

Begründung

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

zum Entwurf des **Bebauungsplans 7-9** für das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-9 war die ersatzlose Aufgabe der Gerätehof-Nutzung durch die Berliner Stadtreinigung auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 zu Beginn der 2000er Jahre.

Die planungsrechtliche Festsetzung dieses Grundstücks als "Gerätehof der Stadtreinigung" mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen stand einer städtebaulich gewünschten Nutzung und Bebauung entgegen. Eine städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Winterfeldtstraße 61/63 entsprechend der umgebenden Wohnnutzung im Bestand und entsprechend der planungsrechtlichen Sicherung der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet war geboten. Der neue Eigentümer strebt eine Wohnbebauung an. Ein jahrelanger Leerstand bzw. eine Brache aufgrund einer überholten Festsetzung im Bebauungsplan XI-112 sollte vermieden werden.

Folglich war die Änderung des Planungsrechts für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet erforderlich.

I. 2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 7-9 umfasst einzig das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63. Nur für dieses Grundstück bestand Planbedarf, da die anderen Grundstücke im Block bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

I. 3. Ausgangssituation

I. 3.1. Bestand

Plangebiet

Das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63, ursprünglich zwei in der Gründerzeit bebaute Wohngrundstücke, deren Bebauung im 2. Weltkrieg zerstört wurde, wurde seit den 1960er Jahren von der BSR als Betriebsstelle für Straßenreinigung genutzt. Nach deren Schließung zu Beginn der 2000er Jahre stand das zweigeschossige Gebäude sowie der Garagenkomplex leer und wurden zwischenzeitlich abgerissen. Das Grundstück war bis zum Beginn der Abräumarbeiten zu 100 % versiegelt. An der südlichen Grundstücksgrenze stehen fünfgeschossige Gründerzeithinterhäuser (Luitpoldstraße 3-6) und bilden zusammen eine über 30 m lange Brandmauer.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an eine Wohnungsbauentwicklungsgesellschaft veräußert.

Das Grundstück liegt an einer gewidmeten ruhigen Seitenstraße.

Das in Rede stehende Grundstück ist laut Fachbereich Umwelt nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen. Auf dem Gelände befand sich jedoch eine Betriebstankstelle der Stadtreinigung. Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages vom 21. Mai 2007 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin hat sich der Grundstückseigentümer zur Durchführung von Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt sowie, soweit erforderlich, zu einer fachgerechten Entsorgung von Altlasten verpflichtet.

Stadträumliche Einordnung des Plangebietes

Der Planbereich liegt in einem innerstädtischen Wohngebiet mit Orientierung auf die West-City (Wittenbergplatz fußläufig ein Kilometer vom Plangebiet entfernt). Man findet gründerzeitliche Wohnhäuser mit Hinterhausbebauung bei wenig Freiflächen. Auf Baulücken entstanden Nachkriegsbauten (teilweise nur zu einer Grundstücksseite in geschlossener Bauweise errichtet) mit entsprechend mehr Grünbereichen. In dem Block, zu dem das Plangebiet gehört, sind nur drei von 13 Grundstücken mit Seiten- und Hinterhäusern bestanden, alle grenzen südlich an das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63. Der Block verfügt somit über einen stark entkernten Innenbereich mit großen zusammenhängenden Frei- und Grünflächen.

Der Planbereich liegt westlich vom Winterfeldtplatz (ca. 200 m), welcher sowohl als öffentlicher Stadtraum, u.a. für Marktzwecke, als auch als offener Kommunikationsbereich für die Anwohner des umliegenden Quartiers, dient. Der Kleistpark ist eine kleine öffentliche Parkanlage in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m). Im Nachbarblock befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Der Planbereich ist ausreichend an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen und liegt an ausgebauter und gewidmeter Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die U-Bahnhöfe Nollendorfplatz und Viktoria-Luise-Platz mit verschiedenen Linien.

Buslinien verkehren auf der Martin-Luther-, Bülow- und Hohenstauffenstraße sowie am Nollendorfplatz.

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 8. November 2007 (ABl. S. 3096), berichtigt am 9.11.2006 (Abl. S. 4103) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-9 als Wohnbaufläche W 1 dar. Danach wäre eine Geschossflächenzahl (GFZ) von über 1,5 zulässig.

Stadtentwicklungsplanung

Der "Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin", Stand Juni 1999, bestätigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche W 1.

Bereichsentwicklungsplanung

Die "Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Nord/Friedenau" (Beschluss 24. Mai 2005) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet W 1 dar. Im Nutzungskonzept liegt die blockbezogene Höchstgrenze der GFZ bei 2,2.

Entwurf zum Landschaftsplan

Der Bebauungsplan 7-9 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs 7- L 3, dessen Verfahrenseinleitung am 22. August 2006 beschlossen wurde. Ziel des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans ist die Erhöhung des Vegetations- und Freiflächenbestandes gerade im innerstädtisch hochverdichteten Ortsteil Schöneberg.

Zur Umsetzung des Ziels soll grundstücksbezogen ein Biotopflächenfaktor festgesetzt werden: und zwar für unbebaute / neuzubebauende Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,4, wie dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63, soll ein Biotopflächenfaktor von 0,6 festgesetzt werden.

Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm von 1994 stellt das Plangebiet als städtisch geprägten Raum und Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dar.

In der Grundlagenkarte für den Naturhaushalt und Umweltschutz sind Anforderungen an die Emissionsminderung, den Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie den Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen formuliert. Als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung ergibt sich für die Nutzung insbesondere die Forderung nach einer Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung). Emissionsarme Brennstoffe sollen gefördert werden.

Für den Biotop- und Artenschutz ist der Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen sowie die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung) von Bedeutung.

Als städtisch geprägter Raum ist das Landschaftsbild durch begrünte Straßenräume geprägt. Ziele: Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und die Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumbepflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Eine besondere Siedlungsgrünstruktur sowie der Siedlungszusammenhang sollen erhalten und entwickelt werden.

Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für den mit der Dringlichkeitsstufe II eingestufteten Bereich als Entwicklungsziele und Maßnahmen die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, die Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsamer nutzbarer Freiräume sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum benannt.

