

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4-6144/XIV-185cba/I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XIV-185cba

für die Grundstücke Wederstraße 53/59 und
Bürgerstraße 48 und 52/56
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung der Aufstellung der Bebauungspläne XIV-185cb und XIV-185cba

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cba gehörte ursprünglich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185c.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 25.04.1978 (Vorlage Nr. 128/78) die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-185c beschlossen. Der Beschluss ist am 09.06.1978 im Amtsblatt für Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 15.06.1993 (Vorlage Nr. 166/93) eine Planinhalts- und Geltungsbereichsänderung beschlossen. Der Beschluss ist am 10.09.1993 im Amtsblatt für Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 15.07.2003 (Vorlage Nr. 85/03) die Aufteilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren XIV-185ca und XIV-185cb beschlossen. Der Beschluss ist am 25.07.2003 im Amtsblatt für Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Ziel aller o.g. Planaufstellungen war die Sicherung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung des Quartiers westlich der Buschkrugallee im Zuge der Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße in Tempelhof und der Buschkrugallee in Neukölln. Durch den Bau dieser Bundesautobahntrasse - die Verkehrsfreigabe erfolgte am 07.07.2000 - parallel zur Wederstraße war das Gebiet in den davor liegenden Jahren großen Veränderungen unterworfen.

Um dort stadtplanerische Eingriffsmöglichkeiten zu bekommen, wurde das Bebauungsplanverfahren XIV-185c durch den Bezirksamtsbeschluss 166/93 vom 15.06.1993 geändert. Dadurch war auch gewährleistet, dass das Neuordnungskonzept für den damaligen Untersuchungsbereich Wederstraße - gemäß § 141 BauGB - umgesetzt und die den Planungen entgegen laufenden Nutzungsänderungen ausgeschlossen werden konnten.

1.2 Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ausweislich des Berliner Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960 – in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin 1958 – im „beschränkten Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3“, welches weitgehend dem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Durch diese Ausweisung ist zwar Standort-sicherheit für das ansässige Gewerbe hergestellt worden, jedoch waren Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung bzw. die Errichtung von sozialer Infrastruktur nicht gegeben. Die vorhandene Wohnnutzung genoss lediglich Bestandsschutz; im Sinne der damals noch gültigen Zweckentfremdungsverordnung - im Bereich des "beschränkten Arbeitsgebiets" - handelte es sich sogar um nicht schützenswerten Wohnraum. Ein Verdrängen der Wohnnutzung hätte ein Absterben der historisch gewachsenen Mischnutzung und damit eine Veränderung des Gebietscharakters zur Folge gehabt. Um die mögliche Entstehung einer Monostruktur, bestehend aus Bürogebäuden und den verbliebenen Standorten des

produzierenden Gewerbes schon im Ansatz zu korrigieren, waren entsprechende Vorgaben der Bauleitplanung notwendig.

Sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen innerhalb des Sanierungsgebiets Neukölln – Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff).

Die Sanierungsziele waren zum o.g. Zeitpunkt im Rahmenplan (erstellt vom Büro ARCHPLAN, Stand 09/1994) wie folgt formuliert:

Auf sämtlichen Grundstücken sind Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, im vorliegenden Fall als Grundschule, mit der Maßgabe der Erweiterung der Grundschule, dem Neubau einer Doppelsporthalle und der Anlage von Sportfreiflächen dargestellt.

Auf diesen Grundstücken waren die Vorgaben der Bauleitplanung nunmehr durch die Sanierungsziele des o.g. Rahmenplans definiert. Die geplanten baulichen Veränderungen werden seitdem gemäß dem § 144 Abs. 1 BauGB danach beurteilt, ob sie den festgesetzten Sanierungszielen entsprechen.

2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 Kilometer südlich des S-Bahninnerings, südlich der Grenze zwischen Neukölln und Britz, im Ortsteil Britz. Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 0,6 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Wederstraße,
- im Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cbb,
- im Süden von der Bürgerstraße,
- im Westen von einem Grünzug in Verlängerung der Bendastraße.

Das Gebiet umfasst Teile des statistischen Blocks 10/2.

3. Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung

Das Eigentum der Grundstücke teilt sich folgendermaßen auf:

in Privateigentum befinden sich die Grundstücke:

Bürgerstraße 54, 56;

im Eigentum des Landes Berlin befinden sich die Grundstücke:

Bürgerstraße 48 (Zürich-Schule),

Wederstraße 53/59;

im Eigentum der BIH-GEG (Sanierungsträger des Landes Berlin) befindet sich das Grundstück:

Bürgerstraße 52.

Laut Katasterauskunft werden alle Grundstücke unter der Nutzung "Gebäude- und Freifläche" geführt.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt: Grünfläche im Bereich der überdeckelten Autobahn, an der Rungiusstraße nach Süden abknickend.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche W2 (mit der GFZ bis 1,5) dargestellt.

Durch die Unschärfe des Maßstabs des FNP sind die o.g. Nutzungen nicht grundstücksscharf beschreibbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 sowie als untergeordnete Grenzkorrektur bzw. Fläche mit örtlicher Bedeutung mit weniger als 3 Hektar gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Emissionsreduzierung wird die Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung angemessen berücksichtigt.

4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Geltungsbereich wird von der BEP Neukölln 2+3 (Entwurf – Stand: Dezember 1986) abgedeckt. Sie stellt folgendes dar:

- Mischgebiet gemäß BauNVO, mit einer GFZ kleiner oder gleich 1,0,
- Erweiterung der Schule in der Bürgerstraße.

4.3 Baunutzungsplan

Nach dem Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauOBlN 1958 - GVBl. S. 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, ist das Gebiet als "beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3" ausgewiesen. Die höchstzulässigen Nutzungsmaße lauten demnach: GRZ=0,5, GFZ=1,2, BMZ=4,8, Geschosszahl=4.

Gemäß der BauOBlN 1958 sind in einem beschränkten Arbeitsgebiet folgende Nutzungen zulässig:

Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;

Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

4.4 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

- in der Wederstraße vom 22.09.1899 und 18.07.1906,
- in der Bürgerstraße vom 22.09.1899 und
- auf dem Grundstück Bürgerstraße 56 vom 22.09.1899.

4.5 Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Berliner Landschaftsprogramm, LaPro 94, wird das Plangebiet als innerstädtisches Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung, als Schwerpunkt für Entsiegelung sowie als Mischgebiet mit dem Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt Immissionsschutz eingestuft. Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Programmpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich bezüglich des Geltungsbereichs, der innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung liegt, u.a. folgende Forderungen entnehmen:

- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Blockkonzepte, Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (u.a. gebietstypischer Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Erhaltung und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung,
- Emissionsminderung,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Als Entwicklungsziel ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung die Neuanlage eines Grünzugs dargestellt, der sich nördlich entlang der Wederstraße erstrecken, an der Rungiusstraße nach Süden in Richtung Teltowkanal abknicken und angrenzende Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfe einbeziehen und verbinden soll.

4.6 Eingeleiteter Bebauungsplan im Geltungsbereich

Der durch den BA-Beschluss Nr. 249/91 vom 17. September 1991 eingeleitete Bebauungsplan **XIV-B4a** sieht in seiner Konzeption für die Grundstücke des Geltungsbereichs die Verhinderung von Spielhallen und Vergnügungsstätten vor. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185cba dadurch erreicht, dass Spielhallen und Vergnügungsstätten keine gemeinbedarfstypischen Nutzungen darstellen und somit auch nicht genehmigungsfähig sind. Der Bebauungsplan XIV-B4a wurde mittels des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 126/09 vom 01. September 2009 mit verändertem Geltungsbereich fortgeführt (ABl. S. 2338), wobei dieser u. a. um den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185cba reduziert wurde.

4.7 Sanierungsgebiet Neukölln - Wederstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cba liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Neukölln - Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff).

4.7.1 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21.07.1992 (Senatsbeschluss Nr. 201/92) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in dem Bereich WEDERSTRASSE zu beginnen (Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 18.09.1992).

Ebenfalls im Jahr 1992 beauftragte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf der Grundlage des o.a. Senatsbeschlusses das Architekturbüro ARCHPLAN mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuchs. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der auch das Neuordnungskonzept für den Bebauungsplanentwurf XIV-185c zum Zeitpunkt seiner Einleitung bildete.

Das Gutachten mit dem Titel "Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Untersuchungsgebiet Berlin-Neukölln - Wederstraße (1409)" des Planungsbüros Archplan, Berlin, Stand Oktober 1994, schlug für den in diesem Bebauungsplanentwurf liegenden Teil des Blocks 10/2 im Rahmenplan/Nutzungsstrukturen sowie im Maßnahmenplan folgendes vor:

Erweiterung des vorhandenen Schulstandorts an der Bürgerstraße,
Verkehrberuhigung für die Bürgerstraße.

4.7.2 Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets

Der Senat von Berlin hat in seiner 211. Sitzung am 26. September 1995 (Senatsbeschluss Nr. 6328/95) beschlossen, die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 Abs. 3 des BauGB zu erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09. November 1995).

Der Senat nahm die in der Begründung zur Elften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten dargestellten grundsätzlichen Erneuerungsziele und Rahmenpläne für die einzelnen Gebiete zustimmend zur Kenntnis.

Für die Gebietsteile, die nicht förmlich festgelegt wurden, erklärte der Senat die vorbereitenden Untersuchungen für beendet.

4.7.3 Fortschreibung der Sanierungsziele 2001

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahr 2001, BA - Beschluss Nr. 114/01 vom 03. Juli 2001, hat sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikation ergeben:

Wederstraße 53

Erhalt Wohngebäude, Umnutzung von Wohnen in schulnahe Nutzung.

An der Vorhaltung des Grundstücks für die Schulerweiterung wird grundsätzlich festgehalten. Das Wohngebäude ist stark instandsetzungsbedürftig und muss aus städtebaulichen Gründen erhalten und in die Schulerweiterung integriert werden. Hierfür ist eine schulnahe Umnutzung des Gebäudes erforderlich (Hausmeisterwohnung, betreutes Wohnen, Schulstation etc.).
(Hinweis: diese Planungen wurden im Jahr 2006 bereits realisiert.)

4.7.4 Fortschreibung der Sanierungsziele 2002

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2002, BA - Beschluss Nr. 149/02 vom 05. November 2002, haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen ergeben.

- Werbeanlagen
Die bestehenden Sanierungsziele enthielten keine Aussagen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele ging aber ein erhöhter Anspruch an die Gestaltung des zu großen Teilen noch vorstädtisch geprägten Wohn- und Arbeitsumfelds einher. Aus diesem Grunde sind auf den Grundstücken in den Straßenzügen Wederstraße und Bürgerstraße nunmehr Werbeanlagen i. S. des § 11 BauOBln nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der nicht-ortsbezogenen Wechselwerbung sind somit unzulässig.

4.7.5 Fortschreibung der Sanierungsziele 2004

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2004, BA - Beschluss Nr. 151/04 vom 02. November 2004, haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen ergeben:

Wederstraße 53

Das Bestandsgebäude wird von Wohnnutzung für Gemeinbedarf umgewidmet und für die Erweiterung der Zürich-Grundschule herangezogen. Die Hofflächen sollen nun komplett für Schulfreiflächen genutzt werden.

(Hinweis: diese Planungen wurden zwischenzeitlich bereits realisiert.)

Bürgerstraße 48

Erweiterung des Hauptgebäudes der Schule um einen Toilettenanbau zur Wederstraße 45 hin. Hiermit wird die seit Bestehen der Schule schlechte Toilettensituation (Außentoiletten) endlich behoben.

(Hinweis: diese Planungen wurden im Jahr 2005 bereits realisiert.)

4.7.6 Fortschreibung der Sanierungsziele 2008

Bei der Fortschreibung der Sanierungsziele im Jahre 2008, BA – Beschluss Nr. 06/08 vom 15. Januar 2008, haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Modifikationen ergeben:

Bürgerstraße 48, 54/56

Änderung: Schulerweiterung entlang der Bürgerstraße für Freiflächen, Wegfall des geplanten Turnhallenneubaus.

