

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 – 6144/XIV-287b-1/I-06

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

XIV-287b-1

(„Krugpfuhlsiedlung – Rambowstraße“)

Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

für das Gelände zwischen

Hanne Nüte, Havermannstraße, Buschkrugallee, Onkel-Herse-Straße und Fritz-Reuter-Allee

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Stadt- und Landschaftsbild	7
2.5	Geltendes Planungsrecht	8
2.6	Verkehrerschließung	8
2.7	Lärm	8
2.8	Technische Infrastruktur	10
2.9	Altlasten	10
2.10	Denkmalschutz	10
2.11	Naturdenkmal	11
3	Planerische Ausgangssituation	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	13
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Verkehr	13
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.5.1	Lärminderungsplan	14
3.5.2	Lärmaktionsplan 2013-2018	15
3.5.3	Luftreinhalteplan Berlin	15
3.5.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	15
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6.1	Erhaltungsverordnungen	16
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	17
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	17
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
4	Entwicklung von Planungsüberlegungen	17
4.1	Art des Verfahrens	19
II	UMWELTBERICHT	20
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	21
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	21
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	21
3	Begründung der Festsetzungen	22

3.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	22
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
3.2.1	Baulinien	23
3.2.2	Baugrenzen	24
3.3	Maß der baulichen Nutzung	24
3.3.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	25
3.3.2	Anzahl der Vollgeschosse	26
3.3.3	Geschossflächenzahl	26
3.3.4	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung	26
3.4	Bauweise	29
3.4.1	Abstandsflächen	30
3.4.2	Unterschreitung der Abstandsflächen	30
3.5	Weitere Arten der Nutzung	37
3.5.1	Stellplätze und Garagen	37
3.6	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	40
3.7	Immissionsschutz	40
3.7.1	Schallschutz	40
3.8	Grünfestsetzungen	49
3.8.1	Öffentliche Grünflächen	49
3.8.2	Grundwasserschutz	49
3.9	Wasserfläche	50
3.10	Sonstige Festsetzungen	51
3.11	Nachrichtliche Übernahme	51
4	Abwägung von Stellungnahmen	52
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	52
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	53
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	54
4.4	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	56
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	57
4.6	Rechtskontrolle	60
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	60
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	63
1	Auswirkungen auf die Umwelt	63
2	Auswirkungen auf den Verkehr	73
3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	73
4	Belange der sozialen Bedürfnisse und der Erholung	74
5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	74
6	Weitere Auswirkungen	74
V	VERFAHREN	75
1	Mitteilung der Planungsabsicht	75
2	Verfahren gemäß § 7 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs	75

3	Einleitungsbeschluss	75
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch	75
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	75
6	Änderung der Planungsabsicht	76
7	Änderungsbeschluss	76
8	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch	76
9	Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch	76
10	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	76
11	Abwägungsbeschluss	77
12	Anzeige des Bebauungsplanes	77
13	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	77
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	78
VII	ANHANG	79

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die Grundstücke im Geltungsbereich existiert bereits der Bebauungsplan XIV-287b vom 28.09.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 457).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287b-1 ist ein Urteil des Verwaltungsgerichts, wonach der Bebauungsplan XIV-287b mangels fehlender Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder Grundfläche sowie zur Bauweise einen rückwärtigen grenzständigen Anbau ohne Nachbarzustimmung nicht gestattet. Durch das Verwaltungsgericht wurde auch nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan XIV-287b bei einer gerichtlichen Prüfung in Gänze für unwirksam erklärt werden würde (siehe hierzu auch Kapitel I 4). Um dem zuvorzukommen und eine städtebauliche Entwicklung der Siedlung im gewünschten Sinne zu gewährleisten, soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans XIV-287b-1 eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan XIV-287b-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sichergestellt werden, die die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend regelt, um den erhaltenswerten Stadtgrundriss der Siedlung in angemessener Weise zu schützen. Die bisherigen Ziele werden mit dem Bebauungsplan XIV-287b-1 hierbei grundsätzlich weiterverfolgt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für das Gebiet der Krugpfuhsiedlung die Regelungen der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch vom 16.10.2008, veröffentlicht am 01.11.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 300.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Britz auf Flächen des ehemaligen gleichnamigen Rittergutes und ist Bestandteil einer circa 14 Hektar großen Wohnsiedlung, bestehend aus Hufeisensiedlung und Krugpfuhsiedlung.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 handelt es sich um den mittleren Teil der Krugpfuhsiedlung. Kern der Krugpfuhsiedlung ist der im Plangebiet gelegene Krugpfuhl mit der ihn umgebenden Grünanlage.

Nördlich der Krugpfuhsiedlung befinden sich öffentliche Grünflächen / Parkanlagen (Akazienwäldchen, Park am Buschkrug). Östlich verläuft die Buschkrugallee. Daran angrenzend befinden sich eine Seniorenwohnanlage sowie eine Sportplatzanlage; weiter östlich sind die ausgedehnten Kleingartenflächen der Anlage „Am Buschkrug“. Westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich die denkmalgeschützte Hufeisensiedlung, die als Siedlung der Moderne zugleich Bestandteil der Weltkulturerbeliste der UNESCO ist.

Gebietsentwicklung

Ein wohnungspolitisches Ziel Mitte der 1920er Jahre war die Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen in den Außenbezirken. Damit sollte der Proletarisierung im Massenwohnungsbau entgegengewirkt, die verlorengegangene Bindung des Menschen an Haus und Natur wiederhergestellt und den Siedlern die Möglichkeit zur teilweisen Selbstversorgung gegeben werden. Als ein erstes Großprojekt der neuen Berliner Siedlungspolitik entstand die Großsiedlung Britz auf dem ehemaligen Britzer Gutsgelände.

Das städtebauliche Grundkonzept der Großsiedlung Britz ist gekennzeichnet durch Bauflächen mit hoher Randbebauung und Grünflächen, niedrigerer Innenbebauung mit Reihenhäusern und Gärten.

Die Hufeisensiedlung westlich der Fritz-Reuter-Allee wurde in den Jahren 1925 bis 1930 in sechs Bauabschnitten nach den Entwürfen der Architekten Martin Wagner und Bruno Taut errichtet. Das Zentrum der heute denkmalgeschützten Hufeisensiedlung bildet das „Hufeisen“. Den nördlichen und südlichen Abschluss der Siedlung bilden dreigeschossige Flachdach-Zeilenbauten. Der übrige Bereich zwischen den Zeilen ist mit zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern bebaut. Weitere Abschnitte der Hufeisensiedlung wurden 1928-1929 östlich der Buschkrugallee und 1930-1931 südlich der Parchimer Allee verwirklicht. Taut beschränkte sich bewusst auf eine sachliche und moderne Architektursprache (aus: <http://www.hufeisensiedlung.info/geschichte/stadtgeschichte/siedlungsbauten-vor-den-toren-berlins.html>).

Die Krugpfuhlsiedlung östlich der Fritz-Reuter-Allee von Paul Engelmann und Emil Fangmeyer wurde in den Jahren 1925-1927 in traditioneller Architektursprache mit romantisierenden Elementen errichtet. Es entstanden 892 Wohnungen und 11 Läden. Die geschwungenen Straßenführungen im Innern der Siedlung, die Anlage der Straßenräume und die Platzsituationen prägen den Ort. Der Krugpfuhl bildet den landschaftlich geprägten Mittelpunkt der Siedlung. Trotz weitgehender Typisierung der einzelnen Bauteile unterscheidet sich die Krugpfuhlsiedlung durch traditionell-romantisierende Bauelemente von der sachlich modernen Architektur der Hufeisensiedlung.

Bauliche Erweiterungen der Großsiedlung Britz waren ab 1930 durch das nördlich gepflanzte Akazienwäldchen und die um 1929 östlich entstandene Kleingartenkolonie „Am Buschkrug“ nicht mehr möglich.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der circa 4,3 Hektar große Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Hanne Nüte, Havermannstraße, Buschkrugallee, Onkel-Herse-Straße und Fritz-Reuter-Allee im Ortsteil Britz.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus sowie einzelne Reihenhäuser befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Die Mehrzahl der Reihenhäuser befindet sich in Privateigentum. Die Straßen und Grünflächen im Plangebiet sowie der Krugpfuhl sind Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der westliche Blockrand ist mit dreigeschossigen Mehrfamilien-Mietshäusern bebaut, die ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Der zentral im Geltungsbereich liegende Krugpfuhl ist von unterschiedlich langen, zweigeschossigen Reihenhausezeilen umgeben, deren Hausgärten dem Krugpfuhl zugewandt sind. Östlich der Rambowstraße, die das Plangebiet in zwei Blöcke teilt, verlaufen die Häuserzeilen in Ost-West-Ausrichtung entlang der Anliegerstraßen Havermannstraße und Onkel-Herse-Straße sowie der nur teilweise ausgebauten Dürtenstraße (Gehwege), die Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage ist. Zwischen den Häuserzeilen und der Buschkrugallee erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche, die gleichermaßen als Spiel-, Sport- und Erholungsfläche dient und eine Wegeverbindung zur Dürtenstraße und, daran anschließend, zum Krugpfuhl und über die Fritz-Reuter-Allee hinaus zum Hufeisenteich herstellt.

Sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienreihenhäuser sind überwiegend traufständig errichtet mit Satteldach- beziehungsweise Satteldächern. Durch Dachausbauten, Anbauten, Fensteraustausch, Eingangsüberdachungen oder ähnliches wurden die Reihenhäuser zum Teil baulich stark verändert. Gartenseitige Anbauten der Reihenhäuser weisen ein zum Garten flach geneigtes Pultdach oder Flachdach auf. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die langgestreckten Reihenhausgrundstücke mit ihren Nutz- und Ziergärten und den teilweise grün gestalteten Vorgärten sowie die zum Krugpfuhl ausgerichteten Mehrfamilienhausgrundstücke weisen einen hohen Erholungswert auf.

2.4 Stadt- und Landschaftsbild

Die Krugpfuhlsiedlung ist Bestandteil der Großsiedlung Britz, die geprägt wird von der denkmalgeschützten Gesamtanlage der westlich und südwestlich angrenzenden, von den Architekten Bruno Taut und Martin Wagner errichteten Hufeisensiedlung. Die etwa zeitgleich von den Architekten Paul Engelmann und Emil Fangmeyer stammende Krugpfuhlsiedlung steht mit seiner traditionellen Formensprache mit verspielten und romantischen Elementen im Kontrast zu dem von Taut und Wagner repräsentierten „Neuen Bauen“. Ungeachtet der unterschiedlichen Bewertung dieser gegensätzlichen Baustile (Hufeisensiedlung UNESCO Welterbe) weist die Krugpfuhlsiedlung – trotz erkennbarer Veränderungen – ein im Wesentlichen homogenes, stadtbildprägendes Erscheinungsbild auf, dessen Eigenart es zu erhalten gilt.

Die Krugpfuhlsiedlung verfügt über einen hohen Grünanteil mit altem Baumbestand. Neben den privaten Grünflächen der privaten Eigentümer existieren auch öffentliche Grünflächen in der Mitte der Siedlung.

2.5 **Geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan XIV-287b (festgesetzt am 28.10.2010, Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.09.2010, Seite 457) setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet, die Freiflächen um den Krugpfuhl mit Anbindung an die Rambowstraße und Fritz-Reuter-Allee sowie westlich der Buschkrugallee als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ fest. Der Krugpfuhl ist als Wasserfläche und die vorhandenen Straßen sowie die Wege Dürtenstraße sind als Verkehrsflächen übernommen.

Die vorhandenen Gebäude und Reihenhauszeilen werden mittels Baukörperfestsetzung durch Baulinien in ihrem Bestand festgeschrieben. Bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser bis 4 Meter Tiefe über die gesamte Grundstücksbreite sollten planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus werden durch zeichnerische Festsetzung Stellplätze in Vorgartenbereichen, sofern diese eine Tiefe von \geq 4,8 Meter aufweisen, sowie Garagen und Stellplätze an den Giebelseiten zugelassen.

2.6 **Verkehrerschließung**

Über die östlich angrenzende Buschkrugallee sowie den weiter nördlich gelegenen Straßenzug Blaschkoallee / Späthstraße ist das Plangebiet an das weitere übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke erfolgt über die im Plangebiet liegenden Anliegerstraßen, die verkehrsbehördlich als Einbahnstraßen mit Radfahrern in Gegenrichtung ausgewiesen sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen U-Bahnstationen im Norden (U-Bahnhof Blaschkoallee, Entfernung rund 500 Meter) und im Süden (U-Bahnhof Parchimer Allee, Entfernung rund 500 Meter) gewährleistet. Die nächstgelegenen bezirklichen Zentren (Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz, Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee) sind hierdurch innerhalb von 4-8 Minuten erreichbar. Des Weiteren verkehren mehrere Buslinien entlang der Blaschkoallee (170, Entfernung Haltestelle rund 500 Meter), der Parchimer Allee (M46, Entfernung Haltestelle rund 350 Meter) sowie der Buschkrugallee (171, N7, Entfernung Haltestelle rund 150 Meter).

In der Nähe des Bebauungsplans befinden sich im Verlauf der Onkel-Bräsig-Straße – Parchimer Allee – Paster-Behrens-Straße die übergeordnete in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Fahrrad-Tangentialroute T3 und im Verlauf der Blaschkoallee – Alt Britz eine übergeordnete ost-west-ausgerichtete Fahrradroute.

2.7 **Lärm**

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Buschkrugallee beträgt im Abschnitt zwischen Blaschkoallee / Späthstraße und Onkel-Herse-Straße gemäß der Karte „Verkehrsmengen 2014“ 21.870 Kraftfahrzeuge (inklusive Lastkraftwagen, Motorrädern und Busse; Ausgabe 2017). In der Verkehrsstärkenkarte (Stand: 16.10.2015) ist, unter Anwendung des Umrechnungsfaktors, die durchschnittliche

tägliche Verkehrsstärke werktags im Abschnitt zwischen Blaschkoallee und Onkel-Herse-Straße mit 24.300 Fahrzeugen (davon 550 Lastkraftwagen) angegeben.

Die nächstgelegenen Reihenhauszeilen sind mit den Giebelseiten zur Buschkrugallee ausgerichtet. Die Entfernung zur Fahrbahn Buschkrugallee beträgt rund 37 Meter. Die Giebelseiten sind zum Teil fensterlos (Havemannstraße 1) beziehungsweise weisen lediglich sehr kleine Fensteröffnungen auf, die der Belichtung des Treppenhauses dienen.

Die Fassadenpegel an den Giebelseiten betragen gemäß Umweltatlas, Karte 07.05.11 Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2017, zwischen 62,1 und 63 Dezibel(A) am Tag und 54,1 und 55,3 Dezibel(A) in der Nacht. An den maßgeblichen Gebäudeseiten, Norden und Süden, betragen die Fassadenpegel am jeweils östlichsten Reihnhaus zwischen 57 und 61,5 Dezibel am Tag(A) und zwischen 49,3 und 53,7 Dezibel(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht rechnerisch um maximal 6,5 Dezibel am Tag und 8,7 Dezibel in der Nacht überschritten. Nach Westen mit zunehmender Entfernung zur Buschkrugallee reduziert sich die Lärmbelastung um rund 2 bis 3 Dezibel. Am jeweils westlichsten Gebäude der Reihenhauszeilen betragen die Fassadenpegel zwischen 55,1 und 58,2 Dezibel(A) am Tag und zwischen 47,6 und 50,7 Dezibel(A) in der Nacht. Damit sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete immer noch um maximal 3,2 Dezibel(A) am Tag und 5,7 Dezibel(A) in der Nacht überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60 Dezibel(A) am Tag und 50 Dezibel(A) in der Nacht), in welchem ebenfalls regelmäßig Wohnen zulässig ist, werden jedoch annähernd eingehalten.

Durch die straßenbegleitende Bebauung Buschkrugallee 154/158 und 180/184 (außerhalb des Plangebietes) erfolgt eine gewisse Abschirmung der nördlichsten und der südlichen Reihenhauszeile. Da sich der Lärm insbesondere über die Gartenflächen zwischen den Reihenhauszeilen ausbreitet, sind auch die Reihenhauszeilen Rambowstraße 2/46 vom Verkehrslärm betroffen. Die Fassadenpegel betragen an den straßenzugewandten Fassaden zwischen 56,6 und 58,0 Dezibel(A) am Tag und 49,1 und 50,4 Dezibel(A) in der Nacht. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete beträgt damit maximal 3 Dezibel(A) tags und 5,4 Dezibel(A) nachts. Geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 0,3 bis maximal 1,2 Dezibel treten auf der Südseite der Gebäude Onkel-Herse Straße 22/30 und auf der Nordseite der Gebäude Hanne Nüte 67/71 auf. An den übrigen Gebäuden werden die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten.

Die öffentliche Parkanlage parallel zur Buschkrugallee ist ebenfalls Lärmbelastungen von 60 bis 70 Dezibel(A) ausgesetzt (Umweltatlas, Karte 07.05.1 Strategische Lärmkarte LDEN Straßenverkehr, Ausgabe 2017).

Auch wenn sich die Lärmindizes definitionsmäßig von den in Deutschland üblichen Beurteilungspegeln, wie sie zur Kennzeichnung der Geräuschbelastung in schalltechnischen Untersuchungen verwendet werden, unterscheiden, können sie doch zur Orientierung herangezogen werden.

2.8 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. In der Buschkrugallee befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000 und eine totegelegte Abwasserdruckrohrleitung DN 600, die im Bedarfsfall ausgebaut werden kann. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert, die innere Erschließung entsprechend den jeweiligen Erfordernissen erfolgt. Die Trinkwasserversorgung der Häuser Dürtenstraße 1 bis 12 erfolgt über eine Stichleitung. Für die in einer Grünfläche befindliche Leitung liegt eine Genehmigung des Bezirksamtes Neukölln vor, die Leitung nebst Hydranten und sonstigen Armaturen dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Für die übrigen Abschnitte von Trinkwasserleitungen, die über private Grundstücke verlaufen, ist eine Eintragung der Dienstbarkeit für die Berliner Wasserbetriebe erfolgt beziehungsweise wird verhandelt oder ist über eine unentgeltliche Duldungspflicht gemäß § 8 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) gesichert.

Bei den im Bereich Dürerstraße 1 bis 12 vorhandenen Kanälen (Schmutzwasserkanal DN 200 und Regenwasserkanal DN 250) handelt es sich um Grundleitungen. Diese befinden sich im Besitz des Grundstückseigentümers.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser kann im bisherigen Umfang abgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser von zusätzlichen Flächen ist mit Hinweis auf die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten maximalen Abflussspenden und der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation nicht möglich.

In den Verkehrsflächen befinden sich Gasleitungen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

In dem betrachteten Gebiet sind diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

In der Buschkrugallee verläuft eine Leitung des IT-Dienstleistungszentrums Berlin.

2.9 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind keine Altlasten verzeichnet.

Im Plangebiet treten flächenhaft Aufschüttungen auf. Diese können, nach Aussage des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes, schadstoffbelastet sein; grundsätzliche Bedenken gegen die Planungsabsicht bestehen nicht (siehe Kapitel IV 1.1 Absatz Bodenbelastungskataster).

2.10 Denkmalschutz

Westlich, südlich und südöstlich vom Geltungsbereich erstreckt sich die denkmalgeschützte Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung), die als Siedlung der Moderne

Bestandteil der Weltkulturerbeliste der UNESCO ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone.

2.11 Naturdenkmal

Der Krugpfuhl und Umgebung sind durch Verordnung vom 21.10.1990 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2257) als Naturdenkmal ND-03 gesichert.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen, es handelt sich dabei um Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt, Heft Nummer 16). Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ab. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und –funktionen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dargestellten Gestaltungsraums Siedlung und steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich möglich.

Ein Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung aus Z 1.2 Flächennutzungsplan Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen ist nicht erkennbar.

