

Begründung

gemäß. § 9 Abs. 8 i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch

zum Entwurf des **Bebauungsplans 7-22** für die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren konkrete Verwertungs- und Nutzungsinteressen für das Grundstück Friedenstraße 16. Das zuvor geltende Planungsrecht gemäß dem 1964 festgesetzten Bebauungsplan XIII-49-8, nämlich Verkehrsfläche und Friedhofsfläche, stand einer privaten Umnutzung sowie Neubebauung der beiden Privatgrundstücke entgegen.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 ergab sich aus der Obsoleszenz der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes XIII-49-8 nach Änderung der gesamtstädtischen Verkehrsplanung für die Bundesstraße 101.

Die Planung aus den 1960er Jahren sah eine autogerechte Trassenführung und -breite im historischen Bereich von Mariendorf, u.a. der B 101 Friedenstraße, vor. Die geplante und planungsrechtliche Verbreiterung der Friedenstraße ging zulasten angrenzender Privatgrundstücke, u.a. Friedenstraße 15 und 16. Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Kirchhofsgelände auf dem Grundstück Friedenstraße 12-14 als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen des XIII-49-8 standen sowohl einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung als auch einer städtebaulichen Ordnung südlich der Friedenstraße entgegen und waren folglich durch neues Recht zu ändern.

I. 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-22 umfasst die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 (zusammen ca. 1.900 m²) sowie nördlich angrenzendes gewidmetes Straßenland. Grundsätzlich bestand auch Planungsbedarf für die östlich und westlich angrenzenden Flächen, welche in den Bebauungsplänen XIII-49-8 und XIII-203 ebenfalls für die nicht mehr verfolgte Straßenverbreiterung als Straßenverkehrsfläche bzw. als Friedhofserweiterungsfläche gesichert sind.

Für die Flächen westlich des Plangebietes bis zur Großbeerenstraße (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-203) als auch für die übrige Teilfläche des Stadtplatzes westlich des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-49-8) bestand jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse (u.a. Land Berlin, Kirchengemeinde), der tatsächlichen Nutzung (Parkplatz, Stadtplatz) sowie des geltenden Denkmalschutzes (Friedenstraße 1-2) kein konkreter Planungsbedarf.

Auf den Privatgrundstücken Friedenstraße 15 und 16 war jedoch aufgrund des zuvor geltenden Planungsrechts eine städtebaulich sinnvolle Nutzung und Neubebauung nicht möglich, jedoch städtebaulich gewünscht. Um diese Neunutzung zeitnah rechtlich zu ermöglichen, war die Durchführung eines kleinteiligen und beschleunigten Bebauungsplanverfahrens sinnvoll. Die Aktualisierung des Planungsrechts kann allgemein nur schnell und effektiv erfolgen, wenn sie nicht durch eine Vielzahl städtebaulicher Fragestellungen und Problemen eines großen Plangebietes belastet ist.

Eine kleine Teilfläche des Stadtplatzes war im Bebauungsplan XIII-49-8 noch als Friedhofsfläche festgesetzt, darüber hinaus galten hier überholte Straßenfluchtlinien. Durch Einbeziehung dieser als Straßenland gewidmeten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungs-

planes 7-22 konnte eine planungsrechtliche Bestätigung als Verkehrsfläche entsprechend der aktuellen Verkehrsplanung erfolgen.

I. 3 Ausgangssituation

I. 3.1. Bestand

Plangebiet

Die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 sind beide mit ihrer ursprünglichen dörflichen Bebauung (aus der zweiten Hälfte der 19. Jahrhunderts) bestanden. Man findet Büdnerhöfe mit Wohnhaus, Remise und Scheune sowie eine Versiegelung der Hofflächen und verwilderte Gärten. Aufgrund der planungsrechtlichen Unsicherheit sind die Gebäude jedoch in einem baulich schlechten Zustand und stehen seit einiger Zeit teilweise leer.

Die Friedenstraße stellt zusammen mit der Straße Alt-Mariendorf (jeweils als Einbahnstraßen) einen Abschnitt der Bundesstraße 101 dar. Der Stadtplatz östlich des Grundstücks Friedenstraße 16 (teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) übernimmt neben seiner Aufenthaltsfunktion auch eine zentrale Aufgabe im Öffentlichen Personennahverkehr (Zugang zum U-Bahnhof Alt-Mariendorf und Haltestelle mit Wartehäuschen für verschiedene Buslinien). Zusätzlich befindet sich hier eine denkmalgeschützte Bedürfnisanstalt.

Das Bebauungsplangebiet ist ausreichend an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen und liegt an ausgebauter und gewidmeter Straße.

Stadträumliche Einordnung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des historischen Dorfs Mariendorf mit vielen historischen, teilweise unter Denkmalschutz stehende Bauten und Strukturen. Die Friedenstraße war ursprünglich ein parallel zum Straßendorf (heute Alt-Mariendorf) verlaufender Weg, welcher im Rahmen des Verstädterungsprozesses um die vorletzte Jahrhundertwende immer mehr Verkehrsfunktionen erhielt und Mitte des 20. Jh. zusammen mit der historischen Dorfstraße Alt-Mariendorf zur Bundesstraße 101 ausgebaut wurde.

Nordöstlich und nördlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Kirche Mariendorfs (13. Jh.) sowie das modern errichtete zweigeschossig Gemeindezentrum. Nordwestlich befinden sich neben der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Rudolf-Hildebrand Schule (1907-08) Wohnbauten aus den 1960er Jahren.

Direkt westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Kirchhof Marienfelde II, Friedenstraße 12-14. Das Friedhofsgelände übernimmt auch lokale Erholungsfunktionen. Es ist von einer Friedhofsmauer, überwiegend unter Denkmalschutz stehend, umschlossen. Diese Mauer verläuft auch entlang der südlichen Grundstücksgrenze Friedenstraße 16. Östlich des Grundstücks Friedenstraße 15 stellt sich die Einfriedung teilweise als Monumentenrückwand von unter Denkmalschutz stehenden Grabmalen dar. Vierzig Meter südlich des Plangebietes steht die 1905-06 errichtete Kapelle des Kirchhofs. Sie steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Auf dem östlich des Grundstücks Friedenstraße 16 gelegenen Stadtplatz befinden sich, außerhalb des Plangebietes, ein Verwaltungsgebäude der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), ein überdachter U-Bahnhofausgang sowie ein BVG-Wartehäuschen. Der Platz ist mit Bäumen bestanden. Ein Gartenlokal auf dem Grundstück Mariendorfer Damm 144 nutzt die direkte Zugänglichkeit vom Platz aus. Bei den Bauten Mariendorfer Damm 144/146 handelt es sich um gründerzeitliche bzw. moderne Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als besonders gut zu bezeichnen. In direkter Nähe, keine 50 m, befindet sich ein Ausgang des U-Bahnhofes Alt-Mariendorf sowie Haltestellen mehrerer Buslinien.

