

Die Übereinstimmung mit dem Original -
der Ablichtung der Abschrift - wird
bescheinigt

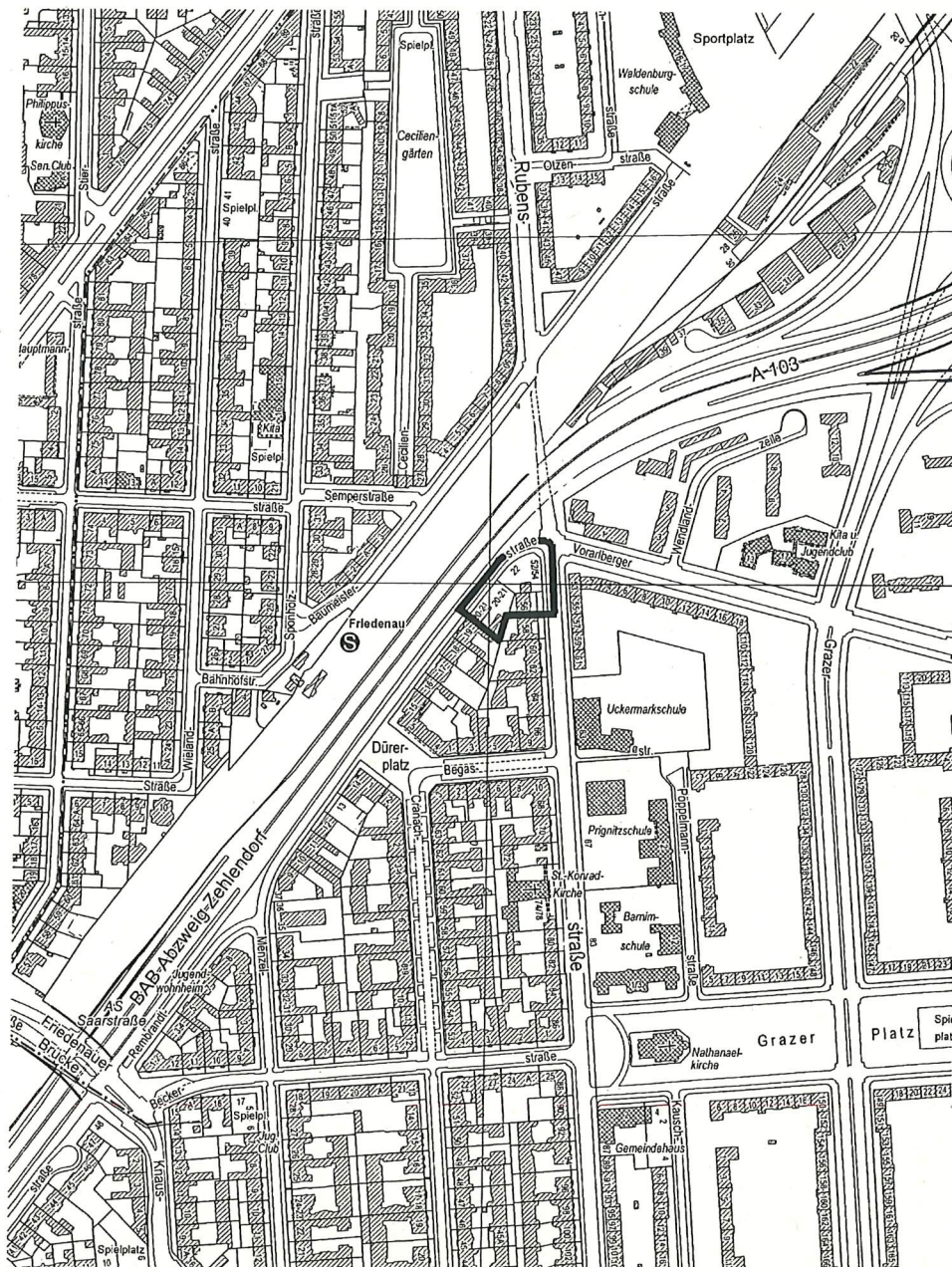
10. Aug. 2006

(Datum / Unterschrift)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs
zum Bebauungsplan XI-41-1

für die Grundstücke Rembrandtstraße 20-22, Rubensstraße 52/56
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



I. Planungsgegenstand	3
1. <u>Veranlassung und Erforderlichkeit</u>	3
2. <u>Plangebiet</u>	3
2.1 <u>Gebietsentwicklung</u>	3
2.2 <u>Bestand</u>	3
2.2.1 <u>Städtebauliche Struktur / Nutzungsstruktur</u>	3
2.2.2 <u>Stadträumliche Einordnung / Umgebung</u>	4
2.2.3 <u>Natur und Landschaft</u>	4
2.2.4 <u>Umweltsituation Bodenbelastungen</u>	4
2.2.5 <u>Verkehr / Erschließung</u>	4
2.2.6 <u>Eigentumsverhältnisse</u>	5
3. <u>Planerische Ausgangssituation</u>	5
3.1 <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	5
3.2 <u>Flächennutzungsplan</u>	5
3.3 <u>Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen</u>	5
3.4 <u>Bereichsentwicklungsplanung</u>	5
3.5 <u>Sonstige Planvorgaben</u>	5
II. Planinhalt	6
1. <u>Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	6
1.1 <u>Planaufstellung</u>	6
1.2 <u>Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung</u>	9
1.3 <u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u>	9
2. <u>Intention des Plans</u>	10
3. <u>Wesentlicher Planinhalt</u>	10
3.1 <u>Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen</u>	11
3.1.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u>	11
3.1.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	11
3.1.3 <u>Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise</u>	12
3.1.4 <u>Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen</u>	13
3.1.5 <u>Grünfestsetzungen</u>	14
3.1.6 <u>Verkehrsflächen</u>	15
3.1.7 <u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	15
3.1.8 <u>sonstige Festsetzungen</u>	16
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
1. <u>Auswirkungen auf die Umwelt</u>	16
2. <u>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung</u>	16
3. <u>Auswirkungen aufgrund von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen</u>	17
IV. Verfahren	17
V. Rechtsgrundlagen	18
Anlage 1	20

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag auf Vorbescheid vom 07. Februar 1984 für das Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54. Geplant war die Errichtung eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses.

In Anbetracht der durch die Bundesautobahn -Abzweig Zehlendorf- bedingten Immissionsbelastung für den Blockinnenbereich und der von einer Blockrandschließung zu erwartenden Minderung wurde der Vorbescheidantrag von der Abteilung Bauwesen des Bezirksamtes grundsätzlich positiv eingeschätzt. Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat dem Vorbescheid mit Schreiben vom 03. Juli 1984 jedoch nicht zugestimmt, da das Grundstück im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XI-41 liegt und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) nicht erteilt werden konnte. Aufgrund der städtebaulichen Situation wurde hier zwingend ein Planungserfordernis gesehen und die Einleitung eines Planänderungsverfahrens empfohlen.