Die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigen auch die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung (§ 5 Absatz 2 und 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 und G 5.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg). Der Grundsatz der Raumordnung zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung aus § 6 Absatz 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 ist bei der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen

übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1683), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-287b-1 als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 dar. Die Buschkrugallee ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Seite 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Flächen um den Krugpfuhl sind als sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet, auf welchen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und Bodenverdichtungen zu vermeiden / zu minimieren sind.

Biotop- und Artenschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches unter anderem mit den Zielsetzungen

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- Konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem.

Der Krugpfuhl und der Hufeisenteich (außerhalb des Geltungsbereichs) sind als bedeutende Einzelbiotope „Kleingewässer“ mit den Zielen Pflege und Entwicklung dargestellt.

Landschaftsbild

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches mit folgender Zielsetzung:

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Entwicklung der besonderen Siedlungsgrünstrukturen und des besonderen Siedlungszusammenhangs,
- Erhalt und Entwicklung von kultur- und naturlandschaftlich geprägten Strukturen im Bereich der Kleingewässer.

Erholung und Freiraumnutzung

Als Ziele und Maßnahmen sind die Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume benannt

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29.03.2011 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, sind die Straßenzüge Buschkrugallee / Rudower Straße bis an die Stadtgrenze und Gradestraße / Blaschkoallee / Späthstraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt (Stand der Karten: 2017). Die Fulhamer Allee sowie die Parchimer Allee sind zwischen Buschkrugallee und Britzer Damm als örtliche Straßenverbindung der Stufe III ausgewiesen. Die Klassifizierung des Straßennetzes soll auch im Jahr 2025 beibehalten werden.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wird derzeit aktualisiert und befindet sich in der Abstimmung.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde am 31.05.2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Er liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Im Juni 2016 wurde der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET bekannt gemacht, der die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima 2011 konkretisiert, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

In der Analysekarte 04 Grün- und Freiflächen sind die Parkanlagen im Geltungsbereich als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer dargestellt. Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet haben eine mittel bis hohe Bedeutung für das Stadtklima. Nach der Karte 06 Maßnahmenplan Bioklima sollten die Potentiale zur Pflanzung von Straßenbäumen und nach Karte 10 Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen die Versickerungspotentiale ausgeschöpft werden. Prioritärer Handlungsbedarf besteht nach Aussage des Aktionsplans (Karte 12) bei den Grün- und Freiflächen.

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplan

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebiets zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärminderungsplan soll hierbei konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel(A) nachts und 65 Dezibel(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

- Stufe 1: 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
- Stufe 2: 65 Dezibel(A) tags und 55 Dezibel(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angegeben sind. Die Fassaden an der Buschkrugallee (außerhalb des Plangebietes) werden durch das Programm zum Einbau von Schallschutzfenstern erfasst.

3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06.01.2015 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstraßen keine Maßnahmen. In der Karte 11 Screening zur Lärminderung ist dem Abschnitt der Buschkrugallee im Geltungsbereich keine Priorität zugeordnet. Dem nördlichen und südlichen Abschnitt der Buschkrugallee ist jeweils die 3. Priorität zugewiesen.

Der Lärmaktionsplan 2018-2023 wird gegenwärtig erarbeitet. Er soll verstärkt den Ursachen des Lärms auf den Grund gehen und nach Möglichkeiten der Minderung suchen. Die Bebauung entlang der Buschkrugallee ist weiterhin in der Karte „Lärm-betroffenheit und HotSpot-Untersuchungsnetz, 2017“ als betroffener Bereich (> 55 Dezibel(A) nachts) dargestellt.

3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin

Der Senat hat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans am 23. Juli 2019 beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftraten, musste der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017 erneut fortgeschrieben werden. Der 2. Fortschreibung war ein umfangreicher Prozess vorausgegangen, in welchem unter anderem die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen geprüft und ausgewertet wurde. Auf der Grundlage einer Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung der Berliner Luft wurden zusätzliche Maßnahmen geprüft und festgelegt. Mit ihrer Umsetzung kann eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die Buschkrugallee wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch ermittelt.

3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das seit dem 28.08.2014 geltende „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist hier nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan XIV-287b-1 ausschließlich der baulichen Erweiterung des Bestands im Einfamilienhausgebiet dient und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich eine klarstellende Regelung zur Bauweise erfolgt. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht findet nicht statt. Dem wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, mit Schreiben vom 27.06.2018 zugestimmt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Erhaltungsverordnungen

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für das Gebiet der Krugpfuhsiedlung

Für die Krugpfuhsiedlung wurde von der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes in der Sitzung am 15.10.2008 eine Erhaltungsverordnung beschlossen und gemäß § 30 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch vom Bezirksamt am 01.11.2008 als Rechtsverordnung erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 300). Vorhaben im Sinne von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen) unterliegen somit einem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Krugpfuhsiedlung hat trotz Kriegseinwirkungen und baulichen Veränderungen ihre besondere städtebauliche Eigenart bewahrt; die ursprüngliche Bebauungs- und Parzellenstruktur wurde hierbei beibehalten. Die Bebauungsstruktur im Erhaltungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

- prägende Reihenhaus- / Zeilenbebauung mit unterschiedlich langen Gebäudeeinheiten
- Mischkonzept aus höherer Randbebauung mit vorwiegend drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossiger Reihenhausbauung
- teilweise optische Aufweitung des Straßenraums durch Herausbildung von bis zu 8 Meter tiefen Vorgärten und Versetzung einzelner Hausgruppen (zum Beispiel Hanne Nüte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287a) beziehungsweise durch unterschiedliche Baufluchten entlang geschwungener Straßen (zum Beispiel Malchiner Straße und Dömitzer Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287c).

In den Leitlinien der Erhaltungsverordnung¹ werden unter anderem folgende Aussagen gemacht:

- der Rückbau beziehungsweise vollständige Abriss der allein und im Zusammenhang prägenden Hauptgebäude ist nicht zulässig
- im Falle von Änderungen und Nutzungsänderungen prägender baulicher Anlagen muss der Baukörper in seiner Kubatur und seinem typischen Grundaufbau erhalten bleiben
- eine Aufstockung der Hauptgebäude ist nicht zulässig
- eingeschossige (unterkellerte) gartenseitige Wohnraumerweiterungen sind zulässig, sofern diese Anbauten sich in ihren Abmessungen und in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen und die Eigenart und Symmetrie des ursprünglichen Siedlungshauses und der Reihenhausgruppe gewahrt werden

¹ Weitergehende Anforderungen ergeben sich zum Beispiel für die Fassadengestaltung (Material, Farbe), Eingangsbereiche / Überdachungen, Tür- und Fensteröffnungen, Dachgestaltung (Form, Eindeckung, Gauben, Dachflächenfenster, Einschnitte), Einfriedungen, Werbeanlagen, Stellplätze / Carports / Garagen, sonstige Nebenanlagen

- Terrassen und Balkone über den Anbauten, oberhalb des ersten Vollgeschosses, sind unzulässig
- ein Neubau (Hauptgebäude) darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen und muss bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion, Nutzung, Gestaltung und Materialien dem ursprünglichen Haustyp, welcher früher auf dem Grundstück stand, entsprechen. Eine völlige Rekonstruktion der ursprünglichen Bebauung ist jedoch nicht erforderlich.

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für das Gebiet „Britz Nord“

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs mit der Bezeichnung „Britz-Nord“, zu welchem unter anderem auch die Krugpfuhsiedlung gehört, beschlossen.

Der Beschluss wurde am 07.03.2019 im Amtsblatt für Berlin, Seite 1523 f, bekannt gemacht.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Die Bebauungspläne XIV-287a und XIV-287c setzen für die nördlich und südlich angrenzenden Teile der Krugpfuhsiedlung ebenfalls Allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine die bestehende städtebauliche Figur aufnehmende reine Baukörperausweisung mittels Baulinien (Geschosswohnungen, Hauptgebäude der Reihenhäuser) beziehungsweise Baugrenzen (gartenseitige Anbauten der Reihenhäuser).

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Bebauungspläne XIV-287a-1 und XIV-287c-1 in Aufstellung, die nach der beabsichtigten Festsetzung die Bebauungspläne XIV-287a und XIV-287c ersetzen.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich existiert bereits der Bebauungsplan XIV-287b vom 28.09.2010. Zum Erhalt der baulichen Anlagen und städtebaulichen Eigenart des Gebietes gilt außerdem die Erhaltungsverordnung „Krugpfuhsiedlung“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 umfasst den mittleren Teil der Krugpfuhsiedlung und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-287b / XIV-287b-1 besteht mit Ausnahme entlang der Fritz-Reuter-Allee ausschließlich aus zweigeschossigen Einfamilienreihenhauszeilen. Der Bebauungsplan XIV-287b bestimmt

die überbaubaren Grundstücksflächen durch zweigeschossige Baukörperausweisungen. Um den geänderten Wohnbedürfnissen entsprechen zu können, sollte durch die Festsetzung einer gartenseitigen Baugrenze (im Abstand von 4 Meter zum Bestandsgebäude) eine Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einem eingeschossigen Anbau in der Breite des Grundstücks zugelassen werden.

Ausdrückliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgten, mit Ausnahme der Anzahl der Vollgeschosse, gemäß der seinerzeit üblichen Praxis in Berlin im Bebauungsplan XIV-287b nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt: „Die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt somit nicht durch Maßfestsetzung, sondern berechnet sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück (GRZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (GFZ).“

Im Zusammenhang mit einem Bauzulassungsverfahren zu einem gartenseitigen, grenzständigen Anbau in der Onkel-Herse-Straße erfolgte im Jahr 2017 eine Nachbarklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin.

In der Klagebegründung wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan XIV-287b mangels fehlender Festsetzung zur Grundflächenzahl beziehungsweise Grundfläche unwirksam sei. Zudem verstoße das Vorhaben gegen das Abstandsflächenrecht. Eine Ausnahme vom Abstandsflächenanfordernis in Form von planungsrechtlichen Vorschriften liege nicht vor.

Diese Einschätzung wurde durch das Verwaltungsgericht Berlin am 04.08.2017 bestätigt. Der Bebauungsplan XIV-287b enthält keine zeichnerischen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und auch keine ausnahmsweise als zulässig erachtete ausdrückliche textliche Festsetzung mit Bezugnahme auf die zeichnerische Darstellung. Hieraus resultiert ein Verstoß gegen § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen ist. Damit sind sämtliche Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, unwirksam. Da keine wirksame Bestimmung für den eingeschossigen Anbau vorliegt, bewirkt dies auch die Unwirksamkeit der hinteren Baugrenze, da die Höhenstaffelung der Bestandsbebauung und des gartenseitigen Anbaus ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist.

Außerdem verstößt der geplante grenzständige Anbau gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht (§ 6 Bauordnung für Berlin). Gemäß § 6 Absatz 8 Bauordnung für Berlin alte Fassung / § 6 Absatz 5 Satz 4 Bauordnung Berlin gilt, dass soweit sich durch Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, es damit sein Bewenden hat. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift scheidet hier aus, weil nicht nur eine Verringerung der Abstandsflächen, sondern deren vollständiger Verzicht durch eine grenzständige Bebauung geplant ist. Eine Abstandsfläche ist nur dann nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Das ist im Bebauungsplan XIV-287b nicht der Fall. Der

Bebauungsplan XIV-287b enthält weder die Festsetzung der geschlossenen Bauweise noch genügt die Baukörperausweisung den Anforderungen zur Maßfestsetzung gemäß § 16 Baunutzungsverordnung 1990. Der Plan aus dem Jahr 2010 leidet damit an einem so genannten Ewigkeitsfehler, der auf Dauer beachtlich bleibt.

Das Urteil des Verwaltungsgerichtes bezieht sich ausschließlich auf den konkreten Klagefall. Der Bebauungsplan XIV-287b bleibt grundsätzlich weiterhin rechtskräftig, da das Verwaltungsgericht keine Entscheidungen zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen trifft. Es ist aber davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht in Zukunft bei vergleichbaren Fällen ähnlich urteilen wird. Damit ist die Intention des Bebauungsplans XIV-287b – Weiterentwicklung der Krugpfuhsiedlung – nicht mehr sichergestellt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Eigenart der Krugpfuhsiedlung und dem besonderen Interesse an einer geordneten, städtebaulich verträglichen Entwicklung ist durch den Bebauungsplan XIV-287b-1 eine Heilung der seitens des Verwaltungsgerichts geltend gemachten Beanstandungen beabsichtigt. Das dem Bebauungsplan XIV-287b zu Grunde liegende Konzept wird weiterverfolgt. Der Bebauungsplan XIV-287b-1 soll zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-287b ersetzen.

Zunächst war beabsichtigt, den Bebauungsplan XIV-287b-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Gemäß dem Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Nummer 1/2018 sind Bebauungspläne, die allein den baulichen Bestand sichern beziehungsweise nur geringfügige bauliche Ergänzungen oder Erweiterungen zulassen, darüber indirekt bauliche Entwicklungen im Innenbereich ausschließen, keine Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Umstellung des Verfahrens auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (siehe Kapitel I 4.1).

4.1 Art des Verfahrens

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 18.12.2018 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287b-1 auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch umgestellt. Nach § 13 Absatz 1 Satz 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Das ist hier der Fall. Der Bebauungsplan XIV-287b-1 verfolgt weiterhin das Ziel, bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen. Es entspricht hinsichtlich der Festsetzungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-287b. Auch die weiteren in § 13 Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen (keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter) sind erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Baugesetzbuch abgesehen.

II Umweltbericht

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, durchgeführt. Nach § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch ist das vereinfachte Verfahren anwendbar, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kapitel IV 1 eingestellt.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 soll dazu dienen, die Bebauungsstruktur der Krugpfuhsiedlung zu erhalten, planungsrechtlich zu sichern und eine städtebaulich verträgliche, den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung der Siedlung zu ermöglichen. Durch eine weitgehend bestandsbezogene Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zugleich ein weitgehender Erhalt der siedlungstypischen privaten Freiflächen. Darüber hinaus werden die bestehenden öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan unterstützt somit die Ziele und Leitlinien der Erhaltungsverordnung für das Gebiet Krugpfuhsiedlung und schränkt die Baufreiheit bewusst ein, um den erhaltenswerten Stadtgrundriss dieser Siedlung in angemessener Weise zu schützen.

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 soll Regelungen zur Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FUSSWEG, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“), zum Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien / Baugrenzen) und zur Bauweise enthalten.

Durch eine textliche Festsetzung soll klargestellt werden, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der zulässigen Grundfläche entspricht. Ebenfalls durch textliche Festsetzung soll ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen, unter Verzicht auf seitliche Abstandsflächen, ermöglicht werden. An dem bisherigen Baukonzept, dass unter anderem eine Staffelung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse vorsieht, wird festgehalten. Der Bebauungsplan XIV-287b-1 verfolgt somit weiterhin das Ziel, bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Regelungen zu den Stellplätzen und Garagen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen analog den bisherigen Festsetzungen übernommen werden.

Aufgrund der Nähe zur Buschkrugallee ist eine Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten mit reiner Baukörperausweisung sind nach dem Entwicklungsgrundsätzen 1 und 3 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Das dem Wohnbauflächentypus W3 zugeordnete Nutzungsmaß wird für die Grundstücke im Plangebiet nicht überschritten.

Den Intentionen des Flächennutzungsplanes entsprechend, können auf bestehenden städtebaulichen Strukturen kleinere andere Baugebiete beziehungsweise Flä-

chen – hier Grünflächen – entwickelt werden, soweit sie zur Herstellung beziehungsweise Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind und das angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigen. Diese Voraussetzung und damit verbunden die Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Festsetzung der bestehenden Buschkrugallee als Straßenverkehrsfläche entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung entspricht der tatsächlichen und bisherigen planungsrechtlichen Situation und korrespondiert mit den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen. Weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind nicht erforderlich, da durch die bestandsorientierte Baukörperausweisung sichergestellt ist, dass keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen zu erwarten sind.

Wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, müssen gewichtige städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sprechen. Es handelt sich hier um eine bestehende Wohnbebauung an stark befahrenen Straßen in einem bereits festgesetzten Bebauungsplan. Die betroffene Bebauung wurde überwiegend 1926 errichtet und ist Teil des Erhaltungsgebietes Krugpfuhsiedlung. Die Krugpfuhsiedlung weist – trotz wahrnehmbarer Veränderungen – ein zusammenhängendes, in sich homogenes Ortsbild- und stadtgestaltprägendes Erscheinungsbild auf, das in besonderer Weise schützenswert ist. Der Verlust von Gebäuden ebenso wie die Umnutzung von Gebäuden dieses charakteristischen Siedlungsteils führt zur Einbuße der historischen Aussagekraft der gesamten Großsiedlung Britz und kann somit auch zu einer Beeinträchtigung des Welterbestatus der angrenzenden Hufeisensiedlung führen. Der Rückbau von Gebäuden, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich sind zudem dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Absatz 1 Satz Nummer 1 Baugesetzbuch unterworfen. Damit scheiden Alternativen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohngebäude aus.

Betroffen sind insbesondere die ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen westlich der Grünfläche Buschkrugallee und die östlichen Fassaden Rambowstraße. An den übrigen Gebäuden können die Orientierungswerte eingehalten werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 der Baunutzungsverordnung gefasst.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt, entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287b, eine die bestehende städtebauliche Figur aufnehmende Baukörperausweisung mittels Baulinien für die ursprünglichen Hauptgebäude und Baugrenzen für die gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser.

3.2.1 Baulinien

Die schützenswerte Eigenart des Erhaltungsgebietes ist durch die Stadtgestalt und das Ortsbild der Planvorstellung von 1925 definiert. Die baulichen Anlagen, die die Stadtgestalt der Krugpfuhsiedlung prägen, ihr visuelles Erscheinungsbild bestimmen und damit besonders schützens- und erhaltenswert sind, werden durch Baulinien gemäß § 23 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung gefasst. Hierzu gehören sowohl die mehrgeschossigen Mietshäuser als auch die zweigeschossigen Reihenhäuser.

Die Gebäude für sich genommen besitzen keine prägende Ausstrahlung. Sie weisen jedoch Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes, wie zum Beispiel Bauweise, Gliederung der Grundstücke in Vorgarten / Baufeld / Garten, auf, die eine besondere städtebauliche Prägung im Zusammenhang mit den anderen baulichen Anlagen herstellen. Die Straßenverschenkungen und Kreuzungsbereiche wurden durch gezielte Vor- und Rücksprünge der Hausfronten aufgelockert beziehungsweise durch gezielte Lückenbildung abwechslungsreich gestaltet. Durch die bestandsbezogene Baukörperfestsetzung mittels Baulinien bleibt der Straßenraum erhalten.

Im zweiten Vollgeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück Hanne Nüte 99, im Eingangsbereich der Krugpfuhsiedlung sowie in Sichtbeziehung zur Hufeisensiedlung, wird der vorhandene Erker in einer Nebenzeichnung mittels Baulinien festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hierbei die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, das Ortsbild prägenden Kubatur des Gebäudes.

Das Grundstück wurde seinerzeit so geteilt und verkauft, dass Gebäude und Erker von der Grenze des neu gebildeten Grundstücks durchschnitten wurden. Es obliegt den betreffenden Grundstückseigentümern, gegebenenfalls auf eine Neuordnung der Grundstücke hinzuwirken. Dies gilt insbesondere im Falle der Neuerrichtung des Gebäudes, in diesem Fall ist die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens erforderlich. Auf Grund der erstmaligen Festsetzung der Baulinien im Bebauungsplan XIV-287b sowie der Fristenregelung in § 44 Absatz. 4 Baugesetzbuch können mögliche Entschädigungsansprüche des Plangebers ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen, innerhalb dessen sich die Entwurfsvorstellungen der Eigentümer beziehungsweise Architekten bewegen können, und verfolgt durch die bestandsbezogene Baukörperausweisung mittels Baulinien das planerische Ziel der Bestandssicherung.