I. 3. 2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-22 als Wohnbaufläche W 2 dar. Danach wäre eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 zulässig. Die Darstellung Friedenstraße, in generalisierter Breite, erfolgte als übergeordnete Hauptverkehrsstraße.

Stadtentwicklungsplanung

Der "Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin", Stand 2003, stellt die Friedenstraße im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II dar.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 2/3 wurde am 16. Juni 1999 durch Bezirksamtsbeschluss unter Einbindung der Bezirksverordnetenversammlung behördenverbindlich.

Die in Rede stehenden Flächen werden im Nutzungskonzept wie folgt dargestellt:

- allgemeines Wohngebiet - W 2 (GFZ bis 1,5)
- Friedenstraße, teilweise Verbreiterung zulasten der Grundstücke Friedenstraße 15 und 16: sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße

Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (3. Ausgabe 2006)

Grundlagenkarte für den Naturhaushalt und Umweltschutz:

Im Siedlungsgebiet sind eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme anzustreben. Darüber hinaus liegt das Gebiet im Vorranggebiet Klimaschutz mit folgenden Zielen: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Grundlagenkarte Biotop- und Artenschutz:

Im Obstbaumsiedlungsbereich sind folgende Ziele zu berücksichtigen: Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen sowie Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände

Grundlagenkarte Erholung und Freiraumnutzung:

Wohnquartier der zweiten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Insbesondere sind folgende Ziele genannt: Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen.

Grundlagenkarte Landschaftsbild:

Erhalt und Entwicklung des historischen Dorfkerns.

Gemäß der *Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption*, Stand November 2004, ist der Planbereich nicht Bestandteil eines Ausgleichssuchraumes bzw. einer Freiraumachse.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan XIII-49-8 (festgesetzt am 5. Dezember 1964; GVBl vom 15. Dezember 1964, Seite 1342) setzte das Plangebiet ungefähr zur Hälfte als Straßenverkehrsfläche fest; die andere Hälfte als Friedhof.

Der Bebauungsplan XIII-49-8 verfolgte seit den 1960er Jahren in Verbindung mit andern Bebauungsplänen die Aufhebung der bestehenden Straßenführung im Bereich der Rathausstraße, des Forddammes und der Friedenstraße /Reißbeckstraße. In Verlängerung der Rathausstraße bis zur Reißbeckstraße wurde eine ca. 40 m breite Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. (Teilweise wurde diese Straßenplanung zwischenzeitlich durch den neuen Bebauungsplan XIII-290 b wieder aufgehoben.) Die durch diese Planung verkleinerten Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 sowie eine kleine östlich angrenzende Fläche (heute

gewidmetes Straßenland) wurden, als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Kirchhofsfläche für die Straßenplanung, als Friedhofsfläche im Bebauungsplan XIII-49-8 gesichert.

I.3.3 Sonstige Ausgangssituation

Altlasten

Gemäß Ausführungen des bezirklichen Umweltamtes (Um 3 vom 14. Dezember 2007) wurden auf dem Grundstück Friedenstraße 15 aufgrund der Vornutzung durch eine chemische Reinigung Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Fazit wurde festgehalten, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht vorliegt. Das Grundstück konnte vom Altlastenverdacht befreit werden.

Baulast

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet, auf gewidmetem Straßenland, befindet sich die öffentliche Bedürfnisanstalt aus der Zeit um 1910.

In der Umgebung des Plangebietes stehen folgende Denkmäler:

- Alt-Mariendorf 37: Dorfkirche, Mitte 13. Jh., Umbauten Mitte 16. Jh., 1737, 1953-54
- Friedenstraße 23-24: Rudolf-Hildebrand-Schule (1907-08) von J. Otto Kerwien, Anbau 1953 vom Hochbauamt Tempelhof
- Friedenstraße 12-14: Kapelle des Kirchhofs Mariendorf II, 1905-06 von Carl Roemert; Friedhofsmauer von 1884, Grabmale an der Grenze zu Friedenstraße 15 gelegen.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Aufgabe der großräumigen Verkehrsplanung für den historischen Dorfbereich von Mariendorf in den 1980er Jahren wurden die ersten Überlegungen zur Aufhebung der obsoleten Planung angestellt. Gleichzeitig sollten die historischen und erhaltenswerten Bauten und Strukturen des ehemaligen Dorfes erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wurden erste Konzepte erarbeitet. Zwei Bebauungsplanverfahren wurden eingeleitet, wobei nur der Bebauungsplan XIII-290 b festgesetzt wurde.

Aufgrund personeller Engpässe sowie aufgrund fehlender Anlässe wurden Verfahren nie eingeleitet bzw. weiterverfolgt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 7-22 wurden im Fachbereich Planen städtebauliche Konzepte für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 erarbeitet. Diese Konzepte gingen von einer Vereinigung der Grundstücke aus, um eine optimale Nutzung der schmalen und tiefen Grundstücke zu erzielen. Die Eigentumsverhältnisse stehen jedoch einer Zusammenlegung der Grundstücke entgegen. Wie weitergehende Untersuchungen zeigten, war auch eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke durch getrennte Bebauungen möglich. Die städtebaulichen Konzepte haben jedoch die positive Wirkung und Bedeutung einer straßen- und platzfassenden Bebauung offengelegt. Diese wurde als Ergebnis entsprechend planungsrechtlich gesichert.