Begründung: Zur Vorbereitung des Schulerweiterungs-Wettbewerbs wurde 2005 eine Baumassenstudie erarbeitet. In Abstimmung mit dem bezirklichen Fachbereich

Stadtplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden die Vorzugsvarianten definiert, die einen Baukörper entlang der Wederstraße vorsehen. Nach der Renovierung der alten Turnhalle ist ein Neubau entbehrlich und wird zu Gunsten der dringend benötigten Freiflächen aufgegeben.

Verkehr, Bürgerstraße

Änderung: Rücknahme des verkehrsberuhigten Bereichs, eine Querungshilfe (formuliert als Sanierungsziel) zwischen dem Spielplatz Bürgerstraße 47/49 und der Zürich-Schule ist im Jahr 2007 im Zuge der Spielplatzeröffnung bereits ausgeführt worden.

Begründung: Beim Verfahren zum B-Plan XIV-185g kam es durch fachliche Stellungnahmen zur Rücknahme des verkehrsberuhigten Bereichs.

4.8 Umweltbelastungen

Im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für den Bereich des Bebauungsplans XIV-185cba keine Grundstücke erfasst.

Anhand vorliegender Bauakten sowie durch vom Umweltamt Neukölln vorgenommene Ortsbesichtigungen existierten jedoch Grundstücke, die als altlastenverdächtig anzusehen waren (s. Pkt. II.2.1, Boden - Stellungnahme des Umweltamtes vom 09.02.2007).

Seit Anfang 2008 erfolgte sukzessive die Beräumung der Grundstücke Wederstraße 53, 55/57 und 59. Im Zuge der Abrissmaßnahmen wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt und aufgefundene Verunreinigungen wurden in diesem Zusammenhang entsorgt. Es wurden bis Anfang März 2008 Altlasten (z.B. Teerkorke) vorgefunden. Die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben bei der Entsorgung mitgewirkt.

II. UMWELTBERICHT

1. INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS XIV-185cba

1.1 INTENTION DES PLANS

Sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen innerhalb des Sanierungsgebiets Neukölln – Wederstraße (11. Verordnung vom 25.10.1995, GVBl. Nr. 64 vom 09.11.1995, S. 711 ff).

Die Sanierungsziele waren zum o. g. Zeitpunkt im Rahmenplan (Stand 09/1994) wie folgt formuliert:

Auf sämtlichen Grundstücken sind Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, im vorliegenden Fall als Grundschule, mit der Maßgabe der Erweiterung der Grundschule, dem Neubau einer Doppelsporthalle und der Anlage von Sportfreiflächen dargestellt.

1.2 STANDORT DES GEPLANTEN VORHABENS

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 Kilometer südlich des S-Bahninnenrings, südlich der Grenze zwischen Neukölln und Britz, im Ortsteil Britz. Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 0,68 Hektar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Wederstraße,
- im Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cbb,
- im Süden von der Bürgerstraße,
- im Westen von einem Grünzug in Verlängerung der Bendastraße.

Das Gebiet umfasst Teile des statistischen Blocks 10/2.

1.3 ART DES GEPLANTEN VORHABENS

Die Sanierungsziele beinhalten die Erweiterung und Modernisierung der Zürich-Grundschule. Die Planung der Schulerweiterung geht von weiteren Neubaumaßnahmen von Schulgebäuden auf den Grundstücken Wederstraße 55/59 und der Herstellung von fehlenden Freiflächen in der Bürgerstraße 54 und 56 aus. Damit hätte die 2-zügige Zürich-Grundschule den enormen Fehlbedarf zumindest im Bereich der Schulgebäude laut Schul-Rahmenprogramm kompensiert. Die Grundlage für das Raumprogramm ist der geplante Betrieb als offene Ganztagsgrundschule, wodurch der Bau von einer Mensa, Küche und zusätzlichen Gruppenräumen erforderlich wird. Die Flächenrichtwerte würden im Endzustand für die Freiflächen nicht gänzlich erreicht. Es würden aber die wichtigsten Funktionen einer Schulfreifläche unterzubringen sein.

1.4 UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DES GEPLANTEN VORHABENS

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,68 ha. Der größte Teil des Areals soll als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, dies entspricht 6.366 m². Die übrigen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche (ca. 500 m²) festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans (zukünftiges Planungsrecht) **kein Eingriff** in Natur und Landschaft gemäß § 1a und 2 Abs. 4 BauGB sowie § 21 des BNatSchG verursacht, da mit der Realisierung der Planung des B-Plans XIV-185cba (zukünftiges Planungsrecht) eine geringere Überbauung bzw. Versiegelung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan i.V.m. der BauNVO vom 26.11.1968) erfolgt.

Der schonende Umgang mit Boden bleibt gewahrt, zumal im Innen- und nicht im Außenbereich des Stadtgebiets gebaut wird. Darüber hinaus erfolgt eine sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie durch die Gestaltung der Freiflächen erfolgt insgesamt eine Aufwertung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sowie der natürlichen Funktionen des Bodens.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 eine Mehrfachnutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke ermöglicht, was somit zu einer Entlastung anderer hierfür geeigneter Flächen führt.

Die außerschulische Nutzung findet zum Einen auf einem Sportfeld (Bruttofläche ca. 2.600 m²), zum Anderen auf Schulpausenflächen (ca. 2.400 m²) statt. Unter der außerschulischen Nutzung ist in dem hier vorliegenden Fall eine Spiel- bzw. Freizeitnutzung der Flächen durch nachmittägliches Spielen der Schulkinder zu verstehen. Es findet weder eine Sportnutzung durch Vereine noch eine abendliche Nutzung dieser Flächen statt.

Aus diesen Gründen ist eine möglich erscheinende Belästigung der Wohnbevölkerung in der Bürgerstraße während der Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen. Somit braucht keine Beurteilung von Geräuschemissionen vorgenommen zu werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die vorhandenen Frei- und Sportflächen stellen nach Lage und Anordnung keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung dar, die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden somit gewahrt.

1.5 DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:

Für die Grundstücke Wederstraße 53/59 und Bürgerstraße 48, 52/56 soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "SCHULE/SPORTHALLE" festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die städtebauliche Zielsetzung geht von Neubauten mit maximal drei Vollgeschossen, einer geplanten Grundfläche (GR) von 700 m² sowie einer Geschossfläche (GF) von 2.000 m² aus. Damit wird die dreigeschossige Bauweise des Schulgebäudes und des Gebäudes Wederstraße 53 aufgenommen.

Verkehrsfläche:

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie für die Bürgerstraße.

1.6 IN FACHGESETZEN UND -PLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Im **Flächennutzungsplan Berlin**, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist für die Fläche im Plangebiet folgendes dargestellt:

- Grünfläche im Bereich der überdeckelten Autobahn, an der Rungiusstraße nach Süden abknickend.
- Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wohnbaufläche W2 (mit der GFZ bis 1,5) dargestellt.
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

=> *Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (vgl. Pkt. I.4.1). Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Emissionsreduzierung wird die Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung angemessen berücksichtigt.*

Nach dem **Baunutzungsplan für Berlin** in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBln 1958- und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, ist das Gebiet als "beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe IV/3" ausgewiesen. Die höchstzulässigen Nutzungsmaße lauten demnach: GRZ=0,5, GFZ=1,2, BMZ=4,8, Geschosszahl=4.

=> *Durch die Überplanung wird der vorhandene Gemeinbedarfsstandort gesichert; bisher zulässige (gewerbliche) Immissionen werden eingeschränkt.*

Im **Berliner Landschaftsprogramm, LaPro 94**, wird das Plangebiet als innerstädtisches Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung, als Schwerpunkt für Entsiegelung sowie als Mischgebiet mit dem Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt Immissionsschutz eingestuft. Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Programmpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich bezüglich des Geltungsbereichs, der innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung liegt, u.a. folgende Forderungen entnehmen:

- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Blockkonzepte, Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (u. a. gebietstypischer Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Erhaltung und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung,
- Emissionsminderung,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Als Entwicklungsziel ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung die Neuanlage eines Grünzugs dargestellt, der sich nördlich entlang der Wederstraße erstreckt, an der Rungiusstraße nach Süden in Richtung Teltowkanal abknickt und angrenzende Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfe einbeziehen und verbinden soll.

=> *Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-185cba unterstützen die im Landschaftsprogramm genannten Ziele.*

• **Umweltatlas**

- **Stadtklimatische Zonen:** das Gebiet wird mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft,
- **Planungshinweise Stadtklima:** Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehung: gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung, hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung,
- **Stadtstruktur:** geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie,

- **Straßenverkehrslärm:** nachts 22-6 Uhr: ohne Bewertung, tags 6-22 Uhr: ohne Bewertung,
- **Klimaökologische Funktionen:** gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung
- **Langjähriges Mittel der Luftraumtemperatur:** >10,0-10,5°C + >9,5-10,0°C,
- **Lufttemperatur in austauscharmen Strahlungsnächten:** >18-19°C,
- **Vegetationstypen:** Strauch- und Zierstaudenpflanzungen mit Hackunkrautfluren (10-25%), Zierrasen (5-20%) sowie Baumbestände meist mit Zierrasen (0-25%),
- **Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers:** hoch,
- **Elektrische Leitfähigkeit des Grundwassers:** 750-1000 µS/cm,
- **Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Ammoniumgehalts im Grundwasser:** (0,5 mg/l): 25-50 %,
- **Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Ortho Phosphat-Gehalts im Grundwasser:** (0,3 mg/l): <10 %,
- **Bor-Konzentration im Grundwasser:** 75-100 µg/l,
- **Chlor-Konzentration im Grundwasser:** 50-75 mg/l,
- **Kalium-Konzentration im Grundwasser:** 3-6 mg/l,
- **Sulfat-Konzentration im Grundwasser:** 180-240 mg/l,
- **Chemischer Sauerstoffverbrauch/Oxidierbarkeit im Grundwasser:** 2,5-4,0 mg/l Konzentration Sauerstoff,
- **Geschütztheitsgrad des Grundwassers:** nicht geschützt,
- **Kanalisation:** Regenwasserkanalisation (mit Schmutzwasserkanalisation),
- **Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation:** Gewässer im Fließgebiet des Teltowkanals,
- **langjährige Mittelwerte der Verdunstung:** >100-150 mm/a,
- **Oberflächenabfluss aus Niederschlägen:** >200-250 mm/a,
- **Versickerung aus Niederschlägen:** >150-200 mm/a,
- **Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung:** 150-200 mm/a,
- **Versiegelung:** 71-80 %,
- **Bodenarten:** Oberboden, Unterboden: Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand, im Unterboden mit eckig-kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil),
- **Bodengesellschaften:** Lockersyrosom, Humusregosol, Pararendzina (dichte Innenstadtbebauung, im Krieg nicht zerstört, auf Aufschüttung),
- **Leistungsfähigkeit des Bodens:** geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen¹ (Summe der Einzelbewertungen <9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen,
- **Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt:** Austauschhäufigkeit des Bodenwassers: 2-<3 Austausche/Jahr, Stufe: mittel, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt: mittel,
- **Puffer- und Filterfunktion der Böden:** gering,

¹

1. Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation,
2. Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
3. Puffer- und Filterfunktion,
4. Regelungsfunktion für den Naturhaushalt,
5. Archivfunktion für die Naturgeschichte.