Daher wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XI-41-1 vom Bezirksamt Schöneberg am 26. März 1985 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke Rembrandtstraße 20-22, Rubensstraße 52/56 in Form einer sechs- bis siebengeschossigen Blockrandschließung im Anschluss an die benachbarten Gebäude zu gewährleisten und dementsprechend den am 01. April 1964 festgesetzten Bebauungsplan XI-41 teilweise zu ändern.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Auf dem Eckgrundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 befand sich bis Oktober 1983 eine Tankstelle. Das Grundstück wurde im Jahr 1983 von dem Mineralölkonzern veräußert. Das Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 wurde seit den 60er Jahren als Wohngrundstück mit Garagenplätzen genutzt.

2.2 Bestand

2.2.1 Städtebauliche Struktur / Nutzungsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Rembrandtstraße 20-22, Rubensstraße 52/56 sowie jeweils die angrenzenden Verkehrsflächen der Rembrandt- und Rubensstraße zur Hälfte.

Die beiden Grundstücke grenzen unmittelbar an die Bundesautobahn -Abzweig Zehlendorf- an, die an dieser Stelle ca. 8 m über dem Niveau der Rembrandtstraße bzw. dem Planbereich geführt wird.

Die auf beiden Grundstücken derzeit vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes XI-41.

Auf dem Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 befindet sich ein achtgeschossiges, 1962 errichtetes Wohngebäude mit zwei zweigeschossigen Garagengebäuden. Das Wohngebäude wird von der Rubensstraße, die beiden Garagengebäude von der Rembrandtstraße erschlossen.

Das Eckgrundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 wird von einer Kraftfahrzeugwerkstätte mit Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Rubensstraße.

2.22 Stadträumliche Einordnung / Umgebung

Der Planbereich liegt an der südwestlichen Seite des Kreuzungsbereiches Rubensstraße / Rembrandtstraße, Vorarlberger Damm und an den beiden Brückenbauwerken der Bundesautobahn -Abzweig Zehlendorf- und der Wannseebahn, die über die Rubensstraße führen.

Die Rubensstraße stellt die Hauptverbindung zwischen dem innerhalb des S-Bahnringes gelegenen nördlichen Teil Schönebergs und dem zwischen der Bundesautobahn bzw. Wannseebahn und dem Südgelände gelegenen Bereich Schönebergs dar.

Aufgrund der Verkehrsfunktion der Rubensstraße und der Torwirkung der Brückenbauwerke markiert der Kreuzungsbereich einen städtebaulich bedeutsamen Ort. An dem Kreuzungsbereich treffen die bis etwa 1918 erfolgte Erstbebauung der westlichen Baublöcke zwischen Stadtautobahn und Rubensstraße (Malerviertel), die zur Zeit des Nationalsozialismus entstandene Siedlung am Grazer Damm und die in den 60er und 70er Jahren entstandene Bebauung an der Wendlandzeile zusammen.

2.2.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich nur wenige unversiegelte Flächen. Im Bereich der Rembrandtstraße 20-21 befinden sich zwischen dem Wohnhaus und den Garagen sowie zwischen den Garagen und der Verkehrsfläche einzelne unter die Baumschutzverordnung fallende Großbäume.

2.2.4 Umweltsituation Bodenbelastungen

Auf dem Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 befand sich bis zum 30. Oktober 1983 eine Tankstelle. Gegenwärtig wird das Grundstück von einer Kraftfahrzeugwerkstätte mit Gebrauchtwagenhandel genutzt. Das Grundstück wird unter der Nr. 2214 im Bodenbelastungskataster als altlasterverdächtig im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Die Untersuchungen der Fa. GHU vom 31.3.1992 ergaben an 2 Messpunkten im oberen Bodenmeter erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW, max. 295 mg/kg), Blei (max. 483 mg/kg) bzw. Cadmium (max. 3,22 mg/kg). Die nachfolgenden Untersuchungen der Fa. GHU vom 15.7.1994 ergaben im Umfeld der unterirdischen Lagerbehälter erhöhte Konzentrationen an flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX, max. 211 mg/kg). Ergänzend hierzu wurde im Umfeld der ehemaligen Zapfsäulen eine Belastung mit MKW (max. 1181 mg/kg) nachgewiesen. Bestätigt wurde die Belastung der Aufschüttung mit Blei (707 mg/kg). Der Stand der Untersuchungen ist für eine Erstbewertung ausreichend.

2.2.5 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Eckgrundstücks Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 erfolgt derzeit über die Zufahrt Rubensstraße. Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 erfolgt von der Rembrandtstraße.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Beide Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan XI-41 vom 01. April 1964 setzt für die Grundstücke Rembrandtstraße 20-22, Rubensstraße 52/56 einen achtgeschossigen Baukörper, zwei eingeschossige Garagenzeilen, einen eingeschossigen Baukörper mit der Zweckbestimmung "Tankstelle" und ansonsten nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzung fest. Eine Planergänzungsbestimmung regelt, dass die Bepflanzungsbindungen u.a. nicht für Stellplätze, Zufahrten, Müllhäuschen u.ä. Einrichtungen gelten.

Für die beiden Grundstücke wurde die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB, jeweils auf der Grundlage konkreter Bauvorhaben bestätigt. Da sich die Rahmenbedingungen im Plangebiet und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht geändert haben, ist davon auszugehen, dass der Status der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB besteht (vgl. Punkt IV, Verfahren).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche Typ W1 (überwiegend traditionelle Blockbebauung mit 5 und mehr Geschossen) mit einer Geschossflächenzahl von über 1,5 dar.

Der gesamte Planbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

3.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen

Der im August 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen legt im wesentlichen prioritäre Standorte und Räume für die Wohnnutzung fest. Als Baulücke im Bestand ist das Plangebiet nicht unmittelbar von den Aussagen des STEP erfasst.

3.4 Bereichsentwicklungsplanung

In der aktuellen Bereichsentwicklungsplanung von 2005 (beschlossen durch das Bezirksamt am 24.05.2005) wird die im Teilgebiet Süd-Ost befindliche Fläche als Wohnbaufläche W 1 entsprechend des FNP und mit einer blockbezogenen GFZ von 1,9 dargestellt. Die beiden angrenzenden Straßen sind nicht als Hauptverkehrsstraße, sondern lediglich als sonstige Straßen eingeordnet.

3.5 Sonstige Planvorgaben

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm von 1994 enthält keine spezifischen Aussagen zu dem Bereich des Plangebietes.

Im Programmplan "Naturhaushalt und Umweltschutz" ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet / mit Schwerpunkt Entsieglung dargestellt. Die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme sind hier u.a. vorgesehen.

In den Programmplänen "Landschaftsbild" und "Biotop- und Artenschutz" ist das Plangebiet als städtisch geprägter Raum, Innenstadtbereich dargestellt. Beim Landschaftsbild ist insbesondere die Begrünung von Straßenräumen, Blockrändern und Höfen/sonstigen Freiräumen von Bedeutung. Der Programmplan Biotop- und Artenschutz sieht u.a. die Erhaltung von Freiflächen, die Beseitigung unnötiger Versiegelung und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna vor (Hof-, Dach- und Wandbegrünung).

