme des Grundstücks Alt-Schönow 1/Teltower Damm 300, 0,25 betragen. Auf dem Grundstück Alt-Schönow 1/Teltower Damm 300 soll aufgrund seiner Lage am Teltower Damm eine GFZ bis 0,4 ermöglicht werden. Für die Grundstücke Alt-Schönow 1/Teltower Damm 300 und Alt-Schönow 7 A soll aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung eine GRZ von 0,2 und für die Grundstücke Alt-Schönow 1 A / 5 D eine GRZ von 0,15 festgesetzt werden.

- Im Bereich nördlich der Straße Alt-Schönow, südlich Kleinmachnower Weg soll im Mischgebiet die GRZ 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse 2 betragen. Die zulässige GFZ soll im Mischgebiet, mit Ausnahme des Grundstücks Alt-Schönow 2, 0,4 betragen. Für das Grundstück Alt-Schönow 2 soll aufgrund der Lage am Teltower Damm eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden. Für das Gewerbegebiet soll, mit Ausnahme der Grundstücke am Teltower Damm (Kleinmachnower Weg 1 und Teltower Damm 282, 284/290), eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 festgesetzt werden. Für die Grundstücke Kleinmachnower Weg 1 und Teltower Damm 282, 284/290 soll eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,9 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3 festgesetzt werden.

- Im Bereich nördlich Kleinmachnower Weg soll eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 festgesetzt werden.

3.3 Erhaltungsgebiete

Um die Restbestände der dörflichen Bebauungsstruktur zu erhalten, soll für die baulichen Anlagen südlich der Straße Alt-Schönow sowie für die direkt am Anger gelegenen Baulichkeiten nördlich der Straße Alt-Schönow ein Gebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Danach kann die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in diesem Gebiet versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild prägen und von geschichtlicher und kultureller Bedeutung sind. Diese Versagungsmöglichkeit gilt ebenso für die Errichtung von baulichen Anlagen, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird (textliche Festsetzung Nr.7).

3.4 Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kleinmachnower Weg 6 und Alt-Schönow 1 A werden im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme gekennzeichnet.

3.5 Leitungsrecht

Zugunsten der zuständigen Unternehmensträger müssen vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden. Die davon betroffene Baugrundstücksfläche A südlich des Kleinmachnower Weges Ecke Teltower Damm soll deshalb als mit einem Leitungsrecht zu versehene Fläche festgesetzt werden. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden (textliche Festsetzung Nr.9).

3.6 Altlasten

Die in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken bezüglich des bestehenden Altlastenverdachts auf einigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans führten bisher nicht zu einer Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB, da die Verdachtsmomente seitens der zuständigen Behörde (Umweltamt) nicht erhärtet werden konnten. Die Auswertung der durchgeführten Prüfbohrungen, die weiteren Aufschluss über etwaige Bodenverunreinigungen geben sollten, ergab, dass eine Kennzeichnung im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich ist, da die Grenzwerte der Bodenschutzverordnung nicht überschritten werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER EINZELNEN BELANGE

4.1 Grundzüge der Planung

Insbesondere folgenden wesentlichen öffentlichen Belangen wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen:

Durch die maßvolle Verdichtung im Bestand gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung unter kosten- und ressourcenschonender Nutzung vorhandener Infrastruktur wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs.5 Satz 1 BauGB) gewährleistet. Der Rückgriff auf gewachsene Bauflächen schont die Natur und die Landschaft.

Eine erstmalige Inanspruchnahme von Nichtbauland wird vermieden, so dass durch die innerörtliche Entwicklung ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) geleistet werden kann. Dies wird verstärkt durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung und Festsetzungen über die zulässige bebaubare Grundfläche. Bodenversiegelungen werden durch geeignete Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Vordergrund steht das Planungsziel der Bestandssicherung und behutsamen Entwicklung dieses heterogenen Bereichs, der historisch durch die dörflichen Strukturen der ehemaligen Ortslage Alt-Schönnow geprägt ist.

Hierbei sollen die Grundstücke südlich des Dorfangers von störendem Gewerbe und von weiterer ortsuntypischer Bebauung freigehalten werden, um den für das Ortsbild notwendigen Übergang von der Bebauung zur offenen Wiesenlandschaft über die Gärten zu ermöglichen.

Nördlich der Straße Alt-Schönnow prägen Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Wohngebäuden das Ortsbild. In einem fließenden Übergang gehen diese Baustrukturen in den eher gewerblich bestimmten Bereich südlich des Kleinmachnower Weges und westlich des Teltower Damms über. Dazwischen, südlich des Schönower Grabens, liegt ein durch Lagerflächen und Lagerhallen geprägter Geländestreifen.

Die am Anger gelegenen Grundstücksteile sollen im wesentlichen der Wohnnutzung vorbehalten werden, wobei mit der Festsetzung eines Erhaltungsgebiets nach § 172 BauGB diese dörfliche Gestalt als städtebauliche Eigenart erhalten werden soll.