- **Geländehöhe:** >40,0-45,0 m im Plangebiet,
- Häufigkeit des **Luftaustauschs** pro Stunde: >3-6,
- **Windfeld** von Süd nach Nord mit 1,0-1,5 m/s,
- **CO2-Emissionen:** übrige Verursacher (t pro Block): >1500-2000, Hauptnetz KfZ-Verkehr (t/km): >2500-3000,
- **Entwicklung der Luftqualität** – Emissionen Stickoxide: >20-50 t/km²/Jahr + >10-20 t/km²/Jahr, alle Verursachergruppen: >20-50 t/km²/Jahr,
- **Entwicklung der Luftqualität** – Emissionen Schwefeldioxid: >5-10 t/km²/Jahr + >1-5 t/km²/Jahr, alle Verursachergruppen: >10-20 t/km²/Jahr + >5-10 t/km²/Jahr,
- **verkehrsbedingte Luftbelastung:** ohne Bewertung,
- **durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:** ohne Bewertung,
- **überwiegende Heizungsart:** >60-80 % Gasheizung, gesamte beheizte Fläche: >5.000-15.000 m²,
- **Einwohnerdichte:** 31-70 Einwohner je Hektar,
- **Flurabstand des Grundwassers:** 2-4 m (nordöstliches Plangebiet), 4-10 m (übriges Plangebiet),
- **Ertragsfunktion für Kulturpflanzen:** mittel,
- **Lebensraumfunktion des Bodens für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften:** gering,
- **Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte:** gering.

=> *Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Umweltsituation, negative Auswirkungen auf die Umweltsituation sind hiermit nicht verbunden (s. Pkt. I.2.2).*

- **Lage in Schutzgebieten**

- Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

| | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|------------------------------------|---|
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

| | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|------------------------------------|---|
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

| | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|------------------------------------|---|
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

| | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|------------------------------------|---|
- Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

| | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> betroffen | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|------------------------------------|---|
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:

- betroffen X nicht betroffen
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:
- betroffen X nicht betroffen
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:
- betroffen X nicht betroffen

=> *Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan XIV-185cba*

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

• Menschen

- Das Grundstück Bürgerstraße 56 wird gewerblich und zum Wohnen genutzt.
- Lärm: Die Grundstücke im Geltungsbereich erfahren kaum Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen.
- Erholungsfunktion: Nördlich des Plangebietes liegt der öffentlich nutzbare Carl-Weder-Park. Die Grundstücke des Geltungsbereichs übernehmen keine Funktionen im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

• Tiere und Pflanzen

- Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind zurzeit noch weitgehend versiegelt, die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen wurde dadurch weitestgehend verhindert. Durch die Neuplanung der Schulgebäude und der Sport- und Freiflächen erhöht sich der Anteil naturhaushaltswirksamer Grün- und Freiflächen.

• Boden

- Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für den Bereich des Bebauungsplans XIV-185cba keine Grundstücke erfasst.
- Anhand vorliegender Bauakten sowie durch vom Umweltamt Neukölln vorgenommene Ortsbesichtigungen existieren jedoch Grundstücke, die als altlastenverdächtig anzusehen sind. Das Umweltamt teilte in seiner Stellungnahme vom 09.02.2007 nachstehende Nutzungshinweise zu folgenden Grundstücken mit:
 - *Wederstraße 53,*
in den 1950er Jahren Herstellung chemisch-technischer Erzeugnisse (Bohnerwachs u.ä.), in den 1960er Jahren Betrieb einer Autolackiererei, im Jahr 1995 wurden ein Kfz-Handel sowie eine Kfz-Reparaturwerkstatt festgestellt (für dieses Grundstück wären Bodenuntersuchungen angeraten).

- *Wederstraße 55/57,
hier soll eine Tanklagerung erfolgt sein (Benzin/Heizöl).*
- *Bürgerstraße 48,
seit 1900 Nutzung durch Schule mit Turnhalle.*
- *Bürgerstraße 54,
im Jahr 1995 Dachdeckerei/Lagerhalle.*
- *Bürgerstraße 56,
im Jahr 1995 Kfz-Handel und Werkstatt.*

Ausgehend von diesen Nutzungen kann es zu Bodenverunreinigungen gekommen sein. Weiterführende Unterlagen stehen dem Umweltamt nicht zur Verfügung.

Seit Anfang 2008 erfolgt sukzessive die Beräumung der Grundstücke Wederstraße 53, 55/57 und 59. Im Zuge der Abrissmaßnahmen wurden und werden Altlastenuntersuchungen durchgeführt und aufgefundene Verunreinigungen werden in diesem Zusammenhang entsorgt. Es wurden bis Anfang März 2008 Altlasten (z.B. Teerkorke) vorgefunden. Die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben bei der Entsorgung mitgewirkt.

- Wasser
 - Das Grundwasser steht im nordöstlichen Geltungsbereich 2-4 m, im übrigen Geltungsbereich 4-10 m unter der Geländeoberkante an.
 - Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf Grund seiner Tiefe und der vorhandenen Böden als hoch eingestuft.
- Luft / Klima
 - Das Gelände ist stadtklimatisch mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft.
 - Der Geltungsbereich ist Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehung, es besteht eine gute Durchlüftung mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung.
 - Das Gebiet besitzt daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sind zu vermeiden.
- Landschaft / Ortsbild
 - Im Geltungsbereich wird sich zukünftig eine Schulnutzung etablieren. Durch einen Architekturwettbewerb wird die Stellung von Gebäuden, Sport- und Freiflächen geregelt. Auf den Grundstücken Wederstraße 53/59 und Bürgerstraße 52/56 wird sich dadurch eine Veränderung ergeben, die das Ortsbild positiv beeinflusst. Eine einheitliche Bebauung oder regelmäßige Strukturen, auch in Hinblick auf an das Plangebiet angrenzende Grundstücke, sind nicht vorhanden.
- Kultur- und Sachgüter

- Kulturgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine Denkmale.

2.2 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

| Umweltmedium | Prognose | Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustands |
|-----------------------|----------|--|
| Menschen | -/+ | Reduzierung der Wohnbebauung, Aufwertung des Schulstandortes |
| Tiere und Pflanzen | + | Vom Bebauungsplan sind verbessernde Auswirkungen ableitbar. → die Reduzierung der versiegelbaren Flächen kann die Ansiedlung von Tieren und Pflanzen begünstigen |
| Boden | + | Verbessernde Auswirkungen sind zu erwarten → die versiegelbaren Flächen werden deutlich reduziert → im Rahmen der Sanierung sollen zudem Maßnahmen zur Entsiegelung von Hofflächen eingeleitet werden → insgesamt kann hiermit die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens verbessert werden |
| Wasser | + | Verbessernde Auswirkungen sind zu erwarten → die versiegelbaren Flächen werden deutlich reduziert → im Rahmen der Sanierung sollen zudem Maßnahmen zur Entsiegelung von Hofflächen eingeleitet werden → dadurch werden die Versickerungsfähigkeit erhöht und der Wasserkreislauf gestärkt |
| Luft, Klima | + | Es sind keine negativen Auswirkungen sind zu erwarten |
| Landschaft / Ortsbild | + | Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen Schule / Sporthalle trägt zur städtebaulichen Neuordnung des Gebiets bei |
| Kultur- und Sachgüter | + | Ausbau des Schulstandortes |

2.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff ermöglicht (s. Pkt. II.1.4).

Im Hinblick auf den Artenschutz ist folgendes zu beachten:

- Bei baulichen Veränderungen im Gebäudebestand ist zu untersuchen, ob sich hier Niststätten gebäudebrütender Vögel oder Quartiere gebäudenutzender Fledermäuse befinden. Sollte dies zutreffen, muss eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG, rechtzeitig vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen von der obersten Naturschutzbehörde - SenStadt – I E 2 – unter Beifügung des Kartierungsergebnisses sowie eines Kompensationsvorschlags, eingeholt werden.
- Bei Flächenumgestaltungen, die die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen erfordern, sind diese Maßnahmen zum Schutz freibrütender Vogelarten unter Beachtung der zwingenden Verbote des §42 Abs.1 Nr.1, Nr.3 BNatSchG sowie unter Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes grundsätzlich während des Zeitraums Oktober – Februar, also außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen. Ggf. vorhandene ältere, höhlenaufweisende Bäume sind bei gegebener Stand- und Bruchssicherheit grundsätzlich zu belassen und in die Anlagengestaltung einzubeziehen. Anderenfalls ist auch hier unter Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung und einer detaillierten Baumzustandserfassung (VTA) die Befreiung der obersten Naturschutzbehörde einzuholen.

In Hinblick auf den geschützten Baumbestand im Plangebiet erfolgt eine Begutachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.3 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Auf Grund der planerischen Ausgangssituation (insbesondere Sanierungsrahmenplan / Fortschreibung der Sanierungsziele) ist für anderweitige Planungsmöglichkeiten nur wenig Spielraum gegeben.

Insgesamt würde eine höhere Überbaubarkeit der Flächen zu Beeinträchtigungen der Umweltmedien führen (insbesondere für Boden und Wasser). Dies entspricht weder den Sanierungszielen noch den städtebaulichen Zielen für den Bebauungsplan XIV-185cba.

2.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei derzeit geltendem Planungsrecht wäre auf Dauer die Ausübung der Wohnnutzung gefährdet, gewerbliche Nutzung würde dann dominieren. Dies könnte auch Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Denkbar wären weiterhin Verschlechterungen für die Umweltgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da nach geltendem Planungsrecht eine Vollversiegelung der Grundstücke möglich wäre.

2.5 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Durchführung der Umweltprüfung beruht auf der Auswertung allgemein verfügbarer Umweltangaben sowie ergänzender Angaben des Umweltamtes.

2.6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring gibt es derzeit noch keine hinreichenden Erfahrungen. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Überwachung setzt eindeutige Kriterien, klare Ziele sowie Festlegung der einzuleitenden Aktivitäten voraus. Darüber hinaus sind der Beginn und mögliche Intervalle zu definieren.

3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

▪ Derzeitiger Umweltzustand

Der Umweltzustand des Plangebiets stellt sich als städtisch überformt dar. In diesem Zusammenhang ist ein Defizit an öffentlichen Grünflächen feststellbar. Innerhalb der Sanierung und auch durch den Bau der Autobahn sind jedoch in direkter Nachbarschaft öffentliche (Carl-Weder-Park) und halböffentliche (Schulgarten mit Kulturbunker) Grün- und Freiflächen entstanden, von denen die Bewohner im Geltungsbereich direkt profitieren.

▪ Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf Grund der Planung kann sich der Umweltzustand des Plangebiets nachhaltig verbessern. Insbesondere die geringere Versiegelbarkeit der Grundstücksflächen hat positive Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zudem kann durch die städtebauliche Neuordnung eine nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes erwirkt werden.

▪ Fazit

Nach dem derzeitigen Stand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

III. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Sanierungsziele sehen für den Geltungsbereich auf Grund seiner direkten Lage am neu entstandenen Carl-Weder-Park die Erweiterung der Zürich-Grundschule vor. Der noch vorhandene Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Bürgerstraße 56 soll im Rahmen der Sanierung sozialverträglich verlagert werden, dagegen besitzt der Kfz-Betrieb auf dem Grundstück 54 keine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB. Ihm ist im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsziele (Erweiterung der Zürich-Grundschule) zu kündigen. Im Verlagerungs- bzw. Ankaufsfall kann dieser Betrieb nicht entschädigt werden, wohl aber das Grundstück selbst.

Der Sanierungszeitraum soll voraussichtlich im 1. Quartal 2010 per Senatsbeschluss beendet werden. Da der Erwerb der beiden betreffenden Grundstücke ohne den Einsatz von bezirklichen Ordnungsmaßnahmemitteln sowie von der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellten Sanierungsmitteln wesentlich erschwert wird, besteht eine zeitliche Notwendigkeit zum Ankauf der Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 während der nächsten Monate.

Ein früherer Beginn der Schulerweiterung konnte wegen der auftretenden Verzögerungen beim Autobahnbau nicht realisiert werden, ein später Start während des Sanierungszeitraums war die Folge.

