

## VI. Verfahren

### 1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2007 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das GASAG-Gelände, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte mit Schreiben vom 9. Januar 2008, dass davon ausgegangen werde, dass der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Weise an den Planungskosten und den durch die Planung u.U. ausgelösten Folgekosten beteiligt wird. Des Weiteren wurde auf den Fortbestand der Gasregleranlagen, Gashochdruck- und Mitteldruckleitungen und des 110 kV-Kabels im Geltungsbereich hingewiesen.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan folgende übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen berührt bzw. beinhaltet:

- Bahnanlagen der DB AG (Stammbahn) und der S-Bahn (S 1)
- langfristige Planungen einer S-Bahnverbindung (S 21) im Bereich der Cheruskerkurve (Trassenfreihaltung entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030)
- langfristige Planung für einen Regionalbahnhof Schöneberg (Trassenfreihaltung entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030)
- Sachsendamm einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm die im StEP Verkehr im Bestand als großräumige Straßenverbindungen (Verbindungsfunktionsstufe I) und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindungen (Verbindungsfunktionsstufe II) dargestellt sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass zudem die geplante Straßenverbindung durch den Bahndamm der Ringbahn als "Verlängerung der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm" nicht mit der Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt ist und hierzu weitere Unterlagen vorgelegt werden müssen.

Daraufhin fand am 11.01.2008 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Bauherrn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt, bei dem die vorgesehene Straßenanbindung erläutert und diskutiert wurde. Im Ergebnis teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass aus übergeordneter verkehrlicher Sicht eingeschätzt wird, dass die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen (Anzahl der Abbiegespuren im Knoten Sachsendamm / Planstraße A / A 100/103) innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Das Bezirksamt wurde aufgefordert, die Maßnahmen zur Verkehrserschließung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens konkret darzustellen und durch Verkehrsqualitätsnachweise / Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 zugestimmt.

Aufgrund der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins (übergeordnete und örtliche Straßenverbindungen), ist das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 11. Dezember 2007 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich gem. Hauptkarte des LEP eV innerhalb des Siedlungsbereichs, der hier von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung überlagert wird, liegt. Durch die neue Nutzung für eine untergenutzte Baufläche wird im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV die Innenentwicklung aktiviert und durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Bereich des Handlungsschwerpunktes Südkreuz Schöneberg dem Ziel und Grundsatz 5.2 LEP eV entsprochen. Das Ziel 3.1.1 LEP eV (übergeordnete Grünverbindungen) wird dann adäquat berücksichtigt, wenn die im Norden des Geltungsbereichs vorgesehene öffentliche Grünfläche planerisch als Abschnitt einer in Ost-West-Richtung verlaufenden "Grünbandes" funktional ausgestaltet wird.

Der Bebauungsplan ist unter der vorgenannten Voraussetzung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Sollten im weiteren Verfahren Zulässigkeiten für großflächigen Einzelhandel erwogen werden, so ist dies durch diese landesplanerische Stellungnahme nicht gedeckt und bedürfe einer erneuten Prüfung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Auch die Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP Berlin-Brandenburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem auch Kerngebiete zulässig sein sollen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisierte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ihre Stellungnahme und teilte mit:

"Am 01. Februar 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Kraft getreten, dass das Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003 (LEPro 2003) mit Ausnahme der Plansätze aus § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 11 abgelöst hat. Der Entwurf des Bebauungsplanes 7-29 steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben sollen."

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 (S. 273) am 8. Februar 2008 öffentlich bekannt gemacht.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar bis zum 25. März 2008 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die frühzeitige Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden alle Haushalte im angrenzenden Bereich der Ebersstraße, in der Cheruskerstraße, im direkt betroffenen Bereich der Torgauer Straße und im Umfeld der geplanten Planstraße A durch eine Hauswurfsendung direkt informiert. In den jeweiligen Unterlagen (Bekanntmachung / Hauswurfsendung) wurde auf das Zusatzangebot im Internet hingewiesen.