II. 2 Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorlagen, wie im Weiteren dargelegt wird, wurde das Bebauungsplanverfahren 7-22 als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Bebauungsplan 7-22 dient der Wiedernutzbarmachung zweier historischer Dorfgrundstücke an der Friedenstraße. Die geplante und nunmehr festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne wurden weder in einem engen sachlichen, räumlichen noch zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Der Bebauungsplan 7-22 sollte neu Mischgebiet festsetzen, was nunmehr auch erfolgt. Die Zulässigkeit von Vorhaben,

die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht begründet hätten, war somit nicht gegeben.

II. 3. Intention des Plans

Intention des Bebauungsplanes 7-22 ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die Ziele der aktuellen Verkehrsplanung sowie die Schaffung neuen Baurechts für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken Friedenstraße 15 und 16.

II. 4. Wesentlicher Planinhalt

Friedenstraße und Stadtplatz:

- Bestätigung des gewidmeten Straßenlandes als Straßenverkehrsfläche
- Sicherung einer Straßenverbreiterung zulasten der Privatgrundstücke Friedenstraße 15 und 16, welche jedoch ca. 15 m schmaler sein wird, als nach zuvor geltendem Recht festgesetzt; und zwar durch Festsetzung als Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung entsprechender Straßenbegrenzungslinien

Grundstücke Friedenstraße 15 und 16, soweit sie nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, jedoch Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten
- mindestens zwei, höchstens vier zulässige Vollgeschosse
- Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,5
- überwiegend Baulinie entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie der Friedenstraße
- Baugrenze entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie des Stadtplatzes
- Regelung, dass im vorderen Grundstücksteil (bis 13 m hinter der Baulinie) die geschlossene Bauweise gilt.
- Verpflichtung zu Baumpflanzungen
- nur wasser- und luftdurchlässige Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Terrassen sind zulässig
- Regelung zur Lage von Aufenthaltsräumen innerhalb von Wohnungen an lärm- und luftbelasteter Friedenstraße

II. 5. Abwägung und Begründung der Festsetzung

Die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bzgl. Verkehrsflächen werden, wie im weiteren dargelegt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Straßenplanung

Gemäß den Aussagen der für übergeordnete Hauptverkehrsstraßen zuständigen Abteilung VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (vgl. Schreiben vom 27. April 2005 und vom 30. Juni 2005) soll die Friedenstraße zwischen Fritz-Werner-Straße und Mariendorfer Damm um ca. 9 m auf 23 m verbreitert werden. Der Ausbau der Friedenstraße gemäß zuvor geltendem Recht (Bebauungsplan XIII-49-8) auf ca. 40 m und um zusätzliche Fahrstreifen wird nicht mehr verfolgt.

Die Verbreiterung der Bundesstraße 101 (Friedenstraße) gemäß der aktuellen Verkehrsplanung soll ausschließlich zulasten der südlichen Grundstücke gehen. Die neue südliche Straßenbegrenzungslinie wurde folglich 23 m südlich der vor dem Schulgrundstück Friedenstraße 23-24 bestehenden Straßenbegrenzungslinie gesichert.

Es ist weder eine Verbreiterung der vorhandenen 9 m breiten Fahrbahn geplant, noch ein zusätzlicher Fahrstreifen, sondern die beabsichtigte Führung der Radroute RR 11 über den Versatz Forddamm/Friedenstraße nach Alt-Mariendorf macht eine Nachrüstung von Radwegen beiderseits der Friedenstraße erforderlich. Unter Berücksichtigung ausreichender Breiten für beidseitig anzulegende Gehwege und Baumreihen ergibt sich folgender Querschnitt für die neue Straßenplanung:
ca. 3,0 m Gehweg

- ca. 1,5 m Radweg
- ca. 2,5 m Baumreihe
- ca. 9,0 m Fahrbahn
- ca. 2,5 m Baumstreifen
- ca. 1,5 m Radweg
- ca. 3,0 m Gehweg.

Diese Vorgaben der zuständigen Verkehrsbehörde wirkten sich auf das Bebauungsplanverfahren aus und wurden entsprechend berücksichtigt, indem die südliche Straßenbegrenzungslinie sowie die Straßenverkehrsfläche entsprechend im Bebauungsplan 7-22 festgesetzt wurden.

Die textliche Festsetzung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bleibt davon unberührt.

Rechtlich bedeutet dies, dass die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 in deutlich geringerem Umfang weiterhin für die Straßenverbreiterung in Anspruch genommen werden müssen. Für den Gebäude- und Nutzungsbestand der Privatgrundstücke bedeutet dies, dass Flächen weiterhin abzutreten bzw. Gebäude zurückzubauen sind. Der Stadtplatz wurde, soweit er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-22 liegt, sowohl entsprechend der Straßenwidmung als auch der tatsächlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich verläuft die geplante Straßenbegrenzungslinie entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Grundstücks Friedenstraße 16. (Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XIII-49-8 findet die Straßenbegrenzungslinie entlang des Flurstücks 172 seine Fortsetzung.) Mit diesen Festsetzungen wurden die obsolet gewordene Straßenbegrenzungslinie aus dem Jahr 1964 sowie die als Friedhof gesicherte Restfläche aufgehoben.

Die Straßenplanung trägt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Rechnung.

Verkehrliche Emissionen

Die Sicherung der aktuellen Verkehrsplanung im Bebauungsplan 7-22 und damit die Aufhebung der Ausbauplanung aus den 1960er und 1970er Jahren für eine mehrspurige Friedenstraße stellt bzgl. Luft- und Lärmbelastungen eine erhebliche Verbesserung für die angrenzenden Nutzungen dar.

Auch wenn eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Bestand von Seiten der zuständigen Verkehrsbehörden angestrebt ist und im Bebauungsplan 7-22 berücksichtigt wurde, bleiben die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 1 Abs. 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung unberührt, da kein zusätzlicher Fahrstreifen geplant wird und der bauliche Eingriff des zu ändernden Verkehrsweges (Rad- und Gehwege) keine Verkehrslärmsteigerung für die angrenzenden Nutzungen nach sich ziehen wird. Im Gegensatz dazu führt die Verbreiterung der Friedenstraße zu einer Verbesserung der angrenzenden Nutzungen bzgl. verkehrlichen Lärm- und Luftbelastungen, da sich der Abstand zwischen Fahrbahnen und benachbarten Nutzungen um bis zu 5 m vergrößert.