Im Programmplan "Erholung und Freiraumnutzung" ist der Bereich des Plangebiets in der Kategorie II eingeordnet, die Räume definiert, die u.a. mit öffentlichen Freiflächen nicht versorgt oder unterversorgt sind und unter sozialräumlichen und demographischen durchschnittliche Anforderungen aufweisen. Für den Bebauungsplan bedeutende Maßnahmen sind insbesondere die "Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume", was hier auch für die Blockinnenbereiche gilt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-41-1 existiert kein Landschaftsplan.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Planaufstellung

Dem Planungskonzept lag ursprünglich die projektierte Bebauung für das Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 (Antrag auf Vorbescheid vom 07. Februar 1984) zugrunde. Vorgesehen war die Errichtung eines ein- bis siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Eckgrundstück. Um das städtebauliche Ziel einer Reduzierung der Immissionsbelastung im Blockinnenbereich durch eine mögliche Blockrandschließung umzusetzen, wurde das Nachbargrundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der ursprüngliche Bauungsplanentwurf XI-41-1 sah für die beiden Grundstücke die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vor. Durch die Festsetzung von Baugrenzen sollte anstelle der offenen Zeilenbebauung eine Blockrandschließung in Form einer sechs- bis siebengeschossigen Bebauung im Anschluss an die benachbarten Gebäude erfolgen. Der Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken war infolge der begrenzten Grundstückverhältnisse nicht zulässig. Die alten Baufluchten an der Rembrandtstraße und Rubensstraße wurden aufgenommen und zur Ausbildung einer Eck-Lückenschließung entsprechend neu festgelegt.

Auf dem Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 war im Erdgeschoss ein Laden vorgesehen. Die Frei- und Spielflächen für die Bewohner (vorhandene WE: 30 - projektierte WE: 37) wurden als grundstücksübergreifende Freiflächengemeinschaft im Blockinnenbereich ausgewiesen, wobei auch das zu begründende Dach des eingeschossigen Ladenbereiches als nutzbare Freifläche einbezogen wurde.

Infolge der höher gelegenen und an der Rembrandtstraße mit einer Stützmauer befestigten Stadtautobahn waren Wohnungen erst oberhalb des 2. Vollgeschosses vorgesehen, wobei die Wohnungen grundsätzlich nach dem Durchwohnprinzip mit nach Südosten, zum Blockinnenbereich orientierten Aufenthaltsräumen angeordnet werden sollten. Die zur Straße orientierten Nebenräume sollten durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Als Ergänzung der knapp bemessenen Spiel- und Freiflächen im Blockinnenbereich bestand im EG und 1. OG der Bebauung an der Rembrandtstraße die Möglichkeit zur Anlage von Spiel- und Freizeiträumen.

Eine alternative Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zur Blockrandschließung Rubens-/Rembrandtstraße sah im Anschluss an die benachbarten Gebäude eine sechs- bzw. siebenge-

schossige Bebauung vor, die in Anlehnung an die gegenüberliegende Eckbebauung Rubensstraße/Vorarlberger Damm mit nördlich versetztem Arkadenüberbau die vorhandene achtgeschossige Bebauung an der Rubensstraße stadträumlich als Torsituation ergänzen sollte.

Hieraus resultierte eine eingeschränkte bauliche Nutzung des Eckgrundstücks, wobei die nördlich vorgelagerte, unbebaute Grundstücksfläche als Freifläche für die Bewohner kaum nutzbar gewesen wäre. Auch durch die Ausbildung einer Vorgartenzone an der Rembrandtstraße sowie durch eine Bebauungstiefe von durchgängig 12 m wäre die nutzbare Freifläche im Blockinnenbereich reduziert mit der Konsequenz, dass sich der Abstand zwischen der achtgeschossigen Bebauung Rubensstraße 56 und der projektierten sechs- bzw. siebengeschossigen Bebauung an der Rembrandtstraße im Eckbereich bis auf 6 m verringert. Hinsichtlich der Stadtgestaltung sowie des Wohnumfeldes auf den o.g. Grundstücken zeichnete sich auf der Basis der Variante der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz gegenüber dem Bebauungsplanentwurf keine Situationsverbesserung ab.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22. April bis 22. Mai 1985 durchgeführt. Es wurden zwei Planungsentwürfe vorgestellt. Beide Entwürfe sahen eine sechs- bzw. siebengeschossige Blockrandschließung mit unterschiedlichen Baugrenzenfestsetzungen an der Rubensstraße (Aufnahme der alten Baufluchten gegenüber Anschluss an das Gebäude Rubensstraße 56) vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten sich 24 Bewohner des Wohngebäudes auf dem Grundstück der Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 zu der in Aussicht genommenen Baukörperausweitung an der Rembrandtstraße. Die Mieter des Hauses befürchteten, dass ihre westlich ausgerichteten, besonnten Balkonseiten durch einen Neubau verbaut werden. Darüber hinaus kritisierten sie die räumliche Nähe zum geplanten Baukörper an der Rembrandtstraße.

Um die vorgebrachten Äußerungen zu prüfen, wurde die Besonnungsdauer für das Gebäude Rubensstraße 56 bei Vorhandensein eines fünfgeschossigen Baukörpers an der Rembrandtstraße graphisch ermittelt. Es wurde festgestellt, dass sich eine bisher nicht vorhandene Verschattung der rückwärtigen Fassade des bestehenden Gebäudes Rubensstraße 56 nur in den Spätmittagsstunden der Sommermonate einstellt. Der bislang für einige Bewohner vorliegende Vorteil (Westsonne, unverbauter Blick) wurde gegenüber einer nur bedingt auftretenden Benachteiligung zurückgestellt. Der Vorteil einer Reduzierung der Immissionsbelastung durch eine mögliche Blockrandschließung im Bereich der Blockspitze überwiegt.

Für den weiterentwickelten Entwurf wurde erneut die Besonnungsdauer ermittelt. Gegenüber der ursprünglich geplanten fünfgeschossigen Bebauung kommt es zu einer Verkürzung der Besonnung am 21. Juni um ca. 4 Stunden; die Besonnung für den 21. März bzw. 21. September und den 21. Dezember bleibt unverändert. Sie wird hauptsächlich durch den Seitenflügel des Gebäudes Rembrandtstraße 19 beeinflusst.

Ergänzend wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eingeschaltet, um für den unmittelbar an die Autobahn angrenzenden Geltungsbereich Immissionsbelastungswerte bezüglich Verkehrslärms und Luftschadstoffen zu erhalten (Schreiben SenStadtUm vom 21. November 1985 und 02. Juni 1986).

Nach mehrfacher Beratung des Bebauungsplanentwurfs im Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen und der Stadtplanung wurde das ursprüngliche Ziel einer reinen Wohnnutzung nicht mehr weiterverfolgt. Eine mögliche gewerbliche Bebauung (Dienstleistung, z.B. Hotel) wurde auch wegen der abschirmenden Wirkung für die bestehenden Häuser an der Rubensstraße für sinnvoll erachtet.

