

**DRUCKSACHEN**  
**DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG**  
**CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF**

---

Nr. 162

---

**Vorlage zur Beschlussfassung**

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
von Berlin  
Abt. Bauwesen

Berlin, den 14. mai 2002

**Bebauungsplan IX-196**

vom 6. Dezember 1996, mit Deckblättern vom 10. März 1998,  
25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001

für das Gelände zwischen Hagenstraße, Roseneck, Hohenzollerndamm, Waldmeisterstraße, Wildpfad, Dauerwaldgrenze, Königsallee, Gustav-Freytag-Straße, Hundekehlesee, den Grundstücken Gottfried-von-Cramm-Weg 47/55, 36, Douglasstraße 24/28, Douglasstraße, Königsallee und dem Gottfried-von-Cramm-Weg, der Regerstraße, dem Wildpfad sowie der Waldmeisterstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

Hinweise:

- Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es erforderlich, dass die Beschlüsse in der vorgegebenen Reihenfolge gefasst werden.
- Die dieser Beschlussfassungsvorlage zugrunde liegenden Unterlagen liegen im Büro der BVV zur Einsichtnahme aus:
- Bebauungsplanentwurf IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000
- Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996
- 1. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998
- Zusammenfassung vom 10. März 1998 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998
- 2. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 25. Januar 2000
- Zusammenfassung vom 25. Januar 2000 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem 1. und 2. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000
- 3. Nachtrag zur Auslegungsbegründung – Korrektorexemplar
- Zusammenfassung vom 30. November 2001 der Auslegungsbegründung vom 6. Dezember 1996 und dem 1., 2. und 3. Nachtrag zur Auslegungsbegründung vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001
- Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. März 1998
- Auswertung der 1. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 25. Januar 2000
- Auswertung der 2. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 29. August 2000
- Auswertung der 3. eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 15. Februar 2002

Beschlüsse:

1. Gemäß **§ 6 Abs. 3 AGBauGB** bitten wir zu beschließen:

**Die Bezirksverordnetenversammlung gibt ihre Zustimmung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für den o.g. Geltungsbereich.**

Die Begründung zur **Beschlussfassung 1** befindet sich im **TEIL 1** der Vorlage.

2. Gemäß **§ 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG** bitten wir, über den Erlass einer Rechtsverordnung zu entscheiden:

**Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt, das Bezirksamt aufzufordern, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 zu erlassen.**

Rechtsverordnung und Begründung zur **Beschlussfassung 2** befinden sich im **TEIL 2** der Vorlage.

## **TEIL 1**

### **A. Begründung**

#### **1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit**

Die Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 und IX-187 sowie die zehn Bebauungspläne entlang der Grunewaldseen sind im Zusammenhang zu sehen.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne stellen einen städtebaulichen und landschaftlich besonders qualitätsvollen Teilbereich des Bezirkes Wilmersdorf (neu: Charlottenburg-Wilmersdorf) dar.

Die zurzeit gültigen Genehmigungsgrundlagen für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden für die Bewahrung wesentlicher ortstypischer Merkmale der Bebauung und der Freiflächen keine oder nur unzureichende Regelungen.

Für die Bestimmungsfaktoren einer ortsgerechten Proportionierung neuer Baukörper, etwa Gebäudebreite und -tiefe, Höhe der Gebäude oder Zahl der Geschosse sowie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück fehlen konkrete Regelungen.

Durch den Baunutzungsplan sind Art und Maß der Nutzung vorgegeben. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien in Verbindung mit der Bauordnung 1958 regeln die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Wenn das Grundstück erschlossen ist, sind alle gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes erfüllt.

Nur ein kleiner Teil der Bauflächen im Plangebiet ist durch das Zusammenwirken von Baunutzungsplan und f.f. Fluchtlinien als qualifiziert anzusehen, da nur ein geringer Teil der Fluchtlinien die Rechtsqualität "förmlich festgestellt" besitzt und übergeleitet wurde.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Das Gebot des "Einfügens", das insbesondere für die Beurteilung der Bebauungstiefe, der Größe der Grundfläche neuer Gebäude und ihrer Einpassung in das Ortsbild heranzuziehen ist, führt zu Kontroversen und

Unsicherheiten und letztlich zu einer schrittweisen Umstrukturierung von Teilbereichen, denn ortsfremde Gebäudetypen und -stellungen können bei dieser Regelung zur Richtschnur auch einer neuen Bebauung werden.

Dem steht hier ein städtebauliches Instrumentarium gegenüber, das ohne Bezug zum Untersuchungsgebiet entwickelt wurde und daher keine Regelung kennt, die eine Bewahrung des spezifischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Charakters dieses Gebietes erwarten lässt.

Neben der städtebaulichen Komponente muss auch der Wohnwert bezogen auf die Wohnqualität, den Wohnanteil und das Wohnumfeld gesichert werden.

