

Begründung zum Beschluss über das Vorliegen einer Teilplanreife gemäß § 33 Abs.3 BauGB für das Sondergebiet (SO) „Gesundheit und Nahversorgung“ des **Bebauungsplanentwurfs 6-22**, **Clayallee 171, Flurstück 147 und Flurstück 98 (teilweise)** im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück Clayallee 171, Flurstück 147 und das Flurstück 98 (teilweise) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem, liegt der Abt. Soziales und Stadtentwicklung ein Bauantrag vom 15. März 2011, zuletzt vervollständigt am 1. Februar 2012, für die Errichtung eines Gesundheits- und Versorgungszentrums vor.

Grundstückseigentümer des Flurstückes 147 und Bauherr ist die Stofanel Truman Plaza Gewerbe GmbH & Co. KG. Das dem Land Berlin gehörende Flurstück 98 wurde als öffentliche Grün- und Erholungsanlage eingezogen und soll durch den Liegenschaftsfonds an die Stofanel Truman Plaza Gewerbe GmbH & Co. KG verkauft werden.

Gemäß § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn

- a. ein Verfahren nach § 13 oder § 13a BauGB durchgeführt wird,
- b. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- c. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt,
- d. die Erschließung gesichert ist und
- e. der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben worden ist, soweit diese dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Das Gesetz stellt es in § 33 Abs. 3 BauGB in das Ermessen der Genehmigungsbehörde eine Vorhabensgenehmigung vorzeitig zu erteilen, wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Ohne das Vorliegen formeller Planreife genügt es, wenn die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind. Zum Ausgleich für die nicht durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verlangt § 33 Abs.3 Satz 2 BauGB, dass der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Dabei muss sich die Beteiligungsmöglichkeit sachlich und zeitlich auf diejenigen künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, die Grundlage für die Genehmigung sind (vgl. Finkelnburg/Ortloff/Kment, Öffentliches Baurecht, Band 1, Bauplanungsrecht, 6.Auflage, Seite 355, Rdnr. 16).

Dies ist mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Fall. Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Bürgern und den Behörden im Rahmen einer umfassenden frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1. und gemäß § 4 Abs.1 in Verbindung mit § 13a BauGB gegeben, so dass die Anforderungen hier über das Verlangen des Gesetzgebers hinaus erfüllt sind.

Hierzu im Einzelnen:

1. Formelle Planreife

Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 33 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch BA-Beschluss Nr. 613/2009 vom 22. Dezember 2009 gefasst und im Amtsblatt für Berlin Nr.3 vom 22. Januar 2010 auf Seite 79 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14. Februar bis 14. März 2011 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB erfolgte durch Schreiben Stapl 43 vom 28. Februar 2011.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 2. August 2011 das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und das Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und am 31. August 2011 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gegeben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat darüber hinaus mit Beschlussnummer 1298 beschlossen, dass das Bezirksamt ersucht wird, zur Kenntnis zu nehmen, dass die BVV bezüglich des Bebauungsplans 6-22 Planreife hinsichtlich des dortigen Gebietes „SO“ für gegeben hält.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben II C 36 vom 13. Februar 2012 (Eingang beim FB Stadtplanung am 17. Februar 2012) erklärt, dass eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nicht vorliege und dass mit Ausnahme eines Teilbereiches (Haus 01, Amtlicher Lageplan vom 23. Mai 2011, Maßstab 1:250) **die rechtlichen Voraussetzungen für eine Planreife gemäß § 33 Abs. 3 in Verbindung mit § 13a BauGB vorliegen**. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stellt weiter fest, dass mit Ausnahme des erwähnten Teilbereiches (Haus 01) **die vorgebrachten Anregungen abwägungsfehlerfrei behandelt worden sind** (Ergebnis der Auswertung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25. Juli 2011).