Die an den Abstimmungen beteiligten Eigentümer beauftragten zwei Architekturbüros zur Erarbeitung von grundstücksübergreifenden Planungs- und Nutzungskonzepten für die Blockspitze an der Rubens-/Ecke Rembrandtstraße. Das Ergebnis der Entwürfe sieht grundstücksübergreifend ein Wohn- und Geschäftshaus mit gemeinsamen Freiflächen vor, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Grundlage für den weiterentwickelten Bebauungsplanentwurf war der Entwurf der beteiligten Architekturbüros. Als Festsetzungen waren allgemeines Wohngebiet, eine Baukörperfestsetzung mit bis zu sieben Vollgeschossen sowie Höhenangleichung an das Gebäude Rembrandtstraße 19, Gemeinschaftsanlagen für Freiflächen und Garagen und eine Begrünung von Dächern und Tiefgaragen vorgesehen.

Am 24. August 1990 wurde für das Eckgrundstück ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Gewerbe im Erd- und ersten Obergeschoss gestellt. Da das Vorhaben erheblich von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes abwich, wurde der Antrag vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Schöneberg negativ beschieden. Ebenso wurde der Widerspruch vom 12. Dezember 1990 negativ beschieden.

In Anbetracht des Anfang der 90er Jahre knappen Angebots an Gewerbeflächen und der spezifischen Vorbelastung im Gebiet wurde die bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte Präferenz der Schaffung von Wohnraum eingeschränkt. Entsprechend wurde die Nutzungsart im Bebauungsplan von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Die damalige Änderung kommt auch der mittlerweile entspannten Wohnungsmarktsituation entgegen.

Bei der öffentlichen Auslegung im Juni/Juli 1992 äußerte sich der Eigentümer des Grundstücks Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 dahingehend, dass die festgesetzten Oberkanten bei der Anzahl der Vollgeschosse bei gewerblichen Nutzungen nur schwer einzuhalten sind. Die Anregung führte damals zu keiner Änderung der Ausweisung. In der Abwägung ging man davon aus, dass im Mischgebiet ohnehin kein reines Geschäftshaus vorgesehen war und bei einer Mischung aus Wohngeschossen (etwa 2,80m) und gewerblichen Geschossen (3,20 bis 3,90m) die festgesetzte Oberkante eingehalten werden konnte. Zudem handelt es sich bei den Vollgeschossen ebenfalls um Obergrenzen, städtebaulich bedeutender als die Anzahl der Vollgeschosse ist die bauliche Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebauung und damit eine Berücksichtigung der Oberkante baulicher Anlagen. Bei der Ausweisung der Geschosshöhen handelt es sich nicht um zwingende Höhen. Von der Ausweisung kann auch abgewichen werden, solange die Grenzen des Bebauungsplans und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Bei der Errichtung der Neubebauung ist zu prüfen, ob aus Gründen des Immissionsschutzes einer Bebauung nur in einer bestimmten Mindesthöhe zugestimmt werden kann. Diese nicht zwingende Darstellung ermöglicht trotz der gewünschten Auswirkungen der Festsetzungen unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit für den Bauherren eine mögliche Abweichung.

Entlang der Rembrandtstraße ist eine Blockrandbebauung ohne Vorgartenfläche mit 11 m Bautiefe festgesetzt. Durch eine Bebauung in der Straßenflucht und eine geringe Bautiefe soll der Blockinnenbereich möglichst weitgehend freigehalten werden. Deshalb wurde auch die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung des Eigentümers nicht berücksichtigt, die auf die nach ihrer Einschätzung fehlende Wirtschaftlichkeit dieser Baukörpertiefe hinwies und eine Erweiterung auf 13m vorschlug. Vorhandene Bauten im Ortsteil Schöneberg zeigen zudem, dass eine Umsetzung von Gebäuden mit 11m Baukörpertiefe möglich und wirtschaftlich sein kann.

Die ursprüngliche Bautiefe der Tiefgarage von 17m auf dem Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 wurde nach der Offenlegung und in Abwägung der Stellungnahme des Eigentümers hingegen geändert und auf 19 m erhöht (Deckblatt vom 25. Januar 1994). Durch die Erweiterung der Bebauungstiefe auf 19 m hat das Untergeschoss eine Grundfläche von ca. 780 m². Ausgehend von einem Doppelparkiersystem wird für die Tiefgarage mit 28-30 Stellplätzen einschließlich Rampe maximal 2/3 der Untergeschossfläche benötigt. Das Argument des Eigentümers, dass durch die Beschränkung der Tiefgarage keine ausreichenden Flächen für Kellerräume für Mieter, Heizung und Hausanschlüsse und Haustechnik verbleiben ist auch insofern unbegründet, als dass hierfür auch Flächen in anderen Geschossen genutzt werden können. Eine weitere Versiegelung durch die vom Eigentümer geforderte Erweiterung der Bebauungstiefe für die Tiefgaragenanlage ist aufgrund des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonen

umzugehen und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes zu berücksichtigen, städtebaulich und planungsrechtlich nicht vertretbar.

Der Straßenverkehrslärm besitzt im Bestand eine Bedeutung für das Plangebiet, ohne dass durch die ermöglichten Vorhaben eine signifikante Änderung erfolgt. Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurden deshalb im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Anfang der 1990er Jahre die erforderlichen Maßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile für das Plangebiet untersucht. Im Entwurf des Bebauungsplans erfolgte daraufhin die Festsetzung eines bewerteten Luftschalldämmmaßes von mind. 50 dB (A) (nach DIN 4109) an den Fassaden des Blockrandes. Für den Blockinnenbereich der Gebäude Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 wurde aufgrund der zweigeschossigen Blocköffnung ein bewertetes Luftschalldämmmaßes von mind. 40 dB (A) festgesetzt. Mit dem § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 BauOBl und der technischen Baubestimmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind technische Regeln zum Schallschutz als Technische Baubestimmungen eingeführt worden. Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist. Die Festsetzung zu Luftschalldämmmaßen entfällt damit. Die bereits im ersten Entwurf vorgesehene Festsetzung, dass jede Wohnung auch einen Aufenthaltsraum zum Blockinnenbereich aufweisen muss, blieb zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen erhalten.