Anlass hierfür ist das massive Eindringen von Nutzungen des tertiären Bereichs in die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Bebauungspläne soll für die offene Bauweise in den Ortsteilen Grunewald und Schmargendorf (teilweise) die Grundlage für eine gleichartige planungsrechtliche Beurteilung flächendeckend für ca. 2.300 Grundstücke geschaffen werden.

Bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien
- Festsetzung von Baugrenzen und der über- und unterbaubaren Grundstücksfläche (Bebauungstiefe)
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Bauweise
- Festsetzung des Nutzungsmaßes unter Berücksichtigung von §§ 19 Abs. 4 und 20 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzung der Nutzungsart und geschossweise Differenzierung
- Pflanzbindung

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Veränderungsdrucks von Seiten der Nutzungen des tertiären Sektors auf die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf (teilweise) soll eine Gliederung der Nutzungen nach § 1 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

## Maß der Nutzung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich soll festgesetzt werden:

|  |             |
|--|-------------|
| Grundflächenzahl                                 | - GRZ - 0,2 |
| Geschossflächenzahl                              | - GFZ - 0,4 |
| Anzahl der Vollgeschosse<br>abweichende Bauweise | III und     |

Es erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung unter Zugrundelegung der Bebauungstiefe.

Über textliche Festsetzungen werden darüber hinaus geregelt:

- die Bebauungstiefe oberirdisch von 20,0 m, Ausnahmen im Einzelfall, unterirdisch für Unterbauung (Tiefgarage) 30,0 m
- die Gebäudehöhen (13,0 m) baulicher Anlagen
- die Gebäudelängen (20,0 m, Ausnahme 25,0 m)
- die GFZ-Überschreitung in Nichtvollgeschossen als Ausnahme (Vollgeschosse 0,4, Nichtvollgeschosse 0,1 GFZ)
- Pflanzgebot für die Tiefgaragen
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- die Nutzungsdifferenzierung
- Leitungsrecht
- Unzulässigkeit von Stützmauern und Abgrabungen straßenseitig

## **4. Verfahrensablauf**

### **4.1 Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin fasste am 18. April 1989 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-B 4 gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin am 19. Mai 1989 (Seite 1130) bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11. Dezember 1989 bis 19. Januar 1990 statt.

Am 9. Januar 1990 wurde eine Erörterungsveranstaltung vor Ort im St.-Michaels-Heim durchgeführt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches beteiligt. Das Ergebnis führte zur Umwandlung der einfachen Bebauungspläne in qualifizierte Bebauungspläne und die Umbenennung der Verfahrensbezeichnungen von IX-B 4 in IX-196. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1996 (Seite 4299) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis einschließlich 24. Januar 1997 öffentlich ausgelegen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf fasste am 9. September 1997 den Beschluss, den Bebauungsplan aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung zu ändern und inhaltliche Vorgaben als Grundlage für die Fortführung des Verfahrens zu geben.

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplanes mit den eingearbeiteten Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen (Ergebnis Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Neufassung Bauordnung Berlin vom 1. November 1997 und BA-Beschluss vom 9. September 1997 - Deckblatt) beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf am 10. März 1998. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Deckblatt nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 9. April 1998 (Seite 1518) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20. April bis einschließlich 22. Mai 1998 erneut den Bürgern vorgestellt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen geäußert. Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss am 25. Januar 2000 nach Vorliegen des Ergebnisses der eingeschränkten öffentlichen Bürgerbeteiligung und aufgrund des Überarbeitungsbedarfs, der aus den Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns und Hinweisen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr resultiert, den Bebauungsplan zu ändern und erneut gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen, wobei Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem 2. Deckblatt nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 3. März 2000 (Seite 707/708) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13. März bis einschließlich 14. April 2000 erneut dem Bürger (2. eingeschränkte) vorgestellt. Anregungen von den Bürgern gingen während der Auslegung nicht ein.

Die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zum Bebauungsplanentwurf IX-196 erfolgten auf Empfehlung des Ausschusses für Bauleitplanung vom 6. September 2000 am 21. September 2000. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte in ihrem Schreiben vom 29. Dezember 2000 mit, dass die gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB durchgeführte Rechtsprüfung des Bebauungsplanes IX-196 Beanstandungen ergeben hat und der Bebauungsplan daher nicht festgesetzt werden kann.

Nach Vorliegen der vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebenen Rechtsexpertise zu 2 beanstandeten textlichen Festsetzungen und Gesprächen sowie Schriftverkehr mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden die erzielten Ergebnisse in den Bebauungsplan über das 3. Deckblatt vom 9. Oktober 2001 (Reg Nr. 2109 C) übernommen. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit dem 3. Deckblatt nach fristgemäßer Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. November 2001 (Seite 5226) gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 dem Bürger erneut (3. eingeschränkte) vorgestellt. Anregungen von den Bürgern gingen während der Auslegung nicht ein.

## **4.2 Bezirksverordnetenversammlung und Ausschuss**

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 116, über die Einleitung der Bebauungsverfahren informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 30. Juni 1989 und 23. November 1989 wurden die Bebauungspläne behandelt.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 197, über die Umstellung des Planinhaltes vom bisher einfachen zum qualifizierten Bebauungsplan, über die Festsetzungsinhalte sowie über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Bebauungsplanentwürfe informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 20. November 1996 wurde auf die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne IX-193 - IX-197 und IX-187 und deren Zeitraum hingewiesen.