(vgl. auch unter Art der Baulichen Nutzung, verkehrliche Immissionen)

Art der baulichen Nutzung

Die privaten Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 wurden südlich der Straßenbegrenzungslinie als Baugrundstück, Mischgebiet, gesichert.

Die Festsetzung als Baugrundstück begründet sich wie folgt:

- Aufgabe der Straßenplanung für diese Grundstücke wurde oben dargelegt.
- Zusätzliche Friedhofsausgleichsfläche wurde nicht mehr benötigt. Da die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen Friedenstraße 15 und 16 als Friedhofsfläche nur dem Ausgleich für die Inanspruchnahme von Teilen des Friedhofs Friedenstraße 14 im Rahmen der Straßenverbreiterung dienen, diese jedoch deutlich reduziert erfolgen soll, wird keine Ausgleichsfläche mehr benötigt.
- Historisch handelt es sich um Baugrundstücke mit kleinbäuerlicher Nutzung und Bebauung. Die Grundstücke sind derzeit mit dörflichen Gebäuden bestanden und werden unterschiedlich genutzt. Sie sind weder denkmalgeschützt noch liegen sie in einem Erhaltungsbereich. Aufgrund der Straßenplanung für den Ausbau der Friedenstraße waren die Grundstücke über 40 Jahre lang planbefangen und in ihrer Entwicklung behindert. Nach

Aufgabe der überholten Verkehrsplanung, welche auch die Notwendigkeit einer Friedhofsausgleichsfläche auf den Grundstücken Friedenstraße 15 und 16 zur Folge hatte, war die Festsetzung der privaten Grundstücke südlich der neuen Straßenbegrenzungslinie als Bauland städtebaulich geboten und erforderlich.

- Die Festsetzung der Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 als Baugrundstücke trägt zur Aufwerten des Ortsbildes im historischen Dorfbereich Mariendorf bei.

Aufgrund der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebenden Nutzungsstruktur mit Wohnbauten, einer Schule, der Mariendorfer Dorfkirche mit Gemeindezentrum einschließlich Kindergarten und dem Kirchhof Mariendorf II wäre grundsätzlich die Sicherung einer wohngeprägten Gebietsausweisung geboten gewesen. Die entsprechende Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ließ sich jedoch nicht mit dem hohen verkehrlichen Belastung auf der Friedenstraße vereinbaren, wie im weiteren dargelegt wird.

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dagegen der Gebietsart „Gemischtes Gebiet“ gemäß dem Baunutzungsplan auf den östlich angrenzenden Grundstücken am Mariendorfer Damm.

Verkehrliche Immissionen

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2005) pro 24 Stunden täglich bei 15.001 bis 20.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder). Der Straßenlärm ist im Plangebiet (südliche Seite der Friedenstraße) höher als auf der nördlichen Straßenseite. Im Plangebiet wurden folgende Werte ermittelt (SenStadt, Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, mittlerer Gesamtbeurteilungspegel an der Bebauung): tags 74,1 d(BA) und nachts 67,9 d(BA). Die hohen Schallwerte im Vergleich zum Verkehrsaufkommen sind dem ermittelten und augenscheinlich hohen Schwerlast- und Busverkehr auf der Bundesstraße geschuldet. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist auch die verkehrliche Luftbelastung sehr hoch eingestuft worden, sowohl Grenzwerte bzgl. Feinstaub als auch Stickstoffdioxid sind überschritten. (vgl. SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung)

Die aktuelle Verkehrsplanung, nämlich die angestrebte Verbreiterung der Friedenstraße zugunsten breiterer Gehwege sowie zusätzlicher Radwege und Baumreihen jedoch ohne zusätzlichen Fahrstreifen, zieht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen und somit keine Zunahme der Emissionen nach sich. Dagegen wird sich die Verkehrsplanung bzgl. der Immissionen für die angrenzenden Grundstücke verbessern. Denn der Abstand zwischen der Fahrbahn und den angrenzenden Nutzungen nördlich und südlich der Friedenstraße wird vergrößert (von den vorhandenen ca. zwei bzw. drei Meter breiten Gehwegen auf sieben Meter Geh-, Radwegen plus Baumreihe). Dies wird sich bzgl. der verkehrlichen Immissionen positiv auf die angrenzenden privaten und kirchlichen Nutzungen auswirken.

Auch wenn die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsplanung zu einer Verbesserung der verkehrlichen Immissionen gegenüber der derzeitigen Situation beitragen wird, war die Festsetzung eines Mischgebietes an der verkehrlich stark belasteten Friedenstraße abzuwägen und Ausgleichsmaßnahmen waren zu sichern.

In Mischgebieten sind neben der sensiblen Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig. Diese gewerblichen Nutzungen sowie Anlagen für verschiedenste Zwecke sind gegenüber verkehrlichen Lärm- und Luftbelastungen weniger empfindlich. Südlich und westlich an das Mischgebiet grenzt eine ruhige und begrünte Friedhofsfläche, welche bzgl. Lärm, Luftschadstoffen und optisch einen vielfältigen Ausgleich darstellt.

Darüber hinaus war im Rahmen der Abwägung der einzelnen Belange zu berücksichtigen, dass innerstädtische Baugrundstücke, insbesondere an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen verkehrlichen Emissionen ausgesetzt sind. Trotz dieser Belastungen werden die Grundstücke genutzt und sind planungsrechtlich für eine zweckdienliche Nutzung zu sichern. Dieser Konflikt zwischen Lärm- und Luftbelastung einerseits und gegenüber lärm- und schadstoffempfindlichen Nutzungen ist in den seltensten Fällen in innerstädtischen Bereichen befriedigend zu lösen, sondern muss weitestgehend durch bauliche Maßnahmen (passiver

Schallschutz) ausgeglichen werden. Neben den bereits oben genannten Regelungen, nämlich die Festsetzung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes und die im Bebauungsplan nicht regelbare Verbreiterung des Abstandes zwischen Bauflucht und Fahrdamm, beinhaltet der Bebauungsplan 7-22 folgende Festsetzungen zum Schutz der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzung:

- Straßenbegleitende Baukörperstellung (Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gebäudefront)
- Teilweise Baugrenze und somit größerer Abstand zur Straße
- Geschlossene Bauweise (Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gebäudefront)
- Bauen hinter der Blockrandbebauung in offener Bauweise zulässig (Nutzung der ruhigeren Grundstücksteilflächen zulässig)
- Mindestgeschosshöhe (Mindestgebäudehöhe für Abschirmung)
- Festsetzung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen, die von der Friedenstraße abgewandt sein sollen.