Um eine Immissionsbelastung auf den Aufenthalts- und Spielflächen durch die Abluftanlage der Tiefgarage auszuschließen, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zu den Austrittsöffnungen von Abluftanlagen vorgenommen. Nach einer Vereinbarung der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Oktober 1993 soll die textliche Festsetzung zur Beschaffenheit von Abluftanlagen, wie sie noch im Entwurf in der Planzeichnung festgesetzt war, nicht mehr verwendet werden (Schreiben von SenBauWohnen zur Planreifebestätigung vom 9. Mai 1994). Es wird in dem Schreiben darauf verwiesen, dass "bei der Errichtung von Garagen die Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten und ggf. darauf hingewirkt werden soll, dass die Fortluftöffnung im obigen Sinne angeordnet und durchgeführt wird und zwar konkret über das Dach." Nach gängiger Praxis bietet auch der § 3 Abs. 1 der BauO Bln diesbezüglich eine ausreichende rechtliche Möglichkeit, Austrittsöffnungen von Abluftanlagen so vorzuschreiben, dass der Abtransport der Abluft mit der freien Luftströmung gewährleistet ist, wenn gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. In der Praxis wurden insbesondere bei Großgaragen mit mehr als 1.000 m² oder wenn sensible Freiraum- und Hofnutzungen existieren die Abführung der Luft über Dach per Auflage gefordert. Um im vorliegenden Verfahren weitere Verfahrensschritte zu vermeiden, stellt die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 30.05.1994 fest, dass diese Festsetzung zwar nicht mehr verwendet wird und unnötig ist, zugleich aber auch unschädlich ist und in diesem Verfahren "ausnahmsweise beibehalten werden kann". Da zwischen dem Verfahren der Planreife und der Festsetzung nunmehr ein längerer Zeitraum verstrichen und die Durchsetzung dieser Maßnahme über andere Rechtsnormen verbindlich geregelt ist, ist die textliche Festsetzung entbehrlich und nunmehr vor Festsetzung zu streichen (redaktionelle Änderung).

1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung

Das Planverfahren wurde 1985 eingeleitet und wird gemäß § 233 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt. Da das Aufstellungsverfahren vor dem 14. März 1999 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, gelten die Anforderungen an die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung (vgl. § 244 BauGB) für den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen zum alten Planungsrecht des Bebauungsplans vom 1. April 1964 veränderte bauliche Möglichkeiten, die vom Grundsatz her nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Maßnahmen erfordern können, die die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen mindern, ausgleichen bzw. ersetzen.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses sind die durch die vorliegende Planung zusätzlich ermöglichten Eingriffe, d.h. die Differenz zu den bereits vor der Planaufstellung zulässigen Vorhaben. Der Bebauungsplan von 1964 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962 weist im Geltungsbereich ein Wohngebiet mit baukorperscharfer Festsetzung des Nutzungsmaßes sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zur Bepflanzung aus. Der Bebauungsplan ist im Bereich des Bebauungsplans XI-41-1 zugeschnitten auf ein Wohngebäude mit Garagen sowie eine Tankstelle. Eine Planergänzungsbestimmung regelt, dass die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten.

Da die Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO in der Fassung von 1962 erfolgt, ist wegen der damals geltenden Nichteinrechnung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie ansonsten unbeschränkt zulässiger versiegelter Bewegungs- und Abstellflächen einschl. Stellplätzen und Zufahrten eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke zulässig. Dies bestätigt auch die tatsächliche Umsetzung der Tankstelle bzw. des heutigen Autohandels; im Bestand sind nur sehr wenige unversiegelte Flächen freigehalten.

Demnach erlaubt die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung keine zusätzliche Versiegelung und somit keinen planungsbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würde.

Die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen wie die Begrenzung der GRZ sowie weitere Begrünungsmaßnahmen in Form der Begrünung innerhalb der Baugebiete sichern eine hohe städtebauliche Qualität, sind aber nicht für eine Kompensation von Eingriffen erforderlich. Ein Eingriffsgutachten wurde für den Bebauungsplan aufgrund der eindeutigen Rechtslage nicht erstellt.

2. Intention des Plans

Die Intention des Planes besteht darin, durch die Möglichkeit der Blockrandschließung die durch die Autobahn bedingten Immissionen im Plangebiet und in den südlich angrenzenden Wohnbauflächen zu mindern und somit die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen deutlich zu verbessern. Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohn- und Gewerberaum geschaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereiches Rubensstraße, Rembrandtstraße und Vorarlberger Damm verfolgt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XI-41-1 setzt als Nutzungsart Mischgebiet fest und orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf mit einer strikten Baukörperausweisung.

Durch den Zuschnitt der Grundstücke ist eine Sicherung und Verortung von Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen städtebaulich erforderlich. Unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen zur Begrünung von Dachflächen, zur Berankung von Außenwänden und zur Bepflanzung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Freiflächen sichern in der spezifischen Situation die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

3.1 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan XI-41-1 setzt für die Grundstücke Rembrandtstraße 20-22, Rubensstraße 52/56 als Nutzungsart Mischgebiet fest.

Die Festsetzung der **Nutzungsart** Mischgebiet lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Durch eine Beschränkung des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge der Art der Bodennutzung lässt sich im Regelfall bei einer Fläche von unter 3 ha ein Mischgebiet aus einer Wohnbaufläche entwickeln, wenn Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz in dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Im vorliegenden Plan handelt es sich lediglich um zwei Grundstücke mit etwa 1.690 m² Grundstücksfläche, die zudem aufgrund ihrer spezifischen Lage eine atypische städtebauliche Situation aufweisen. Die Grundstücke laufen spitzwinklig auf den Kreuzungsbereich zu, was bei einer Blockrandbebauung automatisch zu geringen wohnungsbezogenen Freiflächen führt, und weisen eine hohe Grundbelastung durch die angrenzende Autobahntrasse sowie die Verkehrsbelastung der Rubensstraße auf. Durch die Gesamtstruktur der angrenzenden Wohngebiete wird der Charakter als Wohnbaufläche nicht durch eine kleinteilige Mischgebietsausweisung verändert. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird erfüllt.

Mit der Festsetzung Mischgebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, städtebaulich auf die besondere Lage des Grundstücks an der Bundesautobahn und der Hauptverkehrsstraße (Rubensstraße) eingehen zu können. Aus diesem Grund wird auch von der Möglichkeit, ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugrunde legen zu können, Gebrauch gemacht.

Aufgrund der erheblichen Immissionen und der damit verbundenen geringen Wohnqualitäten sollen Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss nicht zugelassen werden. Gesunde Wohnbedingungen sind insbesondere in der Rubensstraße und an dem Kreuzungsbereich Rubensstraße / Vorarlberger Damm in den unteren beiden Geschossen nicht gegeben. An der Rembrandtstraße existiert zwischen den Geschossen hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung durch die BAB, Abzweig Zehlendorf zwar kein großer Unterschied. Die einzelnen Geschosse werden voraussichtlich in gleich hohem Maße belastet werden. Die Unzulässigkeit von Wohnungen in den beiden unteren Geschossen liegt hier weniger in den Lärmimmissionen begründet, als vielmehr in der ca. 12 m gegenüberliegenden und ca. 8 m hohen Stützwand der Autobahntrasse, die gesunde und qualitativ gute Wohnverhältnisse durch Einschränkung der Licht- und Sichtverhältnisse ausschließt. Aus den vorgenannten Gründen wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO folgende textliche Festsetzung getroffen:

"7. Im Mischgebiet sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig."