Am 17. Dezember 1996 wurde die Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 197, im Ausschuss für Bauleitplanung behandelt. In der Sitzung am 29. Januar 1997 ist der Ausschuss für Bauleitplanung über die Beteiligung der Bürger und deren Äußerungen anlässlich der öffentlichen Auslegung informiert worden.

In der Sitzung des Bauleitplanungsausschusses am 17. Dezember 1997 wurden vorab die Änderungen, die als Ergebnis der Bürgerbeteiligung in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen, vorgestellt. An die Mitglieder des Ausschusses wurde eine Zusammenfassung der künftigen Festsetzungen verteilt.

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 468, wurde die Bezirksverordnetenversammlung detailliert über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie weitere Änderungen und den Beschluss des Bezirksamtes vom 10. März 1998 mit der erneuten öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne mit Deckblättern gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung am 1. April 1998 wurde auf die erneute öffentliche Auslegung der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 und IX-187 gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches hingewiesen.

Die Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 47, informierte über das Ergebnis der eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie über den Änderungs- und Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes vom 25. Januar 2000 und den Inhalt der Deckblätter zur 2. eingeschränkten öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197.

Am 23. Februar 2000 wurde der Ausschuss für Bauleitplanung in seiner 4. Sitzung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (2. eingeschränkte Beteiligung) der Bebauungsplanentwürfe IX-193 bis IX-197 informiert.

In der Sitzung am 6. September 2000 hat der Ausschuss für Bauleitplanung Empfehlungen an die BVV zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches und § 12 Abs. 4 Bezirksverwaltungsgesetz zum Bebauungsplan IX-196 mit Deckblättern (Drucksache z.B. Nr. 186) gegeben.

Mit der Drucksache z.B. Nr. 186 stimmte die BVV am 21. September 2000 der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-196 zu. Mit der Drucksache Nr.199 wurde das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-196 mit Deckblättern zu erlassen.

## **5. Verfahrensstand - aktuell -**

### **5.1 Dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB**

Grundlage für die Änderungen bildete der Beschluss des Bezirksamtes vom 9. Oktober 2001. Bestandteil der dritten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB waren der Bebauungsplanentwurf IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Nachträgen vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 sowie entsprechenden Zusammenfassungen mit den Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg. Nr. 2109 A), 25. Januar 2000 (Reg.Nr. 2109 B) und 9. Oktober 2001 (Reg.Nr. 2109 C) und der Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 1996.

#### **5.1.1 Rechtsgrundlage**

Die erneute Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 AGBauGB durchgeführt. Anregungen konnten bei der 3. erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

### **5.2 Art und Weise der öffentlichen Auslegung und Ergebnis**

Die dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 in den Räumen des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

Andere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30. November 2001 über die 3. erneute (eingeschränkte) Beteiligung unterrichtet.

Die unter Punkt 5.1 genannten Unterlagen konnten im Zimmer des Sachbearbeiters eingesehen werden. Für Anregungen lagen Listen zum Eintragen aus.



Während der Auslegungsfrist kamen Bürger, die sich informieren ließen. Es wurden 12 Auskünfte zum Bebauungsplan IX-196 erteilt. In die ausliegenden Listen trugen sich davon fünf Bürger ein. Telefonische Auskunft zum Bebauungsplan wurde keine erteilt. Ein Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange ging zu den Bebauungsplänen IX-193 bis IX-197 und IX-187 ein.

### 5.3 Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Keine. Die Abwägung führte zu keinem abweichenden Ergebnis.

## 6. Weiteres Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren IX-196 kann auf der Grundlage des Reinalplanes vom 6. Dezember 1996 mit den Deckblättern vom 10. März 1998 (Reg.Nr. 2109 A), 25. Januar 2000 (Reg.Nr. 2109 B) und 9. Oktober 2001 (Reg.Nr. 2109 C) mit dem Ziel der Festsetzung weiter betrieben werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung entscheidet nach Zustimmung zum Bebauungsplan IX-196 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB über die Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-196 (Teil 2 der Vorlage) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Nach erfolgten Beschlussfassungen der BVV wird der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt. Hat die Prüfung der Senatsverwaltung keine Beanstandungen ergeben oder ist die nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan IX-196 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest und verkündet diese im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme informiert.

## 7. Rechtsgrundlagen

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).

**AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

**BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zu-  
letzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.  
466).

**BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz)** in der Fassung vom 28. Februar  
2001 (GVBl. S. 61)

**TEIL 2**

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-196**  
**im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald**

Vom \_\_\_\_\_ 2002

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

**§ 1**

Der Bebauungsplan IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für das Gelände zwischen Hagenstraße, Roseneck, Hohenzollerndamm, Waldmeisterstraße, Wildpfad, Dauerwaldgrenze, Königsallee, Gustav-Freytag-Straße, Hundekehlesee, den Grundstücken Gottfried-von-Cramm-Weg 47/55, 36, Douglasstraße 24/28, Douglasstraße, Königsallee und dem Gottfried-von-Cramm-Weg, der Regerstraße, dem Wildpfad sowie der Waldmeisterstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald wird festgesetzt.