Zudem soll für den Teltower Damm eine Ausbauoption planungsrechtlich gesichert werden, wobei der Schwerpunkt auf der Sicherung der erforderlichen privaten Flächen als Straßenverkehrsfläche liegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Dem bestehenden Nutzungs- und Gebäudebestand soll planungsrechtlich durch die geplante Festsetzung von Wohn- und Mischgebietsflächen im südlichen und durch Gewerbegebietsflächen im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes entsprochen werden.

Hierbei sollen südlich der Straße Alt-Schönow die privaten Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Alt-Schönow 1/Teltower Damm 300. Hier soll aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Lage am Teltower Damm Mischgebiet festgesetzt werden. Aufgrund von Anregungen seitens der Eigentümer sollen auch die großen Gartenbereiche der Grundstücke als WA bzw. MI festgesetzt werden, jedoch mit einer Bindung für Bepflanzung unter Ausschluss etwaiger Bebauungsmöglichkeiten. Der bestehende nicht störende Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Alt-Schönow 7 B unterliegt dem Bestandschutz. Die Entwicklungsfähigkeit des Betriebs ist durch die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet.

Nördlich der Straße Alt-Schönow soll die bestehende kleinteilige Nutzungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen als Mischgebiet festgesetzt werden. Die nördlich des Schönower Grabens angrenzenden rein gewerblichen Nutzungsbereiche, wie auch das Grundstück Teltower Damm 284/290, sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Misch- und Gewerbegebietsflächen sollen vorrangig der Bestandssicherung von Produktionsstätten dienen, die auf ein städtisches Umfeld angewiesen sind und die in Bezug auf Umweltauswirkungen, Städtebau und Verkehr stadtvträglich integrierbar sind.

Vor diesem Hintergrund sollen im Mischgebiet die zulässigen Nutzungen ‚Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe‘, ‚Vergnügungsstätten‘ und ‚Tankstellen‘ ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen aufgrund der heutigen wirtschaftlichen Dimensionen und den damit verbundenen Störungen den vorgefundenen kleinteiligen Strukturen des Erhaltungsgebiets widersprechen und aufgrund etwaiger negativer Vorbildwirkung die kleinteiligen Strukturen des gesamten Bereichs gefährden würden. Ziel des Bebauungsplans ist es, gerade den Erhalt der kleinteiligen, sich aus den dörflichen Strukturen entwickelten, Nutzungsstrukturen in offener Bauweise zu fördern. Zudem ist die Straße Alt-Schönow eine ruhige Stichstraße, die von Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen geprägt ist und in ihrer Beschaffenheit und eng begrenzten dörflichen Struktur für erheblichen Publikumsverkehr nicht geeignet ist.

In den Gewerbegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig sein, da die Öffnung der Gebiete für solche Nutzungen eine unkontrollierbare Entwicklung nimmt, in deren Folge bestehende Produktionsstätten, wie auch andere gewerbliche Nutzungen ohne erheblichen Publikumsverkehr verdrängt werden bzw. nicht angesiedelt werden können. Auf den Ausschluss von Tankstellen wurde aufgrund möglicher betrieblicher Notwendigkeiten verzichtet.

Die Zulassung eines Hotels im Gewerbegebiet am Teltower Damm steht im Einklang mit der Nutzungskategorie nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb und ist am Teltower Damm als Hauptverkehrsstraße auch mit den Vorschriften des § 15 BauNVO vereinbar.

Die vormals geplante Sicherung von Ver- und Entsorgungsflächen für die Abwasserbeseitigung (Grundstück Kleinmachnower Weg 6) entfällt, da die Wasserbetriebe den in ihrem Eigentum stehenden Standort Teltower Damm 282 weiterhin nutzen wollen und diese Nutzung mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets vereinbar ist.

Die Festsetzung von Grünflächen (Flächen für die Landwirtschaft, Uferschutzstreifen, öffentliche Parkanlage und naturnahe öffentliche Parkanlage) führt zu einer klaren Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur unbebauten Landschaft. Die Flächen die von den Festsetzungen betroffen sind befinden sich im Eigentum Berlins.

Hierbei stellt die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auf dem Grundstück Kleinmachnower Weg 17 klar, dass dieser Bereich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu werten ist, in dem landwirtschaftliche Erwerbsstellen als privilegierte Nutzungen zulässig sind. Die betreffende Fläche selbst wird durch einen landwirtschaftlichen Erwerbsbetrieb genutzt, der auch die angrenzenden Wiesen für betriebliche Zwecke nutzt. Die Ausweisung der Fläche für die Landwirtschaft schafft somit für den betreffenden Betrieb Planungssicherheit. An eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der langfristigen vertraglichen Bindungen (für das landeseigene Grundstück Kleinmachnower Weg 17 wurde ein Erbbaurecht vergeben) nicht zu denken.