3.2.2 Baugrenzen

Wie die Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Erhaltungsverordnung Krugpfuhsiedlung, des Bebauungsplanes XIV-287b sowie vorliegenden Anfragen zeigen, bestand und besteht der Wunsch einer baulichen Erweiterung der Reihenhäuser. Durch die Ermöglichung eingeschossiger gartenseitiger Anbauten mittels Baugrenzen (§ 23 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung) bis zu einer Tiefe von maximal 4 Meter wird eine Variabilität geschaffen, die eine an heutigen Wohnbedürfnissen angepasste Bebauungstiefe erlaubt. Die rückwärtige bauliche Erweiterung an den Reihenhäusern soll die vorhandene städtebauliche Situation ordnen, ohne die Raum- und Objektgestalt erheblich zu verändern.

Durch den geplanten eingeschossigen Anbau mit einer Tiefe von maximal 4 Meter wird die Kubatur des bisherigen Reihenhauses nicht wesentlich verändert. Der eingeschossige Anbau mit Flachdach ordnet sich dem zweigeschossigen Reihnhaus mit steilem Satteldach in der Baumasse deutlich unter. Die bauliche Einheit der Reihenhauseinheit bleibt erhalten. Dies erfordert keine 100prozentige Deckungsgleichheit. Durch das Erweiterungsvorhaben wird kein die bauliche Einheit zerstörendes proportionales Ungleichgewicht an der Grundstücksgrenze entstehen. Der harmonische Gesamteindruck der Hausgruppe bleibt gewahrt. Der Straßenraum mit den stadtgestalterisch bedeutsamen Fassaden wird nicht beeinträchtigt.

Die gebäudebezogenen Erweiterungsflächen entsprechen der bisherigen Anbau- praxis zum Beispiel in der Hanne Nüte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287a), in der Dömitzer und Malchiner Straße beziehungsweise den Regelungen in der Erhaltungsverordnung, wonach bei den Reihenhäusern eingeschossige gartenseitige Anbauten zur Wohnraumerweiterung zulässig sind. Diese sind so zu bemessen, dass sie sich dem Hauptbaukörper in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung unterordnen. Das Festlegen der Ausbaustufe gewährleistet ein strukturgerechtes Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes auch bei unterschiedlichen Ausbaustufen.

Bereits der Bebauungsplan XIV-287b hatte das Ziel, für die Reihenhausgrundstücke Anbauten generell zu ermöglichen, die nach dem bis dahin geltenden Bauplanungsrecht (Baunutzungsplan) als Grenzbebauung der Nachbarzustimmung bedurften, sofern eine Bebauungstiefe von 13 Meter, jeweils gemessen von den historischen Straßen- und Baufluchtlinien, überschritten wurde. Um eine Gleichberechtigung im gesamten Plangebiet zu schaffen, sollte der Bebauungsplan gleiches Recht für alle schaffen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein gartenseitiger Anbau gegenüber den sonstigen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfläche, wie Dachausbau, Gebäudeaufstockung, den Charakter des Reihenhauses als bauliche Einheit am besten bewahrt und daher die städtebaulich verträglichste Erweiterungsmöglichkeit darstellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Die in der Planzeichnung bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen stellen zusammen mit den Angaben zur Anzahl der Vollgeschosse Festsetzungen im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung dar.

3.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 wird für jede Hauszeile eine durch Baulinien und Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden kann, festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 1 soll klargestellt werden, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung der über Baulinien und Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung kann verzichtet werden. (Der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist durch die textliche Festsetzung 2 sichergestellt.)

Der Baukörperausweisung auf den Reihenhausgrundstücken mit Baulinien und Baugrenzen liegt eine Grundfläche von 71,5 Quadratmeter zugrunde. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, mindestens 144 Quadratmeter (Rambowstraße 46) bis maximal 350 Quadratmeter (Onkel-Herse-Straße 38), errechnen sich gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung Grundflächenzahlen von 0,2 bis maximal 0,5.

Auf den Grundstücken mit Geschosswohnungsbau beträgt die Grundfläche 460 Quadratmeter. Hieraus resultiert eine maximale Grundflächenzahl von 0,32.

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird überwiegend eingehalten beziehungsweise unterschritten. Lediglich auf den Grundstücken Rambowstraße 4/14 und 38/46 wird die zulässige Obergrenze geringfügig um maximal 0,1 überschritten. Zur Überschreitung siehe Kapitel III 3.3.4.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

Nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt über zeichnerische Festsetzungen gemäß § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für die Mehrfamilienhäuser an der Fritz-Reuter-Allee zwingend drei Vollgeschosse und für die Reihenhäuser in ihren ursprünglichen Abmessungen zwingend zwei Vollgeschosse fest. Die Festsetzungen folgen dem Bestand. Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich Neubauten auch in der Höhe annähernd an den historischen Gebäudeabmessungen orientieren.

Für den gartenseitigen Anbau wird ein Vollgeschoss zugelassen. Durch die Reduzierung auf nur ein Geschoss soll sichergestellt werden, dass das ursprüngliche Siedlungshaus und die Reihenhausergruppe in ihrer Kubatur und in ihrem typischen Grundaufbau erkennbar erhalten bleiben. Die Maßstäblichkeit hat sich hierbei an der Planvorstellung von 1925 zu orientieren. Nachträgliche Anbauten, das heißt bauliche Wohnraumerweiterungen oder (Terrassen-) Überdachungen, sollen sich harmonisch anpassen und sind als eingeschossiger (auch unterkellerter) Anbau zulässig.

3.3.3 Geschossflächenzahl

Aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse errechnen sich für die Reihenhausergrundstücke Geschossflächenzahlen gemäß § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 0,35 (Onkel-Herse-Straße 38) bis 0,84 (Rambowstraße 46). Für die Mehrfamilienhäuser errechnen sich Geschossflächenzahlen von 0,76 bis 0,96. Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird deutlich unterschritten. Eine Ausnutzung der zulässigen Obergrenze durch zum Beispiel Aufstockung erfolgt nicht, da die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten ist.

Da es sich vorliegend um eine Baukörperfestsetzung handelt, ist die ausdrückliche Festsetzung einer Geschossfläche beziehungsweise Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

3.3.4 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für ein Allgemeines Wohngebiet wird eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 zugrunde gelegt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung auf 11 Grundstücken um maximal 0,1 überschritten. Die Geschossflächenzahl wird in jedem Fall eingehalten.

Städtebauliche Gründe

Die Baukörper müssen in ihrer Kubatur erhalten bleiben. In den vorliegenden Gutachten „Erneuerungsvorschläge für die Siedlung am „Eierteich“ in Berlin Britz“² und „Siedlung am Krugpfuhl“³, die die Grundlage für die Regelungen in der Erhaltungsverordnung bildeten, wurde eingeschätzt, dass Wohnraumerweiterungen nur im Erdgeschoss der Reihenhäuser und nur auf der Gartenseite zugelassen werden sollten. Gegenüber anderen Maßnahmen fallen Veränderungen zu den Gartenseiten weniger ins Gewicht, da hier kein öffentlicher Raum beeinträchtigt wird und zum anderen durch den Bewuchs im Sommer vieles verdeckt bleibt. In der Erhaltungsverordnung ist entsprechend geregelt, dass „Bei den Einfamilienreihenhäusern sind eingeschossige gartenseitige Anbauten zur Wohnraumerweiterung zulässig. Diese sind so zu bemessen, dass sie sich dem Hauptbaukörper in ihren Abmessungen und ihrer Gestaltung unterordnen. ... Dachausbauten dürfen das bauzeitliche Erscheinungsbild des Daches nicht wesentlich verändern.“ Daraus folgt, dass straßenseitig nur Dachflächenfenster und Ausstiegsluken zulässig sind. Gartenseitig können stehende Gauben zugelassen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die ursprüngliche städtebauliche Struktur sowie das Orts- und Landschaftsbild bei gleichzeitiger Weiterentwicklung der Wohnfläche zu erhalten. Ein Anbau soll, da er die einzig städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeit darstellt (siehe oben), im Sinne der Gleichbehandlung auf allen Reihenhausergrundstücken zugelassen werden. Der Anbau stellt ein neues einheitliches Element dar und folgt damit dem bisherigen Grundsatz der baulichen Einheitlichkeit und Gleichbehandlung. Die Zulässigkeit eines Anbaus auf allen Grundstücken sichert das zusammenhängende, in sich homogene Erscheinungsbild, das in besonderer Weise schützenswert ist. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von maximal 0,1 auf 11 von insgesamt 82 Reihenhausergrundstücken wird als städtebaulich verträglich angesehen. Die Grundflächenzahl wird auf dem Großteil der Grundstücke eingehalten beziehungsweise unterschritten.

Ausgleichende Umstände

Auch bei einer Grundflächenzahl von 0,5 ist gewährleistet, dass ausreichend große Freiflächen auf dem Grundstück verbleiben, die gärtnerisch gestaltet und von den Bewohnern zu Erholungszwecken genutzt werden können.

Einen ausgleichenden Umstand für die nach den Maßstäben des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung geringfügig höhere überbaubare Grundstücksfläche stellt

² Eva-Maria Jockeit-Spitzner, Erneuerungsvorschläge für die Siedlung am „Eierteich“ in Berlin Britz, Berlin, September 1978

³ Planungsgruppe Ferdinand und Reimers, Siedlung am Krugpfuhl, Gutachterliche Untersuchung zu einem Teil der Großsiedlung Britz in Berlin Neukölln, Berlin, August 1993

die Lage der Grundstücke unmittelbar angrenzend an die öffentliche Parkanlage um den Krugpfuhl und die Nähe zu weiteren Grün- und Spielflächen dar.

Ausgleichende Maßnahmen

Als ausgleichende Maßnahme ist hier die straßenbegleitende Bebauung, die durch Baukörperausweisung gesichert wird, zu werten. Hierüber ist sichergestellt, dass zusammenhängende, qualitativ wertvolle Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten bleiben. Die Qualität der Gartengrundstücke wird im Hinblick auf Verkehrsimmissionen dadurch gesteigert, dass Stellplätze durch die textliche Festsetzung 3 ausschließlich auf der Straßenseite untergebracht werden können.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Die Belichtung und Besonnung der Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie deren Belüftung sind sichergestellt. Siehe hierzu ausführlich Kapitel III 3.4.2.

Durch die Baukörperfestsetzung und die Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass die Gebäude kaum für andere als für Wohnzwecke genutzt werden. Sich negativ auf die Wohnnutzung und die nähere Umgebung auswirkende Nutzungen sind unrealistisch.

Der Bebauungsplan setzt eine störungsfreie Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr vor den Gebäuden fest und weist entsprechende Flächen aus.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen der Planung an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl in Bezug auf die Innenwirkung als auch auf die Außenwirkung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits bebaut. Die nachträgliche Verdichtung trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Baugesetzbuch) Rechnung. Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze findet überhaupt nur auf 11 von insgesamt 82 Reihenhausgrundstücken statt.

Die Festsetzungen sehen, zumindest für die Reihenhäuser, die Festlegung oberirdischer Stellplätze in Zuordnung zur Hauseinheit vor. Hierdurch soll der Parksuchverkehr vermieden und eine Minimierung zusätzlicher Immissionen wie Schallimmissionen, Feinstaub oder CO²-Immissionen erzielt werden.

Weiterhin ist mit den Festsetzungen eine Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vorgesehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Darüber hinaus erfolgen Regelungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge.

Die vorhandenen Parkanlagen werden planungsrechtlich gesichert und tragen zur Verbesserung der Luftqualität in Nähe der Hauptverkehrsstraße bei.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegt nicht vor; die Zulässigkeit eines ausschließlich rückwärtigen Anbaus trägt – im Gegenteil – zur Erhaltung des Ortsbildes in der Krugpfuhsiedlung bei. Belange des Denkmalschutzes sind nicht unmittelbar berührt.

Aus der zulässigen Überschreitung des Nutzungsmaßes für einzelne Grundstücke resultieren somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

3.4 Bauweise

Textliche Festsetzung 2

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.

Im Bebauungsplan XIV-287b-1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung abweichende Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Grundkonzept der Krugpfuhsiedlung ist auch heute noch vollständig erhalten. Hierzu gehören Reihenhäuser mit Zier-/Nutzgärten und in geringem Umfang Mehrfamilienhäusern mit Erholungsflächen. Die Einzelgebäude prägen im Zusammenhang mit weiteren Einzelgebäuden das Ortsbild. Daher sind diese Hausgruppen auch als solche mit ihren Durchblicken in die begrünten rückwärtigen Bereiche zu erhalten. Auch ein Neubau darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen und muss sich bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion dem ursprünglichen Haustyp, welcher früher auf diesem Grundstück stand, entsprechen.

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 verfolgt, analog dem Bebauungsplan XIV-287b, das Ziel, bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten, für die ursprünglich eine Nachbarzustimmung erforderlich war, planungsrechtlich zu ermöglichen. Veränderungen auf der Gartenseite fallen weniger ins Gewicht und beeinträchtigen das Ortsbild nicht wesentlich. Eingeschossige (auch unterkellerte) gartenseitige Wohnraumerweiterungen sollen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die geringe Grundstücksbreite von rund 5,5 Meter würde bei Einhaltung beidseitiger Abstandsflächen einen Anbau ausschließen. Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsabsicht ist daher auch die Schaffung der Voraussetzungen zum Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Dem in den Abmessungen einheitlichen Anbau wird der Vorzug vor einem Teilanbau eingeräumt, da Anbauten selber durch unterschiedliche Materialien und

Ausführungen geprägt sind / sein werden. Analog bereits existierenden Einzelfällen soll ausnahmsweise auch ein Teilanbau (zum Beispiel bis zur Haushälfte) zugelassen werden. Die bereits erfolgten Anbauten wurden fast ausschließlich über die gesamte Grundstücksbreite realisiert.

3.4.1 Abstandsflächen

Gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante der Wand / Dachhaut, mindestens jedoch 3 Meter, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin). Abstandsflächen sowie Abstände dürfen sich aber auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (§ 6 Absatz 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin).

Durch die Festsetzung von Baulinien in Kombination mit der textlichen Festsetzung 2 sind Gebäude bis zu einer Tiefe von 9 Meter, gemessen von der straßenseitigen Baulinie, mit einem geringeren seitlichen Grenzabstand beziehungsweise ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Damit hat es gemäß § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung Berlin, soweit sich durch solche ausdrücklichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden. Das Gleiche gilt sinngemäß bei Ersatz eines rechtmäßig bestehenden Hauptgebäudes innerhalb der bisherigen Abmessungen.

3.4.2 Unterschreitung der Abstandsflächen

Der in § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Sollen durch einen Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen werden, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Gleichzeitig ist bei einer Verringerung der Abstandsflächen der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände nicht beeinträchtigt werden.

Bestandsgebäude

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird geregelt, dass im Bereich der bestehenden Reihenhauszeilen an die Baulinien und die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäuden gebaut werden muss. Bei Reihenhausanlagen entsteht generell durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine „enge

Wechselbeziehung“ mit daraus resultierenden Rechten und Pflichten der beteiligten Grundstücksnachbarn. Es besteht ein „nachbarschaftliches Austauschverhältnis“.

Bei den bogenförmigen Reihenhauszeilen Onkel-Herse-Straße und Hanne Nüte kommt es auf der Gartenseite durch die zum Teil leicht abknickenden Grundstücksgrenzen und die sich zum Krugpfuhl hin verjüngenden Grundstückszuschnitte zu geringfügigen Verlagerungen der Abstandsflächen der hinteren Gebäudeaußenwände (bis maximal ein Quadratmeter) auf das jeweilige Nachbargrundstück. Zwischen den jeweiligen Nachbargrundstücken besteht ein gegenseitiges Verhältnis von Begünstigung und Einschränkung. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften hätte zur Folge, dass eine Neubebauung im Falle eines Abgangs wesentlich erschwert wäre beziehungsweise die Grundstücke neu zugeschnitten werden müssten. Weitergehende Abwägungen zur Bestandsbebauung im Hinblick auf die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände sind aufgrund der geringfügigen Betroffenheit (maximal ein Quadratmeter) nicht erforderlich. Hieraus resultierende negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Im Bereich der Reihenendhäuser kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls zu Unterschreitungen von Abstandsflächen. Diese sind

- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand und Erker im zweiten Vollgeschoss Hanne Nüte 99 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 39/43 (9,7 Quadratmeter)
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Hanne Nüte 75 auf Hanne Nüte ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 0,02 Quadratmeter)
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Hanne Nüte 67 vollständig auf Hanne Nüte ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 1,8 Quadratmeter), Rambowstraße 2 (19,8 Quadratmeter), 4 (5,4 Quadratmeter)
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Rambowstraße 46 vollständig auf Onkel-Herse-Straße ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 26,9 Quadratmeter)
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Onkel- Herse-Straße 22 teilweise auf Onkel-Herse-Straße ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 2,4 Quadratmeter)
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 36 teilweise auf Onkel-Herse-Straße 38 (4,1 Quadratmeter)
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 56 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 45/49 (3,2 Quadratmeter).

Die Abstandsflächenunterschreitungen zu den nicht überbaubaren Grundstücken, die als private Grün- und Wegeflächen genutzt werden (Eigentum der Wohnungsbauengesellschaft sind ohne Belang, da die nächstgelegene Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Hinzu kommt, dass die Wohnungsbauengesellschaft als ehemalige alleinige Eigentümerin die Grundstücksteilung in der vorliegenden Form veranlasst hat, um die Einzelgrundstücke verkaufen zu können. Sie werden daher im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Mit Ausnahme zwischen den Grundstücken Onkel-Herse-Weg 36 und 38 liegt keine Abstandsflächenüberlagerung vor.

Städtebauliche Gründe

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude 1925-27 befand sich das gesamte Gelände im Eigentum der „Berliner Gesellschaft zur Förderung des Einfamilienhauses m.b.H.“ („Einfä“). Die alleinigen Gesellschafter der „Einfä“ waren die „Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues“ (degewo) und die „Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft“ (Gehag), wobei die degewo für den Siedlungsteil östlich der Fritz-Reuter-Allee zuständig war. Erst mit dem Verkauf der Reihenhausesgrundstücke, beginnend im Jahr 1976, wurde das Thema der Abstandsflächen relevant.

Die Gründe für die Beibehaltung der Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich aus dem städtebaulichen Ziel, die bestehenden Gebäudezeilen, die prägend für die Qualität des Ortsbildes sind, planungsrechtlich zu sichern.

Die Einhaltung der Abstandsflächen hätte den Wegfall des Reihenhauses Hanne Nüte 67, eine Reduzierung der mit 5,5 Meter ohnehin schon schmalen Reihenhäuser Onkel-Herse-Straße 36, 56 beziehungsweise einen Rücksprung aus der Gebäudeflucht auf dem Grundstück Hanne Nüte 99 zur Folge.

Bei den Reihenhauseszeilen handelt es sich um bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung für die Stadtgestalt. Das einzelne Reihnhaus als Teil der Reihenhauseszeile weist ortstypische Gestaltungsmerkmale auf. So verfügen alle Reihenhäuser als prägende Eigenschaften über eine einheitliche Breite und damit ähnliche Gliederung der Fassade. Zum Erhalt des Ortsbilds der Krugpfuhlsiedlung ist die vollständige Beseitigung eines Wohngebäudes nicht zulässig. Auch eine Reduzierung der Gebäudebreite würde dazu führen, dass der neu entstehende Baukörper, die für das Erscheinungsbild typischen Merkmale hinsichtlich Struktur und Gestalt nicht mehr aufweist. Die vorhandenen Reihenhausesgruppen sind daher, auch bei Unterschreitung der Abstandsflächen, vollständig zu erhalten.

Sonstige Schutzziele

Hier ist voran zu stellen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287b-1 bezogen auf den Bestand zu keinen Veränderungen führen.