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der Nutzung** im Mischgebiet wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Oberkante werden auf der Basis des abgestimmten städtebaulichen Entwurfes in Anlehnung an die benachbarte Bebauung festgesetzt. Damit sind 6 bis 7 Vollgeschosse in der Rembrandtstraße bis zur Ecke Rubensstraße sowie 5 Vollgeschosse in der Rubensstraße zulässig. Mit einer baulichen Lücke ab dem zweiten Vollgeschoss eines Gebäudeteils an der Rubensstraße wird die Belichtung und Besonnung der in der Grundstücksspitze liegenden Wohnungen gewährleistet und die "Torsituation" der Rubensstraße betont. Um sicherzustellen, dass sich die geplanten Gebäudekörper in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene angrenzende Altbauung anlehnen, wird für den Gebäudekörper ent-

lang der Rembrandtstraße eine Oberkante von 61,3 m über NN (im Plan erfolgte keine Umrechnung auf NHN) festgesetzt. Für den unmittelbar an das Gebäude Rembrandtstraße 19 angrenzenden sechsgeschossigen Gebäudeteil wird eine Oberkante von 58,4 m über NN festgesetzt. Die Oberkanten der geplanten Gebäudekörper an der Rubensstraße orientieren sich an der Trauf- und Firsthöhe des viergeschossigen Gebäudes Rubensstraße 58.

Mit der Festsetzung der Lücke ab dem zweiten Vollgeschoss an der Rubensstraße wird die Belichtung und Besonnung der in der Grundstücksspitze liegenden Wohnungen gewährleistet. Der zur Lücke südlich angrenzende Gebäudeteil korrespondiert mit dem gegenüberliegenden Blockrandabschluss der in den 40er Jahren errichteten Siedlung.

Die zulässige **Grundfläche** wird durch eine Baukörperfestsetzung definiert. Bei den vorhandenen Größen der beiden Baugrundstücke Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 (1.665 m²) und Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54, (1.021 m²) werden in etwa folgende Dichten ermöglicht:

Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56	GRZ ca.	0,4	GFZ ca.	2,7
Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54	GRZ ca.	0,8	GFZ ca.	3,2
Gesamt Mischgebiet:	GRZ ca.	0,6	GFZ ca.	2,9

Durch die Tiefgaragenflächen erhöht sich die GRZ nochmals geringfügig.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Mischgebiet überschreitet damit die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Obergrenzen liegen vor. Gemäß § 17 (3) der Baunutzungsverordnung können die Obergrenzen in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit der beabsichtigten Blockrandschließung sollen die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Lärm- und Abgasemissionen von der Autobahn und dem Kreuzungsbereich Rubensstraße/Rembrandtstraße, Vorarlberger Damm geschaffen werden und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus kann durch die Neubebauung, die sich an dem angrenzenden Altbaubestand orientiert, eine gestalterische Aufwertung der Blockspitze erreicht werden.

Eine Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs wird sichergestellt, da die betreffenden Grundstücke an ein bereits vorhandenes, gut ausgebautes Verkehrsnetz (Autobahn, S-Bahn, Bus) angeschlossen sind. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht im vorgesehenen Bauflächentyp W 1 bereits die Überschreitung der GFZ (größer 1,5) vor.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs baukörperscharf festgesetzt. Sie sichern damit auch Grundstücksflächen im Blockinnenbereich, die nicht überbaubar sind.

Entlang der Rembrandtstraße ist eine Blockrandbebauung ohne Vorgartenfläche mit 11 m Bautiefe festgesetzt. Durch eine Bebauung in der Straßenflucht und eine geringe Bautiefe soll der Blockinnenbereich möglichst weitgehend freigehalten werden.

An der Rubensstraße werden die südlich angrenzenden Vorgartenzonen planerisch aufgenommen, so dass die Baugrenze hier einen Abstand von etwa 5,70 zur Straßenbegrenzungslinie (vorhandene Bauflucht der südlich angrenzenden Gebäude) hat. Die Bautiefe wird hier mit 14 m festgesetzt.

Für das Eckgrundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54, ermöglichen die Baugrenzen eine fast vollständige Überbauung, wobei hier der Blockinnenbereich nur eingeschossig bebaut werden darf, um auf dem Dach eine Nutzung als Gemeinschaftsanlage in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Die Bebauung insbesondere auf dem Eckgrundstück überschreitet die geltenden Abstandsflächenanforderungen der BauOBl, da die Außenwände in einem Winkel von weniger als 75 Grad zueinander stehen. Die ausdrückliche Festsetzung - Baukörperausweisung - ist hier städtebaulich gerechtfertigt, weil die historische Blockstruktur aufgenommen werden kann und Freiräume auf dem Baugrundstück optimiert werden. Die reine Baukörperausweisung mit Angabe der Vollgeschosse entbindet von den einschränkenden Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 Abs. 13 BauOBl. Da aufgrund der Lage und Anordnung der Baukörper und Freiflächen eine Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gegeben ist und die derzeitige Situation erheblich verbessert wird, werden diese Überschreitungen bewusst in Kauf genommen.

3.1.4 Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Aufgrund der historischen Blockrandstruktur und aufgrund der durch die Flächenzuschnitte (spitz zulaufendes Eckgrundstück) geringen Freiflächen soll im Plangebiet sichergestellt werden, dass die verbleibenden Freiflächen als Aufenthalts- und Spielflächen gestattet und dass durch den Ausschluss von Kraftfahrzeug-Emissionen eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität erreicht werden kann. Dies bedingt, dass Pkw-Stellflächen ausschließlich in Form von Tiefgaragen errichtet werden. Um eine tiefwurzelnde Bepflanzung zu ermöglichen, sollen die Tiefgaragen zudem möglichst weitgehend unterhalb der Gebäudekörper angeordnet werden.

Mit der Festsetzung einer Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage werden Stellplätze an anderen Stellen im Plangebiet implizit ausgeschlossen. Klarstellend wurde die textliche Festsetzung 6 eingefügt, die folgendermaßen lautet:

"6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen."

Die ursprüngliche Bautiefe der Tiefgarage von 17m auf dem Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und auf 19m erhöht. Durch die Erweiterung der Bebauungstiefe auf 19 m (Deckblatt vom 25. Januar 1994) hat das Untergeschoss eine Grundfläche von ca. 780 m². Ausgehend von einem Doppelparkiersystem wird für die Tiefgarage mit 28-30 Stellplätzen einschließlich Rampe maximal 2/3 der Untergeschossfläche benötigt. Bei der Tiefgarage wurde von einer 3,0 m breiten Zufahrt, einer 8,0 m breiten Fahrgasse und von einer ca. 17,6m langen Rampe (gemäß ehemaliger Garagenverordnung) ausgegangen. Bei einer Tiefgaragenhöhe (lichte Höhe) von 2,50m ist eine ausreichend lange, gewendelte Rampe mit einer Neigung von 10 % bzw. 15 % möglich.

Durch den Wegfall der Ausführungsvorschriften für Kfz-Stellplätze seit dem 31. Dezember 2003 liegt die Erstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen zudem im Ermessen des Vorhabenträgers, so dass in diesem Punkt eine Unvereinbarkeit der planungsrechtlichen Vorgaben mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht mehr möglich ist.