Gemäß der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, Stand November 2004, liegt der Planbereich im Ausgleichssuchraum Innenstadt und in einer Freiraumachse.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan XI-112 regelte seit 1964 die Bodennutzung für das Plangebiet. Er setzte das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Gerätehof der Stadtreinigung" fest.

Als Nutzungsmaße galten eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei zwei zulässigen Vollgeschossen. Des Weiteren galt die geschlossene Bauweise. Die vordere Baugrenze verlief deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Eine rückwärtige Baugrenze bzw. eine Bebauungstiefe waren im Bebauungsplan XI-112 für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Bebauungsplan XI-A wurde 1971 für große Teile des ehemaligen Bezirks Schöneberg festgesetzt und änderte auch den Bebauungsplan XI-112. Ziel des XI-A ist zur Vereinheitlichung des Planungsrechts die Überleitung einer Reihe von Detailvorschriften auf die BauNVO 68:

- die Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die Ermittlung der Geschossfläche und die Ermittlung der Baumasse,
- die Gültigkeit von Baugrenzen und Baulinien;
- die Bestimmung der Bebauungstiefe,
- die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen der Baugrundstücke,
- die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten.

Die sich hieraus ergebenden Änderungen sind vielfältig und wirken sich in erster Linie einzelfallbezogen aus.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-9 gilt auch der Bebauungsplan XI-A für das Plangebiet nicht mehr.

Baulast

Für den Planbereich sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich drei Baudenkmale: Und zwar handelt es sich um die drei Mietshäuser aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert Luitpoldstraße 3 und 5-6 sowie Winterfeldtstraße 56.

II. Planinhalt

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan 7-9 wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, den Bebauungsplan XI-112 aufzuheben, um Vorhaben auf dem planbefangenen BSR-Grundstück Winterfeldtstraße 61/63, welche sich in die Umgebung einfügen, möglichst kurzfristig (auf der Grundlage des § 34 BauGB) genehmigen zu können.

Als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde jedoch deutlich, dass der Zulässigkeitsrahmen auf der Grundlage des § 34 BauGB, sowohl für das Grundstück der BSR als auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-112, Nutzungsarten und -dichten zugelassen hätte, die zu nicht vertretbaren städtebaulichen Konflikten hätten führen können. Insofern wären Abwägungsmängel vorprogrammiert gewesen. Als Konsequenz wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-9 geändert und der Geltungsbereich reduziert. Der Bebauungsplan 7-9 verfolgt als Ergebnis der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mehr die Aufhebung des Bebauungsplans XI-112, sondern für das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 die Sicherung einer Blockrandschließung mit Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Für die übrigen Grundstücke ergab sich aus den Festsetzungen des XI-112 kein Planerfordernis. Sie liegen somit nicht mehr im Geltungsbereich des 7-9.

II. 2 Intention des Plans

Intention des Bebauungsplanes 7-9 ist es, nach Aufgabe der Gerätehofnutzung durch die Berliner Stadtreinigung, auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 eine städtebaulich angepasste Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Eine Blockrandschließung entsprechend der benachbarten Wohnbebauung in der Winterfeldtstraße ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes 7-9 nunmehr zulässig. Entsprechend den Nachbargrundstücken ist auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 eine rückwärtige Bebauung oberirdisch ausgeschlossen.

II. 3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 7-9 beinhaltet folgende Festsetzungen:

Grundstück Winterfeldtstraße 61/63:

- Allgemeines Wohngebiet
- die Bestätigung der vorderen Baugrenze gemäß dem zuvor geltenden Bebauungsplan XI-112
- Festsetzung einer hinteren Baugrenze im Abstand von 13 m zu vorderen (hieraus ergibt sich eine Haupt-Grundflächenzahl von ca. 0,4 und eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6)
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf mindestens vier und höchstens sechs (hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4)
- Zulässigkeit einer Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung für Tiefgaragen bis 0,75 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2) sowie
- Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen; nur eingeschossige Tiefgaragen sind zulässig;
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich Tiefgaragenflächen; zusätzliche Bepflanzung von 25 % der festgesetzten Tiefgaragenflächen mit Sträuchern; Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens

neun einheimischen Bäumen; mindestens 400 m² Dachflächenbegrünung (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1, 3, 4)

- nur wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigungen sind zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)

- Beschränkung auf emissionsarme Brennstoffe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6)

Winterfeldtstraße:

- Bestätigung der Straßenbegrenzungslinie gemäß zuvor geltendem Bebauungsplan XI-112

- Bestätigung der Straßenverkehrsfläche gemäß zuvor geltendem Bebauungsplan XI-112

II. 4. Abwägung und Begründung der Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) benötigt das in Rede stehende Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 seit einigen Jahren nicht mehr und hat es im Frühjahr 2006 veräußert. Die Nutzung des Grundstücks entsprechend der Zweckbestimmung "Gerätehof der Stadtreinigung" durch einen anderen Träger hätte sich auf absehbare Zeit nicht realisieren lassen und war auch städtebaulich nicht erforderlich. Ohne Änderung des Planungsrechts wäre das Grundstück auf Jahre hin planbefangen gewesen und hätte keiner städtebaulich sinnvollen Nutzung und Bebauung zugeführt werden können.