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage, wie auch einer naturnahen öffentlichen Parkanlage, stellt ebenfalls eine Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum unbebauten Landschaftsraum dar. Hierdurch werden Ansprüche an den Landschaftsraum (Erholung und Sicherung naturnaher Bereiche), die durch das Landschaftsplanverfahren X-L3 weiter zu konkretisieren sind, vorgegeben.

Die Sicherung des Uferschutzstreifens zielt im wesentlichen auf den Erhalt und die naturnahe Ausgestaltung des bestehenden Gewässers ab.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen orientiert sich bei den Straßenbereichen Alt-Schönow und Kleinmachnower Weg am Bestand.

Die anfangs im Geltungsbereich befindliche geplante Trasse des Teltower Damms, der das Ergebnis einer langjährig abgestimmten Ausbauplanung zu Grunde liegt, wurde nach der öffentlichen Auslegung um die Flächen südlich Alt-Schönow und nördlich Kleinmachnower Weg reduziert, da die Fläche nördlich des Kleinmachnower Wegs schon durch den Bebauungsplan X-21 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt wurde und die Fläche südlich Alt-Schönow keinen Anschluss an das bestehende Straßennetz findet.

Um die Planbefangenheit der östlich der Grundstücke Teltower Damm 300/310 befindlichen Fläche durch die Trassenplanung zu dokumentieren soll die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G zugleich als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. In diesem Bereich befinden sich die Flächen, die für den Ausbau des Teltower Damms erforderlich sind, schon im Eigentum des Landes Berlins.

Somit beschränkt sich die Trassensicherung des geplanten Teltower Damms im wesentlichen auf die für den Ausbau erforderlichen privaten Flächen der anliegenden Grundstücke und schafft somit Planungssicherheit für die betroffenen Eigentümer. Etwaigen Bedenken, die Straßenplanung könne im Laufe der Zeit grundlegend geändert werden, ist entgegenzuhalten, dass im Falle einer geänderten Ausbauplanung die Sicherung nach Ablauf der 7-Jahresfrist (§ 42 BauGB) durch ein neues Planverfahren erfolgen kann.

Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung für einen 8 m breiten Streifen westlich der geplanten Trasse Teltower Damm (nördlich der Straße Alt-Schönow) bleibt zudem langfristig ein gewisser Spielraum für eine geänderte Straßenplanung.

Mit der Einbeziehung der von der Ausbauplanung des Teltower Damms betroffenen privaten Flächen in das Bebauungsplanverfahren wird die Trasse einer leistungsfähigen Straße, die auch Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung Berlins ist, im Sinne einer Ausbauoption gesichert. Zugleich wird Rechtssicherheit für die Entwicklungsfähigkeit der betroffenen Grundstücke gewährleistet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der vorgefundenen, weitgehend offenen kleinteiligen Baustruktur soll auf den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-123 die offene Bauweise gelten. Hinter den straßenseitigen Baugrenzen, die einen vorgartenähnlichen Bereich sichern, sollen die Grundstücke in voller Tiefe überbaubar sein, soweit durch hintere, bzw. seitliche Baugrenzen nichts anderes bestimmt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im gesamten Geltungsbereich moderat erhöht werden. Hierdurch soll der bisherigen städtebaulichen Entwicklung, in deren Verlauf schon höhere Nutzungsmaße zugestanden wurden, wie auch dem Leitbild der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vier Bereiche zu unterscheiden.

- Der Bereich südlich der Straße Alt-Schönow

In diesem Bereich erfolgt nur eine geringe Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 0,2 auf 0,25, GRZ 0,1 auf 0,15, wobei aufgrund der gewerblichen Nutzung des Grundstücks Alt-Schönow 7 B die GRZ um 0,05 erhöht und die GFZ um 0,05 verringert wird), weil die unbebauten Obstwiesen, die durch eine Bindung für Bepflanzung langfristig gesichert werden, weiterhin als Baufläche festgesetzt werden sollen und somit bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zur Anrechnung kommen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt weiterhin bei 2.

- Der Bereich nördlich der Straße Alt-Schönow

In diesem Bereich soll die GRZ von 0,1 auf 0,3 und die GFZ von 0,2 auf 0,4 erhöht werden, um den gewerblichen Nutzungen einen Entwicklungsspielraum zuzugestehen, der bereits in weiten Teilen schon realisiert wurde. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt weiterhin bei 2.

- Der Bereich nördlich des Schönower Grabens

In diesem Bereich soll ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung angehoben werden (GRZ 0,2 auf 0,4, die GFZ von 0,4 auf 0,6). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt weiterhin bei 2.