**§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt (Fachbereich Vermessung), beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt (Fachbereich Stadtplanung) und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt kostenfrei eingesehen werden.

**§ 3**

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

**§ 4**

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebotes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

**§ 5**

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

Berlin, den ..... 2002

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiemen  
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler  
Bezirksstadtrat  
für Bauwesen

## A. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

### zum **Bebauungsplan IX-196**

vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 für das Gelände zwischen Hagenstraße, Roseneck, Hohenzollerndamm, Waldmeisterstraße, Wildpfad, Dauerwaldgrenze, Königsallee, Gustav-Freytag-Straße, Hundekehlesee, den Grundstücken Gottfried-von-Cramm-Weg 47/55, 36, Douglasstraße 24/28, Douglasstraße, Königsallee und dem Gottfried-von-Cramm-Weg, der Regerstraße, dem Wildpfad sowie der Waldmeisterstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald.

#### I. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, ergab sich aus der Notwendigkeit, die besondere städtebauliche Situation der Villenkolonie zu berücksichtigen und Konflikte, die sich durch den zunehmenden Verwertungsdruck und unkontrolliertem Eindringen des tertiären Sektors einstellten, in einem Planungsverfahren zu bewältigen.

Durch das geltende Planungsrecht, dem Baunutzungsplan von 1960, sind Art und Maß der baulichen Nutzung (WA/WR; GRZ 0,2; GFZ 0,4; II Vollgeschosse, offene Bauweise) vorgegeben. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 regeln die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Nur ein Teil der Bauflächen im Plangebiet ist durch das Zusammenwirken von Baunutzungsplan und f.f. Fluchtlinien als qualifiziert beplant anzusehen, da nur ein geringer Teil der Fluchtlinien die Rechtsqualität "förmlich festgestellt (f.f.)" besitzt und übergeleitet wurde (§ 173 BBauG von 1960).

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, da es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die gültigen Genehmigungsgrundlagen für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bilden für die Bewahrung wesentlicher ortstypischer Merkmale der Bebauung und für Freiflächen keine oder nur unzureichende Regelungen.

Für die Bestimmungsfaktoren einer ortsgerechten Proportionierung seiner Baukörper, etwa Gebäudebreite und -tiefe, Höhe der Gebäude oder Zahl der Vollgeschosse sowie Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, fehlen konkrete Regelungen.

Das Bezirksamt reagierte und beschloss 1989 die Aufstellung der Bebauungspläne IX-B1 - B5 als einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch. Die verfahrensmäßige Bearbeitung der Bebauungspläne erfolgte aufgrund der identischen Festsetzungsinhalte und planungsrechtlichen Grundlagen gemeinsam.

Die einfachen Bebauungspläne IX-B1 - B5 sollten mit der Fluchtlinienfestsetzung im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch verbindlich werden. Die Festsetzungsinhalte der Bebauungspläne IX-B1 - B5 bezogen sich auf die Dimensionierung der Baukörper (Breite, Tiefe, Höhe) und deren Lage auf dem Grundstück (überbaubare Grundstücksfläche). Über den Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 sollte die Zulässigkeit der Nutzungen geregelt werden.

Es zeigte sich während der Bearbeitung der Bebauungspläne, dass die anfänglichen Planungsüberlegungen durch die tatsächliche Entwicklung (konkret nachgefragte Nutzungen) in dem Geltungsbereich einen Punkt erreichten, der über den vorgesehenen Festsetzungsumfang in der Zweiteilung der Bebauungspläne (Bebauungsplan/Baunutzungsplan - BauO Bln '58) nicht ausreichend im Sinne der Eigenart der Ortsteile zu leiten war.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein traditionelles Wohngebiet hohen Anspruches. Die Zunahme der Nutzungen des tertiären Bereiches, die das Wohnen immer weiter verdrängen, ob bei Neubauten oder Nutzungsänderungen im baulichen Bestand, erfordert eine allgemein verbindliche Regelung, die auf die "Bedürfnisse" des Ortsteiles Grunewald und Teilen von Schmargendorf abgestellt wird. Ziel für eine künftige Entwicklung muss neben der städtebaulichen Komponente u. a. die Sicherung des Wohnwertes bezogen auf die Wohnqualität, den Wohnanteil und das Wohnumfeld sein. Das geltende großflächig ausgewiesene allgemeine Wohngebiet des Baunutzungsplanes ist nicht geeignet, die erforderliche vorhabensbezogene Steuerung der Nutzungsart zu gewährleisten und setzt sich aufgrund des Festsetzungsjahres (1960) nicht mit heute nachgefragten Einzelnutzungen auseinander.