Eine Aufwertung des gegenwärtigen Straßenbildes und eine Beruhigung des Blockinnenbereichs durch Schließung der Lücke ist dagegen städtebaulich erwünscht. Sie entspricht den gesamtstädtischen Zielen (Darstellungen des SteP "Wohnen" und des Flächennutzungsplanes -Wohnbaufläche W1, GFZ über 1,5) und den bezirklichen Entwicklungsvorstellungen (Bereichsentwicklungsplanung – Wohnen W 1, blockbezogene GFZ als Höchstmaß 2,2) und wurde damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der planungsrechtlich gesicherten (allgemeines Wohngebiet) und im Bestand vorherrschenden Nutzungsart (Wohnen mit Ladennutzung im Erdgeschoss) der Umgebung des Plangebietes kam als Art der baulichen Nutzung ebenfalls nur ein allgemeines Wohngebiet in Frage und wurde entsprechend festgesetzt. Diese Gebietsart trägt grundsätzlich gegenüber geltendem Planungsrecht zur Reduzierung der Lärm- und Luftbelastung bei und stellt eine Aufwertung für das Plangebiet und seine Umgebung dar.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um das städtebauliche Ziel der Blockrandschließung zu sichern, wurde die vordere Baugrenze gemäß historischer Bauflucht bestätigt. Die Bebauungstiefe wurde durch eine rückwärtige Baugrenze auf 13 m beschränkt. Diese maximale Bebauungstiefe entspricht der auf den Umgebungsgrundstücken zulässigen Bebauungstiefe gemäß den mit dem Baunutzungsplan fortgeltenden übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung von 1958. Auch der Bebauungsplan XI-112 übernahm 1964 diese Bebauungstiefe für die Wohngrundstücke innerhalb seines Geltungsbereichs.

Dadurch wird eine rückwärtige Bebauung ausgeschlossen, welche nach zuvor geltendem Recht zulässig war. Eine Stärkung der vorhandenen Freiflächen im Block wird dadurch ermöglicht. Der in Rede stehende Block zeichnet sich durch einen fast unbebauten Blockinnenbereich und somit große zusammenhängenden Freiflächen aus. Diese Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch angelegt. Eine Teilentsiegelung und Begrünung des Grundstücks Winterfeldtstraße 61/63 führt zu einer Ergänzung der östlich und westlich angrenzenden begrünter Grundstücke. Diese kann sich insbesondere positiv auf Flora, Fauna und Klima auswirken; die biologische Vielfalt kann sich leichter entwickeln. Den Vorgaben des Landschafts- und Artenschutzprogramms wird somit Rechnung getragen.

Dreizehn Meter maximale Gebäudetiefe tragen den Anforderungen an einen modernen Wohnungsbau Rechnung. 13 m-Gebäudetiefe sind ein architektonisch und städtebaulich übliches Gebäudemaß. Auf den Nachbargrundstücken Winterfeldtstraße 59 und 65 wurden nur 10 m tiefe Gebäude errichtet. Die bereits damals zulässige Bebauungstiefe von 13 m und mehr wurde nicht ausgenutzt. Eine Vergrößerung der Gebäude ist jedoch planungsrechtlich weiterhin zulässig. Aufgrund der geringeren Gebäudetiefe auf den Grundstücken Winterfeldtstraße 59 und 65 können sich bei Ausschöpfung der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m im Plangebiet Verschattungen und Verschlechterungen der Belichtungsverhältnisse einzelner Wohnungen ergeben. Diese sind aber nur geringfügig und ohne Auswirkung auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Mit Wertminderungen einzelner Wohnungen ist nicht zu rechnen. Darüber hinaus erfolgt eine Wertsteigerung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet. Derartige unterschiedliche Gebäudetiefen sind typisch für innerstädtische Ortsteile wie Schöneberg. Im konkreten Fall liegt die Ursache für die Versprünge in der Nichtausschöpfung der zulässigen Bebauungstiefe auf den Grundstücken Nr. 59 und 65 und nicht in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-9.

Eine Bebauungstiefe von 10 m zwingend festzusetzen ist städtebaulich nicht begründbar. Der Bauherr kann jedoch in jedem Fall hinter der rückwärtigen Baugrenze zurückbleiben.

An Zwei/Drittel der südlichen Grundstücksgrenze grenzt eine fast 24 m hohe Brandwand der gründerzeitlichen Hinterhausbebauung Luipoldtstraße 3-6. Diese beeinträchtigt die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 jedoch nur geringfügig. Dies ergibt sich aus der günstigen Nord-Süd-Ausrichtung der gemäß dem Bebauungsplan 7-9 zulässigen Bebauung und den unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen Winterfeldtstraße 57/59 und 65/67. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weder für das Plangebiet noch für die angrenzende Wohnbebauung durch die geplante Gebäudetiefe berührt.

Aus den geplanten zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich als Bauweise die geschlossene zwingend. Eine zusätzliche Regelung durch die Darstellung des Symbols "g" war nicht erforderlich. Die geschlossene Bauweise entspricht der auf den Umgebungsgrundstücken geltenden Bauweise gemäß den mit der Baunutzungsverordnung fortgeltenden übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung von 1958. Auch der Bebauungsplan XI-112 übernahm 1964 die geschlossene Bauweise für die Wohngrundstücke innerhalb seines Geltungsbereichs.

Die geschlossene Bauweise ist ortstypisch, auch wenn Eckgrundstücke in der frühen Nachkriegszeit zu einer Seite hin offen errichtet wurden. Die geschlossene Bauweise wird zur Beruhigung des Ortsbildes und des Blockinnenbereichs beitragen.

Darüber hinaus wurde eine Fläche festgesetzt, die durch eingeschossige Tiefgaragen unterbaut werden darf. Gemäß der Berliner Bauordnung (§ 50) besteht keine Verpflichtung mehr zur Errichtung von Stellplätzen bei privaten Gebäude. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Bauherr in eigenem Interesse eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen herstellt. Im Rahmen der Änderung des Planungsrechts war hier jedoch zu prüfen, ob die Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten, insbesondere unterirdische, im öffentlichen Interesse steht. Für den Bebauungsplan 7-9 besteht ein derartiges öffentliches Interesse, da es sich um ein innerstädtisches und dicht besiedeltes Wohngebiet handelt: Zum einen tragen Stellplätze auf privaten Grundstücken zur Entlastung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum bei und zum anderen können die Tiefgaragenflächen oberirdisch begrünt werden, was zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt.