Verschattung, Belichtung, Belüftung, Besonnung

Eine Beeinträchtigung der Belichtung im Falle einer Abstandsflächenüberlagerung für die hier einzig in Betracht kommenden Giebelfenster Onkel-Herse-Straße 36 und 38 ist nicht zu befürchten. Die Fenster haben eine Fensteröffnung von 0,8 x 0,8 Meter und befinden sich direkt unterhalb der Decke des 1. Vollgeschosses / rund 3 Meter oberhalb der Oberkante Gelände. Sie dienen der Belichtung des Flurbereichs und der Treppenanlage ins Obergeschoss und somit nicht der Belichtung von Aufenthaltsräumen. Die eigentlichen Wohnräume sind jeweils auf der anderen Seite des Reihenhauses gelegen und werden von Norden und Süden belichtet. Aus den gleichen Gründen sind auch eine unzumutbare Verschattung und Beeinträchtigung der Besonnung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Belüftung sind ebenfalls auszuschließen.

An den übrigen Gebäuden mit Abstandsflächenunterschreitung (Hanne Nüte 99, 67, Rambowstraße 46, Onkel-Herse-Straße 22, 56) beträgt die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude zwischen 9 und 16 Metern. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass bei der Einhaltung der Abstandsflächen, hier 6 Meter, eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die nachbarlichen Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ausscheidet. Besonderheiten, aufgrund derer dies hier anders wäre, sind hier nicht ersichtlich.

Brandschutz

Die wesentlichen Brandschutzziele: Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -unterschreitung zu gewährleisten.

Wohnfrieden, Sozialabstand, Ein- und Aussicht

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüberdringen und störend wirken können. Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt gemäß Bauordnung 6 Meter. Dieser reicht aus, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287b-1 führen mit Ausnahme zwischen den Gebäuden Onkel-Herse-Straße 36 und 38 zu Mindestabständen von deutlich mehr als 6 Metern. Der Abstand zwischen den zugewandten Fenstern Onkel-Herse-Straße 36 und 38 beträgt 5,8 Meter. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um Fenster von Aufenthaltsräumen handelt. Die Fenster weisen nur eine geringe Größe auf und befinden sich in einer Höhe, aus welcher die Ein- und Aussicht jeweils nur von der Treppe erfolgen kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs führen zu keinen Veränderungen zwischen den Wohngebäuden. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bezogen auf die Bestandsbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind.

Anbauten

Durch die textliche Festsetzung 2 wird geregelt, dass Anbauten bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen, Ausnahmen sind zulässig. Dadurch entsteht, auch für die Anbauten, ein gegenseitiges Verhältnis von Begünstigung und Entlastung.

Darüber hinaus resultieren bei Anbauten an den Reihenendhäusern ebenfalls Verlagerungen von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke. Diese sind:

- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Anbau Hanne Nüte 75 auf Hanne Nüte ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 1,3 Quadratmeter)
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Anbau Hanne Nüte 73 auf Hanne Nüte ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 1,9 Quadratmeter)
- Abstandsfläche östliche Gebäudeaußenwand Anbau Hanne Nüte 67 auf Rambowstraße 4 (8,7 Quadratmeter), 6 (3,4 Quadratmeter)
- Abstandsfläche südliche Gebäudeaußenwand Anbau Rambowstraße 46 vollständig auf Onkel-Herse-Straße ohne Nummer (nicht überbaubares Grundstück, 11,5 Quadratmeter)
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Onkel-Herse-Straße 36 teilweise auf Onkel-Herse-Straße 38 (1,7 Quadratmeter)
- Abstandsfläche westliche Gebäudeaußenwand Anbau Onkel-Herse-Straße 56 teilweise auf Fritz-Reuter-Allee 51/55 (8,1 Quadratmeter).

Die Abstandsflächenunterschreitungen zu den nicht überbaubaren Grundstücken, die als private Grün- und Wegeflächen genutzt werden (Eigentum der Wohnungsbau-gesellschaft), sind ohne Belang, da die nächstgelegene Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Sie werden im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Städtebauliche Gründe

Die Besonderheit des Falls, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen rechtfertigt, ergibt sich aus der Lage der betroffenen Grundstücke in einem Erhaltungsgebiet, in dem historisch wertvolle Bausubstanz vorhanden ist. Soll auch in diesen Bereichen eine zeitgemäße, den Wohnungsbedürfnissen entsprechende Erweiterung ermöglicht werden, so kommt man nicht umhin, Ausnahmen vom generalisierenden Abstandsflächenrecht durch eine ausdrückliche planungsrechtliche Vorschrift zuzulassen. Kernforderung dabei ist, städtebaulich störende Eingriffe in die bauliche Substanz zu vermeiden. Ein rückwärtiger Anbau wird dieser Forderung am besten gerecht, da durch diesen ergänzenden Raum eventuell größere Eingriffe in die Substanz verhindert werden.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist bei einer Grundstücksbreite von rund 5,5 Meter ein Anbau nicht möglich. Damit bliebe der Bebauungsplan noch hinter den ursprünglich geltenden Regelungen des Baunutzungsplans zurück, wonach die zulässige Bebauungstiefe, ausgehend von der förmlich festgestellten Baufluchtlinie, 13 Meter betrug. Die Zulässigkeit garten-seitiger Anbauten stellt daher einen Kompromiss zwischen den Wünschen der Eigentümer und damit einhergehend der Besorgnis einer fortschreitenden Verunstaltung der Krugpfuhsiedlung dar.

Belichtung, Besonnung, Verschattung, Belüftung

Fragen der Belichtung, Besonnung, Verschattung sind insbesondere vor dem Hintergrund nicht zeitgleicher Realisierung von Anbauten für die jeweilige Nachbarbebauung relevant. Für den Bebauungsplan XIV-287b-1 wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans

wurde mit Hilfe von Simulationsmodellen der zukünftige, durch die geplanten Anbauten verursachte Schattenlauf auf die umliegenden Gebäudefassaden visualisiert.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist. Ergänzend kann Teil 1 der DIN 5034 „Tagelicht in Innenräumen“ herangezogen werden. Hiernach sollte für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer der Fassade zur Tagundnachtgleiche (21. März oder 23. September) von 4 Stunden als Mindestmaß erreicht werden. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen Wohnraum je Wohnung erfüllt sein. Für die Wintermonate wird am 17. Januar für mindestens einen Wohnraum eine Besonnungsdauer von einer Stunde angesetzt.

In den Detailansichten der Verschattungsstudie wird deutlich, dass auch bei einer Teilrealisierung der Anbauten an den Südfassaden der Gebäudezeilen Dürtenstraße 1/11 und Havermannstraße 1/11 die Kriterien zur Tagundnachtgleiche weiterhin eingehalten werden. Bei teilweiser Umsetzung der Anbauten an den Nordfassaden der Gebäude Onkel-Herse-Straße 2/12 und Dürtenstraße 2/12 stellt sich ein vergleichbares Sonnenbild dar, wie im Bestand.

An der Anbaufassade der Gebäude in der Rambowstraße werden die Kriterien bei Teilrealisierung erstmalig in Teilbereichen der entsprechenden Fassaden unterschritten. Dennoch hält ein großflächiger Bereich der Fassade, auch im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss), die Anforderungen der DIN 5034-1 weiterhin ein. Auch in dem von der Verschattung betroffenen Fassadenbereich reduziert sich die direkte Besonnungsdauer lediglich, ein vollständiger Verlust der Sonneneinstrahlung erfolgt nicht.

Bei Teilrealisierung der Anbauten an den Gebäuden Onkel-Herse-Straße 22/36 ist eine nochmalige Reduzierung der Besonnungsdauer im Erdgeschossbereich (1. Vollgeschoss) möglich. Die Besonnung reduziert sich an den maßgeblichen Eckgebäuden Onkel-Herse-Straße 22 und 36 um bis zu 1,5 Stunden bis zur Nichtbesonnung im Erdgeschoss. Im Obergeschoss der Fassaden bleibt die Besonnungsdauer unverändert. Im weiteren Verlauf der Gebäude an der Onkel-Herse-Straße 38/56 wird bereits im Bestand das Erdgeschoss zur Tagundnachtgleiche nicht besonnt, mit teilweiser Umsetzung reduziert sich die Besonnungsdauer nur marginal im Erdgeschossbereich des Gebäudes Onkel-Herse-Straße 38.

Bei Teilrealisierung der Anbauten an der Hanne Nüte Straße 67/99 sind die Anforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss weiterhin erfüllt.

Die Besonnungsdauer in den Obergeschossen bleibt jeweils unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 17. Januar ergeben sich prinzipiell ähnliche Schlussfolgerungen wie für die Situation zur Tagundnachtgleiche. An den Süd-, Ost- und Westfassaden (Ausnahme Erdgeschoss Rambowstraße) werden die Kriterien der DIN 5034-1 von mindestens einer Stunde Besonnung einhalten. Die Nordfassaden der Gebäude Onkel-Herse-Straße werden über alle Etagen nicht ausreichend besonnt. Auch die Nord- beziehungsweise Nordwestfassaden der Gebäude Hanne Nüte werden nicht beziehungsweise lediglich 15 Minuten an diesem Tag besonnt.

An der Anbaufassade der Gebäude an der Rambowstraße werden die Kriterien bei Teilrealisierung erstmalig in Teilbereichen der entsprechenden Fassade unterschritten. Das Erdgeschoss wird teils nicht mehr besonnt.

Die DIN 5034-1 fordert nicht die Einhaltung der Mindestbesonnungsdauer an allen Fassaden, sondern vielmehr für mindestens ein Fenster zu einem Aufenthaltsraum je Wohneinheit. Bei den untersuchten Gebäuden handelt es sich vornehmlich um Einfamilienhäuser, bei denen davon auszugehen ist, dass im Obergeschoss beziehungsweise auf der rückwärtigen Fassade für mindestens ein Fenster zu einem Aufenthaltsraum die Kriterien erfüllt sind. Somit ist für die Wohngebäude auch bei Teilrealisierung der Anbauten von einer Einhaltung der Anforderungen der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche auszugehen, so auch für die durch Anbauten am stärksten betroffene Reihenhauszeile Onkel-Herse-Straße 22/36.

Inwieweit eine höhere Verschattung gegenüber dem Bestand zumutbar ist, ergibt sich auch aus der Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Die geplanten Anbauten entsprechen vorhandenen Anbauten (Rambowstraße 14, 18, Dürtenstraße 1, 5, 7, Havermannstraße 11, Onkel-Herse-Straße 42) beziehungsweise Terrassenüberdachungen zum Teil mit Seitenwänden (Hanne Nüte 1/5) und passen sich auch in ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung ein, weswegen von einer Zumutbarkeit einer Reduzierung der direkten Besonnung ausgegangen werden kann.

Durch die Realisierung der Anbauten ist nicht mit Auswirkungen auf die Besonnungssituation weiter umliegender, benachbarter Wohnbebauung zu rechnen.

Brandschutz

Die wesentlichen Brandschutzziele: Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -unterschreitung zu gewährleisten.

Wohnfrieden, Sozialabstand, Ein- und Aussicht

Der Wohnfrieden wird dadurch gewahrt, dass Anbauten zu den Nachbargrundstücken so zu gestalten ist, dass Einblicke in die Fenster der Nachbarn nicht möglich sind. Grundsätzlich ist im bebauten innerstädtischen Bereich eine gewisse Einsichtnahme als sozialadäquat hinzunehmen. Es sei denn, die bauliche Anlage dient allein dazu, Einblicke in ein benachbartes Grundstück zu nehmen (vergleiche BayVGH, B. v. 25.8.2015 - 1 CS 15.1411 - juris RdNr. 4). Das ist hier nicht der Fall. Für die jeweiligen Nachbarn sind damit keine untragbaren Verhältnisse zu befürchten.

In der Vergangenheit wurde der Hinweis vorgebracht, dass sich durch das Geländegefälle zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Wandhöhen bis 5 Meter ergeben können und bei beidseitigen Anbauten sich hieraus eine erdrückende Wirkung für das mittige Grundstück ergibt und dieses unangemessen benachteiligt wird.

Dieser Fall kann grundsätzlich nur eintreten, wenn das mittige Haus frei von Anbauten ist. Bei einem bereits herausgezogenen Kellergeschoss entspricht die wahrnehmbare Wandhöhe der benachbarten Anbauten (oberhalb des Kellergeschosses) nur rund 3 Meter. Gleiches gilt bei einer aufgeständerten Terrasse im Zusammenhang mit einer Treppenanlage. Die wahrnehmbare Höhe von 5 Metern reduziert sich entsprechend um die Tiefe der Terrasse und Treppenanlage.

Von der Annahme einer „abriegelnden“ beziehungsweise „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist aber auch bei fehlendem eigenem Anbau nicht auszugehen, da der nachbarliche Anbau hinsichtlich der Abmessungen und Höhe deutlich unterhalb der Bestandsbebauung bleibt. Dies gilt insbesondere, wenn sich die Gebäude im bebauten Bereich befinden (vergleiche BVerwG, U. v. 13.3.1981 - 4 C 1/78, DVBl 1981, 928 - juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U. v. 23.5.1986 - 4 C 34/85, NVwZ 1987, 34 - juris Rn. 15: Drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen; BayVGh, B. v. 10.12.2008 - 1 CS 08.2770 BayVBl 2009, 751 - juris Rn. 23; B. v. 5.7.2011 - 14 CS 11.814 - juris Rn. 21). Auch wenn ein Anbau bei stark abfallendem Gelände aus Gartensicht hinsichtlich der Höhe zwei Vollgeschossen entsprechen kann, bleibt die Gesamthöhe des Anbaus dem Haupthaus untergeordnet, welches immer ein weiteres Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss aufweist.

Bereits das ursprüngliche Planungsrecht (Baunutzungsplan in Kombination mit der Bauordnung von 1958, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans XIV-287b) gestattete auf fast allen Grundstücken einen Anbau. In Abhängigkeit vom Verlauf der Straßen- und Bauflichtlinien konnte die Anbautiefe bereits bis zu 4 Meter betragen. Es handelt sich somit in Teilen um eine Situation, wie sie bereits in der Vergangenheit zulässig war.

Das Rücksichtnahmegebot ist dann verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U. v. 25.2.1977 - IV C 22.75 BVerwGE 52, 122 - juris Rn. 22). Rücksichtslos erweist sich ein Bauvorhaben insoweit erst dann, wenn es ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (VG Gelsenkirchen, U. v. 26.02.2013 - 6 K 5529/10 – openJur 2013, 21443). Der Charakter der Hausgruppe ist durch die Anbauten nicht in Frage gestellt.

Die Anbauten stellen sich vor diesem Hintergrund weder im Hinblick auf die befürchtete erdrückende Wirkung noch hinsichtlich der Belichtung und Besonnung und hinsichtlich der Einblickmöglichkeiten als unzumutbar und damit rücksichtslos dar.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-287b-1 wird für die Reihenhaushausgrundstücke Hanne Nüte 73/99, Rambowstraße 2/46, Onkel-Herse-Straße 22/56 die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich durch die Festsetzung von

Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Für die Reihenhäusendgrundstücke Hanne Nüte 73, 75 und Rambowstraße 2 wird alternativ hinter der Gebäudeflucht auch die Errichtung einer Garage zugelassen (siehe textliche Festsetzung 4). Für die östlich an die Rambowstraße angrenzenden Grundstücke erfolgt die Festsetzung von Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich der Hausgärten.

Reihenhäuser, die über keine Vorgartentiefe von 4,8 Meter verfügen und die keine sonstige Erschließungsmöglichkeit aufweisen (giebelseitige Erschließung, Lage der Hausgärten unmittelbar an einer Erschließungsstraße), bleiben von der Regelung ausgeschlossen. Dies gilt auch für das Grundstück Hanne Nüte 67, für das auf Grund der städtebaulichen Bedeutung der Platzsituation Hanne Nüte / Havermannstraße – im Zusammenhang mit den Hausgruppen Hanne Nüte 61/65, 62/70 (beide im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-287a) und 67/73 – trotz ausreichender Tiefe keine Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden. Der städtebauliche Zusammenhang der Hausgruppen Hanne Nüte 61/65, 62/70 und 67/73 einschließlich ihrer Ortsbild prägenden Vorgärten ist hierbei höher zu gewichten als der private Belang eines Stellplatzes vor dem Gebäude im Vorgartenbereich. Unzumutbare Härten für die privaten Grundstückseigentümer entstehen hierdurch nicht, da auf dem betreffenden Grundstück noch keine Stellplätze hergestellt wurden. Bereist mit den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-287b sind Stellplätze ausgeschlossen.

Für geeignete Reihenhäusgrundstücke wird die giebelseitige Anlage von Garagen beziehungsweise Stellplätzen durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ermöglicht. Hiermit wird die Bestandssituation angemessen berücksichtigt (Rambowstraße 2, Hanne Nüte 75) und in Beziehung gesetzt zu anderen geeigneten Reihenhäusgrundstücken, deren Bauwuch mit einem Mindestabstand von 3 Meter bis zur Grundstücksgrenze die Errichtung einer Garage zulässt beziehungsweise unmittelbar angrenzend ein Mindestabstand von 3 Meter bis zum Hauptgebäude auf dem Nachbargrundstück besteht (Hanne Nüte 73).

Auf den Grundstücken Dürtenstraße 11 und 12 sowie Onkel-Herse-Straße 11 erfolgt auf Grund der Erschließungsmöglichkeit seitens der Rambowstraße eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Hausgärten. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind hiermit nicht verbunden.

Für die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Fritz-Reuter-Allee, deren Grundstücke bisher nicht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden, wird auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet, um eine mögliche Beeinträchtigung und Verlärmung im Blockinnenbereich weiterhin auszuschließen. Darüber hinaus wird auch in Hinblick auf die bestehenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum der Fritz-Reuter-Allee kein Erfordernis weiterer Stellplatz-Festsetzungen gesehen.

Textliche Festsetzung 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Planerische Grundlage für diese Festsetzung bildet der Bebauungsplan XIV-287b (textliche Festsetzung 1).

Durch die textliche Festsetzung 3 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Eine mögliche weitergehende Versiegelung durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes werden hierdurch weitgehend vermieden. Durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Garagen wird gleichfalls sichergestellt, dass die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Textliche Festsetzung 4

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Planerische Grundlage für diese Festsetzung bildet der Bebauungsplan XIV-287b (textliche Festsetzung 2).

Mit der textlichen Festsetzung 4 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass pro Grundstück innerhalb der Fläche für Stellplätze nur ein Stellplatz sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen wahlweise die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig ist. Die Garagen dürfen hierbei nicht in die Vorgartenzone reichen. Hierdurch wird die Flächeninanspruchnahme der Grundstücke durch den ruhenden Verkehr auf ein vertretbares Maß reduziert, eine übermäßige Versiegelung der Vorgärten vermieden und zugleich eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Anlage von zwei Stellplätzen nebeneinander vor dem Gebäude weitgehend ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung 4 wird sichergestellt, dass Garagen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht. In den Vorgärten errichtet, führen sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes indem sie die Aussicht auf die Siedlungshäuser und die offene Vorgartenzone verstellen. Die Errichtung von Garagen in der Bauflucht wird als unschädlich für das Ortsbild angesehen. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung 4 geregelt, dass auf diesen Flächen wahlweise die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage möglich ist.

3.6 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet liegenden Straßen werden mittels Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch gesichert. Ausgenommen hiervon sind ein kleinerer Abschnitt der Havermannstraße (Treppenanlage) sowie die Dürtenstraße, die entsprechend ihres Ausbauzustands als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FUSSWEG“ festgesetzt werden. Die Fußwege in der Dürtenstraße stellen hier eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch dar. Auch wenn die einzelnen Reihenhaushausgrundstücke nicht mit dem Fahrzeug angefahren werden können, ist über die fußläufige Anbindung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Im Übrigen werden Teilflächen der Dürtenstraße, ebenso wie die Grünfläche entlang der Buschkrugallee, als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel 3.7).

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der (Straßen-)Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 7).

3.7 Immissionsschutz

3.7.1 Schallschutz

Rechtliche Grundlagen

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben – abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Bebauungsplan XIV-287b-1 sind die Immissionen des Verkehrslärms relevant.

Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. In Berlin wird ein alternatives Verfahren umgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden inneren Beurteilungspegels ausgelegt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist danach das erforderliche, hieraus resultierende Schalldämm-Maß in Anlehnung an die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) zu ermitteln.

Ausgangssituation / Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Die Auswirkungen des Verkehrs von der Buschkrugallee auf die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 waren zu prüfen (zum Bestand siehe Kapitel I 2.7).

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Verkehr IV A WB D, wird sich das werktägliche Verkehrsaufkommen auf der Buschkrugallee bis zum Jahr 2030 auf 35.000 Fahrzeuge in 24 Stunden erhöhen.

Der Lastkraftwagen-Anteil beträgt 3 Prozent. Hieraus resultiert bei Anwendung der derzeit geltenden Umrechnungsfaktoren ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 31.500 Fahrzeugen, davon 850 Lastkraftwagen > 3,5 Tonnen beziehungsweise 1.020 Fahrzeuge > 2,8 Tonnen.

Anhand der Nomogramme aus dem „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ kann der ungefähre Wert des Beurteilungspegels für die Tag- und Nachtzeit in Abhängigkeit von der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke und vom Abstand des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entnommen werden.

Hiernach können sich an den zur Buschkrugallee orientierten Giebelseiten der nächstgelegenen ost-west ausgerichteten Reihenhauszeilen Havermannstraße 1/11, Dürtenstraße 1 bis 12, Onkel-Herse-Straße 2/12, Rambowstraße 2/46 zukünftig Werte von 65 Dezibel(A) am Tag und 54 Dezibel(A) in der Nacht ergeben. Die Orientierungswerte werden damit an den der Buschkrugallee nächstgelegenen Reihenhäusern um maximal 10 Dezibel am Tag und 9 Dezibel in der Nacht überschritten. Die Lärmbelastung reduziert sich in Richtung Westen um rund 5 Dezibel(A). An den westlichsten Reihenhäusern der Zeilen ergeben sich Werte von 61 Dezibel(A) am Tag und 50 Dezibel(A) in der Nacht. An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Rambowstraße 2/46 können noch maximal 60 Dezibel(A) am Tag und 49 Dezibel(A) in der Nacht erreicht werden. Die rechtlich anerkannten Schwellen der Gesundheitsgefährdung, 70 Dezibel(A) tags, 60 Dezibel(A) nachts, sind damit deutlich unterschritten. Auch die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung, 65 Dezibel tags, 55 Dezibel nachts, können an den der Buschkrugallee nächstgelegenen Gebäuden eingehalten werden.

Für die straßenabgewandten Fassaden Rambowstraße sowie die westlich gelegenen Gebäude sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten, so dass auch zur Nachtzeit die Orientierungswerte eingehalten beziehungsweise unterschritten und somit keine zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Auch mit dem Wohnen baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Mit Bezug auf die 3. Verordnung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm aus dem Jahr 2013 wird als Schwellenwert ein Beurteilungspegel von 65 Dezibel(A) am Tag festgelegt. Dieser wird auch zukünftig nicht überschritten.

Aufgrund der Lage der öffentlichen Parkanlage parallel zur Buschkrugallee sind auch für die Parkanlage zukünftig Lärmwerte von 65 bis 70 Dezibel(A) zu erwarten. Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A) eingehalten werden. Dieser Wert kann in Berlin an nahezu keinem Standort eingehalten werden. Als oberster Schwellenwert wird daher ein Beurteilungspegel von 62 Dezibel(A) tags empfohlen. Ein Wert von 62 Dezibel(A) kann im Bestand erst im Westen der Parkanlage erreicht werden und bei Zunahme des Verkehrsaufkommens vermutlich überhaupt nicht mehr.

Schranken für die Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird in der Regel davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts anzusetzen sind. Auch bei einer Erhöhung

des Verkehrsaufkommens in der Zukunft bleiben die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Wohnbebauung noch deutlich unter 70 Dezibel(A) am Tag und 60 Dezibel(A) in der Nacht.

Im Bebauungsplan sind dennoch für die durch den Verkehrslärm belasteten Bereiche entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Im Vorfeld sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu untersuchen. Dabei sind die Möglichkeiten der Nutzungstrennung, aktive und städtebauliche Maßnahmen sowie zuletzt passive Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Prüfung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz) und Planungsalternativen

Nach dem Trennungsgrundsatz sollen Flächen so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer lärmbelasteten Straße Industrie- oder Gewerbegebiete angesiedelt werden. Durch eine Abfolge von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung wird erreicht, dass eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten beziehungsweise Nutzungskategorien entsteht.

Würde man im Geltungsbereich uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung an der Buschkrugallee an Stelle der Parkanlage ansiedeln. Die Festsetzung einer Parkanlage wäre aufgrund des bestehenden Verkehrslärms zu vermeiden. Allerdings könnten dann aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe neue Probleme entstehen.

Sowohl für die vorhandene Wohnbebauung als auch die vorhandene öffentliche Parkanlage, stellen alternative Nutzungsfestsetzungen, wie zum Beispiel ein Gewerbe- oder Mischgebiet, keine Option dar. Die Wohnbebauung und die Freiflächen sind Teil der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für das Gebiet Krugpfuhsiedlung, welche am 02.11.2008 in Kraft getreten ist. Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Krugpfuhsiedlung“. Die in diesem Gebiet ab Mitte der 1920er- Jahre entwickelten großen Wohnanlagen gehören zu den herausragenden wohnungspolitischen Reformprojekten der Weimarer Republik. Zum Konzept der Siedlung gehörten von Anfang an auch die großen Grünflächen mit Spielplätzen und Promenadenwegen. Neben der vom Lärm betroffenen Grünanlage parallel zur Buschkrugallee existieren in den Siedlungen weitere vom Lärm abgeschirmte Grün- und Freiflächen.

Unabhängig vom Schutzstatus kommt dem Erhalt naturräumlich wirksamer Freiflächen entlang von Verkehrsstraßen eine große Bedeutung zu. Staubbürstige Luftverunreinigungen werden teilweise abgelagert und so die Belastungen in den angrenzenden Flächen gemindert und das Mikroklima, verbessert.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch auch nicht sinnvoll, vorhandene Wohngebiete vollständig oder teilweise umzunutzen. Dem stehen die Eigentumsverhältnisse und der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Berlin, der eine Umnutzung von Wohnraum ohne die gleichzeitige Schaffung von Ersatzwohnraum verbietet, entgegen. Aus diesem

Grund sollen die vorhandenen Nutzungen – Wohnen, Parkanlage – im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 vollständig beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen gehören der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge und die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen.

Durch das Aufbringen lärmindernder Asphaltdecken kann bei Personenkraftwagen eine Lärminderung zwischen 3 und 5 Dezibel(A) erreicht werden. Bei Straßen mit höherem Lastkraftwagenanteil, wie der Buschkrugallee, ist das Minderungspotential geringer (Berliner Leitfaden, Seite 66). Auch dann liegen die Pegel in der Nacht vermutlich noch oberhalb der Orientierungswerte. Eine entsprechende Maßnahme wäre durch die zuständige Straßenbaubehörde umzusetzen, da aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Zunahme der Lärmbelastung resultiert. Zu berücksichtigen ist, dass die einschlägige Berechnungsvorschrift für innerörtliche Straßen bis 60 Kilometer / Stunde keine Korrekturwerte für die Fahrbahnoberfläche zuordnet, so dass eine rechnerische Berücksichtigung formal nicht zulässig ist.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder –wällen kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Geschosse eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf das Erhaltungsgebiet Krugpfuhlsiedlung und dessen Umgebung auswirken. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das Gebiet von dem direkten räumlichen Umfeld abschottet. Zusätzlich müssten Öffnungen zur Buschkrugallee als Zufahrten in das Wohngebiet erhalten bleiben. Lärmschutzwälle haben aufgrund des breiten Sockels einen wesentlich höheren Platzbedarf. Dieser würde zu Lasten der vorhandenen Parkanlage und Spielflächen gehen. Die Parkanlage ist Teil des Erhaltungsgebietes gemäß Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch. Darüber hinaus würde eine Lärmschutzwand / -wall zu einer Abtrennung der Parkanlage von den östlich der Buschkrugallee gelegenen Freiflächen und den gering bebauten Siedlungsgebieten führen. In der Karte Planungshinweise Stadtklima 2015 (Umweltatlas) wird der Parkanlage hinsichtlich der Anforderungen eines vorsorgenden Klimaschutzes eine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet. Lärmschutzwände und –wälle stellen im Stadtbereich nur selten ein geeignetes Mittel dar. Sie werden somit für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen.

Bedingt durch den Verzicht auf Lärmschutzwände oder -wälle kommt es zwangsläufig auch zu verlärmten Freibereichen der Wohnbebauung und der öffentlichen Parkanlage parallel zur Buschkrugallee. Mit der Fortsetzung der Parkanlage um den Krugpfuhl existieren im Plangebiet aber auch Parkflächen mit Spielangeboten gleicher Größe, die nicht vom Verkehrslärm betroffen ist.

Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Minderung der Geräuschemission zählen nicht zu den nach § 41 Bundes-Immissionsschutzgesetz aktiven Schutzmaßnahmen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Lärmaktionsplan 2013-

2018 wurden die prioritären Abschnitte für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen nachts im Hauptstraßennetz in Abhängigkeit von der Pegelüberschreitung des maßgeblichen Richtwertes und der Anzahl der betroffenen Anwohner ermittelt. Dem Abschnitt der Buschkrugallee zwischen Blaschkoallee und Parchimer Allee wurde hierbei die 3. Priorität zugeordnet.

Prüfung städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen

Eine Bündelung von Lärmquellen (Grundsatz „Lärm zu Lärm“) ist wie eingangs beschrieben hier nicht möglich (siehe Prüfung des Trennungsgrundsatzes).

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, dessen städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt zu erhalten ist, scheidet auch die Realisierung einer geschlossenen ausreichend hohen Bebauung entlang der Buschkrugallee zur Abschirmung der dahinterliegenden Bebauung aus. Zudem müsste eine solche Riegelbebauung auf der öffentlichen Parkanlage erfolgen. An der Buschkrugallee und zu beiden Seiten des Krugpfuhls sind bis an die Fritz-Reuter-Allee öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen und Promenadenwegen angelegt worden. Faktisch wirkt erst die nord-süd-ausgerichtete Reihenhauszeile Rambowstraße als Lärmschutzwand für die dahinterliegende Bebauung und Parkanlage.

Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Passive Lärmschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu mindern. Hierzu gehören Grundrissregelungen und Regelungen zum baulichen Schallschutz / Innenpegellösungen.

Grundrissregelungen von Wohnungen

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, greifen Regelungen zur Grundrissausrichtung nur bei Abgang und Neubau oder Umbau. Bei Reihenhäusern erfolgt regelmäßig eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu beiden Seiten, so dass bezogen auf die ebenfalls vom Lärm betroffene Reihenhauszeile Rambowstraße eine Grundrissregelung nicht erforderlich ist, weil davon auszugehen ist, dass Aufenthaltsräume gleichermaßen zur ruhigen Gartenseite orientiert sind. Die ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen Havermannstraße, Dürtenstraße und Onkel-Herse-Straße weisen aufgrund ihrer rechtwinkligen Stellung zur Buschkrugallee schalltechnisch eine ungünstige Anordnung auf. Der Unterschied zwischen der Nord- und Südseite beträgt < 5 Dezibel. Die Grundrissregelung kann dann zur Anwendung kommen, wenn auf der „leiseren Seite“ zumindest die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung von 65 Dezibel(A) für L_DEN und von 55 Dezibel(A) für L_N eingehalten werden. Diese Werte können zukünftig sowohl an der Nord- als auch an der Südseite eingehalten beziehungsweise unterschritten werden. Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen der Reihenendhäuser, die direkt zur Buschkrugallee ausgerichtet sind, bestehen nicht. Die Festsetzung einer Grundrissausrichtung für diese Reihenhauszeilen ist daher nicht sinnvoll.

Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Im vorliegenden Fall sind sensible Nutzungen bereits in Nähe der vorhandenen Lärmquelle (Buschkrugallee) vorhanden. Der Konflikt der Anordnung sensibler Nutzungen neben einer Lärmquelle ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung – vollständige Erhaltung der Krugpfuhsiedlung – nicht auflösbar.

Aus der Prüfung der möglichen Lärmschutzmaßnahmen geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden die einzig mögliche Maßnahme darstellt. In Betracht kommen hierfür besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (zum Beispiel die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, das heißt der Beurteilungspegel $L_r \text{ circa} \geq 58 \text{ Dezibel(A) tags} / \geq 53 \text{ Dezibel(A) nachts}$ für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten und ähnlichem oder für Büroräume und ähnlichem $\text{circa} \geq 63 \text{ Dezibel(A)}$ erreicht.

Aus der zukünftigen Verkehrsbelastung und den Nomogrammen und ergibt sich, dass vor den gartenseitigen Fassaden der vorhandenen Wohngebäude Havermannstraße 1/11, Dürtenstraße 1-12 und Onkel-Herse-Straße 2/12 die Beurteilungspegel am Tag von $\geq 58 \text{ Dezibel(A)}$ auch zukünftig überschritten werden. An den ostseitigen Fassaden der Gebäude Rambowstraße 2/46 wird der Beurteilungspegel zukünftig erstmals überschritten. Der Fassadenbereich mit nächtlichen Beurteilungspegeln von $\geq 53 \text{ dB(A)}$ beschränkt sich auf die Gartenseiten der östlichsten Reihenhäuser. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten der Bebauung Rambowstraße 2/46 wird der maßgebliche Beurteilungspegel in der Nacht eingehalten.

Das Auslösekriterium für Büroräume und ähnliches wird im Bestand an keiner Stelle erreicht und ist in Anbetracht der tatsächlichen Nutzung auch nicht relevant.

Textliche Festsetzung 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

- **der nach Norden und Süden orientierten Fassaden auf den Grundstücken Havermannstraße 1/11, Dürtenstraße 1-12, Onkel-Herse-Straße 2/12,**
- **der nach Osten orientierten Giebelseiten der Gebäude Havermannstraße 1, Dürtenstraße 1, 2, Onkel-Herse-Straße 2,**
- **der nach Osten orientierten Fassaden auf den Grundstücken Rambowstraße 2/46**

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- **35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
 - **35 Dezibel(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
 - **40 Dezibel(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen,**
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

Die textliche Festsetzung 5 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Durch die textliche Festsetzung erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Dies ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der Raum nach Größe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann. Zudem ist in der Krugpfuhlsiedlung für sämtliche Baumaßnahmen eine Genehmigung zu beantragen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es damit dem/der Bauherren/in überlassen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Neukölln die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung und Berücksichtigung der Anforderungen aus der Erhaltungsverordnung zu ermitteln.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters wird bei 15 Dezibel eingeschätzt (Berliner Leitfaden, Seite 103). Bei Umsetzung der textlichen Festsetzung 5 kann dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster nur annähernd nachgekommen werden. Nach der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) ist für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ein maximaler Pegel von 30 Dezibel vorgesehen. An den Reihenhauszeilen errechnen sich Innenraumpegel von 32 bis 39 Dezibel(A) in der Nacht.

Die Fenster sind ein stark prägendes Gestaltungselement der einzelnen Gebäude. Fenster und Fensteröffnungen sind gemäß den Regelungen in der Erhaltungsverordnung beizubehalten und bei Austausch vorzugsweise nach dem historischen Vorbild wieder nachzubauen.

Die Reihenhäuser weisen im Bestand kleine Fensterflächenanteile auf, was sich grundsätzlich positiv auf den Innenraumpegel auswirkt. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Holzkastendoppel-Fenster. Grundsätzlich stellt das Prinzip des Holzkastendoppel-Fensters, mit zwei Fensterebenen und einem dazwischenliegenden Luftraum, einen Vorläufer der so genannten besonderen Fensterkonstruktionen (für den Kippzustand optimiertes Kastenfenster) dar. Dieser Zwischenraum kann zusätzlich mit absorbierenden Materialien an Sturz und Laibungen ausgekleidet werden, um das Schalldämm-Maß des Kastenfensters zu erhöhen. Werden Laibung und Sturz mit hochabsorbierenden Materialien verkleidet, so sind im Kippzustand eines Fensters höhere bewertete Schalldämmmaße bis 17 Dezibel(A) möglich (Lärmleitfaden, S. 176).

Bereits durch einen Erhalt der Fensterdimensionen (sichergestellt durch die Erhaltungsverordnung), die Möglichkeit, bei Kippfenstern Öffnungsbegrenzer einzusetzen, sowie bei Kipp- und Kastenfenstern schallabsorbierende Materialien in Sturz und Laibung vorzusehen, kann der Schallschutz auch bei teilgeöffneten Fenstern weiter erhöht werden.

Da in der Krugpfuhsiedlung besondere Anforderungen an die Ausführung und Gestaltung der Bauteile gestellt werden, wird in der Abwägung von einer zusätzlichen Festsetzung zur Umsetzung besonderer Fensterkonstruktionen abgesehen. Dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart und der individuellen Abstimmung von weitergehenden Maßnahmen in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird hier der Vorrang eingeräumt.

Die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 geändert worden ist, ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert im Bezirksamt bereitgehalten werden. Sie ist Grundlage des passiven Schallschutzes in der Regel in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung).

Lärmbelastungen in der öffentlichen Parkanlage

Im Bebauungsplan erfolgt parallel zur Buschkrugallee die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz. Hierbei handelt es sich um bestehende Freiflächennutzungen. Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A) eingehalten werden. Dies ist in Berlin an nahezu keinem Standort möglich. Als angemessen wird daher ein Beurteilungspegel von 60 Dezibel(A) angesehen. Sollte auch dieser Schwellenwert nur mit unangemessen hohem Aufwand zu realisieren sein, ist zumindest die Einhaltung eines Zielwertes von 62 Dezibel(A) anzustreben. Bei diesem Wert wird eine normale Kommunikation als möglich betrachtet.

Aus der Strategischen Lärmkarte, Straßenverkehr Lärmindex L_DEN (Ausgabe 2016) ist ersichtlich, dass ein Wert von 62 Dezibel(A) im Bestand erst vor der Bebauung erreicht werden kann und zukünftig vermutlich überhaupt nicht mehr. Damit ist die Parkanlage als stark lärmbelastet anzusehen und somit als für die Erholung nur eingeschränkt nutzbar einzustufen. Die Parkanlage ist Teil eines Grünsystems, welches seine Fortsetzung in den ruhigen Grünflächen um den Krugpfuhl

und den Hufeisenteich findet. Damit sind große Teile der zusammenhängenden Freifläche nicht von Umweltbelastungen betroffen.

Der Wert von Grünflächen auf und neben Verkehrsstraßen ist dennoch nicht zu unterschätzen. Wo Abgase in die Luft gelangen, ist es wichtig, auf geeignete und üppige Vegetation zu setzen. Pflanzen erzeugen nicht nur lebensnotwendigen Sauerstoff, sondern tragen auch zur Bindung von Feinstaub aus Autoabgasen bei. Die Parkanlage ist entscheidend für den Luftaustausch zwischen den Grünflächen in der Krugpfuhlsiedlung und den Grün- und Freiflächen östlich der Buschkrugallee und wird daher weiterhin als Parkanlage festgesetzt.

Da es sich um eine Parkanlage handelt, die ihre Fortsetzung in den Freiflächen um den Hufeisenteich im Westen sowie die ausgedehnten Grün- und Freiflächen bis zum Teltowkanal (Britzer Wiesen) im Osten findet, und damit Teil des städtebaulichen Konzeptes im Umgebungsbereich einer UNESCO-Welterbestätte ist, ist ihre Erhaltung alternativlos (siehe Trennungsgrundsatz). Eine ansonsten denkbare abschirmende Bebauung auf der Fläche scheidet daher aus. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 sowie die Aufbringung von lärminderndem Asphalt in Frage. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Buschkrugallee scheidet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus und widerspricht, da sie zur Trennung der Straßenseiten führt und Querungsbeziehungen verhindert, auch der Idee einer Grünverbindung.