Im Fachbereich Planen hingen im oben genannten Zeitraum zwei Plakate, die das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplanentwurf darstellten, öffentlich aus. Darüber hinaus lag ein erster Entwurf zur Verschattung des Planumfeldes zur Einsichtnahme bereit. Für Auskünfte stand eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Planen bereit. Insgesamt nutzten rd. 150 Bürger/innen diese Möglichkeit. Ergänzend wurden das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Erläuterungen als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 214 schriftliche Stellungnahmen mit 240 Unterschriften ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld, insbesondere aufgrund zunehmenden Verkehrsaufkommens und zusätzlicher Verschattung. Die einzelnen Stellungnahmen wurden thematisch sortiert und zusammengefasst. Im Einzelnen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten abgegeben:

- Umfang der geplanten Bebauung (Höhenentwicklung, Bebauungsdichte)
  - Ausweisung als Kerngebiet
  - Verschattung, Versperrung der Sicht
  - Umgang mit Baudenkmälern
  - Lichtemissionen in den Abend- und Nachtstunden
  - Zunahme des Lärms
-

## Begründung

- Wertminderung der (Eigentums)wohnungen
- Beeinträchtigung während der Bauphase
- Gefährdung des Baum- und Tierbestandes
- Veränderung des Mikroklimas (Staub, Wind, Wirbeleffekte).

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 27.03.2008 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. In zwei Stellungnahmen wurden kritische Hinweise bzw. erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz geäußert. So wurden erhebliche Beeinträchtigungen der stadträumlichen Wirkung sowie des Erscheinungsbildes der Baudenkmale und Denkmalgruppen durch die geplante Neubebauung geltend gemacht. Auch wurden der Abriss und die Umsetzung eines Baudenkmals an der Bahntrasse abgelehnt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Reduzierung der Gebäudehöhen und dem Verzicht auf eine Umsetzung bestehen hinsichtlich des aktuellen Entwurfs keine denkmalpflegerischen Bedenken.

#### **5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**

Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, insbesondere wurden die zulässigen Gebäudehöhen deutlich reduziert und der Erhalt des so genannten Magazingebäudes durch die beabsichtigten Festsetzungen gesichert. Im Einzelnen erfolgten folgende, wesentliche Änderungen:

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordellen,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen,
- deutliche Verringerung der künftig zulässigen Gebäudehöhen, auch der Bebauung im Gasometer,
- Erhalt des Magazingebäudes,
- ausnahmslose Einhaltung der Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken,
- Ermöglichung eines zusätzlichen Gebäudes östlich der geplanten Zufahrt,
- Modifikation der Geschossflächen für die einzelnen Baufelder unter Berücksichtigung der neuen Bebauungsstruktur,
- Konkretisierung der Lage der Planstraße A unter Berücksichtigung der Anbindung an den Sachsendamm und den Tempelhofer Weg,
- Modifikation der Ausdehnung der Tiefgarage, Begrenzung auf zwei Tiefgeschosse,
- Aufnahme eines Hinweises auf die in Aussicht genommene S-Bahn im Nordosten des Plangebietes,
- Aufnahme einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten ist.

Darüber hinaus wurden wie geplant die erforderlichen Fachgutachten zur Verkehrsentwicklung, zu Schallemissionen, zur Lufthygiene, zu Verschattungswirkungen und zu Auswirkungen auf die klimatische Situation und zu Auswirkungen auf die Fauna erstellt. Des Weiteren wurde die Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Benennung von Minderungsmaßnahmen ergänzt. Die Planbegründung wurde umfassend überarbeitet.

---

## **6. Änderung des Geltungsbereichs**

Am 24.03.2009 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig um Flächen im Kreuzungsbereich Tempelhofer Weg / Planstraße A sowie zwischen der Torgauer Straße und dem Bahndamm zu erweitern.