Die Tiefgarage kann direkt an die rückwärtige Baugrenze anschließen und hinter dieser Grenze eine maximale Tiefe von 12,20 m haben, was flächensparende Tiefgaragengrundrisse und damit einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Zusätzlich sind hierdurch mit den Nachbargrundstücken zusammenhängende unversiegelte Flächen im rückwärtigen Bereich gesichert. Dies wirkt sich positiv auf

die Umweltbelange, insbesondere auf den Boden, das Grundwasser, die Flora und die Fauna aus. Um den Belangen des Baumschutzes Rechnung zu tragen, ist zur östlichen Grundstücksgrenze, an der ein geschützter Baum steht, ein 3,0 m breiter Abstand einzuhalten. Der Schutzbereich für die Wurzeln beträgt mindestens 2,50 m. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wurde nicht festgesetzt, da es hierfür keine zwingenden städtebaulichen Gründe gibt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die durch die vordere und rückwärtige Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert gleichzeitig die zulässige Grundfläche; sie entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4. Damit ist die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bezüglich der Haupt-Grundfläche, also ohne Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, eingehalten.

Die Grundflächenzahl in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch dicht bebaute Gründerzeitbauten (GRZ von ca. 0,5 und mehr) und Grundstücke mit Nachkriegsbauten (GRZ von ca. 0,3). Das dieser geringen Bebauungsdichte zugrundeliegende Planungsrecht (gemäß Baunutzungsplan bzw. festgesetzten Bebauungsplan XI-112) ist der Abkehr der Bebauungsdichte aus der Gründerzeit geschuldet. Der Baunutzungsplan von 1960 sowie die fortgeltenden übergeleiteten Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung kennen grundsätzlich keine Grundflächenzahlen größer 0,3. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 trägt unter Beachtung von ausreichend Licht und Sonne dem modernen Städtebau des 21. Jahrhunderts Rechnung.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundfläche für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2) Gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO liegt die Obergrenze für die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung von Garagen, ihren Zufahrten, Nebenanlagen u.a. bei 0,6. Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der vorgeschriebenen Obergrenze gemäß § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Regelung bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl-Obergrenze durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ergibt sich als Konsequenz aus der zulässigen Überschreitung der Geschossflächenobergrenze in einem vor dem 1. August 1962 überwiegend bebauten Gebiet. Da, wie weiter unten dargelegt, eine Geschossflächenzahl von 2,4 aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, ergibt sich folglich ein deutlich erhöhter Bedarf an Tiefgaragenstellplätzen. Gerade in innerstädtischen Gebieten, wie dem Plangebiet, sind, zur Entlastung öffentlicher Straßen und zur Vermeidung eines Park- und Suchverkehrs, auf privaten Grundstücken angemessene Stellplatzmöglichkeiten anzubieten, trotz der nicht mehr vorhandenen Stellplatznachweispflicht im Land Berlin. Die planungsrechtliche Sicherung einer zusätzlichen Grundflächenzahl von 0,15 für einen erhöhten Stellplatzbedarf ist somit städtebaulich erforderlich. Dem trägt die textliche Festsetzung Nr. 2 Rechnung.

Auch wenn der Flächennutzungsplan keine Aussagen zu Grundflächenzahlen trifft, lässt sich doch ableiten, dass in Wohnbauflächen W 1, aus denen Geschossflächenzahlen über 1,5 entwickelt werden können, das Überschreiten der Grundflächenobergrenze durch Tiefgaragen mit den öffentlichen Belangen des Flächennutzungsplanes vereinbar ist. Öffentliche Belange, die sich aus dem Landschafts- und Artenschutzprogramm ergeben, sind durch entsprechende Festsetzungen auszugleichen. (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

Bezüglich Darlegung der ausgleichenden Umstände und Maßnahmen wird auf die Begründung der Geschossflächenzahlobergrenze verwiesen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf mindestens vier und höchstens sechs Vollgeschosse begrenzt. Damit ist auch, in Verbindung mit § 21 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung und der Berliner Bauordnung, die maximal zulässige Traufhöhe defi-

niert. Die Festsetzung von mindestens vier Vollgeschossen gewährleistet die Umsetzung der zwei zentralen städtebaulichen Ziele, nämlich die Beruhigung des Straßenbildes und die Beruhigung des Blockinnenbereichs. Vier Vollgeschosse sind die Mindesthöhe, um den Blockinnenbereich vor verkehrlichen Lärmimmissionen zu schützen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Auch ermöglichen vier Vollgeschosse die visuelle Wahrnehmung eines geschlossenen Blockrandes. Gebäude mit geringeren Höhen erfüllen diese Kriterien nicht. Somit trägt die Mindesthöhe zur Stadtbildpflege bei.

Die Maximal zulässigen sechs Vollgeschosse tragen der Gebäudehöhe der Umgebung Rechnung. Und zwar ist die Umgebung durch fünfgeschossige Altbauten mit entsprechend höheren Geschoss- und damit Gebäudehöhen geprägt sowie durch fünf- bis siebengeschossige Neubauten. Ein sechsgeschossiger Neubau auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 wird sich grundsätzlich gut in die Gebäudehöhenlandschaft der Winterfeldtstraße einfügen. Unabhängig davon sind Sprünge in der Trauf- und Firsthöhe bei innerstädtischen Bebauungen typisch und städtebaulich auch nicht abschließend steuerbar.

Sechs Vollgeschosse sind somit gebietstypisch und tragen zur Beruhigung des Blockinnenbereichs und des Straßenbildes bei. Die Festsetzung des Mindest- und Höchstmaßes der Geschosse vermittelt die vorgefundene Höhenlandschaft, die sich nicht einheitlich darstellt.

Es war zu prüfen, ob eine sechsgeschossige Neubebauung in einem Abstand von nur 20 m zu vorhandenen Brandwänden (Luitpoldstraße 3-6, überwiegend unter Denkmalschutz stehend) mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar ist. Eine städtebauliche Vereinbarkeit ist gegeben. Aufgrund der Stellung der vorhandenen und geplanten Baukörper wird es zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen kommen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Nord-Süd-Ausrichtung der zulässigen Bebauung Winterfeldtstraße 61/63 und der freizuhaltenden rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet und auf den Nachbargrundstücken. Hierdurch ist eine optimale Besonnung und Belichtung des zulässigen Gebäudes, und zwar in allen Geschossen, gewährleistet. Auch die fast 30 m breite Winterfeldtstraße wird an der Nordfassade eines Neubaus die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Ein sechsgeschossiger Neubau trägt auch den bauordnungsrechtlichen Abstandflächenanforderungen (maximal 0,4 H) unter Berücksichtigung der historischen Hinterhausbebauung an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Luitpoldstraße 3-6 Rechnung. Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze, mit fünfgeschossiger Gründerzeitbebauung, liegen 20 m. (20 m Abstandfläche müssen z.B. zwischen zwei Gebäuden à 25 m liegen. Weder ist die teilweise unter Denkmalschutz stehende, planungsrechtlich jedoch nicht gesicherte Hinterhausbebauung auf den Grundstücken Luitpoldstraße 4-6 25 m hoch noch wird ein sechsgeschossiger Neubau einschließlich Dach- bzw. Staffelgeschoss im Plangebiet zwingend über 25 m hoch sein.)