Um eine Nutzung der Fläche des Blockinnenbereiches mit einer ausreichenden Flächengröße sicherzustellen, wurde dieser Bereich als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Für diese Flächen ist zudem eine Bepflanzungsbindung vorgesehen (siehe Punkt 3.1.5). Um die grundstücksübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsanlage zu ermöglichen, sind darüber hinaus Einfriedungen ausgeschlossen. Die Festsetzung lautet:

"3. Im Mischgebiet sind die Flächen e und f Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielflächen und Wirtschaftsflächen) zugunsten der Grundstücke Rembrandtstraße 20-

21, Rubensstraße 56 und Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54. Innerhalb dieser Fläche sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig."

Da die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage über zwei Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern eine starke Beschränkung der individuellen Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks darstellt, wurde über diese Festsetzung im Rahmen einer Vorklärung vertraglich ein Einvernehmen mit den Eigentümern hergestellt. Dieses liegt mit Datum vom 23.04.1992 für das Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 und mit Datum vom 12.05.1995 für das Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 vor.

3.1.5 Grünfestsetzungen

Um die ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gegenüber der bestehenden planungrechtlichen Situation zu kompensieren und den Anforderungen des Ausgleichs aus § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für das hohe Nutzungsmaß zu entsprechen, wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b getroffen.

Insbesondere zählt hierzu die Begrünung des Blockinnenbereiches, die mit den textlichen Festsetzungen 1 und 2 sichergestellt wird:

"1. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage und der Fläche e muss mindestens 0,80m betragen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten."

"2. Die Fläche d und die Vorgartenfläche entlang der Rubensstraße mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten."

Die auf Grund der hohen baulichen Ausnutzung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bedingen, dass Flächen in die Grünfestsetzungen mit einbezogen werden, die nicht nur direkten Bodenkontakt haben, sondern auch in anderen Ebenen liegen. So sind die Flächen e (oberhalb des I. Vollgeschosses) und d (oberhalb des II. Vollgeschosses) mit einer Pflanzbindung belegt. Diese ist gerade im Bereich dieser Flächen notwendig, weil durch die fast vollständige mögliche Überbauung des Eckgrundstücks anderweitige Ausweisungen der Begrünung nur im geringen Umfang erreicht werden können.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans liegt zudem in einem Bereich, der durch Vorgärten geprägt ist. Der Programmpland Landschaftsbild des Landschaftsprogramms weist für ihn eine erhaltenswerte Siedlungsstruktur aus. In der Rubensstraße wurden deshalb die Vorgartenbereiche als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Tiefe von etwa 5,7 m (bestimmt durch bestehende Baufluchtlinie) festgesetzt. Im Bereich der Rembrandtstraße wurden zugunsten besserer Belichtungsverhältnisse die ermöglichten Gebäude direkt an die Straßenbegrenzungslinie gesetzt. Um dennoch die Weiterführung des "Grünen Bandes" zumindest in Teilbereichen zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine Fassadenbegrünung vorgesehen:

"5. Die Außenwandflächen zur Rembrandtstraße sind mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten."

Über die oben aufgeführten kompensierenden Festsetzungen hinaus sind durch die textliche Festsetzung zur Begrünung flach geneigter Dächer begünstigende stadtklimatische Auswirkungen zu erwarten, da sie bei Anwendung dazu führt, dass Biotope entstehen und ein Teil des Niederschlags in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Zudem trägt die Maßnahme zur Abflussverzögerung von Starkniederschlägen und

zum Schadstoffrückhalt bei. Eingriffsrechtlich hat die Regelung keine Bedeutung, da sie nur bei flach geneigten Dächern zur Anwendung kommt, diese aber nicht zwingend festgesetzt sind. Die textliche Festsetzung lautet:

"4. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen."

3.1.6 Verkehrsflächen

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind in das Plangebiet, jeweils bis zur Straßenmitte, aufgenommen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Über die Einteilung der Straßenverkehrsflächen werden keine Regelungen getroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt dies klar.

3.1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm besitzt eine Bedeutung für das Plangebiet, ohne dass durch die ermöglichten Vorhaben eine signifikante Änderung erfolgt. Neben den nach DIN 4109 zu berücksichtigenden Maßnahmen insbesondere zur Luftschalldämmung, die in nachfolgenden Verfahren außerhalb des Bebauungsplans erfolgen sollen - soll sichergestellt werden, dass mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung zum Blockinnenbereich liegen muss. Die Festsetzung dient der Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet. Die Festsetzung lautet:

"8. Zum Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen muss entlang der Rembrandt- und Rubensstraße mindestens ein Aufenthaltsraum in jeder Wohnung mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein."

Brennstoffe

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Innenstadtbereich als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dargestellt. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist.

Zur Erlangung dieses Zieles bedarf es einer textlichen Festsetzung, da die Darstellung des Vorranggebiets für Luftreinhaltung im FNP ohne konkrete Benennung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt. Diese Brennstoffregelung zu Gunsten von Umweltschutzbelangen findet in § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ihre Rechtsgrundlage. Die textliche Festsetzung ist bei der Errichtung von Neuanlagen zu beachten und greift somit nicht in den vorhandenen Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung auch für die Erstellung neuer Feuerstätten an alten Standorten. Die Festsetzung lautet:

"9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen."

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, ohnehin nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Wenn entgegen der üblichen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden, ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellt.

3.1.8 sonstige Festsetzungen

Zur Klarstellung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass bestehende verbindliche planungsrechtliche Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dessen Festsetzung aufgehoben werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine der zentralen Planungsziele ist die Ermöglichung einer Blockrandbebauung, die den Blockinnenbereich vor Emissionen der angrenzenden Verkehrsflächen schützt und damit die Wohn- und Arbeitsqualität im Plangebiet und in den südlich angrenzenden Wohngebäuden deutlich erhöht. Mit einer Umsetzung der Planung in diesem Sinne gelingt es, diese positiven Auswirkungen zu erreichen.

Der Bebauungsplaninhalt ermöglicht gegenüber der planungsrechtlich bestehenden Situation keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, deren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Festsetzungen im Bebauungsplan schaffen einen hohen Qualität der Begrünung und Freiflächnutzung.

Bezüglich der Bodenbelastungen durch die ehemalige Tankstelle ist der Stand der Untersuchungen für eine Erstbewertung ausreichend. Aktuell wird bei unveränderter Nutzung und Oberflächenbeschaffenheit vom Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, Fachbereich Umwelt kein ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf gesehen. Die vorhandene Bodenbelastung steht zudem der Ausweisung als Mischgebiet im Grundsatz nicht entgegen. Im Falle einer Umnutzung oder Überbauung wird aber zu prüfen sein, ob weitere Untersuchungen zur Schadenseingrenzung bzw. Auflagen, z.B. zum sachgerechten Umgang mit Bodenaushub, erforderlich werden. Dies gilt insbesondere im Falle des Ausbaus des vorhandenen Erdtanks. Sofern Teilflächen des Grundstücks für sensible Nutzungen, z.B. Spiel- und Freiflächen genutzt werden sollten, was nach dem bisherigen Baukonzept nicht der Fall ist aber gleichwohl zulässig wäre, ist sicherzustellen, dass die erkannten Belastungen beseitigt bzw. dass durch landschaftsbauliche Maßnahmen Nutzer nicht in direkten Kontakt mit dem belasteten Boden kommen können. Entsprechende Regelungen können im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft und erforderlichenfalls beauftragt werden. Der Umfang der ggf. notwendigen Untersuchungen ist vorher mit der Abteilung Bauwesen, Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg abzustimmen.

