

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Entwurf des **Bebauungsplans 7-15** zur Aufhebung des Bebauungsplanes XIII-284a für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229/233 / Marienfelder Straße 82-84 (teilweise), Marienfelder Straße 84A (teilweise), Lichtenrader Damm 235/241, 243/251, Alt-Lichtenrade 116/116E, Alt-Lichtenrade 122/122 C (teilweise), Lichtenrader Damm 253/263, Lichtenrader Damm 265/267 / Alt-Lichtenrade 132A/132 C, 124A/126 (teilweise), ein Abschnitt der Straße 36 und das Flurstück 37/4 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade.

---

### **I. Planungsgegenstand**

#### **I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-15 (zur Aufhebung des XIII-284 a) war die Aufforderung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Rechtsklarheit zu schaffen und den Rechtsschein des Bebauungsplanes XIII-284 a zu beseitigen.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-15 war sowohl städtebaulich als auch rechtlich begründet:

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes XIII-284 a wurden zu Beginn der 1990 er Jahre formuliert und waren durch die damals herrschende Wohnungsnot geprägt. 15 Jahre später trugen die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit reiner Baukörperausweisung, die sich an einem detaillierten städtebaulichen Entwurf aus den 1990 er Jahren orientierten, den Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr Rechnung. Wohnungen, direkt an der Bundesstraße Lichtenrader Damm gelegen, wurden nicht mehr nachgefragt und waren darüber hinaus seit Ende der 1990 er Jahre städtebaulich nicht mehr begründbar.

Die rechtliche Erforderlichkeit für die Aufhebung des Bebauungsplans XIII-284 a ergab sich aus der Feststellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass der Bebauungsplan rechtsfehlerhaft festgesetzt wurde.

Da die städtebauliche Erforderlichkeit für den Bebauungsplan XIII-284 a wegegefallen war, wurde auf ein ergänzendes Verfahren nach § 215 a Baugesetzbuchs (alte Fassung) zur Behebung der Mängel verzichtet. Der Bebauungsplan war also zur Beseitigung seines Rechtsscheins aufzuheben. Dies musste gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch mittels eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

#### **I. 2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-284a. Dies ergibt sich zwangsläufig aus der Zielsetzung des Bebauungsplans 7-15 den rechtsfehlerhaft festgesetzten Bebauungsplan XIII-284 a aufzuheben.

#### **I. 3. Planerische Ausgangssituation**

##### **I. 3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 27. März 2007 (ABl. S. 1233), stellt den Bereich als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8), im südlichsten Abschnitt auch als W 4-Fläche

(GFZ bis 0,4) dar. Die Darstellung des Lichtenrader Damms erfolgt als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

### I. 3.2 Stadtentwicklungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Gegenstand eines Stadtentwicklungsplanes.

### I. 3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (Amtsblatt für Berlin S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S2350) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Biotop und Artenschutz: Obstbaumsiedlungsbereich
- Landschaftsbild: Obstbaumsiedlungsbereich, Besondere Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang, Historischer Siedlungskern; Lichtenrader Damm: Allee
- Erholung und Freiraumnutzung: Bebauter Bereich mit der niedrigsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung
- Naturhaushalt / Umweltschutz: Siedlungsgebiet

### I. 3.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die "Bereichsentwicklungsplanung im Bezirk Tempelhof Mittelbereich 2 und 3" (Stand 1998) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 überwiegend als Wohnbaufläche W 3, teilweise als Wohnbaufläche W 4 dar. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dargestellt. Die kleine Dreiecksfläche im Norden ist als Grünfläche vorgesehen. Im Bereich der nicht angelegten Straße 36 ist ein Grünzug dargestellt. Die Darstellung des Lichtenrader Damms erfolgte als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Die Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung tragen den bezirklichen Zielen der 1990er Jahre Rechnung.

### I. 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der am 11. Dezember 2000 beschlossene und im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 45 am 30. Dezember 2000 als Verordnung verkündete (jedoch rechtsunwirksame) Bebauungsplan XIII-284 a wurde mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 aufgehoben. Er setzte die in Rede stehenden Grundstücke überwiegend als Allgemeines Wohngebiet fest. Der bereits vorhandene Gebäudebestand im Blockinnenbereich wurde durch eine reine Baukörperausweisung entsprechend bestätigt. Zur räumlichen Fassung des Lichtenrader Damms wurde eine straßenbegleitende reine Baukörperausweisung (mit einer Ausnahme) auf unbebauten Grundstücken festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse lag bei zwei bis drei. Das sich hieraus ergebende Nutzungsmaß entsprach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus galten verschiedene textliche Festsetzungen.

Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 261/263 war eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt (GFZ von 0,4).

Zwei Flächen (Lichtenrader Damm 237 und der Abschnitt der nicht angelegten Straße 36 im Plangebiet) waren als Öffentliche Parkanlagen festgesetzt.

Der Lichtenrader Damm ist als Straßenverkehrsfläche gesichert.

Die Umsetzung der Planung hätte verschiedene bodenordnende Maßnahmen vorausgesetzt.

Da der Bebauungsplan XIII-284 a zu keinem Zeitpunkt Rechtswirkung entfaltet hat, gilt der Bebauungsplan XIII-120 aus dem Jahre 1974 nach Festsetzung des Bebauungsplans 7-15 nunmehr mit folgenden rechtsverbindlichen Festsetzungen für das Plangebiet uneingeschränkt weiter:

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen am Lichtenrader Damm sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Die vorhandene

Wohnbebauung auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen Marienfelder Straße 84 A, Alt-Lichtenrade 116/116 E und 132 A / C sind als Dorfgebiet mit reiner Baukörperausweisung und flächenmäßiger Ausweisung (zwei zulässige Vollgeschosse) festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind ausgewiesen. Die nicht angelegte Straße 36 ist darüber hinaus im Bebauungsplan XIII-120 planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus gelten verschiedene textliche Festsetzungen zu folgenden Regelungen:

- Gestaltung
- Bebauungstiefe
- Länge von Wohngebäuden
- Leitungsrecht
- Bepflanzungen
- Bebauung in Kleingärten.

### I. 3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-15 befinden sich keine Baudenkmale. Jedoch grenzen verschiedene Grundstücke mit Denkmälern östlich und nördlich an den Geltungsbereich. Es handelt sich um historische Dorfgrundstücke mit geschützter Bausubstanz (Einzeldenkmale und Denkmalbereich).

## **I. 4. Plangebiet**

### I. 4.1 Räumliche Einbindung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt westlich, nördlich und südlich an den historischen Dorfkern von Lichtenrade mit einer Vielzahl historischer Bausubstanz und Freiflächenstrukturen. Die Wohnnutzung überwiegt. Westlich des Lichtenrader Damms schließt eine Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) und ein Schulzentrum mit Sportplatz an. Der Lichtenrader Damm, die Ausfallstraße B 96, ist baulich in diesem Bereich nicht gefasst.

### I. 4.2 Gebäude- und Nutzungsstruktur, Eigentumsverhältnisse und Erschließung im Plangebiet

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegt mit einer Ausnahme nicht an Straßen sondern im Blockinnenbereich und grenzt an die historische Dorfbebauung: Die Wohngebäude Marienfelder Straße 84 A sowie Alt-Lichtenrade 116 / 116 E wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIII-120 als Zeilenbauten in den 1960er Jahren errichtet. Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 132 A-C entstanden in den 1980er Jahren Reihenhäuser.

Die Ausnahme bildet das direkt am Lichtenrader Damm stehende Wohnhaus 241, es stammt aus den 1930er Jahren, also aus der Zeit der Anlegung des Lichtenrader Damms als Umgehungsstraße um den historischen Dorfkern.

Die übrigen Grundstücke blieben aufgrund der Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan XIII-120 als Grünfläche -Dauerkleingärten- unbebaut und werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Nur auf einzelnen Flächen entwickelte sich eine kleingärtnerische Nutzung.

Die Straße 36 wurde nie angelegt. Hier verlaufen jedoch verschiedene Leitungen.

Der zweispurige Lichtenrader Damm einschließlich Parkstreifen und Mittelinsel liegt bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Grundstücke liegen an der Marienfelder Straße, Alt-Lichtenrade, Lichtenrader Damm und werden jeweils über diese Straßen erschlossen. Die tatsächliche Erschließung des Grundstücks Alt-Lichtenrade 116/116 E / Lichtenrader Damm 243/251 erfolgt jedoch über das Grundstück Alt-Lichtenrade 118.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der landeseigenen Grundstücke Lichtenrader Damm 261/263 und der Straßenverkehrsfläche des Lichtenrader Dammes in Privatbesitz.