Durch die mit Bezirksamtsbeschluss vom 26. September 1996 erfolgte Aufnahme von Art und Maß der baulichen Nutzung in die Bebauungspläne, ihre Weiterbearbeitung als qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit der Bezeichnung IX-193 bis IX-197 kann u. a. innerhalb der Baukörper gemäß § 1 Baunutzungsverordnung eine Gliederung erfolgen, die die Nutzungsstruktur vorgibt sowie die Nutzungsarten, die mit den Ortsteilen in Einklang stehen. Die Grundstücke werden dem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zugeordnet. Eine Gliederung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung über textliche Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 aus dem Baunutzungsplan übernommen und festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und der Bebauungstiefe geregelt. Die zulässige GFZ ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke unterzubringen.

Die ehemalige Villenkolonie Grunewald ist eine der wenigen aufgelockerten Siedlungsbereiche, die stadträumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der dicht bebauten Innenstadt, in ihrem nordöstlichen Teil dazu mit den Ausläufern des City-Bereiches des Kurfürstendamms stehen. Gleichzeitig liegt das Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe zu den ausgedehnten Erholungsgebieten des Grunewaldes. Der Ortsteil Grunewald besitzt daher einen außerordentlich hohen Lagewert, der durch die Kombination guter Erreichbarkeit bei gleichzeitiger Nähe zu den Erholungsgebieten, gekennzeichnet ist.

Mit dem Erwerb eines Geländes angrenzend an den Kurfürstendamm begann 1890 die Bautätigkeit in diesem Bereich. Der Verkauf der Grundstücke war mit baurechtlichen Vorgaben (Grunewaldlasten) für die künftige Bebauung verbunden, die in der Abteilung II der jeweiligen Grundbuchblätter verankert wurden. Die Bebauung zog sich über die Jahre hinweg immer weiter nach Süden bis zum Ortsteil Schmargendorf und der Grenze nach Zehlendorf, wobei die Grunewaldlasten durch ein einheitliches Baurecht (Bauordnung 1920 etc.) abgelöst wurden.

So entstanden die für diesen Bereich charakteristischen und maßstabsprägenden freistehenden Villen und Landhäuser überwiegend straßenseitig orientiert mit breiten grünen Vorgärten und zusammenhängenden Gärten hinter den Gebäuden. Die Baukörper setzten sich zusammen aus einem teilweise bewohnten Keller oder Souterraingeschoss, zwei Vollgeschossen und einem teilweise genutzten, hohen Dach- oder Attikageschoss. Die Gebäudelängen und -tiefen bewegten sich dabei unabhängig vom Zuschnitt der Grundstücke zwischen 15 und 20 Metern. Das entspricht einem Baukörper mit einer Grundfläche von maximal 20 m x 20 m. Dieser Aussage liegen interne Untersuchungen zugrunde, wobei bekannt ist, dass auch Baukörper mit davon abweichenden Abmessungen errichtet wurden.

Bestimmend ist in den Bebauungsplänen für die Dimensionierung der Gebäude, die Stellung auf dem Grundstück sowie die Einbindung in das umgebende Grün die prägende historische Bebauung im Grunewald. Die Festsetzung in den Bebauungsplänen für das maximale Ausmaß eines Baukörpers (Kubus) leitet sich aus der historischen Bebauung ab. Durch die Festsetzung von vorderen Baugrenzen und einer Bebauungstiefe wird die straßenseitige Anordnung der Gebäude gewährleistet und eine künftige Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen. Durch diese Regelung werden Grundstücke in zweiter Reihe (z. B. Hammergrundstücke) unbebaubar und unterliegen nur dem Bestandschutz. Für diese einzelnen Grundstücke wird durch Festsetzung von neuen Baugrenzen ein Planungsrecht geschaffen, das eine Bebauung gewährleistet, die sich am Grundprinzip orientiert (Vorgärten, Bebauungstiefe), wiederum Baukörper im vorderen Grundstücksteil anzuordnen. Auch für Grundstücke, die durch ihre Größe, Lage, Zuschnitt und Topographie bei der Regelfestsetzung nicht mit dem zulässigen Nutzungsmaß bebaubar sind, wird eine abweichende Regelung aufgenommen (textliche Festsetzung) (siehe hierzu: III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes). Grundstücke mit derzeitiger Bebauung hinter der zulässigen Bebauungstiefe erhalten keine zusätzliche Regelung, wenn das zu-

lässige Nutzungsmaß innerhalb der festzusetzenden Grundstücksfläche umsetzbar ist. Diese Gebäude oder -teile genießen Bestandschutz. Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete Anlagen bleiben von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen.