Der Spielplatz übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb und außerhalb der Siedlung. Während die Krugpfuhlsiedlung und die Hufeisensiedlung vergleichsweise gut mit Spielplätzen versorgt sind, weisen die Gebiete östlich der Buschkrugallee, südlich der Parchimer Allee und westlich der Onkel-Bräsig-Straße ein erhebliches Versorgungsdefizit auf (Versorgungsstufe 1, kleiner 0,1 Quadratmeter/Einwohner). Alternative Flächen für die Neuanlage des Spielplatzes Buschkrugallee stehen nicht zur Verfügung. Neben dem Spielplatz Buschkrugallee existieren am Krugpfuhl und an der Miningstraße (Hufeisensiedlung) zwei weitere Spielplätze, die vom Verkehrslärm abgeschirmt sind und damit alternativ genutzt werden können.

Bei Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptstraßennetz liegt der Fokus auf dem Schutz der Nachtruhe. Parkanlagen und Spielplätze stellen in dieser Hinsicht keine prioritären Maßnahmenflächen dar. Das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten stellt, vor dem Hintergrund, dass die Parkanlage innerhalb der Siedlung auch ruhige Bereiche aufweist beziehungsweise zwei Spielplätze in ruhiger Lage vorhanden sind, ebenfalls keine angemessene Maßnahme dar. In der Abwägung wird daher entschieden, die Belange des Schallschutzes auf der Fläche zurückzustellen. Trotz höherer Lärmeinwirkungen von der Buschkrugallee sind die Parkanlage und der Spielplatz für die westlich angrenzende Wohnbebauung unverzichtbar. Sowohl Grünfläche als auch Spielplatz sind im Bestand vorhanden. Der Spielplatz wird zudem vor Ort gut angenommen und vom Umfeld akzeptiert. Wie aus Untersuchungen bekannt ist, wird die Lärmbelastung geringer eingeschätzt, wenn die Schallquelle nicht direkt zu sehen ist.

Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, wurde mit Schreiben vom 26.06.2018 angeregt zu prüfen, ob ein niedriger Lärmschutzwall

von etwa 1,2 Meter Höhe über die gesamte Länge der östlich gelegenen öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz an der Buschkrugallee realisierbar ist. Hierdurch könnte die Kommunikation auf dem Spielplatz – insbesondere mit kleinen Kindern – erleichtert werden und somit zur Sicherheit beitragen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit 1,2 Metern Höhe verdecken die Straße nur gering und unterschreitet die Höhe üblicher Pkw. Entscheidend für die Pegelminderung ist eine Überhöhung (Umweg des Schallstrahls über das Hindernis). Es wird daher eingeschätzt, dass die Wirkung einer Lärmschutzwand mit 1,2 Meter gering ist. Der Lärm würde auf dem Spielplatz allenfalls geringfügig gedämpft werden. Hinzu kommt, dass Erwachsene eine Größe von 1,2 Meter, auch auf der Bank sitzend, regelmäßig überschreiten und sich in Bezug auf die Kommunikation keine tatsächlichen Verbesserungen ergeben. Die Reihenendhäuser würden nicht von dieser Lärmschutzmaßnahme profitieren. Insgesamt wird eingeschätzt, dass Kosten und Nutzen der Errichtung einer solchen Lärmschutzmaßnahme niedriger Höhe in keinem angemessenen Verhältnis stehen. Dies gilt grundsätzlich auch für sonstige, wesentlich höhere Lärmschutzmaßnahmen, die auf Grund der Flächenanforderungen (Lärmschutzwand) sowie einer hiermit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (insbesondere Lärmschutzwand) ebenfalls nicht in Betracht kommen.

Lärmbelastungen in den Außenwohnbereichen

Für mit dem Wohnen verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen wird als Schwellenwert ein Beurteilungspegel von 65 Dezibel(A) am Tag festgelegt. Dieser kann eingehalten werden. Bedingungen für die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen sind daher nicht zu regeln.

3.8 Grünfestsetzungen

3.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen um den Krugpfuhl, zwischen Fritz-Reuter-Allee und Rambowstraße, entlang der Dürtenstraße sowie entlang der Buschkrugallee werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung als Grünflächen – Öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz – gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 Baugesetzbuch festgesetzt und hierdurch als potenzielle Spiel-, Sport- und Erholungsfläche planungsrechtlich gesichert.

3.8.2 Grundwasserschutz

Textliche Festsetzung 6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Um eine weitgehende Versiegelung von Wegen und Zufahrten zu vermeiden, sind diese gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch und § 36a Berliner Wassergesetz nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird zum einen die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück gefördert. Zum anderen sollen diese Flächen auf der Grundlage der Erhaltungsverordnung nur in eingeschränktem Umfang zugelassen werden, um den Charakter der siedlungstypischen, ortsbildprägenden Vorgärten möglichst zu erhalten (Beschränkung der Breite von Wegen und Zufahrten; Errichtung von Zufahrten in Form von zwei Fahrspuren unter Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterauffüllungen oder ähnliches). Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Die Versiegelung und Überbauung stellt eine der nachhaltigsten Bodenbelastungen dar. Auch in der Krugpfuhlsiedlung hat die Versiegelung durch die Erweiterung der Baukörper, Errichtung von Nebenanlagen, die Anlage von Stellplätze und Zufahrten, die Anlage von Terrassen stetig zugenommen. Die Folgen sind die Verhinderung der Versickerung, die Verschlechterung des Kleinklimas und der Verlust der Böden als Pflanzenstandort. Mit der textlichen Festsetzung 6 soll gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 36a Berliner Wassergesetz erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete versickert werden kann und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt verhindert werden. Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege und Gartenwege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge.

Gleichzeitig sollen die Eingriffe in das Ortsbild durch die Anlage großer Betonflächen zum Abstellen der Fahrzeuge im Vorgartenbereich reduziert werden. Vorzugsweise soll die Anlage von lediglich Fahrspuren erfolgen (dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans).

Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers stehen vor dem Hintergrund der Beschränkung der zulässigen Überbauung in ausreichender Größenordnung zur Verfügung (siehe hierzu auch Kapitel III 3.3.1).

3.9 Wasserfläche

Der Krugpfuhl wird nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt. Bei dem Krugpfuhl handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung in Zuständigkeit des Bezirks. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Berliner Wassergesetzes (BWG) sind auf den Krugpfuhl anzuwenden.

Im Übrigen ist der Krugpfuhl Bestandteil des durch Rechtsverordnung vom 21. Oktober 1990 festgesetzten Naturdenkmals (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2257), die auch Flächen der Parkanlage (nicht zugängliche Flächen um den Krugpfuhl) umfasst.

3.10 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Die textliche Festsetzung 7 dient der Klarstellung, dass die aus der Planunterlage ersichtliche Straßeneinteilung nicht Festsetzungsgegenstand ist.

Die Fußwege in der Dürtenstraße stellen hier eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch dar. Über die fußläufige Anbindung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Textliche Festsetzung 8

Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Zugänglichkeit des Krugpfuhls für die Allgemeinheit von Seiten der Onkel-Herse-Straße und der Straße Hanne Nüte wird durch Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch von mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen gesichert. Hierdurch wird den Belangen der Erholung, auch für nördlich und südlich angrenzende Gebiete der Krugpfuhlsiedlung, in angemessener Weise Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung 9

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die textliche Festsetzung 9 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-287b-1 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287b, diese werden zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287b-1 ersetzt.

3.11 Nachrichtliche Übernahme

Die planfestgestellte unterirdische Bahnanlage der U-Bahnlinie U7 ist nachrichtlich übernommen und in der Planunterlage entsprechend gekennzeichnet.

Außerdem sind die Wasserfläche des Krugpfuhls und das Naturdenkmal Krugpfuhl einschließlich Umgebung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 statt. Es wurden 13 schriftliche Äußerungen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.10.2018 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele zwingend erfordern. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte daher zunächst zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Die aktuellen Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche werden nur pauschal benannt und müssten differenziert werden. Eine direkte Befragung und Beteiligung der Anwohner ist (bislang) nicht erfolgt.
- Dem gestiegenen Wohnraumbedarf kann auch durch einen Dachausbau entsprochen werden.
- Der Verzicht auf seitliche Abstandsflächen verletzt das Gebot der Rücksichtnahme und ist bei zweiseitigem Anbau besonders rücksichtslos. Bei Grundstücken mit einem starken Gefälle kann die Höhe des Anbaus 4-5 Meter betragen. Die erdrückende Wirkung verstärkt sich bei gartenseitiger Betrachtung nochmals, da der verbleibende Fassadenanteil bis zur Traufe nicht proportional zum Anbau ist, sondern eine deutlich geringere Höhe als der Anbau aufweist. Ist dies auf beiden Seiten der Fall entsteht ein „Gefängnishofeffekt“.
- Das Ergebnis der Verschattungsstudie ist zwingend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erfolgten Anregungen und Hinweise, die Gegenstand der Erhaltungsverordnung und nicht des Bebauungsplanes sind.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten nicht zu Änderungen der Planzeichnung. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

Den Anregungen zum Verzicht auf die Festsetzung von Anbauten beziehungsweise die Zulässigkeit von der Nachbarzustimmung abhängig zu machen, wurde nicht gefolgt. Bereits der Baunutzungsplan (Planungsgrundlage vor Festsetzung der Bebauungspläne XIV-287a bis XIV-287c) gestattete, ausgehend von den förmlich festgesetzten Baufluchtlinien vom 29.07.1936, eine Bebauungstiefe von 13 Meter, bis zu der eine Verletzung des Abstandsflächenrechts nicht vorlag. Die Reihenhauszeilen wurden überwiegend hinter den Baufluchtlinien errichtet, so dass vielfach eine Ausschöpfung der zulässigen Bebauungstiefe nicht möglich war. Bautiefen >13 Meter, gemessen von der Baufluchtlinie, waren nur mit Nachbarzustimmung zulässig. Es ist Ziel des Bebauungsplans, Anbauten gleichermaßen auf allen Reihenhausgrundstücken zu ermöglichen. Die frühere Entscheidungspraxis erfolgt wesentlich auf Grundlage subjektiver Kriterien (eigener Anbauwillen, Nachbarschaftsverhältnis et cetera). Damit ist eine Gleichbehandlung nicht sichergestellt.

Eine Befragung ist nicht zielführend, da auch zukünftige Wünsche zu berücksichtigen sind. Die Erfahrung aus anderen Bauvorhaben zeigt, dass, unabhängig von den aktuell eigenen Bestrebungen, der Option auf eine bauliche Erweiterung eine größere Zustimmung eingeräumt wird als dem dauerhaften Verzicht. Dies wird auch in den vorliegenden Stellungnahmen deutlich, in denen ein Anbau überwiegend begrüßt wird. Der Hinweis auf ein Eilverfahren ohne Beteiligung der Anwohner ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan lag drei Wochen aus. In dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren.

Der Bebauungsplan ist nicht nur auf die Bestandssituation auszurichten, sondern muss auch gegebenenfalls zukünftige Entwicklungen berücksichtigen. Spielräume in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen deshalb dem Ziel vorausschauender Planung. Die Reihenhauszeilen um den Krugpfuhl sind hierbei nicht isoliert, sondern die Siedlung insgesamt zu betrachten.

Während mit einem Dachausbau die Zahl der Zimmer erhöht werden kann, stellt der gartenseitige Anbau eher eine Erweiterung der gemeinschaftlich genutzten Flächen (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche) dar. Ein Dachraumausbau stellt insoweit keinen adäquaten qualitativen Ersatz für gartenseitige Anbauten dar.

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen und privaten Belange, aber auch die privaten Belange untereinander gerecht abgewogen. Im Ergebnis muss, bei widerstreitenden Belangen, einem Belang der Vorzug gegeben werden. Die jeweiligen Auswirkungen kollidierender Privatinteressen sind im Begründungstext darzulegen. Ob das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelfall verletzt wird und von den geplanten Anbauten Belästigungen oder Störungen ausgehen, die unzumutbar sind, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 wurde in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

37 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per Email vom 28.05.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Prüfung der Festsetzung einer Lärmschutzwand mit 1,2 Meter Höhe über die gesamte Länge der östlichen Parkanlage (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C).
- Im Bebauungsplan ist nicht erkennbar, wie und durch welche Maßnahmen die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BRWa-BE) eingehalten werden können. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, um mögliche und notwendige Entwässerungslö-

sungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D).

- Die Möglichkeit gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan sollte geprüft werden (Landesdenkmalamt).

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten nicht zu Änderungen der Planzeichnung. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

- Eine Lärmschutzwand mit 1,2 Metern Höhe verdeckt die Straße nur knapp und unterschreitet die Höhe üblicher Pkw. Entscheidend für die Pegelminderung ist eine Überhöhung (Umweg des Schallstrahls über das Hindernis). Es wird daher eingeschätzt, dass die Wirkung einer Lärmschutzwand gering ist. Der Lärm würde auf dem Spielplatz allenfalls geringfügig gedämpft werden. Die Reihenhäuser würden nicht von der Lärmschutzwand profitieren. Kosten und Nutzen der Errichtung einer Lärmschutzwand stehen in keinem angemessenen Verhältnis. Hinzu kommt, dass es in der Siedlung zwei Spielplätze gibt. Der zweite Spielplatz befindet sich im Innenbereich und ist vollständig vom Verkehrslärm abgeschirmt.
- Ein Entwässerungskonzept für die Siedlung wird nicht erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan XIV-287b-1 soll die Bebauungsstruktur der Krugpfuhsiedlung gesichert werden. Straßen, Wege und Stellplätze sind bereits vollständig hergestellt. Bauliche Erweiterungen sind nur im rückwärtigen Bereich in geringer Größenordnung (rund 22 Quadratmeter) zulässig. Damit kann die Regenentwässerung des Bestandes als sichergestellt angesehen werden. Die Neubauten fallen unter die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung. Die Grundstücke sind zu maximal 50 Prozent bebaut. Damit kann, unabhängig von gegenwärtigen und zukünftigen Regelungen zur Regenentwässerung, davon ausgegangen werden, dass auf den Grundstücken für die zusätzlichen Bauflächen (22 Quadratmeter je Grundstück) ausreichend Flächen für eine dezentrale Regenentwässerung zur Verfügung stehen.
- Zur Sicherung der gestalterischen Qualität existiert bereits die Erhaltungsverordnung Krugpfuhsiedlung, die sicherstellt, dass eine Pflicht zur Einholung einer Genehmigung für alle beabsichtigten baulichen Veränderungen (auch verfahrensfreie Bauvorhaben) besteht. Damit ist ein ausreichendes Instrumentarium, um die hohe städtebauliche, freiraumplanerische und gestalterische Qualität der Krugpfuhsiedlung, innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes der Hufeisensiedlung, zu sichern, gegeben.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 wurde in der Zeit vom 03.05.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Als Frist für die Rückäußerung wurde die Monatsfrist eingeräumt.

37 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per Email vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Zur Abschätzung des zukünftigen Beurteilungspegels vom Straßenverkehr wurde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens – mittels Anwendung der Nomogramme – empfohlen (SenUVK, IC).
- Die Prüfung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung (Lärm) sollte entsprechend dem Vorgehen im Berliner Lärmleitfaden erfolgen (SenUVK, IC).
- In den Bebauungsplan sollten Festsetzungen zur Grundrissausrichtung und für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche aufgenommen werden (SenUVK, IC).
- Der Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zur Sicherung des Einbaus von lärmarmen Fahrbahnbelag und Lärmschutzfenstern sollte erfolgen (SenUVK, IC).
- Die vorhandene Situation des Schallschutzes sollte in die Abwägung eingestellt werden (SenUVK, IC).
- Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung sollte geprüft werden (LDA).
- Im Plangebiet befindet sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U7. Die Anlage ist entsprechend farblich im Bebauungsplan darzustellen (BVG).
- Naturschutzfachliche Belange, wie Baumschutz, Gebäudebrüter, Vogelanflug auf Glas und Oberflächenentwässerung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen (BA, UmNat).

Darüber hinaus erfolgten Hinweise zu fehlerhaften Verkehrszahlen im Begründungstext (SenUVK, IV B), zu Fahrradtrassen in der Nähe des Plangebiets (SenUVK, IV B), zu Grundwasserabständen (BA, UmNat), die im Weiteren berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der Abwägung der geäußerten Anregungen werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt. Der Begründungstext wird fortgeschrieben.

- Der Anregung zur Festsetzung einer Grundrissausrichtung wurde nicht gefolgt, da der Unterschied zwischen der Nord- und der Südseite der ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen < 5 Dezibel ist. Die Werte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 Dezibel(A) für L_DEN und von 55 Dezibel(A) für L_N können eingehalten werden. Hinzu kommt, dass Reihenhäuser in der Regel ohnehin über Räume zu beiden Seiten verfügen. Daher werden entsprechende Regelungen auch für die Gebäude Rambowstraße als nicht zielführend angesehen.
- An den Außenwohnbereichen werden die Schwellenwerte nicht überschritten. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.
- Der Anregung zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen wurde nicht gefolgt. Bezogen auf eine vertragliche Regelung zum Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage und aus welcher

Motivation heraus ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag durch die Eigentümer mit dem Bezirksamt geschlossen werden sollte. Der Bebauungsplan sieht keinen Neubau vor, zusätzliches Verkehrsaufkommen resultiert aus dem Gebiet nicht. Hinzu kommt, dass ein Teil der Reihenhäuser, welche von der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287b-1 durch die Schaffung von Planungssicherheit für rückwärtige Anbauten profitieren, bereits durch die Bebauung Rambowstraße geschützt sind.

- Bezogen auf den Einbau von Schallschutzfenstern ist anzumerken, dass ein Einbau zurzeit erfolgt und etwaige Verträge diesbezüglich nicht mehr notwendig sind.
- Eine Abschätzung des zukünftigen Beurteilungspegels, die Prüfung von Maßnahmen gemäß dem Berliner Lärmleitfaden sind ebenso wie die Beschreibung der Bestandssituation bereits erfolgt. Die Ausführungen werden jedoch im Weiteren ergänzt.
- Die Anregung zur Aufstellung einer Gestaltungsverordnung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Gestaltungsverordnung kann nicht den Bebauungsplan ersetzen. Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Gestaltungsverordnungen können, da sie auf Landesrecht beruhen, keine bodenrechtlichen Regelungen treffen. Die Prüfung, ob zur Sicherung ästhetischer oder gestalterischer Belange eine Gestaltungsverordnung (zusätzlich) das sachgerechte Instrument wäre, muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine Gestaltungsverordnung kann nur eine Ergänzung zum Bebauungsplan sein. Rechtsverordnungen außerhalb des Bebauungsplans erlässt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.
- Die Trasse der U7 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Da es sich um eine unterirdische Trasse handelt, erfolgt keine farbige Darstellung im Plan, sondern eine Abgrenzung durch gestrichelte Linien mit Planeinschrieb.
- Auf die naturschutzfachlichen Belange wird im Begründungstext hingewiesen. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen gegen Vogelschlag treffen. In § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch sind keine Maßnahmen vorgesehen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen. Eine entsprechende Sicherung von Maßnahmen könnte nur durch städtebauliche Verträge mit den Eigentümern erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Vielzahl der Eigentümer unrealistisch.
- Der Anregung zur Oberflächenentwässerung wird dahingehend gefolgt, dass durch den Bebauungsplan die Versiegelung auf ein Maß begrenzt wird, welches in jedem Fall ausreichend Fläche für eine Oberflächenentwässerung sichert.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Da der Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch inhaltlich noch geändert und ergänzt wurde,

waren gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen einzuholen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf die berührten Behörden und Ämter beschränkt.

Die Änderungen betreffen die Festsetzungen und Ausführungen zum Immissionsschutz, Kap. III 3.7 Immissionsschutz, IV 1.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte / Auswirkungen auf den Menschen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Ämter wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Mit E-Mail / Schreiben vom 09.09.2019 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C, sowie die Abteilung Umwelt und Natur und der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Neukölln angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

Es liegen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, sowie der Abteilung Umwelt und Natur vor. Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht hat sich nicht geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen ist.