Während der zurückliegenden Jahre seit 1995 wurden diverse Gespräche mit Grundstückseigentümern und -nutzern, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem bezirklichen Fachbereich Stadtplanung sowie den Sanierungsbeauftragten geführt, welche erkennen ließen, dass die konkrete Planung für einzelne Grundstücke immer wieder einer Überprüfung der Planungsziele bedarf. Dies führte zu einer ersten notwendigen Fortführung der Sanierungsziele mittels eines BA-Beschlusses im Juli 2001 (s.a. unter Punkt I.4.7.3). Weitere Fortführungen der Sanierungsziele erfolgten in den Jahren 2002, 2004 und 2008 (s. a. unter den Punkten I.4.7.4, I.4.7.5 und I.4.7.6).

2. Intention des Plans

Im Flächennutzungsplan Berlin ist über der in Tunnellage verlaufenden Autobahn eine Grünfläche dargestellt, die an der Rungiusstraße nach Süden in Richtung Teltowkanal abknickt.

Der Bebauungsplan XIV-185cba hat die Aufgabe, für den Geltungsbereich die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu differenzieren und zu vertiefen. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (s. a. unter Punkt I.4.1).

Der Bebauungsplan XIV-185cba hat insbesondere Folgendes zum Ziel:

- Deckung des zukünftigen Folgebedarfs an sozialer, in diesem Fall schulischer, Infrastruktur und Minderung vorhandener Defizite.

Die vorgenannten Ziele sind in den nachstehenden Planungsebenen formuliert worden:

Flächennutzungsplan,
Sanierungsziele und Rahmenplan,
Fortführung der Sanierungsziele.

Im März 2007 wurde vom Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport ein aktualisiertes Bedarfsprogramm für die geplante Erweiterung der Zürich-Grundschule erstellt. Durch die Schulerweiterung wird die Anzahl der Schüler nicht erhöht werden, sondern das für sie vorgesehene Mindest-Platzangebot erreicht.

Das Bedarfsprogramm geht in seiner Berechnung von einer offenen Ganztagsgrundschule mit 2 Zügen aus. Laut den Vorgaben des Raumprogramms (siehe unten) sind in den Klassenstufen 1 bis 6 durchschnittlich 116 Schüler im Rahmen des Ganztagesbetriebes zu betreuen.

Insgesamt ist von einer gleichbleibenden Gesamtschülerzahl von ca. 300 auszugehen.

Bei den Außenanlagen stehen die Flächen für eine Umgestaltung fest. Die Verteilung der Innenflächen auf einen bzw. mehrere Baukörper war in dem im Herbst 2007 durchgeführten Architektur-Wettbewerb zu klären. Die Größe der Baulichkeiten bedingte dann auch wiederum die letztendlich verfügbaren Freiflächen.

Freiflächen:

| Raumprogramm | | |
|--|--|--------------------------------|
| für den Erweiterungsbau der Zürich-Schule | | |
| (Grundschule mit 2 Zügen) | | |
| FREIFLÄCHEN | Bedarf m² | Summe m² |
| Außenanlagen | Pausenfläche Kl. 1 mit Buddelplatz und Spielgeräten | 900 |
| | Pausenflächen Kl. 2-6 mit Turn- und Spielgeräten | 1.500 |
| | Fahrradständer | 80 |
| | Kfz.-Stellplätze für Behinderte (2 Stück) | |
| Sport | Spielfeld 27 m x 45 m (Brutto) | 1.363 |
| | 75 m – Laufbahn (95 m Brutto) 3 Bahnen | 550 |
| | Weitsprung 35 m Anlauf (Brutto) | 288 |
| | 3 Bahnen Grube 5,55 m x 8 m | |
| | Gymnastikwiese | 400 |
| | Summe Sport | 2.601 |
| | Summe - Außenanlagen u. Sport - | 5.081 |

Aus der oben zusammengestellten Tabelle aller benötigter Flächen ergibt sich für die Freiflächen nachstehende Detaillierung:

| Flächen | Bestand (Ist) | Soll | tats. verfügbare Flächen lt. Katasternachweis |
|----------------|----------------------|----------------------|--|
| Außenanlagen | 2.063 m ² | 2.480 m ² | |

| | | | |
|------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sportflächen | 544 m ² | 2.601 m ² | |
| Insgesamt | 2.607 m² | 5.081 m² | 4.288 m² |

Aus der Tabellenübersicht ist zu entnehmen, dass für die Schulfreiflächen nach Katasternachweis insgesamt nur 4.288 m² inklusive der beiden noch zu erwerbenden Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 zur Verfügung stehen.

Damit wäre das Minimum an Freiflächenbedarf von 5.081 m² auch mit dem Ankauf der Grundstücke Bürgerstraße 54 (545 m² Grundstücksgröße) und 56 (522 m² Grundstücksgröße) nicht zu erreichen. Ein Flächendefizit von 793 m² bleibt erhalten. Dies bedeutet, dass der Flächenbedarf ohnehin nicht vollständig zu befriedigen ist.

Auch die Wettbewerbsergebnisse zeigen, dass eine Sportfläche von 27 m x 45 m ohne den Ankauf der beiden Grundstücke auf dem Schulgelände nicht geschaffen werden kann. Bei der Sportflächenplanung wird zudem nur eine Laufbahn von 50 m berücksichtigt, die direkt am Sportplatz liegt und die auch als Anlauffläche für die Sprunggrube genutzt werden wird. Des Weiteren ist die kleine Turnhalle (an der Wederstraße liegend) unter Verzicht einer neuen Sporthalle modernisiert und instandgesetzt worden (s. a. Sanierungsrahmenplan, 5. Fassung, 01/2008).

Gebäudeflächen:

| |
|--|
| Raumprogramm |
| für den Erweiterungsbau der Zürich-Schule |
| (Grundschule mit 2 Zügen) |

RAUMBEDARF

| | | | |
|---------------------|---|-------|---------------------|
| Innenflächen | Allgemeine Unterrichtsräume/ganztags | 1.433 | |
| | Fach-/Mehrzweckräume | 380 | |
| | Verwaltung | 275 | |
| | Summe - ohne Außenanlagen u. Sport - | 2.088 | 2.088 |
| | Summe Erweiterungsflächen | | <u>7.169</u> |

Durch den Erweiterungsbau wird eine offene Ganztagsgrundschule geschaffen, die zusätzliche Bildungs- und Betreuungsangebote nicht nur in den Bereichen Kunst, Musik, Literatur, sondern auch im Sport (z. B. Fußballturniere) ermöglichen soll.

Das bezirkliche Amt für Bildung und Schulen hat in seinem Schreiben vom 13.07.2007 an den Fachbereich Stadtplanung die Situation des Schulraum- und Freiflächenbedarfs im Bereich Neukölln-Nord dargelegt. Darin beschrieben wird für das Sanierungsgebiet Wederstraße u. a. der Mangel an Bewegungsflächen, der sich an einer Übernutzung des „Bendaplatzes“ im Carl-Weder-Park niederschlägt. Hier zeigt sich der starke Bewegungsdrang der Kinder im Gebiet. Das Ballspielen ist auf diesem Platz so konzentriert, dass es immer wieder zum Ärgernis der Anwohner führt, bis hin zum Wegzug der Bewohner. Die Errichtung eines Bolzplatzes mit Ballfangzaun ist im Carl-Weder-Park allerdings nicht möglich, da die Grünanlage eine

Ausgleichsmaßnahme des Baus der BAB A 100 ist. Durch die Anlegung einer Sportfläche auf dem Schulgelände kann die notwendige Bewegungsfläche geschaffen und die Problemlage am „Bendaplatz“ beseitigt werden. Ziel der Sanierung soll auch die dauerhafte Verbesserung der Verhältnisse im Sozialraum zugunsten ausreichender Bewegung von Kindern aus sozialschwachen Verhältnissen sein.

Ohnehin ist der gesamte Norden von Neukölln durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Kindern mit einem Migrationshintergrund sowie der besonderen sozialen Situation (Arbeitslosigkeit, Hartz IV-Empfänger) geprägt.

In dem Schreiben wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Schülerzahlen im Gegensatz zu fast allen anderen Bezirken der Stadt in Neukölln-Nord nicht zurückgehen. Der Schulentwicklungsplan der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung für die Jahre 2006 bis 2011 bestätigt dies und beschreibt, dass das Raumangebot in allen Schularten im Grundsatz ausreichend ist, jedoch werden sich bis zum Jahr 2010/2011 keine Verbesserungen durch sinkende Schülerzahlen ergeben. Durch quartiersinterne Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur kommt es in einigen Nordneuköllner Grundschulen sogar zu erheblichen räumlichen Unterdeckungen, die sich auch nicht durch Veränderungen der Einschulungsbereiche auffangen lassen. Da die Grundschulen in Neukölln-Nord alle benachbart liegen, führt die nicht vermeidbare Ablehnung von Kindern im eigentlichen Einzugsbereich dazu, dass nicht die nächstgelegene Grundschule diese Kinder aufnehmen kann und die Kinder weitere Wege an diesen Schulen vorbei in Kauf nehmen müssen, wobei auch die weiteren angrenzenden Schulen nicht aufnahmefähig sind. Dies hat zur Folge, dass die Zürich-Grundschule in Zukunft abgewiesene Kinder von anderen Grundschulen aufnehmen muss. Der Standort der Zürich-Grundschule liegt wegen der einzuhaltenden maximalen Schulweglänge von drei Kilometern in erreichbarer Nähe zu den oben genannten Schulen mit Kapazitätsproblemen.

Eine Inanspruchnahme der Grundstücke Bürgerstraße 47 und 49 für die Erweiterung der Zürich-Schule kommt nicht infrage, da diese Grundstücke mit Sanierungsmitteln angekauft wurden, um dort die erheblichen Defizite bei den Spielbereichen für ältere Kinder im Gebiet zu beheben. Auf den Grundstücken entstand im Oktober 2007 ein Bewegungs- / Fitnessspielplatz für ältere Kinder, der aus Mitteln der Stadterneuerung hergestellt wurde. Der Spielplatz ist im Bebauungsplan XIV-185g festgesetzt und steht somit für eine andere Nutzung weder faktisch noch rechtlich zur Verfügung. Zudem sind die Grundstücke von den Schulgrundstücken durch die Bürgerstraße getrennt. Der Betrieb einer Grundschule mit Kindern in einem Alter ab 5 Jahren wäre über eine Straße hinweg nicht zu vertreten, so dass die Grundstücke auch aus praktischen Gründen für eine Schulerweiterung nicht infrage kommen.

3. Festsetzungen

3.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Grundstücke **Wederstraße 53/59 und Bürgerstraße 48, 52/56** soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "SCHULE/SPORTHALLE" festgesetzt werden.

Das Schulgebäude Bürgerstraße 48 nebst Seitenflügel soll dauerhaft erhalten bleiben und wird deshalb mittels Baukörperausweisung und drei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert. Der im Jahr 2005 fertig gestellte Toilettenanbau wird mittels Baukörperausweisung und zwei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert.

Das Turnhallengebäude an der Wederstraße soll ebenfalls dauerhaft erhalten bleiben und wird deshalb ebenfalls mittels Baukörperausweisung und zwei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert.

Das auf dem Schulhof stehende Toilettengebäude soll dauerhaft in seiner jetzigen Form erhalten bleiben und wird deshalb mittels Baukörperausweisung und einem Vollgeschoss planungsrechtlich gesichert. Obwohl ungewöhnlich, haben sich die Außentoiletten im Schulalltag bewährt und sind als zusätzliches Angebot zu den erforderlichen Innentoiletten zu verstehen.

Das ehemalige Wohngebäude Wederstraße 53 wurde für schulische Nutzungen umgebaut und wird deshalb mittels Baukörperausweisung und drei Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert.

Ein einstufiger Realisierungswettbewerb zur Erweiterung der Zürich-Schule (Grundschule) wurde während der Monate September bis November 2007 durchgeführt und mit einer Sitzung des Preisgerichts am 19.12.2007 beendet. Auslober des Verfahrens war das Bezirksamt Neukölln, vertreten durch die Abteilungen Bauwesen sowie Bildung, Schule, Kultur und Sport.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Bauwerksplanung für den gesamten Erweiterungsbau der Zürich-Schule. Dabei waren die derzeitigen Nutzungsverteilungen im Altbau mit einzubeziehen und gegebenenfalls erforderliche Umstrukturierungen darzustellen.