- Der Bereich der westlich des Teltower Damms angrenzenden Grundstücke südlich des Kleinmachnower Wegs

In diesem Bereich soll das Maß der baulichen Nutzung etwas höher liegen, um so einen Abschluss des ehemals dörflich geprägten Siedlungsbereich zu erreichen und gleichzeitig eine adäquate Fassung des Straßenraums im Verhältnis zu dem östlich des Teltower Damms gelegenen Reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (Zahl der zulässigen Vollgeschosse 5; GRZ 0,3; GFZ 1,5; bzw. BMZ 6,0; geschlossene Bauweise) zu erreichen.

Hierbei soll südlich der Straße Alt-Schönow eine GRZ von 0,2; eine GFZ von 0,4 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt werden, wobei der nicht überbaubare Teil des Baugrundstücks (Obstwiese, Nutzung durch Jugendeinrichtung) bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung mit berücksichtigt wird.

In dem Bereich nördlich der Straße Alt-Schönow, südlich des Kleinmachnower Weg soll im Mischgebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 gelten. Für die beiden Grundstücke Teltower Damm 284/290 und Kleinmachnower Weg 1 soll eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,9 und drei Vollgeschosse zulässig sein. Bezüglich des Grundstücks Teltower Damm 282, im Eigentum der Wasserbetriebe und langfristig als Pumpwerk

genutzt soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 gelten, da aufgrund der Größe des Grundstücks und der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung Berlin keine höhere Ausnutzung realisiert werden kann.

4.4 Erhaltungsgebiete

Für die am Anger Alt-Schönow gelegenen Grundstücksteile, die überwiegend durch Wohnnutzungen, bzw. durch wohnähnliche Nutzungen geprägt sind, soll ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB festgesetzt werden. Hierdurch soll die dörfliche Gestalt als städtebauliche Eigenart erhalten bleiben.

4.5 Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kleinmachnower Weg 6 und Alt-Schönow 1 A werden im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme gekennzeichnet. Die Kennzeichnungen sind erforderlich, da sie zum Verständnis und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

Dies wird vor allem bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Kleinmachnower Weg 6 deutlich, bei dem die Baugrenze durch das Gebäude verläuft. Hier wird mit der durchlaufenden Baugrenze das städtebauliche Leitbild eines einheitlich tiefen Vorgartenbereichs verdeutlicht, das bei einem Abgang des Gebäudes zum Tragen kommt. Durch die Kennzeichnung des Denkmals wird die Sonderstellung des Gebäudes hervorgehoben, die eine Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes im Rahmen des Bestandsschutzes unter Einbeziehung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte ermöglicht.

4.6 Leitungsrechte

Auf der Fläche A (Kleinmachnower Weg / Teltower Damm) ist die Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich, da im ehemaligen Straßenprofil der Andrézeile noch Leitungen der Unternehmensträger liegen. Langfristig ist zwar wünschenswert eine Leitungsverlegung in den Straßenraum anzustreben, dennoch sind die alten Leitungsrechte, die einem Bestandsschutz unterliegen, zunächst zu sichern.

Sollte eine Verlegung der Leitungen in den Straßenraum erfolgen und die derzeit in öffentlichem Eigentum stehende Fläche als Bauland veräußert werden, kann durch privatrechtliche Vereinbarungen auf die Ausübung des Rechts seitens der Unternehmensträger verzichtet werden.

4.7 Pflanzbindungen

Die Festsetzung einer Pflanzbindung auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke südlich der Straße Alt-Schönow erfolgt in Übereinstimmung mit dem im Verfahren befindlichen Landschaftsplan X-L3. Die Flächen waren immer Gartenbereiche und entsprechen den dörflichen Strukturen. Zur Erhaltung dieser unbebauten Bereiche als Grünflächen / Gärten / Obstwiese ist die Festsetzung einer Pflanzbindung erforderlich. Die entsprechende landschaftsplanerische Ausgestaltung der Flächen bleibt dem Landschaftsplan vorbehalten.

Im Bereich des Teltower Damms und des Kleinmachnower Wegs soll zudem eine Pflanzbindung für erweiterte Vorgartenbereiche festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um die Anlegung erweiterter Vorgartenbereiche zu erreichen (nach § 8 Bauordnung Berlin ist der Vorgarten mit 5 m definiert) und so eine adäquate Einbindung der z.T. städtebaulich heterogenen gewerblichen Nutzungen in das Straßenbild zu ermöglichen.

4.8 Altlasten

Die bestehenden Verdachtsmomente auf erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden, die eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan erfordern (§ 9 Abs. 5 BauGB), konnten nicht erhärtet werden. Entsprechende Probebohrungen wurden durchgeführt und sind abschließend bewertet worden. Eine Überschreitung der Grenzwerte der Bodenschutzverordnung wurde nicht festgestellt. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

4.9 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 4. August bis einschließlich 5. September 2003 durchgeführt. Die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden abgewogen und stehen der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens im Grundsatz nicht entgegen.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf zudem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen einer beabsichtigten Genehmigung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) einer formlosen Prüfung unterzogen.