Der Charakter des Ortsteiles Grunewald sowie der angrenzenden Teile Schmargendorfs mit offener Bauweise als Ortsteile mit hoher Lage-, Wohn- und Freiflächenqualität soll gewahrt und behutsam nach heutigen städtebaulichen Maßstäben weiterentwickelt werden. Störungen in bau- und nutzungsstruktureller Hinsicht, also Bauten, die nicht mit der ortstypischen Bebauungsstruktur verträglich sind, sowie Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, soll über den Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne IX-193 - IX-197 werden im Norden von der Stadtautobahn und der Grünanlage am Halensee, im Nordwesten von den Anlagen des Güterbahnhofes Grunewald, im Südwesten vom Forst Grunewald und im Süden von der Grenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf begrenzt. Östlich schließt sich der Ortsteil Schmargendorf mit seinem nicht offen bebauten Teil an. Die Abgrenzung zu diesem Bereich weist verschiedene Versprünge auf, die die andersartige Baustruktur berücksichtigen (Baustufe III/3, II/3).

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) weist die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 aus.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke fest.

Der Bebauungsplan IX-48 für die Grundstücke Hagenstraße 33, 37, Griegstraße 24, 28/30 und Bernhard-Wieck-Promenade im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald wurde am 24. Mai 1962 festgesetzt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,2, GFZ 0,4 und II Vollgeschoss. Die Bernhard-Wieck-Promenade ist als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan IX-48 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 übernommen, um in dem Gebiet ein einheitliches Planungsrecht bei der Beurteilung von Vorhaben zu erhalten.

Der Bebauungsplan IX-92 für die Grundstücke Griegstraße 5/7, Regerstraße 5/9 und 11/13 Ecke Nikischstraße 4/6 im Bezirk Wilmersdorf,



Ortsteil Grunewald wurde am 11. April 1968 festgesetzt. Der Bebauungsplan IX-92 setzt die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenheim" fest. Beim Nutzungsmaß wurde den speziellen baulichen Anforderungen zu dieser Nutzung Rechnung getragen GRZ 0,4, GFZ 0,4, II Vollgeschosse, offene Bauweise.

Der Bebauungsplan IX-92 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 einbezogen, da die festgesetzte Zweckzuweisung als Altenheim nicht mehr den Planungsleitvorstellungen entspricht.

Eine bestätigte Bereichsentwicklungsplanung für diesen Bereich gibt es nicht.

Der am 13. März 1991 festgesetzte Landschaftsplan IX-L-1/1 A weist einen 35,0 m breiten Uferschutzstreifen aus, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-196 sind dabei die Grundstücke entlang des Hundekehlees - Gustav-Freytag-Straße 5/15 A, Gottfried-von-Cramm-Weg 33/37, 41, 45 - betroffen. Der Uferstreifen am Hundekehlesee hat durchgehend eine Breite von 35,0 m. Über eine textliche Festsetzung wird darüber hinaus geregelt, dass für die Grundstücke Gottfried-von-Cramm-Weg 33-37 und 41, 45 die Festsetzungen zur Uferschutzzone nur für die nicht überbauten Grundstücksteile gelten. „Im Übrigen bleibt die baurechtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten,“. „Für die in der Festsetzung genannten Grundstücke, bei denen die Bestimmungen der Uferschutzzone nur für die nicht überbauten Grundstücksteile gelten, ist eine bauordnungs- und eine bauplanungsrechtlich zulässige Ausnutzung der Grundstücke nur durch diese Ausnahmeregelung gewährleistet“ (Auszug aus der Begründung Landschaftsplan IX L 1/1 A). Gemäß § 8 Abs. 2 NatSchGBIn sind dem Landschaftsplan zwei Ebenen eigen, eine Ist-(Bestands-) und eine Soll-Ebene (des angestrebten Zustands) während der Bebauungsplan nur eine Soll-Ebene hat<sup>1</sup>. Für die benannten Grundstücke, die über textliche Festsetzung eine Harmonisierung des Landschafts- und Bebauungsplanes für die Umsetzung landschaftsplanerischer Ziele und der baulichen Ausnutzbarkeit erhalten, bedeutet das, dass sowohl die derzeitige bauliche Situation als auch die künftige Berücksichtigung findet. „Die bauordnungsrechtlich vorhandene bzw. die vorgesehene bauplanungsrechtlich zulässige bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzung nicht berührt. Mit der Festsetzung wird jedoch präzisiert, wo auf den entsprechenden Grundstücken aufgrund von landschaftspflegerischen Zielen das vorhandene Relief, die Oberflächenstruktur und der Vegetationsbestand besonders zu schützen und zu entwickeln sind“ (Auszug aus der Begründung Landschaftsplan IX-L 1/1 A). Die „konkurrierenden“ Planungen sind inhaltlich materiell aufeinander abgestimmt ... Bebauungsplan und Landschaftsplan widersprechen sich nicht in ihren Festsetzungen (§ 8 Abs. 4 NatSchGBIn).

Teilungen von Grundstücken unterliegen gemäß der Verordnung vom 10. Dezember 1998 (GVBl. 1998, Seiten 422/423) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 der Genehmigung.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind nachfolgende Grundstücke registriert oder nach Meldung des Umweltamtes zur Registrierung in Bearbeitung.