Die städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke Wederstraße 55/57, 59 sowie Bürgerstraße 52/56 ging von Neubauten mit maximal drei Vollgeschossen, einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus. Damit wird die dreigeschossige Bauweise des Schulgebäudes und des Gebäudes Wederstraße 53 aufgenommen.

Als Ergebnis soll ein Entwurf umgesetzt werden, der unter der Leitidee „Die Zürich-Schule tritt als öffentliches Gebäudeensemble an den Park heran“ steht. Folgendes städtebauliche Konzept soll mit diesem Entwurf verfolgt werden:

- Der Erweiterungsbau definiert 3-geschossig die Nord-West-Ecke des Areals (Grundstücke Wederstraße 55/57 und 59) entlang des Grünzugs, die Giebelseite dem Park zugewandt; ein eingeschossiger Bauteil mit Dachterrasse schließt an den Gebäudebestand an und stellt ihn frei.
- Der Erweiterungsbau bezieht sich in Dimension und Lage auf das bestehende Schulgebäude durch die diagonale Spiegelung.

Für die geplanten Erweiterungsbauten der Schule entlang der Wederstraße, abknickend zur Grünverbindung zwischen Weder- und Bürgerstraße (Grundstücke

Wederstraße 55/57 und 59), ist die flächenhafte Festsetzung mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die Grundfläche sämtlicher Gebäude (GR) soll 700 m², die Geschossfläche (GF) 2.000 m² nicht überschreiten. Somit werden die im Wettbewerb vorgegebenen GRZ- und GFZ-Werte von 0,5 und 1,2 weit unterschritten und es bleiben für spätere, eventuell notwendig werdende, Baulichkeiten ausreichende Ergänzungsflächen möglich. Auch die Maßzahlen für die GFZ gemäß FNP mit 1,5 und die GRZ gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 werden unterschritten.

Auf den Grundstücken entlang der Bürgerstraße, abknickend zur Grünverbindung zur Wederstraße hin (Grundstücke Bürgerstraße 52/56), ist ein Sportfeld in einer Gesamtgröße von ca. 27 x 45 m geplant.

Zwischen den o. g. Schulgebäuden und dem Sportfeld sind zum Einen eine Pausenfläche für die Klassenstufe 1 in einer Größe von ca. 790 m², zum Anderen eine Pausenfläche für die Klassenstufen 2-6 in einer Größe von ca. 1.740 m² vorgesehen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „SCHULE / SPORTHALLE“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig, dies gilt auch für Außenanlagen (s. a. **textliche Festsetzung Nr. 3**).

3.2 Verkehrsfläche

Die Straßenfläche der **Bürgerstraße** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 2**).

3.3 Sonstige Festsetzungen

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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (s. a. **textliche Festsetzung Nr. 1**). Die betreffende textliche Festsetzung wurde nach Durchführung der öffentlichen Auslegung auf Grund eines Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB novelliert und als Änderung auf einem Deckblatt vermerkt.²

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

² Vgl. textliche Festsetzung Nr. 1, Satz 2 (*alte Fassung*): „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 Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Emissionsreduzierung wird die Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung des FNP angemessen berücksichtigt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (s.a. **textliche Festsetzung Nr. 4**)

4. Abwägungen

4.1 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan XIV-185cba soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs,
- private Belange.

Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Eine Wohnung (in einer Größe von ca. 80m²) für einen Schulhausmeister war in der Neubauplanung enthalten. Diese Wohnung wurde beim Umbau des Gebäudes Wederstraße 53 im Jahre 2006 berücksichtigt, ist aber noch nicht bezogen worden.

Eine Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Lehrerkollegium ergibt sich zum Einen durch die Neubauplanung, zum Anderen aber durch den - weitgehend abgeschlossenen - Umbau des bestehenden Schulgebäudes (Baujahr 1888), den Umbau der Turnhalle sowie den Neubau der Sanitärräume.

Das Bezirksamt als Betreiber der Sportanlagen im Außenbereich hat die in der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) enthaltenen Lärmschutzvorschriften zu beachten.

Unter der außerschulischen Nutzung (s. a. textliche Festsetzung Nr. 3) ist in dem hier vorliegenden Fall eine Spiel- bzw. Freizeitnutzung der Flächen durch nachmittägliches Spielen der Schulkinder zu verstehen. Es findet weder eine Sportnutzung durch Vereine noch eine abendliche Nutzung dieser Flächen statt.

Aus diesen Gründen ist eine möglich erscheinende Belästigung der Wohnbevölkerung in der Bürgerstraße während der Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen.

Die außerschulische Nutzung findet zum Einen auf einem Sportfeld (Bruttofläche ca. 1.350 m²), zum Anderen auf Schulpausenflächen (ca. 2.400 m² Bruttofläche) statt. Somit braucht keine Beurteilung von Geräuschemissionen gemäß § 2 Abs. 7 der o.g. Verordnung vorgenommen zu werden.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Diese Belange werden durch den Architektur-Wettbewerb berücksichtigt. Die Raum- und Freiflächenbedarfe für den Erweiterungsbau sind im März 2007 von der zuständigen Abteilung erstellt worden und waren Grundlage des Wettbewerbs. Die Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt 2009/11 durch die bezirklichen Fachbereiche Hochbau und Naturschutz- und Grünflächen.

Der schonende Umgang mit Boden bleibt gewahrt, zumal im Innen- und nicht im Außenbereich des Stadtgebiets gebaut wird. Darüber hinaus erfolgt eine sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie durch die Gestaltung der Freiflächen erfolgt insgesamt eine Aufwertung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sowie der natürlichen Funktionen des Bodens.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 eine Mehrfachnutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke ermöglicht, was somit zu einer Entlastung anderer hierfür geeigneter Flächen führt.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 werden komplett gewerblich genutzt. Das Grundstück Wederstraße 53 wurde im Jahre 2006 für schulische Zwecke umgebaut, während die Grundstücke Wederstraße 55/59 für Wohnzwecke genutzt wurden. Durch die Umgestaltung dieser Flächen gemäß des Wettbewerbs werden zusätzliche Außen- und Freiflächen gewonnen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als ein nördlicher Teil des Mittelbereiches Neukölln 2+3 (Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung BEP – Stand 12/86) ist hinsichtlich der Umweltsituation und der stadtökologischen Aspekte als defizitär einzustufen.

Überregionale und auch im Mittelbereich selbst verursachte Belastungen tragen zu dieser Beurteilung bei.

Die Baumschutzverordnung gibt die Grundlage zum Erhalt von schützenswerten Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Während des Baugenehmigungsverfahrens werden die vorhandenen Bäume auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft und gegebenenfalls erhalten.

Belange der Wirtschaft

Die Verlagerungen des Kfz-Betriebs auf dem Grundstück Bürgerstraße 56 wird mit Unterstützung des Bezirks Neukölln sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sozialverträglich und für den Eigentümer kostenneutral durchgeführt. Der Eigentümer des Grundstücks Bürgerstraße 54 erhält im Ankaufsfall durch das Land Berlin eine Entschädigung für das Grundstück selbst, nicht aber für die gewerbliche Nutzung, da dieser keine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB zu Grunde liegt.

Der Verbleib der Betriebe im Ortsteil Britz wird angestrebt.

Belange des Verkehrs

Die Straßenfläche der Bürgerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie kann nicht – wie ursprünglich geplant – zu einer verkehrsberuhigten Straße umgebaut und planungsrechtlich festgesetzt werden, da sie der Feuerwehr als Zufahrtsstraße bei Notfällen (Havarien) im BAB-Tunnel dient. Die Tunnelentlüftung befindet sich in der Rungiusstraße, dort soll auch gegebenenfalls der sogenannte „Rettungsangriff“ der Feuerwehr erfolgen.

Da aus o. g. Gründen für die Feuerwehr eine höhere Durchfahrgeschwindigkeit zwingend gegeben sein muss, kommen verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Einengungen und Aufpflasterungen der Bürgerstraße nicht in Frage.

Private Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Grundstücke in privatem Eigentum. Das Grundstück Bürgerstraße 54 wird gewerblich genutzt, während auf dem Grundstück Bürgerstraße 56 neben einer gewerblichen auch eine Wohnnutzung stattfindet. Mit beiden Grundstückseigentümern sind sämtliche, im Sanierungsgebiet Wederstraße tätigen Akteure im Gespräch. Einvernehmliche Lösungen beider Umsiedlungen werden angestrebt. Ein unzulässiger Eingriff in private Eigentumsrechte liegt nicht vor (s. auch unter Punkt III.4.4 und III.4.5).

Die geplante Inanspruchnahme privater Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen wurde – durch den Wegfall der ursprünglich geplanten 3. Kita im Sanierungsgebiet – bereits erheblich reduziert. Eine vertretbare Alternative zur Inanspruchnahme der privaten Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 zum Zwecke der Schulerweiterung – wie bereits im ersten Rahmenplan 1994 vorgesehen – kam hierbei nicht in Betracht. Die alternative Inanspruchnahme landeseigener Grundstücksflächen ist darüber hinaus nicht möglich, da diese Flächen entsprechend der Ziele des Sanierungsrahmenplans der dringenden Bedarfsdeckung an Frei- und Grünflächen (Carl-Weder-Park, nördlich der Wederstraße gelegen sowie Verbindung zur Bürgerstraße) bzw. Spielflächen (Bürgerstraße 47/49) dienen.

Hinsichtlich der in die Erwägung einzubeziehenden, südlich der Bürgerstraße gelegenen Flächen (südlich des Plangebiets) wird in diesem Zusammenhang wie folgt Stellung genommen:

Im ersten Rahmenplan des Sanierungsgebiets (Stand: 09/1994) war für die Grundstücke Bürgerstraße 43/47 der Neubau einer Kindertagesstätte und für die Bürgerstraße 49 und 53 die Neuanlage eines Spielplatzes vorgesehen. Die 2. Fortschreibung des Rahmenplans (BA-Beschluss 149/02 vom 05.11.2002) sah dann

den Erhalt der auf den Grundstücken Bürgerstraße 43/45 sowie 53 ausgeübten gewerblichen Nutzungen vor. Der geplante Neubau der Kita entfiel nach einer Überprüfung der Standorte im Sanierungsgebiet für soziale Infrastruktur mit den zuständigen Fachverwaltungen im April 2001 ersatzlos, der Spielplatz sollte nunmehr auf den Grundstücken Bürgerstraße 47/49 errichtet werden.

Der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Bürgerstraße 53 sollte, entgegen früheren Planungen, erhalten werden, da es sich bereits um einen Verlagerungsfall aus dem Bezirk handelte und im Falle einer weiteren Verlagerung mit hohen Entschädigungsforderungen bzw. mit einer Gefährdung der betrieblichen Existenz und einer möglichen Arbeitsplatzvernichtung zu rechnen gewesen wäre.

Für das private Grundstück Bürgerstraße 43 wurde im August 2002 ein langfristiger Gewerbemietvertrag für die Nutzung des Grundstückes für eine innovative Kfz-Technologie (Umstellung auf Flüssiggas) zur sanierungsrechtlichen Genehmigung vorgelegt. Bei Versagung des Antrages wäre über ein Übernahmeverlangen der Grundstückseigentümerin der Ankauf des Grundstückes durch Berlin erforderlich geworden.

Da vergleichbare Nutzungsoptionen für einen Spielplatz auf den Grundstücken Bürgerstraße 47/49 gegeben waren, gleichzeitig das Gewerbekonzept überzeugte und positive Impulse für Neubritz zu erwarten waren, wurde der Spielplatzstandort verschoben und der Sanierungsrahmenplan entsprechend geändert.