Im Ergebnis waren folgenden Punkte zu beachten:

- Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten immissionsrechtlichen Bedenken (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) sind im Rahmen des Straßenbauprojekts zu prüfen. Dennoch sind in der Begründung die Lärmfragen zu thematisieren. Hierzu wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgefragt, um Bauherren die Prüfung der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen bei Neubauten zu ermöglichen.
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat auf Basis des Stadtentwicklungsplans Verkehr für den Teltower Damm einen Prognosewert von 19 600 Kfz/24 H werktags im Querschnitt für den Zeithorizont 2015 ermittelt. Der LKW-Anteil beträgt 6 % (Berliner Durchschnitt im Straßennetz). Dieser Prognose liegt der Wegfall der Lastbeschränkung der Brücke über den Teltowkanal durch Neubau zugrunde. Derzeit ist die Brücke für den LKW-Verkehr gesperrt.
- Den Bedenken hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der GRZ, kann nicht gefolgt werden, da mit der Anwendung der BauNVO 1990 bei der Berechnung der GRZ, im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen (hier sind lediglich die überbauten Flächen in Ansatz zu bringen; versiegelte Freiflächen bleiben unberücksichtigt) auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche anzurechnen sind. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen mit teilweise umfangreichen Nebenanlagen, Ladebereichen und Kfz-Stellflächen kann somit bei Anwendung der BauNVO 1990 hinsichtlich des Naturhaushalts ein ökologischer Mindeststandard gesichert werden. Zwar kann im Einzelfall von der Anwendung abgesehen werden, ein Anspruch hierauf besteht jedoch im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen nicht.
Im weiteren werden auch die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, die einen weitergehenden Ausgleich erfordern könnten, nicht überschritten.
- Der vorgefundene Pflanzenbestand *Antennaria dioica* (Gewöhnliches Katzenpfötchen) auf dem Grundstück Teltower Damm 284 / 290 unterliegt den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine explizite Sicherung des Bestands erfolgt im

Bebauungsplan nicht, da das Grundstück nach bisherigem Recht eine Baufläche ist. Sollte im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks die Beseitigung des Pflanzenbestands unvermeidbar sein, ist dies nachzuweisen und bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beantragen.

- Weitere Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange brachten keine Hinweise, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs begründen.
- Die sich im Rahmen der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergebenden Bedenken hinsichtlich der Straßenplanung im südlichen Teilstück der geplanten Trasse des Teltower Damms (südlich Alt-Schönow) wurden durch eine Reduzierung des Geltungsbereichs ausgeräumt. Im Rahmen der Geltungsbereichsanpassung wird zudem der Geltungsbereich um die Straßenverkehrsfläche des Teltower Damms nördlich des Beeskowdamms reduziert, da diese Fläche schon durch den Bebauungsplan X-21 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde.
- Neben der Geltungsbereichsänderung wurden auch die anderen Hinweise (Wegfall von Gestaltungsfestsetzungen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, sowie weitere Klarstellungen), die sich aus der formlosen Prüfung des Bebauungsplanverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergeben haben, in einem Deckblatt eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde dann mit dem Deckblatt gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen, wobei bestimmt wurde, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

4.10 Ergebnis der Erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X – 123 mit Deckblatt vom 15. Juli 2005 fand in der Zeit vom 8. August 2005 bis einschließlich 22. August 2005 statt. Während dieser Zeit informierten sich sechs Bürger/innen und ein Träger öffentlicher Belange über die Planung.

Im Rahmen der Erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen.

TEIL III AUSWIRKUNGEN

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

- Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen aufgrund der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB bestimmt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen sind. Dabei ist gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Um zu beurteilen, ob mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe vorbereitet werden, muss der aktuelle bauliche Bestand bzw. die zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage des noch geltenden Baunutzungsplans mit den Baupotentialen auf Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen werden.

Es ist festzuhalten, dass durch gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommene Bereiche aus betrieblichen Gründen in zum Teil erheblichem Umfang versiegelt sind. Obwohl der Bebauungsplan im Gegensatz zu dem geltenden Planungsrecht des Baunutzungsplans eine höhere bauliche Ausnutzung zulassen soll, ist davon auszugehen, dass hiermit nicht eine höhere Versiegelung einhergeht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach dem derzeitigen Planungsrecht (nach Baunutzungsplan) manche tatsächlich versiegelten Flächen bei der Berechnung der GRZ außer Acht bleiben. Vor diesem Hintergrund war es bislang auch nur bedingt möglich, Einfluss auf die Gestaltung der Freiflächen auszuüben. Mit der Anwendung der Baunutzungsverordnung `90 sind jedoch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in die GRZ einzurechnen. Auch die Ausnahmen gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO (Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen in Gewerbegebieten) können nur zu einer Versiegelung bis zu 80 % im geplanten Gewerbegebiet führen, da die Grenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 nicht überschritten werden darf. Tatsächlich wird also durch die höhere GRZ des Bebauungsplans keine wesentlich höhere Bodenversiegelung eintreten, als schon nach Baunutzungsplan möglich war. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist daher nicht zu erwarten.