Die im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligungen zwischenzeitlich geplante Konkretisierung der maximalen Höhe des 6-geschossigen Teilbaukörpers von Haus 01 durch die Definition einer Oberkante hätte nach Ansicht der Senatsverwaltung eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich gemacht. Nach weiterer Prüfung und Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 12. März 2012 wird jedoch die zusätzliche Festsetzung eines Oberkantenmaßes für entbehrlich gehalten, da die Höhe im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits städtebaulich schlüssig hergeleitet und abgewogen worden ist. Es bedarf deshalb keiner darüber hinausgehenden Regelung. Die Planreife kann unter diesen Voraussetzungen für das gesamte Gebäude ausgesprochen werden.

Eine formelle Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB kann noch nicht vorliegen, da die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt wurden. Allerdings sind die Voraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB durch die formalen frühzeitigen Beteiligungsschritte über das Maß des gesetzlich Notwendigen hinaus erfüllt.

2. **Materielle Planreife**

Das Bebauungsplanverfahren ist im Bereich des geplanten Sondergebietes nach dem Stand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs mit seinen Abwägungselementen materiell soweit fortgeschritten und konkretisiert, dass mit einer förmlichen Festsetzung gerechnet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und auch den Anforderungen des Abwägungsgebots bereits zum jetzigen Zeitpunkt entspricht und die Abwägung - vorgezogen - beendet ist.

Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses für das Sondergebiet „Gesundheit und Nahversorgung“

Das geplante Sondergebiet liegt im Kreuzungsbereich von Clayallee und Argentinischer Allee. Es umfasst ca. 13.700 m² Geschossfläche, die durch konkret im Bebauungsplanentwurf skizzierte Baukörper ihre städtebauliche Form erhalten. Die geplanten Nutzungen sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² und Gesundheitseinrichtungen sowie Dienstleistungen und andere gewerbliche Einrichtungen. Dazu gehören ober- und unterirdische Stellplatzanlagen sowie Wege und Plätze.

Der Planentwurf wurde in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung neben einer ausführlichen Begründung durch bildliche Darstellungen ergänzt, so dass sich die Bürger einen Eindruck verschaffen konnten, wie sich die geplanten Festsetzungen in Ausmaß und Gestaltung umsetzen lassen.

Themen der Stellungnahmen waren bezogen auf das Sondergebiet der Umfang des geplanten Einzelhandels, die geplante Architektur in Höhe und Sprache, der Grünstreifen entlang der Clayallee sowie verkehrliche Belange.

Alle von Bürgern und Behörden vorgetragene Aspekte wurden vertiefend untersucht und finden ihren Niederschlag in der durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Abwägung.

Der in der Bürgerbeteiligung konkret dargelegte Planungswille des Bezirks wurde im Sinne der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden mit gutachterlichen Studien weiter geprüft und untermauert und in seiner Umsetzbarkeit bestätigt. Es wurden keine Planänderungen vorgenommen, die andere oder neue Auswirkungen der Planung hervorbringen könnten.

3. **Fazit**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen besitzt der Entwurf des Bebauungsplanes 6-22 im Bereich des Sondergebietes Planreife und entfaltet damit Rechtswirkungen wie eine vorgezogene Festsetzung. Für etwaige Bauvorhaben ist § 33 Abs.3 BauGB daher als Genehmigungstatbestand anwendbar.

Die Frage, ob ein etwaiges Vorhaben tatsächlich gem. § 33 Abs. 3 genehmigungsfähig ist, ist von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall am Maßstab der o.g. gesetzlichen Voraussetzungen jeweils zu prüfen.

Dies gilt daher auch für den derzeit eingereichten Bauantrag.

Es wurden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Änderungen an einigen textlichen Festsetzungen vorgenommen. Dies könnte dazu führen, dass bei einer Überprüfung der auf der Grundlage des § 33 Abs. 3 BauGB erteilten Genehmigung festgestellt wird, dass die Voraussetzungen dieser Norm nicht vollständig vorlagen. Auch wenn die Änderungen der Planergänzungsbestimmungen grundsätzlich für den Bürger vorteilhaft sind, lässt sich die Argumentation vertreten, dass dem Bürger die Möglichkeit zur Stellungnahme zu der geänderten textlichen Festsetzungen nicht eröffnet wurde, der Bürger sich aber geäußert hätte, wenn er die Änderung gekannt hätte.