Auf dem Grundstück Bürgerstraße 45 hat sich nach einem Brand ein neues (Kfz-) Gewerbe niedergelassen. Die Grundstücke 43 und 45 bilden zusammen einen u-förmig umbauten Hof, der sich für eine gemeinsame gewerbliche Nutzung (zumal verwandter Branchen) anbietet. Die jeweiligen Brandwände bilden eine günstige Abschirmung zu den benachbarten Nutzungen. Eine Inanspruchnahme des Grundstücks Bürgerstraße 45 zum Zwecke der Schulerweiterung wäre zwar grundsätzlich denkbar gewesen. Dagegen sprechen allerdings die folgenden Gründe:

Sicherheitsbeeinträchtigung durch die für den öffentlichen Verkehr gewidmete und verkehrsrechtlich zu sichernde Bürgerstraße als Quartiersstraße zwischen den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Britzer Damm und Buschkrugallee, erhöhte Immissionsbelastung durch angrenzenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Bürgerstraße 43, ungünstiger Flächenzuschnitt, mögliche Mehrkosten für die Umplanung (auch im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden, zwischenzeitlich fertig gestellten Spielplatzstandort).

Denkbar wäre es auch gewesen, die Erweiterungsflächen des Schulgeländes auf den Grundstücken Bürgerstraße 45/49 im Blockrandbereich sowie den Spielplatzstandort im rückwärtigen Bereich anzusiedeln. Dies hätte allerdings zu einer möglichen Beeinträchtigung der Spielplatznutzung auf Grund der Entfernung zur nächstgelegenen Straße (Kontrollfunktion) sowie des Wegfalls des abschirmenden Bebauungsriegels (Brandwand Bürgerstraße 45, Immissionsschutz) zur Folge.

Hinzu kommt, dass die Flächenanforderungen der Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Bürgerstraße 43, 45 und 53 höher sind als die der gewerblich genutzten Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56, was gegebenenfalls einen erhöhten Mehraufwand im Zusammenhang mit der Umsiedlung und Entschädigung der betreffenden Betriebe zur Folge hätte.

4.2 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das bezirkliche Umweltamt gab in seiner Stellungnahme vom 20.07.2007 vielfache Hinweise zu den Punkten Immissionsschutz, Altlasten sowie Bodenschutz. Bezug genommen wird auf die Stellungnahme vom 09.02.2007, wonach dem Umweltamt keine Untersuchungsergebnisse für den Boden vorliegen und auch keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorliegen.

Die Stellungnahme wird vom Fachbereich Stadtplanung zur Kenntnis genommen, zieht aber keine Änderung an Planentwurf oder Begründung nach sich.

Die Senatsverwaltung für Finanzen wies in ihrem Schreiben vom 19.07.2007 darauf hin, dass die Begründung keine Aussagen über haushaltrechtliche Auswirkungen der geplanten Maßnahmen enthält.

Der Stellungnahme wird vom Fachbereich Stadtplanung gefolgt, die Begründung wird durch den Punkt „Haushaltsrechtliche Auswirkungen“ ergänzt.

In der Stellungnahme vom 06.08.2007 der Senatsverwaltung für Inneres und Sport wird angeregt, die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auf den Begriff „Schule“ (bei Schulstandorten ist von dem Vorhandensein einer Sporthalle auszugehen) zu beschränken sowie die von SenStadt seit 1994 empfohlene textliche Festsetzung (4.17) zur planungsrechtlichen Sicherung der außerschulischen Mitnutzung der öffentlichen Sportflächen aufzunehmen.

Der Fachbereich Stadtplanung entschied, da neben der Erweiterung der Schule auch eine Sporthalle errichtet werden sollte, blieb es bei der geplanten Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit den besonderen Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“. Dem Vorschlag zur textlichen Festsetzung wird gefolgt, da das gesamte Schulgelände ohnehin für einen Ganztagsbetrieb genutzt wird.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IV C 13) bittet in ihrer Stellungnahme vom 19.07.2007 um die Ergänzung des Punktes 4.1 der Begründung dahingehend, dass zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sensible Flächen, vor allem bei Altlastenverdacht, nach entsprechenden Vorschriften beprobt werden.

Dazu der Fachbereich Stadtplanung: Laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.07.2007 bestehen keine Bedenken gegenüber einer Altlastengefährdung.

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin geht in ihrem Schreiben vom 27.08.2007 davon aus, dass im Vorfeld der Planung Einigkeit mit den Eigentümern der Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 über den Verkauf der Grundstücke erzielt wurde.

Der Fachbereich Stadtplanung dazu: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung unter Punkt „Auswirkungen auf die Wirtschaft“ konkretisiert, mit den Eigentümern ist man im Gespräch.

4.3 Abwägung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das bezirkliche Umweltamt hat mit Schreiben vom 26.10.2007 eine nahezu identische Bewertung der Immissionen, der Altlasten und zum Bodenschutz gegenüber der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen weist in ihrer Stellungnahme vom 01.11.2007 darauf hin, dass bei weiterer Konkretisierung der Planung die Erfassung der von

Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich sei.

Der Stellungnahme wird vom Fachbereich Stadtplanung dahingehend gefolgt, dass auf mögliche finanzielle Verpflichtungen geachtet wird, die Begründung zum Bebauungsplan wird nicht geändert.

4.4 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-185cba hat eine Person im Auftrag eines Naturschutzvereins Einsicht in die Planung genommen. Der Verein äußerte sich daraufhin schriftlich im Namen aller Mitgliedsverbände.

Die Äußerungen des Vereins sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Dass durch den Bebauungsplan vorrangig Entsiegelungen stattfinden sollen, sei als positiv zu sehen. Bei Neubaumaßnahmen sollten möglichst viele der vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Wo dies nicht möglich sei, sollten die zu fallenden Bäume möglichst im Geltungsbereich ersetzt werden.

Als weitere Maßnahmen und um das bezirkliche Grünflächendefizit zu mindern, schlägt der Verein vor, in die Festsetzungen auch Dachbegrünungen und/oder Fassadenbegrünungen mit aufzunehmen. Dach- und Fassadenbegrünungen seien auch zur Kompensation und Aufwertung einer Fläche in klimatischer Hinsicht besonders geeignet.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Planung sieht eine umfassende Freiflächengestaltung unter Erhalt möglichst vieler Bäume vor. Zudem sollen die Gebäude mit zeitgemäßen Energiespar-einrichtungen und Solaranlagen ausgestattet werden. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und kann nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden.

Es wird keine textliche Festsetzung bezüglich der Dach- und Fassadenbegrünung aufgestellt, da die Gebäude vielfache Fensteröffnungen erhalten sollen.

Schriftlich äußerte sich des Weiteren eine Kanzlei im Namen des Eigentümers des Grundstücks Bürgerstraße 56.

Die Äußerungen der Kanzlei sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Die Mandantschaft als Eigentümerin des Grundstücks Bürgerstraße 56 sei durch den Bebauungsplanentwurf in ihren Rechten betroffen:

Das Grundstück sei mit einem zweigeschossigen Werkstattgebäude bebaut, in dem das gesamte Obergeschoss als Wohnung genutzt werde. Der Betrieb der Kfz-Werkstatt bilde die einzige Einkommensquelle und damit die alleinige Existenzgrundlage.

Der Bebauungsplanentwurf sehe für das Grundstück die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/Sporthalle vor.

Gemäß der Begründung, Punkt III. (Planinhalt) Ziffer 1 (Entwicklung der Planungsüberlegungen), solle der Gewerbebetrieb „im Rahmen der Sanierung sozialverträglich verlagert werden“.

Gemäß Ziffer 4 (Belange der Wirtschaft) solle die Verlagerung des Kfz-Betriebs „kostenneutral“ mit Unterstützung des Bezirks Neukölln sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt werden, wobei der Verbleib des Betriebs im Ortsteil Britz angestrebt werde.

Ziffer 5 (Haushaltsrechtliche Auswirkungen) enthalte den Hinweis, dass bei der Sicherung der Finanzierung auch der Ankauf des Grundstücks eine große Rolle spiele und „unabhängig von der Entwicklung der I-Planung und Kofinanzierung (...) die Ankaufsverhandlungen im Januar 2008 für das Grundstück Bürgerstraße 56 (...) begonnen“ haben.

Aus den vorgenannten Gründen ergebe sich, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die Festsetzungen für das Grundstück abwägungsfehlerhaft sei. Die beabsichtigte Erweiterung der Zürich-Grundschule rechtfertige nicht die Inanspruchnahme der im Privateigentum stehenden Flächen.

Es fehle insoweit im ausgelegten Bebauungsplanentwurf bereits der Hinweis, dass sich auf dem Grundstück unserer Mandantschaft nicht nur ihr Gewerbebetrieb, sondern auch ihre Wohnung befinde. Die privaten Belange seien allein unter dem Gesichtspunkt der „Belange der Wirtschaft“ unter Punkt III. Ziffer 4 der Begründung eingestellt.

Der Bebauungsplanentwurf enthalte darüber hinaus keinerlei nachvollziehbare Darstellung, warum die Festsetzung einer Schulfreifläche gerade an dieser Stelle zwingend erforderlich sein solle. Eine Untersuchung alternativer Standorte sowohl hinsichtlich des Schulbetriebs insgesamt als auch hinsichtlich der Freiflächen fehle gänzlich und sei daher auch nicht mit den Interessen unserer Mandantschaft am Fortbestand ihres Eigentums abgewogen worden.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans sei ohne Mitwirkung unserer Mandantschaft nicht möglich. Es sei daher unzutreffend, wenn in der Abwägung des Bebauungsplans stillschweigend davon ausgegangen werde, unsere Mandantschaft werde ihr Grundstück in jedem Fall für den beabsichtigten Zweck zur Verfügung stellen.

Das Individualinteresse unserer Mandantschaft am Fortbestand ihres Grundeigentums sei mit den öffentlichen Interessen erneut abzuwägen und im Ergebnis entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Im ersten Rahmenplan zur Darstellung der Sanierungsziele vom September 1994 wurde bereits für das Grundstück Bürgerstraße 56 (wie auch für die benachbarten Grundstücke 52 und 54) die Erweiterung der Grundschule, der Neubau einer Doppelsporthalle sowie die Anlage von Sportfreiflächen festgelegt.

Es handelte sich dabei um eine Abstimmung der Sanierungsziele unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, des Bezirksamtes Neukölln sowie der Mitwirkung des Sanierungsbeauftragten (BSGmbH) und des Büros Archplan.

In den Folgejahren wurden die Sanierungsziele für den Schulstandort konkretisiert, so dass in der zweiten Jahreshälfte 2007 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden konnte.

Dieses Ergebnis ist im neuesten Rahmenplan, beschlossen durch den BA-Beschluss Nr. 06/08 am 15.01.2008, dargestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks Bürgerstraße 56 ist durch mehrere Gespräche des Bezirksamtes Neukölln, des Sanierungsbeauftragten sowie der Betroffenenvertretung mit ihm über die Planungsziele informiert worden. Auch ist allen an der Sanierung

Beteiligten bewusst, dass es sich um die Verlagerung einer Betriebswerkstatt und einer Wohnung handelt. Der Eigentümer hat in den o. g. Gesprächen geäußert, dass er wegen der anstehenden Räumung seines Grundstücks Instandsetzungen in seiner Werkstatt und Wohnung bereits nicht mehr getätigt hat. Auch hat er den möglichen Ausbau eines zweiten Geschosses seines Hauses zu Wohnzwecken zurückgestellt. Ihm ist in Gesprächen dargelegt worden, dass mehrere Institutionen ihm bei der Suche eines geeigneten Grundstücks für Betrieb und Wohnung unterstützen und die Finanzierung des Umzugs sichern werden. Die geldliche Entschädigung für Grundstück, Werkstatt und Wohnung ist zu berechnen.