Die höhere bauliche Ausnutzung (GFZ) im Bebauungsplan wird durch die Sicherung der Vorgartenbereiche, wie auch der ökologisch wertvollen Bereiche (Uferschutz, Obstwiesen, Hackfruchtacker) ausgeglichen. Es liegt daher kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vor.

- Immissionsrechtliche Bedenken

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden immissionsrechtliche Bedenken zu der vorgesehenen Trassensicherung des Teltower Damms vorgebracht.

Hierbei wurde zwar anerkannt, dass ein Ausbau der Straße in Einklang mit der Flächennutzungs- und Verkehrsplanung des Landes Berlin steht und letztendlich hinzunehmen ist. Dennoch sind die Einwander der Ansicht, dass schon jetzt Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen sind, da es sich bei der geplanten Straße um eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) handelt und mit der Zulassung des LKW-Durchgangsverkehrs bei einem Ausbau der Trasse und einem Brückenneubau der Knesebeckbrücke die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden können.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs und der Beschränkung der Trassenausweisung auf den Bereich zwischen Beeskowdamm und Alt-Schönow beschränkt sich das Bebauungsplanverfahren auf die Sicherung der für die Trasse erforderlichen privaten Flächen. Ob bei Realisierung der Trasse eine wesentliche Änderung vorliegt (z.B. bei einer weiteren Fahrspur) kann derzeit nicht abschließend geklärt werden, da die Ausbauplanung insoweit nicht konkretisiert ist.

Auch, ob die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden, da unklar ist ob auch Maßnahmen des Verkehrsrechts (nach StVO) zur Anwendung kommen. Um den betroffenen Bauherren die Abwägung für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu ermöglichen, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Basis des Stadtentwicklungsplans Verkehr für den Teltower Damm das künftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Für den Zeithorizont

2015 werden 19 600 Kfz/24 H werktags im Querschnitt bei einem LKW-Anteil von 6 % erwartet.

- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, weil durch den Bebauungsplan explizit keine ‚UVP-pflichtigen‘ bauplanungsrechtlichen Vorhaben vorbereitet werden. Sollte eine Genehmigung eines ‚UVP-pflichtigen‘ Vorhabens (z.B. Hotel) auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen.

2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Ausbauplanung ist derzeit finanziell nicht abgesichert. Der Teltower Damm ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan Berlin dargestellt. Der langfristige Ausbau des Teltower Damms steht nicht in Frage. Aufgrund der angespannten Haushaltslage erscheint die kurzfristige Realisierung der Ausbauplanung kaum möglich. Die Kosten der Trasse, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegt, ergeben sich aus der nachfolgenden überschlägigen Kostenschätzung:

a.) Abtretung von Bauland für den Straßenbau

Grundstück	Bodenrichtwert in m ²	abzutreten von Privat in m ²	Grundstücks wert in EU	zu erwerben von Privat in m ²	Grundstücks wert in EU
Kleinmachnower Weg 1	180	112	20.160	542	97.560
Teltower Damm 282 (BWB)	180	58	10.440		
Teltower Damm 284/290	180	116	20.880		
Teltower Damm 283	170	281	47.770		
Teltower Damm 283	170	527	89.590		
Teltower Damm 281	170	500	85.000		
Teltower Damm 279	170	379	64.430		
Summen		1973	338.270	542	97.560

b.) Baukosten

Die auszubauende Trasse des Teltower Damms im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-123 hat eine Länge von ca. 240 m. Bei einer Trassenbreite von 26 m sind somit 6.240 m² Straßenverkehrsfläche herzustellen. Bei einem überschlägigen Kostenansatz von 300 Euro / m² würden sich derzeit die Baukosten (Schätzung) für die Trasse auf ca. 1,87 Mio Euro belaufen.

c.) Erschließungsbeiträge

Nach Auskunft des Bauamtes – Fachbereich Tief - sind für den Teltower Damm zwischen Beeskowdamm und Knesebeckbrücke noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung abzurechnen.

d.) Ergebnis der Kostenschätzung

Die Umsetzung der bestehenden Planung des Ausbaus des Teltower Damms wird aller Voraussicht nach mittelfristig erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind auch die o.g. Kostenansätze zu verstehen, die sich nur auf eine grobe unverbindliche Kostenschätzung beziehen. Eine genaue Kostenschätzung scheint jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht

angebracht, da sich diese bei einem mittelfristigen Planungshorizont verändern würde. Festzustellen bleibt jedoch, dass die Erschließungsbeiträge für die Trasse Teltower Damm im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens noch zu erheben sind, und sich somit die Kosten der Trasse für das Land Berlin auf bis zu 10 % reduzieren können (vgl. § 129 BauGB), wobei die konkrete Abrechnung jedoch dem Abrechnungsverfahren nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen vorbehalten bleibt.