#### I. 4.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 befindet sich gemäß Bodenbelastungskataster (Nr. 9505) eine Altlast.. Diese Altlastenfläche wurde jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIII-284 a saniert und ist frei von Altlasten.

## II. Planinhalt

### **II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Mit Bekanntwerden der Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes XIII-284 a wurden Überlegungen bzgl. der Behebung der Mängel im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215 a Baugesetzbuch (alte Fassung) entwickelt. Aufgrund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen (insbesondere fehlende Nachfrage nach Wohnungsbau an einer Bundesstraße) wurde diese Überlegung verworfen. (vgl. auch unter II. 3.1)

In Oktober 2005 wurde im Auftrag des Fachbereichs Planen das "Städtebauliche Gutachten Bereich Lichtenrader Damm 227-263" erarbeitet. Das Gutachten erörtert auf der Grundlage städtebaulicher Parameter und Nutzungs- sowie Vermarktungsüberlegungen verschiedene Nutzungsvarianten (Handwerkerhöfe, Seniorenwohnen, Sporteinrichtungen, Einzelhandel) und schlägt drei städtebauliche Varianten (verschiedene Anordnungen von Hausgruppen) vor.

Die verkehrstechnisch günstige Erreichbarkeit stelle das wichtigste Eignungsmerkmal der Grundstücke dar, was grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandel begünstige. Allen Gutachter-Vorschlägen liegt die Umsetzung nur einer Nutzungsart zugrunde, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Umsetzung einer Nutzungsmischung realistischer sei.

Das offene Ergebnis des Gutachtens bestätigte die Entscheidung des Bezirksamtes, nämlich vor Sicherung neuer Planungsziele für die Grundstücke am Lichtenrader Damm erst die Aufhebung des Bebauungsplanes XIII-284 a zu beschließen. Denn in jedem Fall ist es opportun keine Angebotsplanung ohne konkretes Nutzungskonzept zu entwickeln.

### **II. 2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung war es, den rechtsunwirksamen Bebauungsplan XIII-284a aufzuheben.

Die Herstellung der Rechtsverbindlichkeit des Planes XIII-284 a hätte ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 215 a Baugesetzbuch (alte Fassung) notwendig gemacht.

Vor Entscheidung für ein ergänzendes Verfahren war zu klären, ob die in der Begründung zum XIII-284 a formulierten Planungsziele und -erfordernisse für den Bebauungsplan XIII-284 a noch aktuell sind. Als Ergebnis der Prüfung wird festgehalten:

Die allgemeine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt seit Ende der 1990er Jahre machte zusätzliche Wohnungen (mit Wohnfolgeeinrichtungen wie der geplanten Kindertagesstätte) an der stark frequentierten Bundesstraße Lichtenrader Damm entbehrlich. Diese Nutzungen sind darüber hinaus hier auch städtebaulich nicht mehr begründbar.

Aus diesen Gründen wurde von einer Behebung der Mängel des Bebauungsplans XIII-284 a im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens Abstand genommen. Dieser Bebauungsplan wurde nunmehr durch Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 aufgehoben.

ben, um Rechtsklarheit für die Nutzer und Eigentümer im Plangebiet und der Umgebung zu schaffen.

### **II.3. Planinhalt**

Der Planinhalt wird durch folgende textliche Festsetzung bestimmt:

*„Der Bebauungsplan XII-284 a vom 31. Mai 1996 mit Deckblatt vom 5. Dezember 2000 für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229/233/Marienfelder Straße 82-84 (teilweise), Marienfelder Straße 84 A (teilweise), Lichtenrader Damm 235/241, 243/251/Alt-Lichtenrade 116/116E, Alt-Lichtenrade 122/122 C (teilweise), Lichtenrader Damm 253/263, Lichtenrader Damm 265/267/ Alt-Lichtenrade 132 A/132 C, 124 A/126 (teilweise), ein Abschnitt der Straße 36 und das Flurstück 37/4 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, festgesetzt durch Verordnung vom 11. Dezember 2000 (GVBl. S. 560), wird aufgehoben.“*

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 lebten folglich die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-120 von 1974 wieder uneingeschränkt auf. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan XIII-284 a aufgrund seiner Rechtsunwirksamkeit nie rechtlich wirksam geworden ist und folglich auch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120 aufgehoben hat. Diese Festsetzungen waren lediglich vom Rechtsschein des XIII-284 a überlagert.