Neben diesen städtebaulichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren der passive Schallschutz (Schallschutzfenster mit einem festgelegtem Mindestmaß an Schallschutz) anzuwenden.

Um den Belangen der nördlich, aber auch südlich und westlich (Friedhof) des Plangebietes befindlichen sensiblen Nutzungen Rechnung zu tragen, wurden im Plangebiet nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes einschließlich möglicherweise damit einhergehenden Emissionen steht den Belangen des angrenzenden Friedhofes, insbesondere der Kapelle, nicht entgegen. Eine Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte für Friedhöfe kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung bereits jetzt auf dem Friedhof (Kapelle) überschritten sind. Darüber hinaus begünstigt die geplante überbaubare Grundstücksfläche der relativ kleinen und ungünstig geschnittenen Grundstücke Büro- und Ladennutzungen und schließt emittierende und größere Gewerbenutzungen (z. B. Werkstätten) mit entsprechendem Stellplatzbedarf aus. Dies wirkt sich auch auf sensible Nutzungen (Wohnen) im Mischgebiet positiv aus.

Mischgebiete sind im in Rede stehenden Umfang (unter 2.000 m²) aus der Flächennutzungsplan-Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 generell entwickelbar.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Ziel einer Blockrandbebauung zu sichern wird im Bereich Friedenstraße (parallel zur geplanten Straßenbegrenzungslinie) eine Baulinie festgesetzt. Hiermit wird eine Aufwertung der Straßenraumes und eine Beruhigung des Stadtbildes erreicht. Im Bereich des Stadtplatzes erhält die Baulinie (ebenfalls parallel zur Straßenbegrenzungslinie) ihre Fortsetzung als Baugrenze. Auch wenn es städtebaulich gewünscht ist, dass der Stadtplatz räumlich gefasst wird, wird hier den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum gelassen. Die Festsetzung einer Baugrenze ermöglicht u.a. ein Zurücktreten des Gebäudes für eine private Freiflächennutzung im Anschluss an den Stadtplatz. Aus diesem Grund wurde die Baulinie im Bereich Friedenstraße 6,00 m vor dem Stadtplatz als Baugrenze verlängert.

Die Festsetzung einer Baulinie erfolgt in Verbindung mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise für den vorderen Grundstücksbereich. Hinter dieser festgesetzten 13 m-Linie parallel zur Baulinie gilt folglich die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise trägt den Grundstückszuschnitten (schmale, jedoch tiefe Grundstücke), der Beruhigung des Straßenbildes sowie der Schaffung einer möglichst langen Blockbebauung zur Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksflächen vor Lärm- und Luftemissionen bei.

Darüber hinaus ist die geschlossene Bauweise in dem verstärkerten Ortsteil Mariendorf typisch und die vorherrschende planungsrechtlich gesicherte Bauweise. Die geschlossene Bauweise für das Grundstück Friedenstraße 15 steht weder im Widerspruch zur angrenzenden Friedhofsnutzung noch zu den unter Denkmalschutz stehenden Grabmälern. Bereits im Bestand grenzt das Seitengebäude auf dem Grundstück Friedenstraße 15 an den Friedhof, teilweise wurde hier 1935 ein Friedhofsverwaltungsgebäude in geschlossener Bauweise angebaut. Das nördlichste der geschützten Gräber liegt südlich der 13 m-Linie. Belange des Denkmalschutzes sind somit hier nicht berührt.

Die Beschränkung der geschlossenen Bauweise auf 13 m korrespondiert mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Auf beiden Grundstücken kann zwischen Baulinie bzw. -grenze und der 13m-Linie sowohl die zulässige Grund- als auch die zulässige Geschossflächenzahl realisiert werden.) und trägt den Belangen modernem Städtebau in Mischgebieten Rechnung. Diese 13 m-Linie stellt jedoch keine maximale Bebauungstiefe dar, denn hinter dieser 13 m-Linie darf gebaut werden, jedoch unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin. Trotz der geringen Grundstücksbreite kann somit eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen erfolgen.

Die Grundstücksfläche, welche bebaut werden darf, ergibt sich aus den Baulinien bzw. -grenzen in Verbindung mit der Regelung zur geschlossenen und der hinter der 13m-Linie geltenden offenen Bauweise sowie aus dem Abstandsflächenrecht. Unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorgaben besteht ausreichender Gestaltungsspielraum.

Aus der Festsetzung der zulässigen Bauweise ergibt sich teilweise zwingend, teilweise optional, dass Abstandsflächen auf Straßenverkehrsflächen sowie auf das benachbarte Friedhofsgrundstück Friedenstraße 12-14 (gemäß den überholten Inhalten des Bebauungsplanes XIII-203 planungsrechtlich ebenfalls Straßenverkehrsfläche) fallen. Die Voraussetzungen des § 6 Bauordnung Berlin (die Abstandsflächen fallen bei maximal vier zulässigen Vollgeschossen nicht weiter als bis zur Straßenmitte) werden eingehalten. Darüber hinaus wird, in Erwartung der Änderung der planungsrechtlich gesicherten Straßenplanung für das Grundstück Friedenstraße 12-14, auf § 6 Abs. 8 BauOBln verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird auf 0,4 beschränkt. Auf dem Grundstück Friedenstraße 15 ergibt sich folglich eine zulässige Grundfläche von ca. 220 m², und auf dem Grundstück Friedenstraße 16 von ca. 530 m².

Aufgrund der Grundstückszuschnitte (schmal, jedoch tief; Versatz beim Verlauf der Grundstücksgrenze) sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte, stellt sich eine 40 %ige Überbauung des Grundstücks durch die Hauptnutzung als städtebaulich vertretbare Obergrenze dar. Das zulässige Nutzungsmaß ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet realisierbar. Eine höhere Grundflächenzahl würde aufgrund der Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf dem Grundstück Friedenstraße 15 den gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zuwiderlaufen.

Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ist eingehalten.