e.) Folgen der Straßenlandausweisung

Die Ausweisung von Straßenland auf bisherigen Bauflächen kann zu Entschädigungsansprüchen gemäß § 40 BauGB führen, soweit den Eigentümern Vermögensnachteile entstehen. Zudem kann ein Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird. Aufgrund der Größe der Grundstücke und im Hinblick auf deren bisheriger Nutzung ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Grundstücke durch die Straßenplanung nicht soweit eingeschränkt wird, dass die Übernahme ganzer Grundstücke erfolgen müsste. Somit ist davon auszugehen, dass sich ein etwaiger Übernahmeanspruch lediglich auf die von der Straßenplanung unmittelbar betroffenen Flächen beschränkt (Grunderwerb für die Straßenverkehrsflächen). Die entstehenden Kosten können jedoch im Rahmen der Erschließungsbeitragserhebung wieder in Ansatz gebracht werden. Vor einem etwaigen Grunderwerb besteht die Möglichkeit, gemäß § 32 BauGB etwaige wertsteigernde Maßnahmen auf den betreffenden Grundstücken bzw. deren Anrechnung bei einem späteren Ankauf auf den Kaufpreis auszuschließen. Diese Möglichkeit erscheint naheliegend. Der Erwerb des Straßenlandes soll auf die Fälle beschränkt bleiben, bei denen ein Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden darf und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird. Der Ausbau des Teltowkanals ist in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Nach 2010 wird die Brücke über den Teltowkanal neu gebaut und in diesem Rahmen auch der gesamte Ausbau des Teltower Damms betrachtet werden müssen.

3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

TEIL IV VERFAHREN

1. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben Ilb A 13-6142/X-123 vom 21. April 1971 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) zugestimmt.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses
Der Beschluß des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 29. Juni 1971 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht.

3. Hinweis auf vorgezogene Bürgerbeteiligung
Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 3 Bundesbaugesetz war nach den Überleitungsvorschriften des Artikel 3 § 1 Abs. 2 Bundesbaugesetz nicht erforderlich.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 13. April 1972 erfolgt.

Wegen der Einschränkung des Geltungsbereiches durch Herausnahme der für die Verbreiterung des Teltower Damms benötigten Flächen bedürfte es der Abstimmung mit dem damaligen Bezirksamt Steglitz. Dieses hat mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 14/83 vom 14. Februar 1983 den bestehenden Beschluß geändert.

Eine nochmalige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 5. Dezember 1984 erfolgt.

5. Da der Einleitungsbeschluß auf das Jahr 1971 zurückgeht und der Plan bis 1984 bereits mit anderen Planungszielen zwei Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes unterlegen ist, soll nun nach dem Bezirksamtsbeschluss vom 8. Mai 1990 (Änderung des Geltungsbereiches und der Planinhalte) auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) das Bebauungsplan-Verfahren weitergeführt werden.

Nach den Verfahrensregelungen des Bundesbaugesetzes war keine frühzeitige Bürgerbeteiligung vorgesehen. Dieser Verfahrensschritt ist nach geltendem Baugesetzbuch - § 3 (1) - nachgeholt worden. Mit den seit 1990 weiter modifizierten Planungsüberlegungen erfolgte 1993 die "frühzeitige" Bürgerbeteiligung.

6. Hinweis auf "frühzeitige" Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 3 Abs.1 des Baugesetzbuchs und § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen getroffen. Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 18. Januar bis 19. Februar 1993 statt. Das Ergebnis der Äußerungen und Erörterungen ist berücksichtigt worden.

7. Mit Beschluss Nr. 46/12/2000 hat das Bezirksamt den Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplan X-123 vom 22. Juni 1971 bestätigt und gleichzeitig beschlossen den Geltungsbereich anzupassen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 13. 6. 2000 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit dem Teltower Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gemäß Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Eine erneute Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte am 20. März 2000. Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren X-123 und 6-1B mit BA-Beschluss vom 3. Juni 2003 aufeinander abgestimmt. Die ortsübliche Bekanntgabe der Änderung des Geltungsbereichs erfolgte im Amtsblatt für Berlin (Abl. Nr. 36 vom 25. 7. 2003, S. 3217,3218).

9. Mit Beschluss Nr. 89/2003 hat das Bezirksamt das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs um die vollständige Fläche des geplanten Teltower Damms beschlossen.

10. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 4. August bis einschließlich 5. September 2003 durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntgabe der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XII-123 erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 25. 7. 2003 (ABI Nr. 36 / 25. 07. 2003, S. 3218). Zudem wurden die Bürger über Anzeigen in der Berliner Tagespresse am 1. August 2003 von der bevorstehenden Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X-123 informiert. Die Pressestelle

wurde von der Auslegung informiert. In dem Schaukasten des Rathauses wurde zudem ein Aushang über die öffentliche Auslegung platziert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. 07. 2003 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X-123 in Kenntnis gesetzt.

11. Mit Beschluss Nr. 126/04 hat das Bezirksamt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der formlosen Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen. Zugleich wurde beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die geplanten Straßenverkehrsflächen des Teltower Damms nördlich Beeskowdamm sowie südlich Alt-Schönow zu reduzieren. Die ortsübliche Bekanntgabe der Änderung des Geltungsbereichs erfolgte im Amtsblatt für Berlin (Abl. Nr. 37 vom 29. 7. 2005, S. 2795,2796).

Zudem wurde beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans X-123 einer Entscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – für das Grundstück Teltower Damm 284/290 zugrunde zu legen. Diese Entscheidung wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 670 vom 8. 9. 2004 bestätigt.

12. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs wurden ein Deckblatt und eine Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Die Änderung der Planung wurde mit Deckblatt vom 15. Juli 2005 eingearbeitet. Die Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 8. August bis einschließlich 22. August 2005 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin (Abl. Nr. 37 / 29. 07. 2005, S. 2796). Zudem wurden die Bürger über Anzeigen in der Berliner Tagespresse am 5. August 2005 von der Erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X – 123 informiert. Die Pressestelle wurde von der Auslegung informiert. In dem Schaukasten des Rathauses wurde zudem ein Aushang über die öffentliche Auslegung platziert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. 07. 2005 über die Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs X-123 in Kenntnis gesetzt.

13. Nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen beschloss das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf in seiner Sitzung am 21. 2. 2006 den Entwurf des Bebauungsplans X – 123 vom 30. 6. 2003 mit Deckblatt vom 15. 7. 2005 (B-Nr. 50/2006).

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz Zehlendorf hat in ihrer Sitzung am 15. 3. 2006 (Beschluss Nr. 1055) den Bebauungsplan X – 123 beschlossen und über den Entwurf der Rechtsverordnung entschieden.

14. Mit Schreiben vom 6. 4. 2006 wurde der Bebauungsplan X – 123 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 2. 6. 2006 mitgeteilt. Es wurden eine Beanstandung und vier Hinweise zu dem Bebauungsplan erhoben.

Die Beanstandung bezog sich auf den Ausschluss von ‚Schank- und Speisewirtschaften‘ sowie ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes‘ im Mischgebiet. Bezüglich dieses Aspekts wurde die Begründung des Bebauungsplans konkretisiert.

Den weiteren Hinweisen zu dem Bebauungsplan wurde nachgegangen. So wurden

- die Abwägung zu der Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft erweitert
- die Rechtsgrundlagen ergänzt
- die Altlastenverdachtsflächen mit dem Umweltamt erneut geprüft und
- die Unstimmigkeit hinsichtlich des Leitungsrecht (Fläche A) ausgeräumt.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 abgeschlossen.

TEIL V RECHTSGRUNDLAGEN:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824)

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

Aufgestellt:
Berlin, den 13.06.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Leiterin des Fachbereichs
Stadtplanung

Bebauungsplan X-123

für die Grundstücke Tellower Damm 276, 282, 284, 288, 290, 300, 310, Teilflächen der Grundstücke Beeskowdamm 17/19, Tellower Damm 279/283, Alt-Schönow 17B, 21/4C, 9 (teilw.), und für eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Berlin 18 985 (landwirtschaftliche Nutzfläche), einen Abschnitt des Schönower Grabens sowie Kleinmachnow Weg 1/17 und 6/8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf und Ortsteil Lichtenfelde

vom 30. Juni 2003
mit Deckblatt vom 15. Juli 2005

	allgemeines Wohngebiet		Straßenbegrenzungslinie
	Mischgebiet		Baugrenze
	Gewerbegebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Fläche f.d. Landwirtschaft		Umgrenzung v. Flächen mit für Bepflanzung u. Erhaltung
	Straßenverkehrsfläche		Umgrenzung Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 BauGB)
	öffentliche u. private Grünflächen		Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
	Geltungsbereichsgrenze		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet die Grundstücke Schönow/Tellower Damm 300 und Alt Schönow 14 A-C sowie die Grundstücke im Gewerbegebiet nördlich des Kleinmachnow Weges sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Alle anderen Baugrundstücke sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Im Erhaltungsbereich kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Fläche D gärtnerisch anzulegen und als Obstbaumwiese zu gestalten.
- Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
- Die Flächen B, C und E sind mit standortgerechten Bäumen und Strauchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Bindungen für Bepflanzungen auf den Flächen B, C und E gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 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.