#### II. 3. 1 Abwägung und Begründung der Festsetzung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes XIII-284a war auf Grund seiner rechtswidrigen Festsetzung und seiner damit einhergehenden Unwirksamkeit rechtlich geboten. Des weiteren trugen die Inhalte des Bebauungsplanes XIII-284 a den Anforderungen an einen gesunden und zukunftsorientierten Städtebau nicht mehr Rechnung. Die Planung von Wohnungsbau entlang der stark befahrenen Bundesstraße B 96 (Lichtenrader Damm) war das Ergebnis des eklatanten Wohnungsmangels der frühen 1990er Jahre. Diese Wohnungsnot hatte sich erst mit der Nutzung vielfältiger Wohnungspotentiale in Berlin und seinen Umlandgemeinden während der späten 1990er Jahre entspannt. Gleichzeitig hatte der Verkehr entlang der Ausfallstraße B 96 zugenommen (insbesondere Pendelverkehr zwischen Umlandgemeinden und Berlin) und hat zu einer Erhöhung der verkehrlichen Belastung auf den in Rede stehenden Grundstücken am Lichtenrader Damm beigetragen. (Schallpegel gemäß dem Umweltatlas: tags 70-75 dB(A), nachts 60-65 dB(A))

Die Errichtung zusätzlicher Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15, noch dazu nach Wegfall staatlicher Förderung, ist weder aus wirtschaftlichen noch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Als Folge entfiel auch die Notwendigkeit auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 261/263 eine zusätzliche Kindertagesstätte zu errichten.

Auch wenn die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes andere als nur Wohnnutzungen zulässt, so stand doch die reine Baukörperausweisung in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen vielen anderen Nutzungen grundsätzlich entgegen. Darüber hinaus handelt es sich bei den ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen überwiegend um Wohnfolgenutzungen (wie Räume für freie Berufe, Läden, Gaststätten, soziale Einrichtungen), die sich grundsätzlich nur in direkter Verbindung mit Wohnen ansiedeln.

Die Schaffung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes XIII-284 a durch ein ergänzendes Verfahren war folglich städtebaulich weder begründbar noch erforderlich.

### Begründung des Verzichts auf neue Inhalte im Bebauungsplan 7-15:

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15, und somit mit Aufhebung des XIII-284a, hat der Bebauungsplan XIII-120 wieder seine uneingeschränkte Rechtskraft entfaltet: Die vorhandene Wohnbebauung wird durch die Festsetzungen eines Dorfgebiets, reiner Baukörperausweisung und ergänzende textliche Festsetzungen bestätigt.

Dagegen ist die Sicherung von Dauerkleingärten und der schmalen Straße 36 weder bestandsorientiert noch entspricht sie den Darstellungen der Bereichsentwicklungs- und Flächennutzungsplanung. Diese Festsetzung führte jedoch in den letzten Jahrzehnten zu keinen Konflikten, da die Flächen gärtnerisch zwischengenutzt wurden / werden. Zwei kleine gewerbliche Nutzungen (Reinigungsannahme und Blumenladen) wurden bis 2007 befristet genehmigt.

Das uneingeschränkte Wiederaufleben der Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120 löst bzgl. der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aus:

- Wohnnutzung ist in Dorfgebieten allgemein zulässig. Aufgrund der Gebäudestruktur und der Grundstückszuschnitte ist mit Nutzungsänderungen bzw. – Verdrängungen nicht zu rechnen. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestandsorientiert;
- die vorhandene gärtnerische Nutzung ist mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten hinsichtlich der grundsätzlichen Zielrichtung des Bebauungsplanes XIII-120 (Grüngürtel entlang Lichtenrader Damm) vereinbar. Auch wenn die Straße 36 nicht mehr realisiert werden soll, stellt sie derzeit (wie in den letzten 33 Jahren) keinen Widerspruch zur vorhandenen Nutzung dar.