Während der zurückliegenden Jahre wurden bereits die Grundstücke Wederstraße 53/59 und Bürgerstraße 52 für die geplante, und für den Zeitraum 2008 bis 2010/11 finanziell abgesicherte, Schulerweiterung erworben. Auch für das Grundstück Bürgerstraße 54 werden zzt. Erwerbsverhandlungen durchgeführt. Selbst wenn alle Grundstücke zur Verfügung stehen, bleibt weiterhin ein Schulfreiflächendefizit bestehen.

Die Frage, ob die Erweiterung der Zürich-Grundschule auch auf anderen Grundstücken möglich gewesen wäre, ist mit einem klaren Nein zu beantworten.

Die Überquerung einer Straße kommt wegen der fehlenden Sicherheit für die Grundschüler nicht in Frage. In südlicher Richtung wäre die Bürgerstraße zu überqueren.

Nördlich der Wederstraße liegt nunmehr der Carl-Weder-Park, unter dem die Autobahntrasse der BAB A 100 verläuft. Aus diesem Grunde können Gebäude wegen der fehlenden Gründungsmöglichkeiten dort nicht errichtet werden. Auch ist die Parkanlage als durchgehende Grünverbindung zu Gunsten der Allgemeinheit gestaltet worden. Ein Aussparen einzelner Grundstücksteile zu Gunsten von Sport- und Freiflächen - mittels Abtrennung durch Zäune - kommt ebenfalls nicht in Betracht. Östlich der Zürich-Schule befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser in Privatbesitz. Ein Abriss dieser ist wegen der Vernichtung zahlreicher Wohnungen nicht gerechtfertigt.

Westlich der Grundstücke Wederstraße 59 und Bürgerstraße 56 befindet sich als planfestgestellte Fläche eine Grünverbindung zwischen Weder- und Bürgerstraße in Verlängerung der Bendastraße. Die Planfeststellung wurde u. a. mit dem Ausgleich und dem Ersatz für durch den Autobahnbau entfallende Flächen begründet. Deshalb kann auch auf diesen Bereich nicht zurückgegriffen werden.

Fazit:

Das Grundstück Bürgerstraße 56 wird im Bebauungsplan XIV-185cba als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/Sporthalle“ festgesetzt. Das Planungsziel bleibt bestehen und wird nicht verändert. Die Begründung wurde insbesondere dahingehend überarbeitet, dass die Dringlichkeit und Notwendigkeit des Erhalts und Ausbaus des Schulstandortes und das damit verbundene Erfordernis der Inanspruchnahme privater Flächen verdeutlicht wurden (vgl. Punkt III.2 sowie Pkt. III.4.1).

Auf Grund von Änderungen des Bebauungsplanes durch Fertigung eines Deckblatts sowie der Ergänzung der Begründung (s. Pkt. 5 – Anzeige des Bebauungsplanes) wurden im Rahmen des o. g. Verfahrens die Eigentümer der Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 sowie drei bezirkliche Ämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angeschrieben.

4.5 Abwägung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Während des o.g. Verfahrensschrittes haben sich das Amt für Bildung, Schulen und Sport mit Schreiben vom 12.06.2009 und die Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Objektmanagement mit Schreiben vom 17.06.2009 dahingehend geäußert, dass zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung keine Bedenken vorliegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 24.06.2009 ebenfalls keine Bedenken geäußert, allerdings um die Ergänzung der Begründung in Hinblick auf die Bereitstellung der Grunderwerbsmittel im Wirtschaftsplan für 2009 gebeten. Diesem Wunsch wurde vom Fachbereich Stadtplanung entsprochen, der Punkt „IV. Haushaltsrechtliche Auswirkungen“ entsprechend um die Sätze „Der nach § 157 BauGB im Auftrage des Landes Berlin (...) sind im Wirtschaftsplan für 2009 gesichert“ ergänzt.

Schriftlich äußerte sich des Weiteren eine Kanzlei im Namen eines betroffenen Eigentümers. Die Äußerungen sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

1. Es werde zur Kenntnis genommen, dass die in der ursprünglichen Begründung fehlende Abwägung des öffentlichen Interesses am Erwerb des Grundstücks Bürgerstraße 56 mit dem Interesse unserer Mandantschaft am Erhalt ihres Eigentums nachgeholt wurde. Insbesondere, dass aus der geänderten Begründung nunmehr hervorgehe, dass unsere Mandantschaft auf dem Grundstück nicht nur ein Gewerbe betreibe, sondern dass sie dort auch wohne.
2. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass unserer Mandantschaft bisher noch immer kein konkretes Erwerbsangebot unterbreitet und auch kein Ersatzgrundstück angeboten wurde. Die angestrebte Betriebsverlagerung innerhalb des Ortsteils Britz zeichne sich mangels Verfügbarkeit vergleichbarer Grundstücke nicht ab. Es sei daher weiterhin unzutreffend, wenn in der Abwägung davon ausgegangen werde, dass unsere Mandantschaft ihr Grundstück in jedem Fall für den beabsichtigten Zweck zur Verfügung stellen werde.
3. Soweit die Begründung unter III.4.4 in der Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung davon ausgehe, dass die „geldliche Entschädigung für Grundstück, Werkstatt und Wohnung“ zu berechnen sei, sei dies dahingehend zu ergänzen, dass neben der Entschädigung für den Substanzverlust gemäß § 95 BauGB auch die Kosten der notwendigen Betriebsverlagerung gemäß § 96 BauGB zu entschädigen sein werde.
4. Es fehle in der Begründung weiterhin die Untersuchung eines geeigneten alternativen Standorts für den Schulbetrieb insgesamt. Laut Begründung unter III.2. bleibe selbst bei einer Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft ein Flächendefizit von rund 800 m² bestehen, so dass der Flächenbedarf des Schulbetriebs ohnehin nicht vollständig zu befriedigen sein werde.

Es stelle sich daher zum einen die Frage, ob der bisherige Schulstandort als solcher tatsächlich geeignet sei, einen Erweiterungsbau aufzunehmen, zum anderen, ob insoweit der Erwerb des Grundstücks unserer Mandantschaft mit einer Fläche von

lediglich rund 500 m² überhaupt sinnvoll sei und nicht stattdessen eine geeignete größere Fläche in der Nähe des eigentlichen Schulgeländes gefunden werden könne, die den gesamten Freiflächenbedarf – gegebenenfalls auch ohne auf Privateigentum zugreifen zu müssen – decke.

5. Die Darstellung zu möglichen alternativen Flächen in der Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung könne innerhalb der kurzen, für eine Stellungnahme zur Verfügung stehenden Zeit nicht vollständig nachvollzogen werden. Es dürfte jedenfalls nicht generell richtig sein, dass die Überquerung einer Straße aus Gründen der Sicherheit der Schüler nicht in Betracht komme.

Auch das Argument unter III.2, eine Inanspruchnahme der Grundstücke Bürgerstraße 47 und 49 komme für die Erweiterung der Grundschule nicht in Frage, weil hier mit Sanierungsmitteln Grundstücke angekauft wurden, auf denen Ende 2007 ein Fitnessspielplatz für ältere Kinder hergestellt wurde, dürfte rechtlich nicht tragen, weil Änderungen sowohl der tatsächlichen als auch der planungsrechtlichen Situation während der laufenden Sanierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen seien.

Des Weiteren sei nicht klar, weshalb die Fläche des Carl-Weder-Parks als Schulfreifläche nicht in Betracht kommen sollte. Die angeblichen fehlenden Gründungsmöglichkeiten dürften dem nicht entgegenstehen, da Gebäude für eine Schulfreifläche nicht errichtet werden müssten. Ebenso wenig leuchte ein, warum die Abtrennung eines geeigneten Teils durch eine Zaunanlage angeblich nicht in Betracht kommen solle. Eine solche Maßnahme dürfte sich gegenüber der Enteignung des Grundstücks unserer Mandantschaft als gleich geeignetes, jedoch wesentlich milderer und zugleich kostengünstigeres Mittel darstellen, den zusätzlichen Freiflächenbedarf der Schule zu decken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Zu 1.:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. und 3.:

Die Aussagen der Kanzlei sind durch Zeitablauf größtenteils obsolet geworden. Mit Beginn des Monats Juli dieses Jahres wurden Erwerbsverhandlungen von Seiten des treuhänderischen Sanierungsträgers - DSK - mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen, hierbei wird der Abschluss eines Kaufvertrages bis zum Jahresende angestrebt. In den Gesprächen wurde auch die Option einer Aufgabe des Kfz-Betriebs ins Auge gefasst und konkretisiert. Nunmehr wird über die Höhe der Entschädigungsleistungen für den möglichen Fall der Betriebsstilllegung verhandelt, da adäquate Grundstücke in Britz für die gleichzeitige Verlagerung von Betrieb und Wohnung nicht zu finden waren. Mittels einer Härtefallregelung von Seiten des Sanierungsträgers soll eine Überbrückung der Zeit bis zum Eintritt ins Rentenalter des Eigentümers gefunden werden. Eine entsprechende Wohnung wird gesucht. Entsprechend der Zeitplanung zur Herrichtung der Schulfreiflächen ist eine Weiterführung des Kfz-Betriebs bis September 2010 möglich, sofern dies privatwirtschaftlich gewünscht bzw. die Fläche bis zu diesem Zeitpunkt hierfür benötigt wird.

Zu 4. und 5.:

Der von der Kanzlei ins Spiel gebrachte Carl-Weder-Park als alternativer Standort für die Schulfreiflächen kommt – wie bereits unter Punkt III.4.4 dargelegt – nicht in Frage. Die planfestgestellte Fläche auf dem Bundesautobahndeckel befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie stellt eine überregionale Grünverbindung zwischen der Hasenheide und dem Britzer Garten dar und wird von einer von Bäumen gesäumten Promenade für Fußgänger und Radfahrer durchzogen. Sie ist zudem Teil des überbezirklichen Radwegesystems. Es ist somit nicht möglich, einen Teil für andere Zwecke herauszuschneiden und durch Zäune abzutrennen.

Alle weiteren, von der Kanzlei ins Spiel gebrachte Flächen sind als abgestimmte Sanierungsziele in den vergangenen Jahren anderen Nutzungen zugeführt worden; eine – theoretisch mögliche – Änderung der Sanierungsziele für die betreffenden Flächen entspricht nicht den bezirklichen Entwicklungsvorstellungen und ist auf Grund der bereits geleisteten finanziellen Aufwendungen sowie den damit verbundenen Nutzungsbindungen sachfremd.

Ungeachtet der vorliegenden Stellungnahme wurde vom Sanierungsträger zwischenzeitlich die Mitwirkungsbereitschaft des betreffenden Grundstückseigentümers bei den Grunderwerbsverhandlungen übermittelt.

Von dem Eigentümer des Grundstücks Bürgerstraße 54 liegt kein Schreiben vor. Es erfolgte auch keine Resonanz seinerseits auf die Kontaktaufnahme des treuhänderischen Sanierungsträgers (DSK) bezüglich aufzunehmender Erwerbsverhandlungen. Grundlage für ein möglicherweise einzuleitendes Enteignungsverfahren ist die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans.

IV. HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Zürich-Schule (Grundschule) ist eine in beengten Verhältnissen existierende 2-zügige Grundschule, deren Schul- und Unterrichtsfläche u. a. durch einen Neubaukomplex und eine Freiflächenerweiterung an die Bedarfsrichtwerte angepasst werden soll. Im zu realisierenden Raumprogramm ist durch die Schaffung von Horts und Mensa der Ausbau zu einer Ganztagschule vorgesehen.

Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die o. g. Erweiterungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Am 24.01.2007 erfolgte der BVV-Beschluss (Drs.-Nr.: 0068/XVIII) zur Investitionsplanung auf Grundlage der Grobkostenschätzung der bezirklichen Abteilung Schule in Höhe von insgesamt 4,6 Mio. €, verbunden mit einer Einstellung einer Jahresrate über 500.000 € im Jahre 2010.