In der Auswertung und Abwägung wurden auch die eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.08.2019 im Amtsblatt von Berlin Nummer 36, Seite 5437. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es ging eine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan ein. Drei Bürger/Innen nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort; Anregungen und / oder Hinweise wurden weder mündlich noch schriftlich geäußert.

Stellungnahme 1 (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.; Schreiben vom 08.10.2019)

Äußerung

Wir stimmen der Planung der drei Bebauungspläne Bebauungsplan XIV-287a-1, Bebauungsplan XIV-287b-1 und Bebauungsplan XIV-287c-1 größtenteils zu, möchten hier jedoch im Einzelnen noch einmal auf den Bebauungsplan XIV-287b-1 eingehen.

Abwägung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Äußerung

Das Kleingewässer Krugpfuhl, welches sich in der Mitte des Planungsbereiches des Bebauungsplans XIV-287b-1 nach dem der betroffene Siedlungskomplex benannt ist, befindet, ist Bestandteil des durch Rechtsverordnung vom 21. Oktober 1990 festgesetzten Naturdenkmals (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2257), welches auch die nicht zugänglichen Flächen der Parkanlage um den Krugpfuhl umfasst.

Das Gesetz- und Verordnungsblatt beinhaltet geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen. Nach § 4 Pflege des Naturdenkmals des Gesetz- und Verordnungsblatts Seite 2257 beschriebene Pflegemaßnahmen wurden unserer Ansicht nach nicht oder unzureichend durchgeführt beziehungsweise eingehalten, da sich erkennen lässt, dass das Gewässer und einige Teile der Grünflächen (besonders im südöstlichen Bereich) rund um diesen trocken und der Pfuhl so gut wie verlandet sind.

Nach § 4 Absatz 2 ist „*die Umwandlung von Parkrasenflächen in Feucht- bis Nasswiesen*“ nicht ausreichend erfolgt, ebenso wie der Eintrag von Laub nicht vermindert wurde, wie man am Pflegezustand der umstehenden Bäume erkennen kann. Dies spiegelt sich auch in der Verlandung des Pfuhls selbst wider.

Dies steht entgegen dem Absatz 5 unter § 5 Verbotene Handlungen, welcher untersagt „*Maßnahmen vorzunehmen, die eine Entwässerung des Pfuhls zur Folge haben oder eine Absenkung des Gewässers verursachen können.*“ Dies könnte auch so ausgelegt werden, dass Maßnahmen unternommen werden müssen um die Entwässerung des Gebietes zu vermeiden. Das ist jedoch nicht geschehen. Wir fordern das Amt daher auf, darauf zu achten, dass die vorgegebenen Pflegemaßnahmen für den Erhalt des Naturdenkmals umgesetzt werden. Ein Nachweis über die regelmäßige Durchführung sollte erfolgen.

Im Hinblick auf eine mögliche Wiedervernässung beziehungsweise zur Aufwertung des Wasserkörpers des Pfuhls wären einige Formen der Regenwasserbewirtschaftung empfehlenswert und mit öffentlichen Mitteln förderbar (zum Beispiel BENE). Zum einen die Speicherung überschüssigen Regenwassers von den umliegenden Dächern der angrenzenden Straßen und die Reinigung des gespeicherten Regenwassers durch eine Pflanzenkläranlage (Beispiel Tragschichtfilter im Straßen- beziehungsweise versiegelten Raum) sowie eine dosierte Abgabe des gereinigten Wassers in den Krugpfuhl und gegebenenfalls auch in den Teich in der Hufeisensiedlung im Jahresverlauf. Die Regenwasseragentur der Berliner Wasserbetriebe und des Senats stehen für eine Beratung bzgl. der Möglichkeiten zur

Mehrwertverwendung des Regenwassers zur Verfügung (<https://www.regenwasseragentur.berlin/umsetzen/>).

Es stellt sich uns auch die Frage, ob der im Südosten an das Gewässer angrenzende Teil der Fläche momentan intensiv als Liegewiese genutzt wird. Dies würde dem Verbot des § 5 Absatz 1 widersprechen unter welchem es heißt: „*Es ist verboten: das Gebiet zu betreten [...]*“

Wir begrüßen die Festsetzung einiger Flächen als Grünflächen, in diesem Fall öffentliche Parkanlagen mit Spielplätzen. In der Begründung des B-Plans heißt es: „Aufgrund der Lage der öffentlichen Parkanlage parallel zur Buschkrugallee sind auch für die Parkanlage zukünftig Lärmwerte von 65 bis 70 Dezibel(A) zu erwarten. Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A) eingehalten werden.“ So wie auf Seite 48: „Damit ist die Parkanlage als stark lärm-belastet anzusehen und somit als für die Erholung nur eingeschränkt nutzbar einzustufen“. Somit ist davon auszugehen, dass die Flächen der Parkanlagen nicht oder sehr selten als Liegewiesen genutzt werden.

Daher schlagen wir eine naturnahe Bewirtschaftung einiger Randflächen wie beispielsweise eine Ansaat mit heimischen, insektenfreundlichen Wildblumen vor.

Dies trüge auch durch die Optik auf eine Art und Weise zur Erholung in der Parkanlage bei und würde somit dem Zweck der Flächen entsprechen. Auf Grund des hohen Insektensterbens der letzten Jahre würde es ebenfalls positiv zum Erhalt wichtiger entomologischer Arten beitragen.

Die naturnahe Gestaltung der Parkanlage benötigt eine entsprechende Mahd von höchstens zweimal im Jahr.

Um das Gebiet entsprechend zu sichern und den Anwohnerinnen und Anwohnern den Zweck der neuen Bewirtschaftungsform nahezu legen, sollten Schautafeln oder Schilder mit entsprechender Erklärung angebracht werden. Dies würde des Weiteren zu einem erhöhten Bildungswert der Flächen und im Idealfall zu einem gesteigerten Verantwortungsgefühl für diese beitragen.

Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Bei dem Krugpfuhl und Umgebung handelt es sich, wie ausgeführt, um ein bestehendes, im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenes Naturdenkmal. Ein Naturdenkmal geht im Rang vor dem Bebauungsplan. Damit sind eigene planerische Festsetzungen im Bebauungsplan nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig (zum Beispiel ein Ausflugslokal im Landschaftsschutzgebiet). Die erforderlichen Pflegemaßnahmen, die zulässigen und verbotenen Handlungen sind in der Verordnung zum Schutz des Naturdenkmals Krugpfuhl und Umgebung hinreichend sichergestellt. Die Hinweise zur Pflege und Gestaltung des Naturdenkmals werden an die Untere Naturschutzbehörde weitergegeben. Die Festsetzung weitergehender Pflanz-, Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE lässt auch eine naturnahe Gestaltung zu.

Aus der Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ergeben sich keine Änderungen der Planung.

4.6 Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 15.01.2020 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-287b-1 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erneut zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 11.03.2020 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung nachfolgender Voraussetzungen und Ergänzung in der Begründung keine Beanstandungen erhoben werden:

- Prüfung, der zwingenden Überbauung des Nachbargrundstücks durch den Erker Hanne-Nüte 99,
- Prüfung, ob eine zusätzliche Festsetzung zur Umsetzung besonderer Fensterkonstruktionen erforderlich ist,
- Prüfung, der Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes vor dem Hintergrund der Lärmbelastung,
- Darlegung, dass es sich bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch handelt.

Die Voraussetzungen liegen vor, die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die weiteren, redaktionellen Hinweise wurden ebenfalls berücksichtigt.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen. Es ist abzuwägen, ob das Wohl und Interesse der Allgemeinheit tatsächlich eine Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe hierfür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen, liegen aber aktuell für den Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 noch nicht vor.

Insbesondere die folgenden Belange wurden in die Abwägung eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- (und Arbeits)verhältnisse,
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümer, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,

- die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken.

Öffentliche Belange

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der prägenden baulichen und gestalterischen Merkmale der Siedlung. Gleichzeitig sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine verträgliche Fortentwicklung der Siedlung geschaffen werden. Die Entwicklung im Plangebiet entspricht dem öffentlichen Interesse, wonach die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Erhaltungsverordnung werden weitergehende Regelungen insbesondere über die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Fenstern getroffen, die zu beachten sind und einem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die geplante Baukörperfestsetzung mittels Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan XIV-287b-1 bildet hierbei den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen eine bauliche Erweiterung durch eingeschossige gartenseitige Anbauten möglich ist. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird hierdurch angemessen berücksichtigt. Auf Grund der Erhaltungsverordnung für das Gebiet Krugpfuhlsiedlung besteht aus bezirklicher Sicht ein ausreichendes und wirksames Instrumentarium, um auf die Gestaltung der Anbauten, aber auch auf die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen beziehungsweise Gebäudeteile Einfluss zu nehmen. Weitergehender gestalterischer Bebauungsplanfestsetzungen bedarf es somit nicht.

Die gesunden Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken sind durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch genügende Sozialabstände gewährleistet. Zum Schutz vor Lärm erfolgt eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei Außenbauteilen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine zusätzlichen Verschlechterungen gegenüber dem Bestand beziehungsweise dem bestehenden Planungsrecht festzustellen.

Private Belange

Der Bebauungsplanentwurf soll den zukünftigen planungsrechtlichen Rahmen bilden, innerhalb dessen eine Fortentwicklung dieses Siedlungsteiles ermöglicht wird. Die geplanten Festsetzungen des XIV-287b-1 schränken die private Verfügbarkeit der einzelnen Baugrundstücke nicht in unzulässiger Weise ein; umgekehrt führen sie nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke. Auch wenn gewisse Belastungen durch Anbauten für einzelne Reihenhauszeilen nicht zu verkennen sind, sind unzumutbare Härten weder erkennbar noch zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand. Eine Einschränkung der Eigentümer resultiert aus der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht.

Für die Reihenhausgrundstücke wird durch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen die Errichtung eingeschossiger gartenseitiger Anbauten mit einer maximalen

Tiefe bis 4 Meter ermöglicht. Auch wenn der Anbauwunsch nicht bei jedem Eigentümer gleichermaßen vorhanden ist und eine gewisse Beeinträchtigung bei Realisierung eines Anbaus auf dem benachbarten Grundstück nicht für jedes Grundstück ausgeschlossen werden kann, soll dennoch auf allen Grundstücken gleichermaßen ein Anbau ermöglicht werden, um eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Auch bei einem zukünftig zulässigen Dachausbau erfüllt ein rückwärtiger Anbau andere Wohnfunktionen als ein ausgebautes Dach. Während dieses eher der Schaffung zusätzlicher Zimmer dient, stellt der Anbau eine Vergrößerung des Kommunikations- / Gemeinschaftsbereiches dar. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan nicht nur auf die Bestandssituation auszurichten ist, sondern gleichermaßen auch zukünftige Entwicklungen im Plangebiet berücksichtigen muss. Spielräume in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen deshalb dem Ziel vorausschauender Planung. Die Reihenhauszeilen um den Krugpfuhl sind hierbei nicht isoliert, sondern im Siedlungszusammenhang zu betrachten. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne XIV-287a-1 und XIV-287c-1 wurden in der Vergangenheit bereits deutlich mehr Anbauten, auch bis 4 Meter Tiefe, realisiert.

Die geplanten Festsetzungen zu den baulichen Höhen orientieren sich am Bestand beziehungsweise an den bisherigen Regelungen in der Erhaltungsverordnung.

Ein Eingriff in die Rechte Privater erfolgt durch die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz, welche Regelungen zur Anforderung der Außenbauteile umfasst. Die Festsetzungen greifen erst bei Abgang / Neubau. Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Die Festsetzungen sind notwendig, um angrenzend an die stark befahrene Buschkrugallee gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Regelung zur Ausführung der Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Belägen steht auf den Grundstücken eine Erweiterung des Baurechts gegenüber. Die Erweiterung des Baurechts kommt im Wesentlichen den Grundstückseigentümern und Mietern zugute. Insofern sind aus den geplanten Regelungen keine Nachteile für die Mieter / Grundstückseigentümer erkennbar, zumal entsprechende Regelungen bereits Gegenstand der Erhaltungsverordnung sind.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-287b-1, die die privaten Interessen der Pächter und Eigentümer hinsichtlich einer baulichen Entwicklung einschränken, dienen der Erhaltung der Bebauungsstruktur sowie des Orts- und Landschaftsbildes, deren Bedeutung hier höher gewichtet wird als die private Baufreiheit. Ebenso wird die Zulässigkeit einer angemessenen baulichen Erweiterung, unter angemessener Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, hier höher gewichtet als das mögliche Interesse einzelner Eigentümer am Erhalt der bestehenden Situation ohne Anbau.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplan XIV-287b-1 die Anforderungen an das vereinfachte Verfahren erfüllt (siehe hierzu Kapitel I. 4.1). Das entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch, nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch)

Schutzgüter Tiere, Pflanzen

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen weist um den Krugpfuhl eine mittlere bis hohe Qualität auf. Die Grünflächen um den Krugpfuhl und parallel zur Buschkrugallee sind dem Biotoptyp Parkanlage, Grünanlage (10101) zugeordnet (Umweltatlas, Karte 05.08.1, Ausgabe 2014) und besitzen einen Biotopwert von 15 (mittel). Es handelt sich um naturnahe Habitatinseln innerhalb des Siedlungsgebietes. Verbreitete Kleinsäuger sind Mäuse und andere. Regelmäßig kommen auch Wildkaninchen und Igel vor. Große Bedeutung haben die Altbaumbestände mit Baumhöhlen für verschiedene Fledermausarten wie das Braune Langohr und andere. Typische Parkbesiedler sind zum Beispiel Amsel, Blaumeise, Gelbspötter, Grünfink und Klappergrasmücke.

Um die Wasserfläche befindet sich Röhricht des Schmalblättrigen Rohrkolbens an Standgewässern (Biotoptyp 0221121) (Umweltatlas, Karte 05.08.1, Ausgabe 2014) mit einem Biotopwert von 24 (hoch). Es handelt sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Röhrichtbestände sind als Lebensraum für verschiedene Tierarten von Bedeutung. Typische und verbreitete Röhrichtbrüter sind Teichralle und Teichrohrsänger. Viele Insektenarten leben in und an – teilweise ganz bestimmten – Röhrichtpflanzen (-arten), so zum Beispiel verschiedene Schmetterlingsarten (Eulenfalter und Zünsler) Blattkäfer- und Spinnenarten (Wolfsspinnen).

Die Wasserfläche ist dem Biotoptyp Teiche und kleine Staugewässer, unbeschattet, (02151), mit einem Biotopwert von 38 (sehr hoch) zugeordnet. Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Kleingewässer haben insbesondere Bedeutung für Lurcharten. Außerdem befinden sich zahlreiche Wirbellose (Wasserkäfer, Wasserwanzen, Libellen, Wassermollusken, Kleinkrebse) in und an Wasserflächen. Offene Wasserflächen sind insbesondere auch ein Jagdgebiet für verschiedene Fledermausarten.

Die Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten weisen nur einen geringen Biotopwert (1) auf.

Konkrete Untersuchungen zu Artengruppen sind nicht erforderlich, da die wertvollen Flächen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287b-1 vollständig in ihrem Bestand als Lebensräume gesichert werden. Die bisherige biologische Vielfalt wird beibehalten.

Der Baumbestand an der Buschkrugallee sowie im Blockinnenbereich ist gut ausgeprägt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Baumbestand beeinträchtigen. Sollten durch Anbauten, die Anlage von Stellplätzen und Garagen Bäume gefällt werden müssen, gilt die Berliner Baumschutzverordnung.

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Absatz 5 Bundes-Naturschutzgesetz legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz nicht. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten sowie Populationen ist nicht zu befürchten.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) beziehungsweise ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen und auf sich lösende Rindenpartien und Risse, Bohrlöcher oder erkennbaren Mulm am / im Stammbereich.

Gleichermaßen ist beim Abriss von Gebäuden beziehungsweise baulichen Veränderungen an der Fassade und des Dachbereichs auf tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an beziehungsweise in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Gemäß Gebäudebrüterverordnung sind solche Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Bezogen auf die Problematik Vogelanzug auf Glas sind bei der Errichtung von Anbauten die Richtlinien und Leitfäden Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ zu berücksichtigen.

Fläche

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 dient zum einen der Bestandssicherung und zum anderen soll durch die Festsetzungen ein rückwärtiger Anbau regelmäßig ermöglicht werden, um eine den Wohnbedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung der Häuser zu ermöglichen. Es entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorhandene Gebäude so zu erweitern, dass sie auch bei wachsender Familiengröße und / oder veränderten Wohnansprüchen weiterhin gut nutzbar sind. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde die Möglichkeiten der Innenentwicklung, hierzu zählt auch die bauliche Erweiterung von Bestandsgebäuden, zu nutzen.

Durch den Bebauungsplan XIV-287b-1 wird keine Inanspruchnahme von neuen Bauflächen vorbereitet, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287a hinausgehen.

Boden

Der Umweltatlas stellt für den Geltungsbereich überwiegend Parabraunerde dar (Karte 01.01, Ausgabe 2018). Sie ist der meist verbreitete Boden der sandüberlagerten Geschiebemergelhochflächen des Barnims und des Teltows. Parabraunerde hat aufgrund ihres hohen Humus- und Tongehalt im Oberboden ein hohes Nährstoffangebot. Sie besitzt ein mittleres bis hohes Speichervermögen für Wasser und Nährstoffe und ist gut durchlüftet. Nördlich des Krugpfuhls sind Regosol+Pararendzina+Hortisol dargestellt. Sie entwickeln sich vor allem im gesamten dichter bebauten Stadtgebiet einschließlich kleinerer Grün- und Parkanlagen. Sie sind meist nährstoffarm und weisen oft ein geringes Wasserhaltevermögen, eine gute Durchlüftung und eine vom Steingehalt abhängige tiefe bis mittlere Durchwurzelbarkeit auf.

Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas, Karte 01.13, Ausgabe 2018) besteht für die Böden überwiegend eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Eingriffe sind prioritär zu vermeiden. Auf den Flächen nördlich des Krugpfuhls ist die Schutzwürdigkeit mittel.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen bauliche Erweiterungen an den Bestandsreihenhäusern ermöglicht werden. Die zulässige bauliche Erweiterung je Reihenhäuser beträgt rund 22 Quadratmeter (4 x 5,5 Meter). Hieraus errechnet sich gegenüber dem Bestand eine Fläche von insgesamt rund 1.800 Quadratmeter. Da der Bebauungsplan XIV-287b trotz der beachtlichen Mängel weiter gilt, stellen die im Bebauungsplan XIV-287b-1 weiterhin vorgesehenen Anbauten keine Veränderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht dar. Bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans XIV-287b waren bauliche Erweiterungen in Form von eingeschossigen gartenseitigen Anbauten bis 2 Meter und bei Vorlage einer nachbarlichen Zustimmung bis 4 Meter zulässig. Mit dem Bebauungsplans XIV-287b sollten erstmalig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Anbauten bis 4 Meter ohne Nachbarzustimmung zu ermöglichen. Auch bei Realisierung der Anbauten verbleiben ausreichend große Gartenflächen.

Maßvollen Gebäudeerweiterungen zur Anpassung an die geänderten Wohnverhältnisse wird hier erneut der Vorrang vor einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden eingeräumt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt der Anteil der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert. Es findet keine Erweiterung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287b statt.

Bodenbelastungskataster

Laut Bodenbelastungskataster gibt es keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 19.05.1998 wurden im Bereich um den Krugpfuhl, der früher deutlich größer gewesen sein dürfte, bei zahlreichen geologischen Sondierungen Auffüllungshorizonte mit bis zu 4 Meter Mächtigkeit festgestellt, der Mittelwert liegt bei 1-2 Meter. Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes vom 17.06.2006 wird die Prüfung eines Bodenabtrags auf der Grundlage vorheriger Bodenuntersuchungen bei der Anlage von Spielplätzen empfohlen. Da lediglich die bestehenden Spielplätze in ihrem Bestand gesichert werden, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Diese Einschätzung wurde mit den Schreiben vom 20.06.2018 und 29.05.2019 erneut bestätigt. Gegen die Planungsabsicht besteht kein Einwand.