Dass das geltende Planungsrecht des XIII-120 nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht und zu gegebener Zeit geändert werden soll, ergibt sich insbesondere aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Formulierung von neuen Planungszielen und –inhalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 (über die alleinige Aufhebung des XIII-284 a hinaus) standen verschiedene, teilweise sich widersprechende städtebauliche Vorgaben und Rahmenbedingungen entgegen:

- Die Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte stehen einer neuen Nutzung ohne bodenordnende Maßnahmen entgegen. Ohne Mitwirkung der Eigentümer an bodenordnenden Maßnahmen wird jede Planung an der Umsetzung scheitern.
- Die Entwicklung eines Wohngebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,8) steht grundsätzlich im Widerspruch zu den hohen Lärm- und Luftbelastungen an der Bundesstraße B 96 (Lichtenrader Damm).
- Die Entwicklung einer gemischten Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes darf zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen.
- Die Stärkung des Bereichs Lichtenrader Damm / Groß-Ziethener-Straße zu einem kulturellen und sozialen Zentrum durch ergänzende öffentliche Einrichtungen im Plangebiet ist mit der aktuellen Haushaltslage des Landes Berlin nicht vereinbar.
- Eine Neubebauung am Lichtenrader Damm muss den hohen Anforderungen an den Städtebau (Denkmalschutz und Aufwertung des Orts- und Straßenbildes) Rechnung tragen.
- Im Rahmen einer Umwandlung geltenden Rechts in Bauland ist ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewältigen.
- Die wirtschaftliche Situation in Berlin, die sich auch auf die Bauwirtschaft auswirkt, beeinflusst Inhalte und Realisierungsmöglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.

- Der Mittelstreifen des Lichtenrader Damms mit faktischer Einbahnstraßenwirkung erschwert die Erschließung der Grundstücke / -teilflächen am Lichtenrader Damm.
- Die räumliche Nähe zum historischen Dorfkern Lichtenrade mit seinen kleingewerblichen Nutzungen sowie zur Einkaufsstraße Lichtenrades, der Bahnhofstraße, ist im Rahmen von Neuplanungen zu berücksichtigen.
- Die Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans XIII-284 a war der Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens geschuldet. Die Sicherung aktueller städtebaulicher Ziele wird zu anderen Geltungsbereichszuschnitten führen.

Diese Vorgaben standen zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens 7-15 einer sogenannten Angebotsplanung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 entgegen. (vgl. hierzu auch das offene Ergebnis des Städtebaulichen Gutachtens unter II. 1)

Darüber hinaus war, wie bereits dargelegt, weder ein städtebauliches Planerfordernis für die unbebauten noch für die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des 7-15 erkennbar.

Einzig die Verwertungsinteressen einzelner Grundstückseigentümer im Plangebiet gaben den Anlass über neue Planungsziele nachzudenken. Der Verzicht auf die Festsetzung neuer Ziele und Inhalte im Bebauungsplan 7-15 ist somit städtebaulich begründet.

Soweit ein Anlass und ein städtebauliches Erfordernis für die Formulierung neuer Ziele und Inhalte für Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 7-15 vorliegen, sind entsprechende Bebauungspläne (mit erforderlichem Geltungsbereich) aufzustellen, ggf. als vorhabenbezogene Bebauungspläne. Dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 Maßstab für eine zukünftige Planung sein könne, wurde aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes XIII-284 a und der erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen als äußerst unwahrscheinlich eingestuft. Auf der Grundlage von Kaufoptionen für Grundstücke am Lichtenrader Damm für einen Lebensmitteldiscounter wurden erste Überlegungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestellt.

#### **II. 4. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

Im Umweltbericht sollen die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ermittlungen des Umweltberichts beziehen sich auf das Plangebiet sowie die benachbarten Grundstücke, einschließlich der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

##### II. 4.1 Einleitung (gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB)

- a.) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes: Ziel des Bebauungsplanes 7-15 war die Aufhebung des rechtsunwirksamen Bebauungsplanes XIII-284 a. Dies erfolgte durch eine entsprechende textliche Festsetzung, wobei die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 7-15 und XIII-284 a deckungsgleich sind. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes XIII-284 a gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120 uneingeschränkt weiter. Faktisch wird das Planungsrecht nicht geändert, sondern einzig der Rechtschein des Bebauungsplanes XIII-284 a beseitigt.
- b.) Zu den in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, gehören: sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Vermeidung von Emissionen und Erhalt von Freiflächen.

Bezüglich der einschlägigen Fachpläne wird auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen W3 und teilweise W 4) sowie auf die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms (Obstbaumsiedlungsbereich, besondere Siedlungsgrünstruktur, Lichtenrader Damm ist Allee, geringe Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung) verwiesen. Vgl. auch unter I. 3 Planerische Ausgangssituation der Begründung.