Geschossflächenzahl

Die Parameter aus Grundfläche und maximal zulässiger Zahl der Vollgeschosse ergeben eine Geschossflächenzahl von fast 2,4. Aus der städtebaulichen Begründung für die zulässige Grundfläche als auch für die Zulässigkeit von maximal sechs Vollgeschossen ergibt sich die städtebauliche Rechtfertigung der geplanten Geschossflächenzahl von ca. 2,4.

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 Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich historisch um ein in der Gründerzeit bebautes Wohngebiet (somit sind die Voraussetzungen des § 17 Abs. 3 1. Halbsatz BauNVO erfüllt), bei welchem Nutzungsdichten von bis zu 3,0 typisch waren.

Dies ist auf die gebietstypisch geringen Grundstückstiefen sowie auf die historische Hinterhausbebauung zurückzuführen. Der Block selber weist aufgrund der überwiegenden Blockentkernung eine durchschnittliche Nutzungsdichte von GFZ 2,2 auf.

Die städtebaulichen Gründe, welche die Überschreitung der Geschossflächenzahl-obergrenze gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO erfordern, ergeben sich aus der angestrebten Blockrandschließung zur Beruhigung des Straßenbildes (einheitliche städtebauliche Struktur) und des Blockinnenbereichs. Aus den Grundstücksmaßen (verhältnismäßig geringe Grundstückstiefe bei langer Straßenfront) und der Zielsetzung der Blockrandschließung ergibt sich eine Grundflächenzahl (nach § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,4; dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Grundflächenzahlen. Die sich aus der vorderen und rückwärtigen Baugrenze ergebenden Bebauungstiefe von 13 m ist typisch für moderne Wohnbauten (vgl. auch oben) und entspricht der maximal zulässigen Bebauungstiefe in allgemeinen Wohngebieten (geschlossene Bauweise) gemäß dem Baunutzungsplan von 1960. Der Baunutzungsplan galt für das Plangebiet bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes XI-112 und gilt für fast alle Grundstücke in der Umgebung des Plangebietes noch heute.

Die Parameter, die der Geschossflächenzahl von 2,4 zugrunde liegen, also Grundfläche, die auf dem Grundstück bebaut werden darf, und Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sind zusammenfassend aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich: Aufnahme der alten Stadtstruktur, Erhaltung und Wiederherstellung des baukulturellen Ortsbildes, Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schaffung vom Verkehr abgeschirmter Blockinnenbereiche und ausreichender Gebäudeabstände. (§ 17 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht entgegen (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Der Flächennutzungsplan stellt ausdrücklich eine Geschossflächenzahl über 1,5 dar.

Wie im Weiteren dargelegt, sind die Überschreitungen sowohl der Geschossflächen- als auch der Grundflächenzahlobergrenzen bereits durch Umstände ausgeglichen und werden darüber hinaus durch verschiedene im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):

Die Umstände, die zum Ausgleich beitragen, liegen im wesentlichen in der ressourcenschonenden Bebauung von innerstädtischen Flächen durch die Nutzbarmachung eines aufgegebenen Stadtreinigungsstandortes im Rahmen der Innenentwicklung. Hierdurch kann auf eine Bebauung und Versiegelung unbebauter Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden. Dies wird sich an dieser anderen Stelle im Stadtgebiet positiv auf verschiedene Umweltfaktoren, wie Boden, Grundwasser, Flora, Fauna und Klima auswirken.

Innerstädtisches Wohnen, insbesondere wenn es so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden ist, wie im Plangebiet, trägt darüber hinaus zur Reduzierung und Vermeidung zusätzlicher Verkehre bei, welche bei Schaffung neuer Wohnbaupotentiale 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. Den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird somit entsprochen werden.

Da die ausgleichenden Umstände sich jedoch insbesondere auf Gebiete außerhalb des Plangebietes und seiner direkten Nachbarschaft (Erhalt unbebauter 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 (Baukörperausweisung, Begrenzung der Tiefgaragenfläche, Zahl der Tiefgaragengeschosse) und zur Erhöhung des Grünbestandes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1, 3 und 4) sichergestellt. Wobei die geplante Verpflichtung zu einer Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Sträuchern und von einheimischen Bäumen zusätzlich einen Ausgleich der Überschreitung der Grundflächenobergrenze darstellt. Die Bepflanzungsverpflich-

tungen zielen, im Einklang mit dem Landschafts- und Artenschutzprogramm, auf eine optimale Begrünung der Dachflächen sowie der Freiflächen, abhängig davon, ob sie unterbaut werden dürfen oder nicht.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall für das Plangebiet und seine Umgebung gewahrt; sie werden sogar gegenüber zuvor geltendem Recht verbessert, indem das rückwärtige Grundstück von Verkehr und seinen Belästigungen freigehalten und begrünt wird. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse werden aufgrund der optimalen Himmelsausrichtung der zulässigen Bebauung im Plangebiet und der vorhandenen Bebauung auf den benachbarten Grundstücken nicht beeinträchtigt.