In Verbindung mit § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird eine Versiegelung des Grundstücks bis zu 60 % zulässig sein.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschosse begrenzt. Diese Geschossigkeit entspricht der Umgebung des Plangebietes, welche durch zwei- bis viergeschossige Gebäude geprägt ist. Städtebauliche Gründe für eine höhere Bebauung in räumlicher Nähe zum historischen Dorfbereich sowie im Ortsteil Mariendorf, der traditionell durch eine viergeschossige Gründerzeitbebauung geprägt ist, liegen nicht vor. In Verbindung mit der städtebaulich angestrebten Fassung des Straßen- und

Platzraumes hätte dies auch zu städtebaulich nicht mehr begründbaren Geschossflächenzahlen geführt.

Die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen gewährleistet die Umsetzung der zwei zentralen städtebaulichen Ziele, nämlich die Beruhigung des Straßenbildes und den Lärmschutz der rückwärtigen Grundstücksflächen.

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,5 begrenzt. Gemäß dem Flächennutzungsplan stellt dieser Wert die maximale Obergrenze dar. Gleichzeitig korrespondiert eine GFZ von 1,5 mit der Grundflächenzahl von 0,4 und maximal vier zulässigen Vollgeschossen.

Die zulässige Geschossflächenzahl liegt über der Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung von 1,2. Diese Überschreitung der Obergrenzen ist städtebaulich begründet, ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar und ist durch Umstände und zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen, wie im weiteren dargestellt wird:

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung handelt es sich um Grundstücke eines historischen Dorfgebiets. Somit sind die Voraussetzungen des § 17 Abs. 3 1. Halbsatz BauNVO erfüllt.

Die städtebaulichen Gründe, welche die Überschreitung der Geschossflächenzahlobergrenze gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO erfordern, ergeben sich aus folgenden städtebaulichen Gründen: Widernutzbarmachung von jahrzehntelang planbefangenen innerstädtischen Grundstücken, Wiederherstellung von Raumkanten im Innenstadtgebiet, Beruhigung des Straßen- und Ortsbildes und Lärmschutz für die rückwärtigen Grundstücksflächen.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht entgegen (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Mit der Darstellung einer Geschossflächenzahl bis 1,5 eröffnet der Flächennutzungsplan ausdrücklich eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung.

Wie im Weiteren dargelegt, sind die Überschreitungen der Geschossflächenzahlobergrenzen bereits durch Umstände ausgeglichen und sind darüber hinaus durch verschiedene im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen auszugleichen (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):

Die Umstände, die zum Ausgleich beitragen, liegen im Wesentlichen in der ressourcenschonenden Baurechtschaffung von innerstädtischen Flächen durch die Nutzbarmachung von planbefangenen Grundstücken im Rahmen der Innenentwicklung. Hierdurch kann auf eine Bebauung und Versiegelung un bebauter Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden. Dies wirkt sich an dieser anderen Stelle im Stadtgebiet positiv auf verschiedene Umweltfaktoren, wie Boden, Grundwasser, Flora, Fauna und Klima aus.

Mischgebiete, insbesondere wenn sie so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden sind, wie das Plangebiet, tragen darüber hinaus zur Reduzierung und Vermeidung zusätzlicher Verkehre bei, welche bei Schaffung neuer Baupotentiale am Stadtrand bzw. im Umland entstehen würden. Dies wirkt sich für Teile der Gesamtstadt positiv aus.

Beide Umstände tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Berlin bei.

Da die ausgleichenden Umstände sich jedoch insbesondere auf Gebiete außerhalb des Plangebietes und seiner direkten Nachbarschaft (Erhalt un bebauter Flächen) bzw. die Gesamtstadt (Verkehr) und weniger auf das Plangebiet direkt positiv auswirken, sind die Überschreitungen darüber hinaus auch noch durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen.

Dies wird durch die Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades (maximale Grundflächenzahl 0,4) und zur Erhöhung des Grünbestandes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4) sichergestellt. Die Bepflanzungsverpflichtungen zielen in Verbindung mit § 8 der Berliner Bauordnung und im Einklang mit dem Landschafts- und Artenschutzprogramm, auf eine optimale Begrünung der Freiflächen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall für das Plangebiet und seine Umgebung gewahrt. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse werden aufgrund der optimalen Himmelsausrichtung der geplanten Bebauung im Bebauungsplangebiet nicht beeinträchtigt.

Die Regelung, dass pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Pflanzregelung für nicht überbaute Flächen (§ 8 Abs. 1 BauOBln) verbessert den Grünbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist im Zusammenhang der großen angrenzenden Grün- und Freifläche des Kirchhofs zu sehen. Durch Verbesserung der vorhandenen Situation bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht nur mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO), sondern Umweltparameter verbessert.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr und das öffentliche Straßennetz angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Parkanlagen sowie Arbeitsstätten, Dienstleistungsunternehmen und Geschäfte mit vielfältigen Angeboten. Die Bedürfnisse des Verkehrs wurden befriedigt. (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Erschließung des Grundstücks und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die als Einbahnstraße ausgebaute Friedenstraße. Um den Fußgänger- und Kfz-Verkehrsfluss auf der Friedenstraße einschließlich Stadtplatz durch Ein- und Ausfahrtsverkehre zu dem Grundstück Friedenstraße 16 nicht zu beeinträchtigen, wurden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist deckungsgleich mit der geplanten Baugrenze. Dies begründet sich wie folgt:

Der mit Straßengrün angereicherte Stadtplatz dient einem erheblichen Umsteigeverkehr zwischen Endstation der U-Bahn und verschiedenen Buslinien mit entsprechenden Wartebereichen. Er übernimmt auch durch Parkbänke und Bepflanzungen Erholungsfunktionen. Eine Kfz-Erschließung über diesen Platz würde zu Beeinträchtigungen dieser Platzfunktionen führen. Darüber hinaus würde hier eine Kfz-Ein- bzw. -Ausfahrt dem Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich zum Mariendorfer Damm mit Abbiege- und Busspuren entgegenstehen. Des Weiteren befindet sich direkt nordöstlich zur Grundstücksgrenze Friedenstraße 16 eine Fußgängerfurt über die Friedenstraße. Hier wird es regelmäßig zu wartenden Kraftfahrzeugen vor der geplanten 6 m langen Baugrenze kommen. Aus diesem Grund ist auch im Bereich dieser Baugrenze keine Ein- oder Ausfahrt zulässig.