Bei diesen Grundstücken besteht aufgrund ehemaliger Nutzungen Altlastenverdacht, d. h. der Verdacht einer Bodenverunreinigung ist nicht auszuschließen. Eine Gefährdungsabschätzung der vorliegenden Altlasten durch das Umweltamt hat als Ergebnis, dass die genannten Altlastenverdachtsflächen keine Gefährdung für die bestehende und die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen darstellen. Sie sind lediglich ein Hinweis, dass vor Bauvorhaben ein Bodengutachten erstellt werden muss und dass Bodenaushub anfallen kann, der lokal erhöhte Gehalte an Schadstoffen besitzt und nicht wieder auf dem Grundstück eingebaut werden darf.

|                               |             |                     |
|-------------------------------|-------------|---------------------|
| Gottfried-von-Cramm-Weg 33/37 |             |                     |
| Gustav-Freytag-Straße 5, 5 A  |             | private Tankstelle  |
| Griegstraße 37                |             | private Tankstelle  |
| Höhmannastraße 2              | (Nr. 10928) | private Tankstelle  |
| Hohenzollerndamm 97/          |             |                     |
| Kronberger Straße 28          | (Nr. 2092)  | öffentl. Tankstelle |
| Oberhaardter Weg 30           | (Nr. 10996) | private Tankstelle  |
| Spohrstraße 3                 |             | private Tankstelle  |
| Spohrstraße 6                 | (Nr. 10927) | private Tankstelle  |
| Wildpfad 26                   | (Nr. 10943) | private Tankstelle  |

Ein Großteil der Grundstücke im Ortsteil Grunewald haben noch in der Abteilung II der Grundbuchblätter Eintragungen über die Bebauung der Grundstücke (Grunewaldlasten), die beim Kauf der Grundstücke gleichlautend als Verpflichtung eingetragen wurden. Grunddienstbarkeiten und Baulasten wurden aufgrund der Größe des Geltungsbereiches stichprobenartig überprüft.

In der Denkmalliste Berlin, Mai 1995, wurden, bezogen auf den Geltungsbereich IX-196, als Baudenkmal, Denkmalensemble, Denkmalgesamtanlage und Gartendenkmal eingetragen:

### **Baudenkmal**

Bernadottestraße

7

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Clayallee               | 1                                |
| Douglasstraße           | 2/4, 12, 18, 20, 22, 22 A, 24/28 |
| Griegstraße             | 9/11, 13, 14, 19, 29, 31, 37, 41 |
| Gustav-Freytag-Straße   | 9, 13, 15                        |
| Hagenstraße             | 1, 3, 9, 23                      |
| Koenigsallee            | 62, 63, 64, 65, 72               |
| Königsmarckstraße       | 8                                |
| Nikischstraße           | 2                                |
| Oberhaardter Weg        | 9/11, 15, 20                     |
| Gottfried-von-Cramm-Weg | 33                               |
| Regerstraße             | 15                               |
| Spohrstraße             | 6                                |
| Waldmeisterstraße       | 9                                |
| Wildpfad                | 5, 6, 6 A                        |

### **Denkmalensemble**

|              |        |
|--------------|--------|
| Hagenstraße  | 1      |
| Koenigsallee | 54, 56 |

### **Denkmalgesamtanlage**

|               |   |
|---------------|---|
| Höhmannstraße | 8 |
|---------------|---|

### **Gartendenkmal**

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Griegstraße           | 31    |
| Gustav-Freytag-Straße | 9, 11 |
| Koenigsallee          | 65    |
| Wildpfad              | 26    |

## **II. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung**

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 18. April 1989 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes IX-B4 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin 1989 auf Seite 1130 bekanntgemacht.

### **"Frühzeitige" Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 11. Dezember 1989 bis 19. Januar 1990 statt. Am 9. Januar 1990 wurde eine Erörterungsveranstaltung vor Ort im St.-Michaels-Heim durchgeführt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen von textlichen Festsetzungen zur Folge und wurde in den Entwurf vom 1. Oktober 1990 (Reg.Nr. 2043 A) eingearbeitet. Das Ergebnis der Auswertung ist der "Auswertung der Anhörung ..." vom 28. August 1990 zu entnehmen.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Baugesetzbuch im Oktober/November 1990 zur Stellungnahme aufgefordert. In die Auswertung einbezogen wurde das verspätet eingegangene Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Hinweisen zur Anhörung sowie das verspätet eingegangene Schreiben zu § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch eines Bürgers.

Die von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Änderungen und Ergänzungen ergaben sich aus den Hinweisen der Senatsverwaltung (siehe hierzu Auswertung § 4 Baugesetzbuch):