Wasser

Das Grundwasser steht innerhalb des Plangebietes überwiegend bei 10-20 Meter unter der Geländeoberkante. Zwischen Krugpfuhl und nördlicher Bebauung beträgt der Flurabstand teilweise nur 4 bis 7 Meter (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010). Die wasserdurchlässigen Sandsedimente bieten günstige Bedingungen für eine oberflächennahe Versickerung.

Positive Naturhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung sind wegen des Versiegelungsgrades leicht eingeschränkt. Auf Grund des mittleren bis hohen Speichervermögens von Wasser bei Parabraunerde und dem niedrigen Grundwasser besteht kaum eine Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser.

Der Krugpfuhl ist ein als Naturdenkmal geschützter Pfuhl. Bei dem Krugpfuhl handelt es sich um ein stehendes Gewässer zweiter Ordnung. Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Berliner Wassergesetzes (BWG) sind auf den Krugpfuhl anzuwenden. Ordnungsrechtlich zuständig ist dabei das Bezirksamt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287b-1 wird keine Versiegelung vorbereitet, die die Wasserverhältnisse im Plangebiet verändert. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die allgemeinen Hinweise des bezirklichen Umweltamts im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287b zum Ausschluss einer konzentrierten Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen mit Auffüllungen stehen der Festsetzung nicht entgegen. Der Bebauungsplan XIV-287b-1 schreibt die Ausführung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen vor.

Entwässerungskonzept

Bei diesem Bebauungsplan ist die Erstellung eines eigenen Regenwasserkonzeptes nicht erforderlich, denn:

- Im Gebiet existiert eine Trennkanalisation, das Regen- und Schmutzwasser wird in getrennten Kanälen gesammelt. Das Schmutzwasser wird über Pumpwerke in die Klärwerke geleitet, das Regenwasser gelangt direkt in die Gewässer (Umweltatlas, Karte 02.09.1, Ausgabe 2018).
- Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die Entwässerung für den Bestand ist damit bereits geklärt. Sämtliche Gebäude sind bereits an die Regenentwässerung angeschlossen. Die Anbauten sind bereits nach bestehendem Planungsrecht zulässig.
- Die sich aus der zulässigen Bebauung ergebenden Grundflächenzahlen betragen auf den Reihenhausergrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 zwischen 0,2 und 0,5, so dass sich auch ohne spezifische Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Versickerung vorhanden sind. Für die dezentrale Muldenversickerung werden in der Regel 5 bis 20 Prozent, bei geringer Durchlässigkeit 40 Prozent, der Größe der angeschlossenen undurchlässigen Fläche benötigt. Das entspricht bei einem Anbau von rund 22 Quadratmetern einer Fläche von 4,4 bis maximal 8,8 Quadratmetern.
- Es gibt keine Hinweise auf Altlasten im Bereich der Wohngrundstücke, trotz flächenhafter Aufschüttungen, die gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes schadstoffbelastet sein können (siehe hierzu Kapitel 2.9 und Absatz Bodenbelastungskataster).
- Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 10-20 Meter, teilweise 4-7 Meter nördlich des Krugpfuhl (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010).
- Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend: Nach dem Umweltatlas Berlin beträgt die Wasserdurchlässigkeit Kf 40 - <100 cm/d, hoch (nördlich des Krugpfuhls), bis Kf 10 - <40, mittel (südlich und östlich des Krugpfuhls) (Karte 01.06.10, Ausgabe 2018).
- Der langjährige Mittelwert der jährlichen Versickerungsrate (ohne Berücksichtigung der versiegelten Flächen) liegt bei 50-100 Millimeter pro Jahr (Umweltatlas, Karte 02.13.4, Ausgabe 2012).
- Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone beträgt 25-50 Jahre, was zu einer geringen bis sehr geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers führt (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004).
- Das Plangebiet liegt circa 500 Meter entfernt von der Zone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal / Altglienicke.

Sämtliche Wege, Zufahrten und Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung 6 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass auf den Grundstücken die erforderliche Fläche von rund 4 Quadratmeter für die erforderliche Oberflächenentwässerung eines Anbaus zur Verfügung steht.

Eine Überlastung der Regenwasserkanalisation ist nicht zu befürchten. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarn oder den öffentlichen

Raum – zum Beispiel durch Überschwemmungen oder anderweitige Vernässungsschäden – zu befürchten.

Im Ergebnis trägt eine weitgehende Versickerung der Niederschläge vor Ort einerseits zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation bei, andererseits trägt sie auch zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümer bei, da bei Rückhaltung und Versickerung der Niederschläge eine anteilige oder vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich ist.

Dem Verzicht auf die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D, mit Schreiben vom 05.06.2019 zugestimmt.

Klima, Luft

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Karte 04.11, Umweltatlas, Ausgabe 2016) ist die thermische Situation im Plangebiet mit günstig bis sehr günstig angegeben. Die Parkanlage und die Kleingärten östlich der Buschkrugallee weisen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Dies bedeutet, dass sie die höchste Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweisen. Die Parkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden planungsrechtlich gesichert. Aus der baulichen Erweiterung resultieren, aufgrund der geringen Größe und dem Anbau an die Bestandsbebauung, keine klimatischen Veränderungen.

Die Wirkung der baulichen Nutzungen, die Verteilung und Struktur der nicht bebauten Flächen sowie des Reliefs auf die Klimaparameter im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland sind mäßig (Karte 04.05. Stadtklimatische Zonen, Umweltatlas, Ausgabe 2001).

Durch die Buschkrugallee besteht im Plangebiet eine geringe Luftbelastung durch PM10 und NO₂ (Index 1,2, Karte 03.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015, Umweltatlas, Ausgabe 2017). Der ermittelte Index gewichtet die berechneten Konzentrationen beider Schadstoffe anhand ihrer Grenzwerte. Ein Index von 1,00 ergibt sich zum Beispiel dann, wenn beide Komponenten 50 Prozent des Grenzwertes erreichen. Alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 1,8 (über 90 Prozent Ausschöpfung des Grenzwertes) aufweisen, erfordern ein besonderes Augenmerk. Das ist hier nicht der Fall. Weitergehende Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan XIV-287b-1 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Und auch wenn man davon ausgeht, dass der Bebauungsplan XIV-287b keinen Bestand hat sind die Auswirkungen der neuerlichen Planung durch den Bebauungsplan XIV-287b-1 insgesamt als gering zu beurteilen und beschränken sich auf die geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gegenüber der Bestandssituation. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird nicht beeinträchtigt. Die wertvollen Flächen des Teichs und um den Teich werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Ungeachtet dessen soll eine Versiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung 6). Die Anzahl der zulässigen Stellplätze je Grundstück wird eingeschränkt

(textliche Festsetzung 4). Hierdurch sollen die Vorgartenbereiche sowohl in ihrer Bedeutung für das Siedlungsbild als auch in ihrer Funktion für die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens weitgehend erhalten werden. Die Festsetzungen tragen insgesamt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene, städtebaulich integrierte Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung weiterentwickelt werden. Gleichzeitig werden Flächen dauerhaft von Bebauung beziehungsweise Versiegelung freigehalten. Damit kann ein wirksamer Beitrag in klimatischer und ökologischer Hinsicht geleistet werden.

Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Landschaft und das Landschaftsbild erhalten.

Biologische Vielfalt

Da es sich im Wesentlichen um eine Planung zur Sicherung des Bestandes handelt, wird die biologische Vielfalt nicht eingeschränkt. Die zulässigen baulichen Erweiterungen finden auf Flächen statt, die nur einen geringen Biotopwert (1) aufweisen und für die bereits Baurecht besteht.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch):

Im Bezirk Neukölln sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch)

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Darüber hinaus sind Betrachtungen der Erholungsnutzung relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-287b-1 befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Mit dem Bebauungsplan soll die Sicherung der bestehenden Gebäude erfolgen. Bereits im Bestand sind die der Buschkrugallee nächstgelegenen Reihenhausezeilen durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße beeinträchtigt.

Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete kann im Bestand nicht erreicht werden. „... Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten beziehungsweise verfestigt werden. ...“ (aus: Kuschnerus; Der sachgerechte Bebauungsplan; Seite 232, Randnummern 451, 453). Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und

60 Dezibel(A) nachts werden deutlich unterschritten. An den östlichsten Reihenhäusern der ost-west-ausgerichteten Reihenhauszeilen können zukünftig maximal Pegelwerte von 65 Dezibel(A) und an den östlichen Gebäudefassaden Rambowstraße von 60 Dezibel(A) am Tag erreicht werden. An den nach Westen orientierten Gebäudefassaden Rambowstraße können die Orientierungswerte eingehalten werden. Durch die dreigeschossige Bebauung entlang der Fritz-Reuter-Allee sowie der Einrichtung eines Puffers zwischen Buschkrugallee (B 179) und den Wohngebieten der Krugpfuhlsiedlung wird der Innenbereich vor Beeinträchtigungen weitgehend geschützt.

Durch den Bebauungsplan sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden planungsrechtlich gesichert werden (siehe Kapitel II 3.7). Die Umsetzung geeigneter Maßnahmen muss in Abstimmung mit den Regelungen zur Erhaltungsverordnung Krugpfuhl erfolgen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Beibehaltung des Wohngebietes Krugpfuhl im bisherigen Umfang bei gleichzeitig geringfügiger Erhöhung der baulichen Dichte städtebaulich notwendig und im Interesse der Bewohner ist. „Die in diesem Gebiet ab Mitte der 1920er Jahre entwickelten großen Wohnanlagen gehören zu den herausragenden wohnungspolitischen Reformprojekten der Weimarer Republik.“ (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Broschüre zur Erhaltungsverordnung Krugpfuhlsiedlung). Am 05.12.2006 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, die Krugpfuhlsiedlung durch eine „Erhaltungsverordnung“ unter Schutz zu stellen. Diese Verordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 01.11.2008 rechtskräftig. Festsetzungen, die den baulichen Bestand nicht berücksichtigen, sind nicht zulässig.

Durch die geplanten Festsetzungen werden für die zweigeschossigen Reihenhäuser Anbauten sowie weitgehend Stellplätze und vereinzelt Garagen ermöglicht. Durch die Begrenzung von Anbauten auf eine Tiefe von 4,0 Meter bleiben die langgestreckten Reihenhausgrundstücke mit ihren Hausgärten weitgehend erhalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt, eine mögliche geringfügige Verschattung durch Anbauten auf angrenzenden Grundstücken ist in Hinblick auf die hierdurch erfolgende Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse vertretbar (siehe hierzu Kapitel III 3.4.2).

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Wohnungsnah, öffentlich nutzbare Spiel- und Erholungsflächen, die die privaten Hausgärten funktional ergänzen, befinden sich um den Krugpfuhl, entlang der Buschkrugallee sowie westlich angrenzend im Bereich des Hufeisenteichs. Neben der Parkanlage parallel zur Buschkrugallee existieren damit auch Grünflächen, die nicht vom Verkehrslärm beeinträchtigt sind. Durch die Vernetzung der wohnungsnahen Grünflächen sowie der Sicherung von mit Gehrechten zu belastenden Flächen vom Krugpfuhl zu den nördlich und südlich angrenzenden Gebietsteilen erfolgt zugleich eine Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere.

Bauphasen

Während der Bauphasen kann es durch den Zulieferverkehr zu betriebsbedingten Lärmbelastungen kommen. Die möglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen

während der Bauphase werden bei Beachtung gängiger Bauvorschriften als nicht erheblich eingestuft. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Anbauten zeitgleich realisiert werden.

Luftschadstoffe

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und mit dem Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen gesichert werden sollen, sind aus dem Plangebiet keine störenden Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch)

Der Bebauungsplan XIV-287b-1 sieht die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsstruktur, Straßen- und Baufluchten vor. Diese orientiert sich an der Idee der mit großzügigen Grünflächen geprägten Siedlung mit Gartenstadt-Charakter. Damit können die Belange der Baukultur auch im Hinblick auf die benachbarte Hufeisensiedlung als UNESCO-Welterbe hinreichend berücksichtigt werden.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch)

Die Weiterentwicklung eines innerstädtischen Standorts mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht zu befürchten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch),

Der Bebauungsplan enthält keine einschränkenden Regelungen. Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Einschränkungen ergeben sich aus der Erhaltungsverordnung. Bei einer Nachrüstung der Gebäude sind daher neben den einschlägigen Verordnungen die Regelungen der Erhaltungsverordnung zur Krugpfuhlsiedlung zu berücksichtigen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans. Auch weitergehende Planungen sind nicht bekannt und wären im Zweifelsfall durch die beabsichtigte Nutzung – Wohnen – nicht betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch)

Die Immissionsgrenzwerte sind nicht überschritten. Maßnahmen daher nicht festzulegen. Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan dient der Heilung von Fehlern im Bebauungsplan XIV-287b. Durch die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Eine Zunahme des Verkehrs aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten. Die im Blockinnenbereich liegenden Freiflächen mit ihrem Baum- und Gehölzbestand werden durch die Festsetzungen erhalten. Dies trägt zur Förderung der Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch)

Das Auftreten von Wechselwirkungen zwischen den Belangen ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i (§ 1 Absatz 6 Nummer 7j Baugesetzbuch)

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten.

Fazit

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-287b-1 keine Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche in einer gut erschlossenen Lage im Interesse der Bewohner weiterentwickelt.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Für die Beurteilung, ob auf Grund eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, finden im Bebauungsplanentwurf XIV-287b-1 entsprechend nicht statt. Ein Anbau an die Reihenhäuser ist bereits nach geltendem Planungsrecht - Bebauungsplan XIV-287b - zulässig.

Unabhängig davon wird der Bebauungsplan nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Damit gelten mögliche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Die bisherigen Festsetzungen zur Minderung der Eingriffe werden beibehalten: reine Baukörperausweisung, Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen nur in eingeschränktem Umfang, Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, sind möglichst zu erhalten. Sollte durch Anbauten, die Errichtung von Stellplätzen und Garagen dennoch in den geschützten Baumbestand eingegriffen werden, ist ein ökologischer Ausgleich zu leisten (Baumersatzpflanzung oder Ausgleichsabgabe).

Werden aufgrund der Anbauten / Garagen ständige Lebensstätten gebäudebewohnender Arten (zum Beispiel Sperlinge, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) entfernt oder beeinträchtigt, ist gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ein Ornithologe hinzuzuziehen und ökologischer Ausgleich in Form von Ersatzniststätten zu leisten.

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Buschkrugallee ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Über die Buschkrugallee ist das Plangebiet günstig an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind bereits als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Buschkrugallee), Anwohnersammelstraße (Fritz-Reuter-Allee), Anliegerstraßen (Hanne Nüte, Havermannstraße, Onkel-Herse-Straße, Rambowstraße) sowie, im Falle der Dürtenstraße, als Fußweg ausgebaut. Ein weiterer Ausbau ist nicht beabsichtigt und kommt auf Grund der tatsächlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse sowie der Funktion der Grünvernetzung (Dürtenstraße) auch nicht in Betracht. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-287b-1 erfolgt keine Zunahme des Verkehrs. Die Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Buschkrugallee resultiert aus der gesamtstädtischen Verkehrszunahme.

3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Sicherung der Krugpfuhsiedlung sowie des Krugpfuhs mit seiner Umgebung werden die vorhandenen Lebens- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beibehalten beziehungsweise positiv beeinflusst. Die vorhandenen Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert, wodurch sich die Erholungs- und Wohnsituation verbessert. Durch die Schaffung zusätzlicher baulicher Erweiterungsmöglichkeiten erfolgt zudem eine Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, eine unzumutbare Beeinträchtigung ist hierdurch nicht zu erwarten.

4 Belange der sozialen Bedürfnisse und der Erholung

Im Übrigen erhöht sich der Bedarf an sozialen Einrichtungen auf Grund der geplanten Festsetzungen nicht, da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baupotenziale schafft, sondern sich auf die bestehenden Baugrundstücke konzentriert und bestehende Grünflächen sichert, was die Erholungsfunktion für die Krugpfuhsiedlung positiv beeinflusst.

5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

6 Weitere Auswirkungen

Der Bedarf an sozialen Einrichtungen auf Grund der geplanten Festsetzungen erhöht sich nicht, da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baupotenziale schafft, sondern sich auf die bestehenden Baugrundstücke konzentriert und bestehende Grünflächen sichert, was die Erholungsfunktion für die Krugpfuhsiedlung positiv beeinflusst.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, wurden mit Schreiben vom 06.11.2017 über die Absicht den Bebauungsplan XIV-287b-1 einzuleiten, informiert.

2 Verfahren gemäß § 7 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs

Das Verfahren ist gemäß § 7 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs durchzuführen, da der Bebauungsplan an die Buschkrugallee angrenzt und somit nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

3 Einleitungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 12.12.2017 (Bezirksamtsvorlage Nummer 278/17) wurde die Einleitung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplans wurde am 05.01.2018 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 1, Seite 26, ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 25.05.2018.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16.10.2018 (Bezirksamtsvorlage Nummer 235/18) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie die Präventionsstelle der Polizei wurden per Email vom 28.05.2018 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 29.06.2018 festgesetzt.

6 Änderung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5, wurden mit Schreiben vom 17.10.2018 über die Absicht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-287b-1 auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch umzustellen, informiert.

7 Änderungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 18.12.2018 (Bezirksamtsvorlage Nummer 278/18) wurde die Verfahrensumstellung für den Bebauungsplan beschlossen.

8 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-287a-c-1/I-04) per E-Mail vom 03.05.2019 zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist bestimmt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Siehe hierzu auch Kapitel III 4.3.

9 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Drei Behörden und Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-287a-1/I-07) per E-Mail vom 09.09.2019 erneut zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist bestimmt.

Siehe hierzu auch Kapitel III 4.4.

10 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 09.10.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 30.08.2019 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 36, Seite 5437 sowie am 06.09.2019 in der Tagespresse in den Zeitungen Der Tagespiegel und Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 09.09.2019 von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren XIV-287b-1 standen unter anderem im Internet unter der URL www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln und www.mein.berlin.de zur Einsichtnahme bereit.

11 Abwägungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 14. Januar 2020 (Bezirksamtsvorlage Nummer 09/20) wurde das Ergebnis der Trägerbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

12 Anzeige des Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 15.01.2020 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan unter Erfüllung von vier Voraussetzungen beanstandungsfrei ist und festgesetzt werden kann (siehe hierzu Kapitel III 4.6).

13 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 02.06.2020 (Drucksache 1819/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

VI **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 02.06.2020

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt



B i e d e r m a n n

Bezirksstadtrat



G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anhang

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen über alle Geschosse herangebaut werden, sofern nicht durch Baulinien und Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

Ausnahmsweise kann im Bereich der rückwärtigen Anbauten von einer seitlichen Grenzbebauung abgesehen werden.

Textliche Festsetzung 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Textliche Festsetzung 4

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro Grundstück ein Stellplatz zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen ist pro Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder einer Garage zulässig. Bei der Errichtung einer Garage ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der dem Abstand der auf dem Grundstück vorhandenen straßenseitigen Baulinie bis zur Straßenbegrenzungslinie entspricht.

Textliche Festsetzung 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile

- der nach Norden und Süden orientierten Fassaden auf den Grundstücken Havermannstraße 1/11, Dürtenstraße 1-12, Onkel-Herse-Straße 2/12,
- der nach Osten orientierten Giebelseiten der Gebäude Havermannstraße 1, Dürtenstraße 1, 2, Onkel-Herse-Straße 2,
- der nach Osten orientierten Fassaden auf den Grundstücken Rambowstraße 2/46

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 Dezibel(A) tags und 30 Dezibel(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien / Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

- 35 Dezibel(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 Dezibel(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen,
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.

Textliche Festsetzung 6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 8

Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Textliche Festsetzung 9

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.