Im Bestand befindet sich zwar im 6 m-Baugrenzenbereich von der Friedenstraße aus eine Zufahrt auf das Grundstück Nr. 16. Diese Zufahrt ist jedoch für die vorhandene lockere Bebauung eines ehemaligen Büdnerhofes eingerichtet worden. Der Bebauungsplan 7-22 setzt jedoch eine wesentlich dichtere (GFZ von 1,5; entspricht einer GF von ca. 2.000 m²) und nutzerintensivere (Mischgebiet) Bebauung fest, der Rechnung getragen wurde.

Ebenerdige und Tiefgaragenstellplätze unter Gebäuden sind im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes (Grundflächenzahl von 0,4 bzw. von 0,6 einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und anderen Nebenanlagen) erlaubt. Nutzungskonflikte mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und auf Nachbargrundstücken werden sich hieraus nicht ergeben.

Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 1 und 2 schließen die sonst allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen kirchlichen Einrichtungen: nördlich der Friedenstraße befindet sich das Kirchgrundstück mit Gemeindezentrum, in welchem ein Kindergarten integriert ist. Südlich und westlich der Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 schließt sich der Kirchhof Marienfelde II an. Darüber hinaus befindet sich in räumlicher Nähe (50 m) eine Grundschule. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jeglicher Art würde zu Nutzungskonflikten (Ruhestörung, Belästigung, Pietät) mit der vorhandenen Nutzungsstruktur führen. Darüber hinaus wären Konflikte zwischen Werbeträgern für Vergnügungsstätten und dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand zu erwarten.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten „in Teilen eines Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ allgemein zulässig. Aufgrund der dargelegten sensiblen Umgebung ist die textliche Festsetzung Nr. 1 geboten, da eine entsprechende Entwicklung des in Rede stehenden Mischgebietes zu einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet allein durch dessen Größe nicht ausgeschlossen werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt für die vorderen Grundstücksflächen die geschlossene Bauweise, was zu Aufwertung und Beruhigung des Straßenbildes beitragen wird sowie eine städtebaulich gewünschte Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Darüber hinaus trägt diese Bauweise zum Schutz vor Verkehrsemissionen der Straße für die rückwärtigen Grundstücksflächen einschließlich rückwärtiger Gebäudefront bei.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt, dass pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. (Hieraus ergeben sich für Friedenstraße 15 ein und für Nr. 16 drei Bäume.) Diese Baumpflanzungen stellen nicht nur einen Ausgleich der Obergrenzenüberschreitung gemäß § 17 BauNVO dar, sondern tragen auch den Darstellungen des Landschaftsprogramms Rechnung. Die angestrebte Anzahl der zu pflanzenden Bäume stellt einen ökologischen Wert dar, welcher in Verbindung mit anderen Maßnahmen die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenze ausgleicht. Bäume stellen in Verbindung mit gärtnerisch angelegten Freiflächen eine ökologisch wirksame Ergänzung dar. Die Regelung, dass die vorhandenen Bäume eingerechnet werden, trägt dem Schutz der vorhandenen Vegetation Rechnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 5, nämlich die Regelung, dass Wege nur aus einer wasser- und luftdurchlässiger Befestigung hergestellt werden dürfen, trägt den Umweltanforderungen, insbesondere bzgl. Boden- und Grundwasser, Rechnung. Diese Festsetzung ergibt sich auch aus den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6, welche regelt, dass mindestens ein bzw. zwei Aufenthaltsräume von Wohnungen (je nach Anzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen) von der Friedenstraße abgewandt sein müssen, dient dem Schutz der Wohnenden an der lärm- und luftbelasteten Friedenstraße.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 stellt klar, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 bzgl. bisheriger Festsetzung ist deklaratorischer Art.

Weitere Abwägung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-22 stärkt -auch wenn nur für zwei Grundstücke- innerhalb eines traditionell bebauten Gebietes das Wohnen und Arbeiten im Ortsteil Mariendorf. Die Stärkung innerstädtischen Wohnens und Arbeitens, insbesondere in so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebundene wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist vor dem Wegzug von Wohnenden und Arbeitenden ins Umland der Vorrang zugeben, um zusätzliche Verkehre zu vermeiden, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um Flächen wiederzunutzen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Planinhalte sind aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl bis 1,5 dar. Mischgebiete sind gemäß den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin“ (AV-FNP) aufgrund der inhaltlichen Nähe zu Wohnbauflächen regelmäßig aus Wohnbauflächen entwickelbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes (kleiner 3 ha), der direkt angrenzenden Mischgebietsnutzung auf den Grundstücken am Mariendorfer Damm sowie der hohen Lärmbelastung für das Bebauungsplangebiet. Das Nutzungsmaß gemäß der FNP-Darstellung wurde eingehalten (im Bebauungsplan GFZ bis 1,5). Die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms für das Baugrundstück zielen auf eine Emissionsminderung, auf einen Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen, auf eine Entsiegelung, auf eine Erhöhung von Freiflächen und des Vegetationsanteils, auf die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna. Die Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes 7-22 tragen somit den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms vielfältig Rechnung und sind hieraus entwickelt.

Die Darstellungen für den öffentlichen Raum können nicht auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die Planinhalte stehen darüber hinaus im Einklang mit der Stadt- und Bereichsentwicklungsplanung (vgl. oben).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-22 gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III. 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes auf den Grundstücken Friedenstraße 15 und 16 (Gebäude, Grundstücksversiegelung) sowie aufgrund des zuvor geltenden Planungsrechts (Straßenverkehrsfläche, Friedhofsfläche) ist bei Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan 7-22 unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 BauNVO mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen gemäß Bebauungsplan 7-22 zu einer Zunahme des Verkehrs (einschließlich Umweltbelastungen) auf der Friedenstraße führt.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wurden die Verkehrsziele der vorbereitenden Bauleitplanung (gemäß Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan Verkehr) im Plangebiet verbindlich. Damit wurde eine Verkehrsplanung, welche erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt (einschließlich Mensch und seine Gesundheit) gehabt hätte, in einem weiteren Straßenabschnitt rechtlich aufgehoben. Dies stellt eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation gegenüber zuvor geltendem Recht dar.