## **7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 06.04.2009 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 09.05.2009 eingingen. Einige Stellungnahmen formulierten Änderungswünsche zu den Festsetzungen: die Änderung der Tiefgaragen-Abgrenzung aufgrund der Erhaltung von acht Winterlinden, die Aufnahme eines Teilstücks eines zweiten Denkmalbereichs, die Festsetzung einer Durchfahrts Höhe der Planstraße A, die planungsrechtliche Sicherung von bestimmten Leitungsanlagen, die Festsetzung der Torgauer Straße in ihrer derzeit tatsächlichen Nutzungsbreite, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A im Bereich südlich der Eisenbahnüberführung an die Ausführungsplanung sowie den Ausschluss von weiteren Zufahrten zum Kerngebiet. Wichtige Änderungswünsche für die Begründung waren: die Erforderlichkeit eines Planfeststellungsverfahrens im Kontext der Eisenbahnüberführung, die Sicherung und Unterhaltung von Stützwänden von Eisenbahnanlagen im Kontext von öffentlichen Grünanlagen, die Änderung des Verfahrens für die Lärmerfassung im Bereich der Planstraße A, die Berücksichtigung der Dachaufbauten bei der Abstandsflächenberechnung und die Sicherstellung einer sozial verträglichen Verlagerung betroffener Betriebe.

## **8. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund der Änderungen im Bereich der Straßenflächen Torgauer Straße und Planstraße A sowie zum Erhalt der Winterlinden und der erforderlichen Umsetzung einer Trockenrasenfläche erfolgte am 18.06.2009 und am 18.06.2009 eine erneute Beteiligung der Fachbereiche Tiefbau sowie Natur und Umwelt. Es handelte sich dabei um eine Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. In diesem Fall kann die Einholung der Stellungnahmen sich auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Im gleichen Sinne erfolgte am 25.06.2009 eine Beteiligung mit dem Landesdenkmalamt zur nachrichtlichen Übernahme des Denkmalbereichs Ebersstraße 67 / S-Bahnhof Schöneberg.

## **9. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.04.2009 bis einschließlich 27.05.2009 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Berlin sowie Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden die Haushalte im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine Hauswurfsendung direkt informiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag im Fachbereich Planen im Rathaus Schöneberg mit folgenden Unterlagen öffentlich aus: Begründung mit dem Umweltbericht, Fachgutachten Klima, Lufthygienisches Gutachten, Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz, Verkehrliche Untersuchung, Lärmgutachten, Altlastenuntersuchungsgutachten, Studie zum Schattenwurf. Darüber hinaus wurden auf Wunsch

des Projektentwicklers für das ehemalige GASAG-Areal ergänzend ein Lageplan, Perspektiven, Ansichten und ein Modell des städtebaulichen Konzeptes des Projektentwicklers präsentiert.

Für Auskünfte standen eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Planen sowie zwei Mitarbeiter des für die Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros bereit. Insgesamt nutzten rd. 150 Bürger/innen diese Möglichkeit. Ergänzend wurden der Bebauungsplanentwurf und die Begründung als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 227 schriftliche Stellungnahmen ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld. Genannt wurden u.a. das zunehmende Verkehrsaufkommen, die zusätzliche Verschattung und die fehlende städtebauliche Einfügung (Gebäudehöhen, Gebäudedichte, Schutz der Denkmale). Kritisiert wurde häufig auch die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebiets sowie die nach Meinung der Bürger nur eingeschränkte Berücksichtigung von Grünflächen und der Belange des Naturschutzes.

## **10. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Im Ergebnis der oben dargestellten Verfahrensschritte (s. Pkt. 7., 8. und 9.) erfolgten folgende Änderungen:

### *Überbaubare Fläche an der Südspitze*

- Reduzierung der zulässigen Oberkanten in der überbaubaren Flächen an der Südspitze von ca. 45 m auf 38 m (maximale mögliche Gebäudehöhe oberhalb Terrain) zur Minderung von Verschattungseffekten für die besonders betroffene, westlich benachbarte Bebauung an der Ebersstraße
- Zugleich Zurücksetzen der inneren Baugrenze in Richtung Osten (Verringerung der möglichen Fläche für den höheren Gebäudeteil),
- Als Kompensation für Geschossflächenminimierung Erhöhung der niedrigeren überbaubaren Teilfläche von 2 m auf 10 m.

### *Überbaubare Fläche an der Nordspitze*

- Reduzierung der zulässigen Oberkanten in der überbaubaren Flächen an der Nordspitze ebenfalls von ca. 45 m auf 38 m zur Minderung von Verschattungseffekten für die besonders betroffene, westlich benachbarte Bebauung an der Ebersstraße sowie die geplante Grünanlage im Norden.