Der rückwärtige Bereich ist von einer Überbauung und von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Er ist gärtnerisch anzulegen, dies soll auch gelten, wenn sich darunter Tiefgaragen befinden. Zusätzlich sind mindestens 25% der Tiefgaragenfläche mit hochwachsenden Sträuchern dicht zu bepflanzen. Auf den Freiflächen, die nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind, sind mindestens neun Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestens 400 m² Dachfläche sind zu begrünen. Hierdurch wird eine grüne Verbindung zwischen den angrenzenden Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Durch Verbesserung der vorhandenen Situation bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes 7-9 werden nicht nur mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO), sondern Umweltparameter verbessert.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden durch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer ausreichend großen Tiefgarage befriedigt. Hierdurch werden die öffentlichen Straßen als Stellplatzbereiche in dem hoch verdichteten Wohngebiet entlastet und der Park- und Suchverkehr reduziert. Dies führt zu einer Verbesserung bzgl. Lärm- und Luftbelastungen im Plangebiet und seiner Umgebung. Das Grundstück liegt an einer gewidmeten Straße. Es ist nicht davon auszugehen, dass es gegenüber der vorangegangenen Gerätehofnutzung zu einer merklichen Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Winterfeldtstraße kommt. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Spiel- und Parkanlagen sowie Arbeitsstätten, Dienstleistungsunternehmen und Geschäfte mit vielfältigen Angeboten. Fazit: Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 1, 3 bis 6 tragen insbesondere den Vorgaben des Landschafts- und Artenschutzprogramms und dem Aufstellungsbeschluss zum 7-L 3 Rechnung und stellen, wie bereits oben erläutert, einen Ausgleich für das hohe zulässige Nutzungsmaß dar.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt oberirdische Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, und damit im Blockinnenbereich, aus. Dies trägt zur Beruhigung des Blockinnenbereichs vor Emissionen durch Pkws bei und schützt vor Luftbelastungen im Plangebiet und im Block. Um dem Bedarf an Stellplätzen auf privaten Grundstücken, auch bei dem durch den ÖPNV gut erschlossenen Grundstück Rechnung zu tragen, sind Tiefgaragen zulässig. Die Beschränkung auf eingeschossige Tiefgaragen erfolgt durch zeichnerische Darstellung und verhindert noch stärkere Eingriffe in das Grundwasser. Das Grundwasser liegt im Plangebiet in einer Tiefe von 3,30 m. Grundwasserbenutzungen (und damit auch Grundwasserabsenkungen) sind genehmigungspflichtig.

Weiterhin wurde die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragenflächen festgesetzt. Um eine intensive Begrünung der Tiefgarage zu gewährleisten sind hier mindestens 25 % der festgesetzten Tiefgaragenfläche mit Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten. Eine wirksame Begrünung von Tiefgaragen mit Sträuchern und Stauden setzt eine mindestens 0,80 m dicke Erdschicht voraus. Entsprechend wurde eine mindestens 0,80 m dicke Erdschicht ober-

halb der Tiefgarage festgesetzt. Diese Regelung gewährleistet den erforderlichen Ausgleich durch die Überschreitung der Nutzungsmaobergrenzen, trägt den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms Rechnung und ermöglicht eine Ergänzung der angrenzenden begrnnten Hofbereiche zu einem größeren Vegetationsverbund. Dies wirkt sich positiv auf Mensch, Flora, Fauna, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt aus.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gelten aus pragmatischen Gründen nicht für Wege und einzelne Nebenanlagen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 lässt eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Tiefgaragen bis zu 0,75 zu. Hierdurch wird dem Bedarf an innerstädtischen PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken Rechnung getragen. Diese Überschreitung ist, wie oben dargelegt, städtebaulich erforderlich und ihr stehen öffentliche Belangen nicht entgegen. Die sich hieraus ergebende Überschreitung der Grundflchenzahlobergrenze ist, wie oben dargelegt, durch Umstände ausgeglichen bzw. wird durch ergänzende, im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der tatsächlichen Tiefgaragenfläche pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. Hieraus ergeben sich mindestens neun zu pflanzende Bäume. Diese Baumpflanzungen stellen nicht nur einen Ausgleich der Obergrenzenberschreitung gemäß § 17 BauNVO dar, sondern tragen auch den Darstellungen des Landschaftsprogramms Rechnung. Diese Anzahl Bäume ist einerseits, bei Inanspruchnahme der gesamten festzusetzenden Tiefgaragenfläche, noch sinnvoll unterzubringen. Andererseits stellen neun Bäume einen ökologischen Wert dar, welcher in Verbindung mit anderen ausgleichenden Maßnahmen die Überschreitung der Nutzungsmaobergrenzen annähernd ausgleicht. Bäume stellen in Verbindung mit Sträuchern und den angrenzenden begrnnten Blockinnenbereichsflchen eine ökologisch wirksame Ergänzung dar.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt, dass mindestens 400 m² Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 20 ° auszubilden und zu begrünen sind. Die 400 m² Dachbegrünung stellt einen zusätzlichen Ausgleich für die Obergrenzenberschreitung dar und trägt den Darstellungen des Landschaftsprogramms 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.

Die Beschränkung auf emissionsarme Brennstoffe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 trägt dem Immissionsschutz im Vorranggebiet Luftreinhalteung Rechnung.

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

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

Weitere Abwägung

Der Bebauungsplan 7-9 stärkt -auch wenn nur für ein einzelnes Grundstück innerhalb eines großen Wohnbereichs- das innerstädtische Wohnen. Der Stärkung innerstädtischen Wohnens, insbesondere so gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebundene Bereiche wie das Plangebiet, ist vor der Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen im

Umland bzw. am Stadtrand der Vorrang zu geben. Hierdurch werden zusätzliche Verkehre vermieden, ehemalige Bauflächen wiedernutzbar gemacht und mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Das Angebot von neuen attraktiven Wohnungen soll zur Stabilisierung und Belebung des Wohnumfeldes im Schöneberger Nordosten beitragen.

Die Bebauungsplaninhalte wurden aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 dar. 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 Darstellungen für den öffentlichen Raum können nicht auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Somit tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-9 auch den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms Rechnung und wurden hieraus entwickelt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-9 gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht. 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 Bestandes auf dem Grundstück Winterfeldtstraße 61/63 vor Beginn der Räumungsarbeiten (Gebäude, Grundstücksversiegelung, keine Vegetation) sowie aufgrund des zuvor geltenden Planungsrechts (Betriebshof der Stadtreinigung, Geschossflächenzahl von 1,0 und 100 %tige Versiegelung zulässig) ist bei Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan 7-9 unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 BauNVO mit keinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen, sondern mit einer deutlichen Verbesserung.