#### II. 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Aufhebungsbebauungsplan 7-15 nur den Rechtsschein des unwirksamen Bebauungsplanes XIII-284 a beseitigt. Mit Festsetzung des 7-15 änderte sich das geltende Planungsrecht gemäß dem XIII-120 nicht, sondern es wird weiter gelten, nunmehr jedoch uneingeschränkt; also ohne Überlagerung durch den Rechtsschein des XIII-284a.

a.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zu berücksichtigende Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange, nämlich Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt ändern sich mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 nicht. Die rechtsverbindliche Festsetzung "Grünfläche, Dauerkleingärten" bzw. "Dorfgebiet" für die bebauten Grundstücke werden dann uneingeschränkt weitergelten. Folglich ergeben sich umweltrelevante Änderungen weder für das Plangebiet noch für seine Umgebung.

Erhaltungsziele, Schutzgüter von FFH- und Vogelschutzgebieten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 und seiner Umgebung gibt es keine Natur-, Landschafts- oder sonstige Schutzgebiete / -bestandteile oder Gebiete, welche die Kriterien der FFH-Richtlinie erfüllen.

Aus der Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 werden sich keine Änderungen für den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt ergeben.

Kultur- und Sachgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-15 und seiner Umgebung befinden sich keine entsprechenden Güter.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energien: Mit Festsetzung des 7-15 gilt wieder die Festsetzung "Grünfläche, Dauerkleingärten" bzw. für die bebauten Grundstücke "Dorfgebiet". Die Nutzung von Energie spielt für ein Dauerkleingartengelände keine, höchstens eine untergeordnete Rolle. Die Nutzung bzw. der Verbrauch von Energie durch die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Landschaftspläne, umweltbezogene Pläne: Diese Pläne gelten weder im Bebauungsplangebiet 7-15 noch in seiner Umgebung.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten: Das Bebauungsplangebiet und seine Umgebung gehören *nicht* zum Vorranggebiet Luftreinhaltung. Die Sicherung als Grünfläche trägt dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität Rechnung.

Eingriff-Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufhebung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



Da der Bebauungsplan 7-15 nur den Rechtsschein des Bebauungsplanes XIII-284 a aufhob und damit das Planungsrecht des XIII-120 wieder auflebte, ergibt sich gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft.

b.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Festsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinen und somit auch zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Dies ergibt sich, wie bereits dargelegt, aus den mit Festsetzung des 7-15 weiterhin, jedoch uneingeschränkt geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120 weiterhin vom Rechtsschein des Bebauungsplanes überdeckt geblieben. Für die Umwelt wäre dies unerheblich gewesen.

c.) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da es zu keinen Umweltauswirkungen kommt, waren auch keine Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen erforderlich.

d.) Planungsalternativen

Planungsalternativen lagen vor dem Hintergrund des Ziels des Bebauungsplanes nicht vor. Unter II. 3.1 wurde dargelegt, warum die Beibehaltung der Ziele des Bebauungsplanes XIII-284 a bzw. die Formulierung neuer städtebaulicher Ziele derzeit keine umsetzbaren Planungsalternativen darstellen.

#### II. 4.3. Zusätzliche Angaben:

a.) Aus den oben genannten Gründen war die Verwendung von technischen Verfahren bei der Umweltprüfung nicht erforderlich.

b.) Mögliche Überwachungsmaßnahmen gemäß der o.g. Anlage zum BauGB sind nicht erforderlich.

c.) allgemein verständliche Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan XIII-284 a war, da er rechtsunwirksam festgesetzt wurde, aufzuheben. Dies war nur im Rahmen eines neuen Bebauungsplanverfahrens, konkret 7-15, möglich. Da der Bebauungsplan XIII-284 a die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-120 nicht aufgehoben hat, gelten sie weiter; und zwar mit Festsetzung des Aufhebungsbebauungsplanes 7-15 uneingeschränkt. Da nur der Rechtsschein des Bebauungsplanes XIII-284 a beseitigt wurde, was ein rein formaler Akt war und sich nicht auf die Umwelt auswirkte, ist mit keinen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### **III. 1. Entschädigungs- und Übernahmefolgen**

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-15 und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplans XIII-284 a führten zu keinen Entschädigungs- und Übernahmeforderungen. Es wurde kein neues Recht geschaffen, sondern der Bebauungsplan XIII-120 wurde vom Rechtsschein des XIII-284 a befreit.