### *Geschossflächen*

- Neue Festsetzungen für die maximalen Geschossflächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Bewahrung der Ausnutzungsmöglichkeit einer kerngebietstypischen Geschossflächenzahl (in Reaktion auf die Reduzierung der Geschossflächen an der Südspitze und an der Nordspitze sowie an der Torgauer Straße).

### *Torgauer Straße*

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Flurstücke 55, 56 und 59 an die tatsächlich genutzte, gewidmete Straßenverkehrsfläche; Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 55, Beibehaltung der Flurstücke 56 und 59 als Kerngebiet
  - Damit verbunden Zurücksetzen der Baugrenze in der überbaubaren Fläche nördlich der Torgauer Straße auf die hinteren Grenzen der Flurstücke 55, 56 und 59
-

- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs zwischen der überbaubaren Fläche an der Südspitze und der überbaubaren Fläche des denkmalgeschützten Häuschens an der Torgauer Straße zur Sicherung der Erschließung der überbaubaren Fläche an der Südspitze.

#### *Sicherung Winterlinden*

- Festsetzung des Erhalts von sieben der acht Winterlinden, Festsetzung der Ersatzpflanzung für eine nicht zu erhaltende Linde
- Aussparung der Tiefgaragenfläche im Bereich der Linden mit hinreichendem Sicherheitsabstand zum Schutz des Wurzelraums.

#### *Denkmale*

- Festsetzung der differenzierten Geschossigkeit der denkmalgeschützten Gebäude Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Schmiede zur Sicherung der bestehenden Bauweise
- Ergänzende nachrichtliche Übernahme des Denkmalbereichs Ebersstraße 67 / S-Bahnhof Schöneberg (nur teilweise im Geltungsbereich) und hiervon eines Abschnitts einer Stützmauer als Einzeldenkmal.

#### *Dachaufbauten*

- Ergänzung einer neuen textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Werbung auf Dächern zum Schutz der Denkmale sowie der Sicherung einer hochwertigen städtebaulichen Struktur
- Kürzung der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 5.0 m der Oberkanten durch Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie); es entfällt der Zusatz ' wenn sie experimentellen Charakter haben und städtebaulich vertretbar sind', da dieser planungsrechtlich nicht hinreichend konkretisiert ist und die ausnahmsweise Zulässigkeit als ausreichend zur Steuerung erachtet wird; die Ausnahme wird in der Begründung definiert und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### *Planstraße A / Eisenbahnüberführung*

- Änderung eines Teils der Planstraße A südlich der Eisenbahnüberführung von der Festsetzung Straßenverkehrsfläche in die Darstellung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnfläche zur Sicherung der Möglichkeit zur Wiederaktivierung eines Überführungsgleises und Verlängerung eines Brückenteils.

#### *Einzelhandel*

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel um die Nutzungskategorie Einkaufszentren, da hiermit gleiche Wirkungen verbunden sein können.

#### *Biotopsicherung*

- Beschreibung eines ca. 300 qm großen, nach § 26a NatSchGBIn geschützten Biotops im Bereich südlich des Gasometers (Trockenrasen mit Beständen der ebenfalls geschützten Sandstrohlume); Darstellung der erforderlichen und vom Fachbereich Natur des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung für eine Umsetzung des Biotops auf eine andere geeignete Fläche im Kerngebiet (im Rahmen des geplanten Freiraumwettbewerbs zu bestimmen) und Regelung im städtebaulichen Vertrag (auch zur weiteren Unterhaltung der Fläche); Darstellung in der Begründung, jedoch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

#### *Umweltbericht*

- Umfassende Überarbeitung des Verschattungsgutachtens / des Umweltberichtes in Reaktion auf die Reduzierung der Gebäude an der Nord- und Südspitze sowie zur Ergänzung unvollständiger Darstellungen in Bezug auf einige Abschnitte der angrenzenden Bebauung.

---

**Begründung**

- Umfassende Ergänzungen und Spezifizierungen zum Thema Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen Flora und Fauna.

***Begründung***

- Umfassende Überarbeitung der Planbegründung, insbesondere zur ausführlichen Begründung der Art der baulichen Nutzung und des Ausschlusses von anderen Nutzungsarten, zu der dem Kerngebiet zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption, zum angestrebten Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Geschossflächen, Baugrenzen) und zu den Abstandsflächen.
-