Diese Verbesserungen wirken sich insbesondere auf die Reduzierung von Lärm- und Luftbelastungen im Plangebiet und seiner Umgebung aus. Der Anteil unversiegelter Fläche und begrünter Fläche wird erhöht, dies führt zu einer Verbesserung von Boden, Grundwasser und Klima. Die Vielfalt an Flora und Fauna wird zunehmen. Dies alles verbessert die Situation der im Plangebiet und seiner Umgebung lebenden und arbeitenden Menschen. Durch Wiedernutzbarmachung von Bauland anstelle der Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen am Stadtrand werden die Belange des Natur- und Bodenschutzes im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Darüber hinaus vermeidet der Bebauungsplan 7-9 erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a BauGB indem eine Bebauung ermöglicht wird, die sich bzgl. des Städtebaus sowie der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Gegenüber dem zuvor geltenden Recht und der BSR-Nutzung tritt eine Verbesserung bzgl. des Ortsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ein.

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

III. 2. Haushaltmäßige und personelle Auswirkungen

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

III. 3. Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-9 führt zu keinen Entschädigungs- und Übernahmehansprüchen.

Da der Bebauungsplan XI-112 vor mehr als 25 Jahren festgesetzt wurde, wären allenfalls Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 Abs. 3 ff. BauGB zu prüfen.

Die neuen Festsetzungen stellen jedoch eine Wertsteigerung für das Grundstück dar, da das zulässige Nutzungsmaß erhöht wird und die ehemalige Festsetzung einer "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Gerätehof" zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes geändert wurde.

IV. Verfahren

Mitteilung zur Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-9 einzuleiten, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 30. September 2003 informiert worden. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 6. Januar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-9 beschlossen (Beschluss-Nr.: 12/04).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Januar 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 4, Seite 313 veröffentlicht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 17. Mai bis einschließlich 18. Juni 2004 statt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben 33 BürgerInnen den Plan eingesehen. Drei schriftliche Äußerungen gingen ein. Von Seiten der Bürger wurde insbesondere auf den nicht abschließend definierten Zulässigkeitsspielrahmen bei Aufhebung des Bebauungsplanes XI-112 ohne Formulierung neuer Planungsinhalte hingewiesen. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde den Anregungen Rechnung getragen, indem nunmehr mit einem qualifizierten Bebauungsplan Planungsinhalte definiert werden.

Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Änderung der Planungsziele und Reduzierung des Geltungsbereichs

Die Prüfung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergab, dass die Festsetzung positiver Planinhalte den städtebaulichen Zielen effektiver Rechnung trägt als ein reiner Aufhebungsplan. Die geänderten Planungsziele machten die Änderung des geltenden Planungsrechts für die anderen Grundstücke als Winterfeldtstraße 61/63 entbehrlich.

Am 7. November 2006 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit den sich hieraus ergebenden Änderungen der Planungsziele und der Reduzierung des Geltungsbereichs beschlossen (Beschluss Nr.:258/06)

Der Beschluss über die Geltungsbereichsänderung wurde am 01. Dezember 2006 im Amtsblatt Nr. 59 Seite 4154 bekannt gemacht.

Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens und da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 16. Januar 2007 (auf der Grundlage des Überleitungsparagrafen 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan 7-9 auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch 2007 durchzuführen, also als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch. (Beschluss Nr.: 09/07)

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor: Der Bebauungsplan 7-9 dient der Wiedernutzbarmachung des innerstädtischen BSR-Grundstücks Winterfeldtstraße 61/63. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne sind weder in einem engen sachlichen, räumlichen noch zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden. Der Bebauungsplan 7-9 setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht begründen, ist somit nicht gegeben.

Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 9. März 2007 im Amtsblatt Nr. 10 Seite 617 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 1. Halbsatz i.V.m. § 13 a BauGB mit Schreiben vom 19. März 2007 innerhalb einer angemessenen Frist von 14 Tagen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund von Hinweisen und Bedenken im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung wurden folgende Planänderungen vorgenommen: Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze Winterfeldtstraße 59 und der Tiefgaragengrenze wurde von 2,0 m auf 3,0 m verbreitert, um den Belangen des Baumschutzes im erforderlichen Umfang Rechnung tragen zu können. Die Verpflichtung zur Begrünung von mindestens 400 m² Dachfläche wurde aufgenommen, um den Grünflächenanteil im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen effektiv zu erhöhen.

Mit Schreiben vom 20. April 2007 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über diese Planänderung informiert.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgte auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Die betroffene Öffentlichkeit, die Eigentümer (gemäß aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster), Mieter und Pächter des Plangebietes und seiner direkten Umgebung, wurden mit Schreiben vom 16. April 2007 per Post bzw. Hauswurfsendung über die Durchführung der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und aufgefordert, sich vom 20. April 2007 bis einschließlich 4. Mai 2007 über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Neun Bürger nutzten die Möglichkeit und ließen sich im Fachbereich Planen den Bebauungsplan- und Begründungsentwurf zeigen und erläutern. Sechs Bürger / Eigentümergemeinschaften gaben Stellungnahmen ab.

Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Abwägung

Von sechs Bürgern bzw. Eigentümergemeinschaften wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen berühren fast ausschließlich bereits zuvor in der Begründung berücksichtigte und abgewogene private und öffentliche Belange:

- *Es wird pauschal kritisiert, dass die allgemeinen Anforderungen des § 1 BauGB nicht berücksichtigt sind.*
Bei dem Hinweis wird verkannt, dass es sich nicht um die nunmehr zulässig Bebauung einer bisherigen Frei- bzw. Grünfläche handelt, sondern um die Wiedernutzung von bisherigen Bauland. Diese Wiedernutzung trägt zu Nachhaltigkeit im Städtebau bei.
- *Es wird vorgetragen, dass eine Alternativplanung zum Bebauungsplan 7-9 fehle.*
Es besteht weder ein rechtliches noch ein städtebauliches Erfordernis für eine Alternativplanung, da die Festsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und ausreichend abgewogen wurden.
- *Es wird unterstellt, dass sich das hohe Nutzungsmaß an den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers orientiert.*
Das Nutzungsmaß wurde aus städtebaulichen Kriterien und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.
- *Zu Bedenken gegeben wurde die Nichtdurchführung einer Umweltprüfung.*
Da der Bebauungsplan die Kriterien eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfüllt und das Verfahren auf dieser Grundlage durchgeführt wurde, war keine Umweltprüfung erforderlich. Unabhängig davon wurden umweltrechtliche Belange in die Abwägung eingestellt.
- *Bürger schlagen die Festsetzung einer Traufhöhe fest.*
Die Festsetzung einer Traufhöhe ist städtebaulich nicht erforderlich. Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die maximale Gebäudehöhe auch ausreichend bestimmt. Die heterogene Trauflandschaft im Plangebiet und seiner Umgebung steht der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe entgegen.
- *Eine Eigentümergemeinschaft schlägt die Festsetzung einer offenen Bauweise vor, da diese gebietstypisch sei.*
Für die Umgebungsgrundstücke weisen sowohl der Baunutzungsplan i.V.m. den fortgeltenden übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung 1958 sowie der Bebauungsplan XI-112 eine geschlossene Bauweise aus. Innerstädtische Gebiete wie das Plangebiet sind durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Die von der Eigentümergemeinschaft genannten atypischen Beispiele sind auch Teil der geschlossenen Bauweise.
- *Im Rahmen verschiedener Stellungnahmen wurde die Zulässigkeit einer 13 m tiefen Bebauung auf dem Grundstück Wintefeldtstraße 61/6 zu Bedenken gegeben. Da auf den Nachbargrundstücken nur 10 m tiefe Gebäude errichtet wurden, käme es hier zu Verschlechterungen der Besonnungs- und Belsichtungsverhältnisse sowie zu Wertminderungen. Zusätzlich werden Fenster an der Grundstücksgrenze befürchtet.*
Für die Umgebungsgrundstücke weisen sowohl der Baunutzungsplan i.V.m. den fortgeltenden übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung 1958 sowie der Bebauungsplan XI-112 eine Bebauungstiefe von 13 m aus. Die Tatsache, dass die auf den Nachbargrundstücken ebenfalls zulässige Bebauungstiefe von 13 m und mehr nicht ausgeschöpft wurde, kann dem Eigentümer des Grundstücks Winterfeldtstraße 61/63 nicht zum Nachteil ausgelegt werden. Die Festsetzung einer Bebauungstiefe von 10 m wäre städtebaulich nicht begründbar und würde zu Abwägungsmängeln führen. An der Grundstücksgrenze ist nur eine fensterlose Brandwand möglich. Aufgrund der Änderung der bisherigen Festsetzung einer Gerätehofnutzung zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes ist von einer Wertsteigerung, trotz vereinzelter Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, auszugehen.
- *Lärmbelästigungen aufgrund der Tiefgarage werden befürchtet. Die Einfahrt soll möglichst in großer Entfernung zur Nachbarbebauung liegen; Straßenbäume sollen für die Einfahrt nicht gefällt werden.*
Die Lage der Einfahrt wird im Bebauungsplan nicht geregelt, da es hierfür kein städtebauliches Erfordernis gibt. Gegenüber der vorherigen Gerätehofnutzung, die

sogar Kfz-Verkehr in den Blockinnenbereich gezogen hat, wird es zu einer Verbesserung der Lärmbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung kommen. Tiefgaragen verhindern zusätzlich Park- und Suchverkehre in der ruhigen Winterfeldtstraße.

- *Ein Eigentümer vermutete eine Feuerwehrezufahrt zu seinem Grundstück über das Grundstück Winterfeldtstraße 61/63.
Eine Baulast ist jedoch nicht eingetragen.*
- *Darüber hinaus äußerten sich Bürger und eine Eigentümergemeinschaft in zwei Schreiben positiv zur Planung. Es wurden auch nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die zuständigkeitshalber weitergeleitet wurden.*

Erste Beschlussfassung und Anzeigeverfahren

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 5. Juni 2007, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-9 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-9 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-9 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 20. Juni 2007 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-9 ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung am 9. Juli 2007 zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-9 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 12. April 2006 aufgrund nicht ausreichender Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beanstandet worden. Eine erneute Beteiligung ist durchzuführen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Als Ergebnis der Rechtsprüfung (Anzeigeverfahren) wurde festgestellt, dass die betroffene Öffentlichkeit nicht ausreichend beteiligt wurde. Um erneute Probleme bei der Erreichbarkeit der Eigentümer auszuschließen und zur Heilung des beanstandeten Verfahrensschritts, wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB empfohlen. Dem wurde gefolgt. Als ortsübliche Bekanntmachung erfolgte eine Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin Nr. 45 vom 19. Oktober 2007, Seite 2723.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29. Oktober bis einschließlich 29. November 2007 statt.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zwei BürgerInnen nutzten die Gelegenheit und sahen den Bebauungsplanentwurf ein. Stellungnahmen gingen keine ein. Das Abwägungsergebnis wurde folglich gegenüber dem Stand der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit inhaltlich nicht ergänzt oder geändert.

Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 4. Dezember 2007, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-9 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-9 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-9 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 12. Dezember 2007 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-9 ist mit Schreiben vom 4. Dezember 2007 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erneut angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-9 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 28. 12. 2007 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustandekommen bestätigt worden / beanstandet worden.

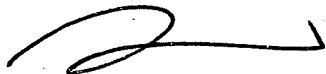
Im Anschluss hat das Bezirksamt die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-9 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 26. Januar 2008, Nr. 1, Seite 7 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-9 veröffentlicht

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 29. Dezember 2007

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen



Bernd Krömer
Bezirksstadtrat



Wagner
Leiterin des Fachbereichs Planen