#### **III. 2. Städtebauliche Verträge**

Mit den Grundstückseigentümern im Bereich des Bebauungsplans XIII-284 a sind Verträge zur anteiligen Übernahme von Kosten für die Herstellung von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen auf der Grundlage des § 6 Maßnahmengesetz zum Bebauungsplan geschlossen worden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes XIII-284 a durch Festsetzung des 7-15 ergeht eine von den Vertragsparteien gegenzuzeichnende Feststellung, dass die Städtebaulichen Verträge vom 9. Juli 1997 sowie 19. Dezember 1997 gegenstandslos geworden sind. Auswirkungen ergaben sich hieraus für das Land Berlin keine.

### **III.3. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen**

Die Festsetzung des Bebauungsplanes löst weder haushaltsmäßige noch personelle Auswirkungen aus.

Gegenüber der ursprünglichen Planung gemäß dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan XIII-284 a entstehen dem Land Berlin keine Kosten für die Errichtung und den Betrieb der Kindertagesstätte sowie für die Pflege und Unterhaltung des im Bebauungsplan XIII-284 a geplante Grünzuges.

## **IV. Verfahren**

### **IV. 1. Mitteilung zur Aufstellung**

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-15 einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 21. Juli 2004 informiert. Bedenken wurden keine vorgetragen.

### **IV. 2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte am 28. September 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-15 beschlossen (Beschluss-Nr.: 299/04).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Oktober 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51, Seite 4244 veröffentlicht.

### **IV. 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Umweltprüfung)**

Mit Schreiben vom 3. Juni 2005 wurden sieben betroffene Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des Bebauungsplan 7-15 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. (Diese eingeschränkte Beteiligung ist mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes begründet.) Der Einschätzung des Fachbereichs Planen, dass sich aufgrund des alleinigen Ziels der Beseitigung des Rechtscheins keine umweltrelevanten Auswirkungen ergeben würden, widersprach keine der beteiligten Behörden. Stellungnahmen zum Umweltbericht gingen nicht ein.

Einzig der Fachbereich Liegenschaften regt eine positive Festsetzung der landeseigener Grundstücke (im XIII-284 a als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt) als Bauland an, um eine Verwertung der Grundstücke zu ermöglichen. Diesem Hinweis wurde, wie oben begründet (vgl. unter II.2 und II.3.1), nicht gefolgt.

Das Abwägungsergebnis dieser Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde am 23. Mai 2006 vom Bezirksamt beschlossen (Beschluss-Nr. 110/06).

### **IV. 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Von der Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung wurde auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs abgesehen, weil nur der Rechtsschein eines rechtsunwirksamen Bebauungsplanes beseitigt werden sollte; es war davon auszugehen, dass sich dies weder auf das Plangebiet noch auf die Nachbargebiete auswirken würde.

### **IV. 5. Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-15 fand gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. April 2007 aufgefordert zum Bebauungsplanentwurf 7-15 Stellung zu nehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23. April 2007 bis einschließlich 24. Mai 2007, jedoch nicht am 18. Mai 2007, statt und wurde im

Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 13. April 2007, Seite 1062, und in zwei Berliner Tageszeitungen am 13. April 2007 fristgerecht bekannt gemacht.

#### **IV. 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung / Abwägungsergebnis**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nutzten fünf Bürger die Gelegenheit und ließen sich den Bebauungsplan erläutern. Stellungnahmen wurden keine abgegeben.

#### **IV. 7. Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Von 32 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange antworteten 16. Drei Leitungsträger verwiesen auf Leitungen im Plangebiet. Die Planung ist hiervon jedoch nicht berührt.

#### **IV. 8. Festsetzung**

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 26. Juni 2007, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-15 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-15 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 19. September 2007 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-15 ist mit Schreiben vom 10. September 2007 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-15 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 8. November 2007 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

Am 18. Dezember 2007 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Aufhebung des Beschlusses vom 25. September 2001 betreffend der Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (§ 215a Abs. 1 BauGB alte Fassung) zur Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIII-284 a beschlossen. Im Anschluss hat das Bezirksamt, ebenfalls am 18. Dezember 2007, die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 26. Januar 2008, Nr. 1, Seite 5 wurden die Aufhebung des Beschlusses vom 25. September 2001 sowie die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-15 veröffentlicht

### **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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)

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)

Aufgestellt: Berlin, den 04.02.2008  
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen

gez. Wagner  
*Leiterin des Fachbereichs Planen*