Mit den Eigentümern des betroffenen Grundstücks wurde im Rahmen der Planreifebestätigung 1994 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die notwendigen Bodenuntersuchungen sowie eine etwaige Entsorgung der Bodenverunreinigungen zu Lasten des Eigentümers und in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt vorsieht. Die Eigentümer werden zudem verpflichtet, die übernommenen Verpflichtungen an mögliche Rechtsnachfolger weiterzugeben. Damit ist die Durchführung der notwendigen Maßnahmen hinreichend gesichert. Insgesamt sind bei Berücksichtigung der oben benannten Aspekte keine negativen Auswirkungen der Bodenbelastungen zu erwarten.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Neben den Kosten für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entstehen keine weiteren sachlichen oder personalwirtschaftlichen Ausgaben.

3. Auswirkungen aufgrund von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Durch die Planung entstehen keine Übernahme- und Entschädigungsansprüche.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Senatoren für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz und Verkehr und Betriebe sind durch Schreiben vom 23. November 1984 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes informiert worden.

Der Beschluss des Bezirksamtes Schöneberg von Berlin vom 26. März 1985 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XI-41-1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz am 12. April 1985 im Amtsblatt für Berlin 1985 auf Seite 890 bekannt gemacht.

Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren XI-41-1 wurde 1985 eingeleitet und wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiter geführt und abgeschlossen. Demzufolge finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 22. April bis 22. Mai 1985 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war Gegenstand des Bezirksamtsbeschlusses vom 5. Februar 1991 und wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Trägerbeteiligung

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 28. November 1991 bis 10. Januar 1992 beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. Juni 1992 bis einschließlich 9. Juli 1992 statt. Sie wurde am 29. Mai 1992 im Amtsblatt für Berlin 1992, Seite 1579 fristgerecht bekannt gemacht.

Das Bezirksamt hat die Bedenken und Anregungen abgewogen und das Ergebnis in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans XI-41-1 einfließen lassen. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Schöneberg hat dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung der Baugesetzbuches vom 20. Januar 1993 zugestimmt und damit das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die dadurch notwendigen Änderungen fanden ihren Niederschlag im Deckblatt vom 25. Januar 1994.

Eingeschränkte Beteiligung nach Änderung

Der Entwurf des Bebauungsplans XI-41-1 vom 20. Mai 1992 mit Deckblatt vom 25. Januar 1994 wurde in der Zeit vom 25. Januar bis einschließlich 10. Februar 1994 gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erneut ausgelegt. Inhalt der Planänderung war die Erweiterung der Bebauungstiefe des Untergeschosses von 17 m auf 19 m (Tiefgarage).

Das Bezirksamt hat die Bedenken und Anregungen zu der eingeschränkten Beteiligung abgewogen und dem Deckblatt vom 25. Januar 1994 am 10. Mai 1994 zugestimmt.

Planreife für Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54

Für das Grundstück Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54 wurde die Planreife für ein Vorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 9. Mai 1994 bzw. am 30. Mai 1994 bestätigt.

Planreife für Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56

Für das Grundstück Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 wurde die Planreife für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses gemäß § 33 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 21. Juni 1995 bestätigt.

Festsetzungsverfahren

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tempelhof - Schöneberg von Berlin hat den Bebauungsplanentwurf XI-41-1 vom 20. Mai 1992 mit dem Deckblatt vom 25. Januar 1994 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und mit gleichem Datum über den Entwurf der Rechtsverordnung entschieden.

Anzeige und Rechtsprüfung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 6 AGBauGB mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 und den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden. Das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplanes XI-41-1 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung rechtlich als unbeanstandet geblieben und mit Schreiben vom 27. Januar 2006 als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches

(AGBauGB) i.d.F. vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 ((GVBl. S. 692).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), neugefasst durch Artikel I des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1827).

Aufgestellt: 9. Mai 2006

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Abteilung Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz



Wagner
Fachbereichsleiterin

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

1. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage und der Fläche e muss mindestens 0,80m betragen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten."
2. Die Fläche d und die Vorgartenfläche entlang der Rubensstraße mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für die Anpflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
3. Im Mischgebiet sind die Flächen e und f Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielflächen und Wirtschaftsflächen) zugunsten der Grundstücke Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 und Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54. Innerhalb dieser Fläche sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
4. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.
5. Die Außenwandflächen zur Rembrandtstraße sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
7. Im Mischgebiet sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss unzulässig
8. Zum Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen muss entlang der Rembrandt- und Rubensstraße mindestens ein Aufenthaltsraum in jeder Wohnung mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Gesetz- und Verordnungsblatt



Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin · Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz

62. Jahrgang Nr. 20

Berlin, den 13. Juni 2006

A 3227 A

Inhalt

10. 1. 2006	Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-7 VE im Bezirk Pankow, Ortsteile Stadt- randsiedlung Malchow und Blankenburg	478
14. 3. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-31-1 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg	479
14. 3. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-152 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg	480
25. 4. 2006	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-B 1 im Bezirk Tempelhof- Schöneberg, Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade	481
25. 4. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-430 im Bezirk Spandau, Ortsteil Kladow	482
2. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-272ba im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg	483
2. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-278 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend	484
15. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-B 7 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg	485
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes 7-L-1 Motzener Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Marienfelde	486
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-367 im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken	489
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-376 im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken	490
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-41-1 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	491
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-146-1 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	492
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-124a im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde	493
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-296 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf	494
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-10 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	495
23. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-23 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke	496
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-155 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf	497
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-191a im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf	498
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-241 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg-Nord	499
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-101c im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	500
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-208 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	501
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-230 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg	502
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-267 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade	503
30. 5. 2006	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIII-299 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde	504
1. 6. 2006	Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Ausbildung für den Aufstieg und den Laufbahnwechsel in den gehobenen nichttechnischen Dienst der allgemeinen Verwaltung	505
30. 5. 2006	Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Staatsvertrages über die Errichtung des Zentralen Mahngerichts Berlin- Brandenburg sowie zur Änderung des Staatsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Land Brandenburg vom 20. November 1995 über die Zuständigkeit des Landgerichts Berlin für Rechtsstreitigkeiten über technische Schutzrechte – Mahngerichtsvertrag – vom 13. Dezember 2005	506

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-41-1
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Vom 23. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XI-41-1 vom 20. Mai 1992 mit Deckblatt vom 25. Januar 1994 für die Grundstücke Rembrandtstraße 20–22, Rubensstraße 52/56 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XI-41 im Bezirk Schöneberg vom 1. April 1964 (GVBl. S. 467) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen und Fachbereich Genehmigen, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Berlin, den 23. Mai 2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

B a n d
 Bezirksbürgermeister

Dr. E. Ziemer
 Bezirksstadträtin