Am 09.03.2007 erfolgte die Aktualisierung des Raumprogramms für eine 2-zügige Ganztagsgrundschule mit Hort und Mensa durch die Abteilung Schule.

März/April 2007: Vorlage der Kostenschätzung durch Hochbauamt und NGA Neukölln.

Nach Antrag durch die Abteilung Schule gibt es mit Datum vom 26.11.2008 eine Finanzierungszusage für das Programm BIQ („Bildung im Quartier“). Das Programm BIQ beinhaltet allerdings nur Förderungen von Ganztagsräumen über 730.000 € (Hort, Mensa). Die Förderung über BIQ gliedert sich wie folgt: 50% EU-Gelder sowie 50% Eigenanteil.

Mit Datum vom 11.12.2008 liegt eine Finanzierungszusage über 1,2 Mio. € zur Förderung über das Programm ZIS („Zukunftsinitiative Stadtteil“) vor.

Für den Erweiterungsbau der Zürich-Schule ist von einem Bauvolumen (Baukörper) in Höhe von 3,4 Mio. € auszugehen. Diese Summe speist sich, wie oben zu sehen, aus verschiedenen Quellen und soll in den Jahren 2008 bis 2011 verbaut werden.

Neben der Optimierung für den Schulbetrieb soll bei den Erweiterungsbauten auf mögliche ökologische Standards und Multifunktionalität geachtet werden. Ökologische Aspekte könnten zur Bereitstellung besonderer Fördermittel oder zur Senkung von Betriebskosten führen.

Bei der Frage der Finanzierung spielt auch der Ankauf der beiden Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 eine große Rolle. Unabhängig von der Entwicklung der I-Planung und Kofinanzierung haben die Ankaufsverhandlungen im Januar 2008 für das Grundstück Bürgerstraße 56 sowie im Februar 2008 für das Grundstück Bürgerstraße 54 begonnen.

Der nach § 157 BauGB im Auftrage des Landes Berlin (SenStadt IV C) handelnde Treuhänderische Sanierungsträger – die DSK – wurde beauftragt, den Erwerb der für die schulische Nutzung zwingend erforderlichen Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 zügig durchzuführen. Die erforderlichen Grunderwerbsmittel sind im Wirtschaftsplan für 2009 gesichert.

Mit Datum vom 23.01.2009 wurden zwei weitere Förderanträge bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gestellt. Nach Fertigstellung des Neubaus sollen Umbaumaßnahmen im Altbau i. H. v. 335.000 € (davon 34.000 € Ordnungsmaßnahmemittel) erfolgen. Ziel ist die Anpassung des Bestandes an die Vorgaben des Raumprogramms.

Für die Herrichtung der Schulfreifläche wurden vor allem zum Bau eines Kleinspielfeldes auf den Grundstücken Bürgerstraße 52, 54 und 56 330.000 € (davon 33.000 € Ordnungsmaßnahmemittel) beantragt. Eine Förderung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Aussicht gestellt.

V. VERFAHREN

Da der Bebauungsplan XIV-185cba mittels des BA-Beschlusses Nr. 51/07 vom 17.04.2007 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185cb herausgetrennt wurde und nunmehr als eigenständiges Verfahren weitergeführt wird, sind hier die Verfahrensabläufe des Bebauungsplans XIV-185cb nochmals komplett aufgeführt:

Der Bebauungsplan XIV-185cb wurde mittels des BA-Beschlusses vom 15.07.2003 (Vorlage Nr. 85/03) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185c herausgetrennt.

Dieser BA-Beschluss wurde am 25.07.2003 im Amtsblatt für Berlin (S. 3216) bekannt gemacht.

Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185cb zu teilen und den Planinhalt des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-185cba zu konkretisieren, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C)

sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) zeitgleich am 01.02.2007 durch die Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage (zur Einleitung) informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 28.02.2007 (II C 36) mitgeteilt, dass die bezirkliche Absicht, den Bebauungsplan XIV-185cb in die Planbereiche XIV-185cba und XIV-185cbb aufzuteilen und gleichzeitig den Geltungsbereich des XIV-185cbb zu reduzieren, befürwortet wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in ihrem Schreiben (GL8.2) vom 12.02.2007 mit, dass der Teilung des Bebauungsplans XIV-185cb keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen stehen und dass er den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Aufstellungsbeschluss

Der BA-Beschluss Nr. 51/07 vom 17.04.2007 wurde am 04.05.2007 im Amtsblatt für Berlin (S. 1201) bekannt gemacht.

Der zuständige Fachausschuss – Ausschuss für Stadtentwicklung – wurde am 08.05.2007 über den Aufstellungsbeschluss informiert und hat dem Beschluss zugestimmt.

Beteiligung der Behörden

Die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2007.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-185cba ist im Vermerk Stapl b1 vom 06.09.2007 zusammengefasst worden und hat zu Veränderungen an der Begründung und den textlichen Festsetzungen (siehe unter Punkt III.4.2) geführt.

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2007.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Vermerk Stapl b1 vom 08.01.2008 zusammengefasst worden und hat zu keinen weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen (siehe unter Punkt III.4.3) geführt.

Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XIV-185cba fand in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 07.04.2008 statt und wurde am 22.02.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 auf Seite 398 sowie am 29.02.2008 in einer Berliner Tageszeitung fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.02.2008 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde mit der ergänzenden Verwendung der elektronischen Informationstechnologie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eine Online-Beteiligung im Internet angeboten. Äußerungen über diesen Weg erfolgten keine.

Das Ergebnis der Auswertung / Abwägung hat zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs geführt (siehe unter Punkt III.4.4).

Beschluss über den Bebauungsplan

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 10.06.2008 (Vorlage Nr. 83/08) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185cba vom 13.02.2008 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 08.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 19. Sitzung der XVIII. Wahlperiode am 09.07.2008 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans (Drucksachen-Nr.: 0781/XVIII) zugestimmt.

Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 29.07.2008 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 24.09.2008 fest, dass der Bebauungsplan XIV-185cba, da nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan XIV-185cba mittels eines Deckblatts wie folgt geändert:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Immissionsschutz auf Grund von Gesetzesänderungen (vgl. Pkt. III.3.3).

Die Begründung wurde insbesondere dahingehend überarbeitet, dass die Dringlichkeit und Notwendigkeit des Erhalts und Ausbaus des Schulstandortes und das damit verbundene Erfordernis der Inanspruchnahme privater Flächen verdeutlicht wurden. Darüber hinaus wurden die Angaben im Umweltbericht ergänzt.

Weitere Änderungen der Begründung erfolgten in Hinblick auf

- die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie die Darlegung der Entwicklungsfähigkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- die Darlegung, inwieweit mit Grund und Boden schonend umgegangen wird,
- die Darlegung der außerschulischen Nutzung des Gemeinbedarfsstandortes,
- die Ergänzung der Angaben zur Einhaltung der Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Durch die notwendig gewordene Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung bedurfte es der erneuten Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung.

Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der berührten bezirklichen Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde durchgeführt. Mit Schreiben Stapl b4 (V) vom 11.06.2009 wurden drei Ämter der Bezirksverwaltung Neukölln sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Referat IV C) darüber informiert, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung abgegeben werden konnten. Die Frist der Stellungnahme wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf einen Zeitraum von 14 Tagen verkürzt.

Ebenso wurde den Eigentümern der Grundstücke Bürgerstraße 54 und 56 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut die Gelegenheit gegeben, sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Frist zur Stellungnahme – nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans - wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den 30.06.2009 (Posteingang) festgelegt (s. unter Punkt III.4.5).

Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 25.08.2009 (Vorlage Nr. 113/09) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185cba vom 13.02.2008 mit Deckblatt vom 10.06.2009 erneut der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 08.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 30. Sitzung der XVIII. Wahlperiode am 23.09.2009 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung (Drucksachen-Nr.: 1175/XVIII) zugestimmt.

Erneute Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 05.10.2009 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 02.12.2009 fest, dass der Bebauungsplan XIV-185cba, da nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde die Begründung zum Bebauungsplan XIV-185cba geändert.

Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie grundlegende Änderungen des Abwägungsgeflechtes der Begründung sind damit nicht verbunden, einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a BauGB bedurfte es somit nicht.

Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 12.01.2010 (Vorlage Nr. 04/10) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-185cba vom 13.02.2008 mit Deckblatt vom 10.06.2009 erneut der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 12.01.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 33. Sitzung der XVIII. Wahlperiode am 27.01.2010 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung (Drucksachen-Nr.: 1303/XVIII) zugestimmt.

Erneute Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Datum vom 27.01.2010 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 29.01.2010 nunmehr fest, dass der Bebauungsplan XIV-185cba, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

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

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 16. Februar 2010

Blesing
Bezirksstadtrat

Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

Anhang:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung SCHULE / SPORTHALLE ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig, dies gilt auch für Außenanlagen.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

INHALTSVERZEICHNIS:

| | | |
|-------------|--|-----------|
| B. | BEGRÜNDUNG | 1 |
| I. | Planungsgegenstand | 2 |
| 1. | Veranlassung und Erforderlichkeit..... | 2 |
| 1.1 | Veranlassung der Aufstellung der Bebauungspläne XIV-185cb und XIV-185cba | 2 |
| 1.2 | Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans | 2 |
| 2. | Plangebiet..... | 3 |
| 3. | Grundstückssituation, Eigentumsverhältnisse, Nutzung | 3 |
| 4. | Planerische Ausgangssituation | 3 |
| 4.1 | Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 4.2 | Bereichsentwicklungsplanung (BEP) | 4 |
| 4.3 | Baunutzungsplan | 4 |
| 4.4 | Straßen- und Baufluchtlinien..... | 4 |
| 4.5 | Landschaftsprogramm (LaPro)..... | 5 |
| 4.6 | Eingeleiteter Bebauungsplan im Geltungsbereich..... | 5 |
| 4.7 | Sanierungsgebiet Neukölln - Wederstraße | 6 |
| 4.7.1 | Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)..... | 6 |
| 4.7.2 | Festlegung des Sanierungsgebiets und Aufhebung des Untersuchungsgebiets | 6 |
| 4.7.3 | Fortschreibung der Sanierungsziele 2001..... | 6 |
| 4.7.4 | Fortschreibung der Sanierungsziele 2002..... | 7 |
| 4.7.5 | Fortschreibung der Sanierungsziele 2004..... | 7 |
| 4.7.6 | Fortschreibung der Sanierungsziele 2008..... | 7 |
| 4.8 | Umweltbelastungen | 8 |
| II. | Umweltbericht..... | 9 |
| 1. | Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans XIV-185cba..... | 9 |
| 1.1 | Intention des Plans..... | 9 |
| 1.2 | Standort des geplanten Vorhabens | 9 |
| 1.3 | Art des geplanten Vorhabens..... | 9 |
| 1.4 | Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens..... | 9 |
| 1.5 | Darstellung der Festsetzungen..... | 11 |
| 1.6 | In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung | 11 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 2.1 | Derzeitiger Umweltzustand | 15 |
| 2.2 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 17 |
| 2.2.1 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 17 |
| 2.3 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 18 |
| 2.4 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 18 |
| 2.5 | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung..... | 18 |
| 2.6 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 19 |
| 3. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 19 |
| III. | Planinhalt | 20 |
| 1. | Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 20 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2. | Intention des Plans | 20 |
| 3. | Festsetzungen | 23 |
| 3.1 | Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen | 23 |
| 3.2 | Verkehrsfläche | 25 |
| 3.3 | Sonstige Festsetzungen..... | 25 |
| 4. | Abwägungen | 26 |
| 4.1 | Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen..... | 26 |
| 4.2 | Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 29 |
| 4.3 | Abwägung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 30 |
| 4.4 | Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB..... | 31 |
| 4.5 | Abwägung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 34 |
| IV. | Haushaltsrechtliche Auswirkungen | 36 |
| V. | Verfahren | 37 |
| VI. | Rechtsgrundlagen | 41 |
| | Textliche Festsetzungen | 42 |