Ggf. zu erwartende Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

III. 2. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes sind keine personellen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen des Flächenerwerbs sowie des Straßenum- und -ausbaus entstehen dem Land Berlin Kosten in noch nicht bekanntem Umfang. In jedem Fall werden diese Kosten geringer ausfallen denn gemäß geltendem Recht. Zeitpunkt und genauer Umfang dieser Baumaßnahme sind nicht bekannt.

Der Straßenumbau wird voraussichtlich die Forderung von Straßenausbaubeiträgen auslösen, und somit zu Einnahmen für das Land Berlin, führen.

III. 3. Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-22 führte zu keinen Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen gemäß § 40 BauGB.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücksflächen stellte keine Neufestsetzung dar, sondern eine Bestätigung gegenüber zuvor geltendem Recht. Für diese Fläche entzog der Bebauungsplan 7-22 nicht die Privatnützigkeit, denn sie bestand bereits seit Festsetzung des Bebauungsplanes XIII-49-8 nicht mehr. Bzgl. dieser Fläche

bleibt die Rechtsposition des Eigentümers somit unverändert; es kommt weder zu einer Verkehrswertminderung noch zu Vermögensnachteilen.

Gleichzeitig erfolgte eine Reduzierung der Festsetzung von Flächen für öffentlich bzw. spezielle private Zwecke (Straßenverkehrsfläche und Friedhofsfläche) gegenüber dem Bebauungsplan XIII-49-8, was Vermögensvorteile für den Eigentümer zur Folge hat. Erst mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-22 erhielten die Grundstücke Friedenstraße 15 und 16 wieder überwiegend Baulandqualität.

Neue Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche sind durch die Bestätigung bereits zuvor als Straßenland festgesetzter Flächen nicht entstanden, sodass die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB nicht zum Tragen kamen. Den Eigentümern ist zuzumuten, ihr Grundstück zu behalten bzw. in bisheriger oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Von den Übernahmeansprüchen, welche der Bebauungsplan XIII-49-8 1964 ausgelöst hatte, hatten die Eigentümer keine Gebrauch gemacht. Diese Ansprüche sind zwischenzeitlich (spätestens 1980, also drei Jahre nach Inkrafttreten der Bundesbaurechtsnovelle 1976) erloschen.

Da der Bebauungsplan XIII-49-8 vor mehr als 40 Jahren festgesetzt wurde, wären theoretisch Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 Abs. 3 ff. BauGB zu prüfen gewesen. Mit den Festsetzungen löste der Bebauungsplan 7-22 jedoch eine Wertsteigerung für die Grundstücke aus, da die Privatgrundstücke überwiegend wieder Baulandqualität mit ortstypischen Nutzungsarten und –maßen erhalten haben.

IV. Verfahren

IV.1 Mitteilung zur Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-22 einzuleiten, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 11. Juli 2006 informiert worden. Bedenken wurden keine vorgetragen. Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Überplanung der Friedenstraße, übergeordnete Straße der Verbindungsfunktionsstufe II, dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt werden.

IV.2 Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 3. Juli 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-22 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.(Beschluss-Nr.: 128/07).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Juli 2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32, Seite 2056 veröffentlicht.

VI.3 Frühzeitige Beteiligungen

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da die Erforderlichkeit für diese Verfahrensschritte nicht gegeben waren.

IV.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

33 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde mit Schreiben vom 7. Juli 2008 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB innerhalb eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-22 gegeben. 21 Behörden und Stellen hatten geantwortet, wobei von sieben Hinweise vorgetragen wurden.

Der Fachbereich Umwelt nannte aktuelle Schallwerte und unterstützt damit die textliche Festsetzung Nr. 6. Darüber hinaus wurde auf mögliche Orientierungswertüberschreitungen

durch eine Mischgebietsausweisung für das angrenzende Friedhofsgelände hingewiesen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (vgl. II. 5).

Das Landesdenkmalamt wies auf die Beachtung von Denkmalbelangen hin, welche insbesondere die Friedhofsmauer und die Grabmale an der Grenze zu Grundstück Friedenstraße 15 betreffen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. (vgl. I. 3.1, I.3.3, II.5) Darüber hinaus wurde die Änderung der Nutzungsart für die Baugrundstücke Friedenstraße 15 und 16 angeregt. Diese Änderung ist jedoch weder erforderlich noch städtebaulich begründbar. (vgl. II.5)

Der Fachbereich Tiefbau wies auf mögliche Erschließungsbeitragskosten für die Grundstückseigentümer beim Straßenumbau hin. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (vg. III.2).

Die Behördenbeteiligung führte zu keiner Änderung der Planung jedoch zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 an den aktuellen Formulierungsvorschlag angepasst.

IV.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB fand in der Zeit vom 27. Oktober bis einschließlich 27. November 2008 statt und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 17. Oktober 2008 Seite 2365 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 17. Oktober 2008 fristgerecht bekannt gemacht.

Sowohl in der Bekanntmachung als auch in den Tageszeitungen wurde folgendes klargestellt: „Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte ein Bürger den Bebauungsplan 7-22 eingesehen und sich die Ziele und Inhalte erläutern lassen. Von Seiten eines Naturschutzvereins wurden Hinweise gegeben, die Ziele des LaPro stärker zu berücksichtigen (Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Verbesserungsmaßnahmen bzgl. hoher Luftbelastung). Der Entwurf zum Bebauungsplan 7-26 berücksichtigt die Ziele des LaPro soweit sie städtebaulich begründbar sind. Darüber hinaus gehend können keine Maßnahmen festgesetzt werden. Des Weiteren wurde die festgesetzte Grundflächenzahl ausdrücklich begrüßt.

IV.6 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 6. Januar 2009, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-22 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-22 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-22 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18. Februar 2009 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-22 ist mit Schreiben vom 24. Februar 2009 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-22 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 20. April 2009 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

Am 9. Juni 2009 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-22 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 13. Juni 2009, Nr. 14, Seite 276 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-22 veröffentlicht

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 29.05.2009
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen

gez. Kroll
Leiter des Amtes
Planen Genehmigen und Denkmalschutz