- Differenzierung zwischen Trauf- und Firsthöhe entfällt, es verbleibt die Gebäudehöhe von 13,0 m;
- Änderung, Ergänzung und Modifizierung von textlichen Festsetzungen (Begriff "Stadtvilla" nicht festsetzungsfähig; § 172 BauGB neuerer Stand; Tiefgarage, Gebäudebreiten Konkretisierung)
- Streichung Tiefgaragenbonus (GFZ 0,44), da nicht festsetzungsfähig (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne IX-187 und IX-188 südlich angrenzend an den Bebauungsplan IX-196 wurde der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze in der Waldmeisterstraße und im Wildpfad auf Mitte Straße verändert. Für den verbleibenden Teilbereich des Wildpfades wurde der Empfehlung der Senatsverwaltung gefolgt und die Straße insgesamt in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Veränderung des Geltungsbereiches IX-B4 wurde am 18. Oktober 1996 auf Seite 3743/3744 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Ergebnis der Anhörung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch war im Bereich Königsmarckstraße/Kronberger Straße eine Verlegung der vorderen Baugrenze von 7,0 m auf 4,0 m, um die anliegenden Grundstücke entsprechend dem zulässigen Nutzungsmaß bebauen zu können bzw. die Baugrenze dem tatsächlichen Bestand anzupassen. Die Festlegung der Vorgartenflächen erfolgte graphisch, da zu diesem Zeitpunkt noch keine vermessungstechnischen Bestandskarten vorlagen. Die Bestandskarte korrigierte den Vorgarten auf 4,5 m. Nach Prüfung der Bebaubarkeit der Grundstücke wurden die historischen Straßen- und Baufluchtlinien ohne Änderung übernommen und weitergeführt.

Das Ergebnis der Auswertung zu den einzelnen Punkten ist der Auswertung vom 24. September 1996 zu entnehmen.

### **Änderungen, Qualifizierung des Bebauungsplanes, Offenlegungsbeschluss**

Das Bezirksamt beschloss am 26. September 1996 den Bebauungsplanentwurf aufgrund des Ergebnisses der Trägerbeteiligung (Reg.Nr. 2043

B) und eines Überarbeitungsbedarfs zu ändern und öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Damit verbunden war die Umstellung vom einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) zum qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) mit der Bezeichnung IX-196 (Reg.Nr. 2109).

Dieser Bezirksamtsbeschluss beinhaltet weitere **Veränderungen des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes:

- Einbeziehung des am 24. Mai 1962 festgesetzten Bebauungsplanes IX-48 für die Grundstücke Hagenstraße 33, 37, Griegstraße 24, 28/30 und Bernhard-Wieck-Promenade. Der Bebauungsplan wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um in diesem Gebiet ein einheitliches Planungsrecht bei der Beurteilung von Vorhaben zu erhalten. Die Bernhard-Wieck-Promenade - öffentliche Grünfläche - wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt.
- Einbeziehung des am 11. April 1968 festgesetzten Bebauungsplanes IX-92 für die Grundstücke Griegstraße 5/7, Regerstraße 5/9, 11/13 Ecke Nikischstraße 4/6. Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenheim" fest. Das Nutzungsmaß wurde der Nutzung angepasst GRZ 0,4; GFZ 0,4; II Vollgeschoss; offene Bauweise. Der Bebauungsplan IX-92 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 übernommen, da die festgesetzte Zweckzuweisung als Altenheim nicht mehr den Planungsleitvorstellungen entspricht.
- Eingliederung von Teilflächen des eingestellten Bebauungsplanes IX-199 (Gottfried-von-Cramm-Weg 41, 45, Gustav-Freytag-Straße 1, 3, Douglasstraße 14/22 A). Damit wird der direkte Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-194 erreicht.
- Eingliederung von Teilflächen des eingestellten Bebauungsplanes IX-128 (Gottfried-von-Cramm-Weg 33/41, Gustav-Freytag-Straße 7, 6 A/8, Oberhaardter Weg 30, 31, 31 A und Douglasstraße 10, 12).

Durch die Einbeziehung der festgesetzten Bebauungspläne und der Grundstücke aus den eingestellten Bebauungsplänen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 wird ein durchgehender Bereich geschaffen, der bis auf die Tennisanlage am Gottfried-von-Cramm-Weg an Bebauungspläne angrenzt, die die gleiche Zielsetzung mit einem einheitlichen Planungsrecht haben.

- Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen der Regerstraße (an der Dauerwaldgrenze) und Gottfried-von-Cramm-Weg insgesamt (Wendehammer) in den Geltungsbereich.

Die Veränderungen des Geltungsbereiches wurden im Amtsblatt für Berlin am 18. Oktober 1996 auf Seite 3743/3744 bekannt gemacht.

### **Weitere Änderungen:**

#### Textliche Festsetzungen

- Entfall eines Erhaltungsgebietes (§ 172 BauGB)

Die Denkmalliste Berlin, Mai 1995, bildet die Grundlage für die nachrichtliche Übernahme der Gebäudedenkmal in den Bebauungsplan. Aufgrund der Vielzahl der Denkmäler in Verbindung mit dem Umgebungsschutz wurde von einer weiteren Unterschutzstellung abgesehen.

- Streichung der Privilegierung einer Garage im ersten Vollgeschoss. Die Unterbringung von Garagen im ersten Vollgeschoss innerhalb des Baukörpers wird als keine praxisgerechte Lösung angesehen und ist somit auch nicht förderungswürdig als nicht anrechenbare Geschossfläche.
- Auf die Regelung der Grundstücksbreiten wird verzichtet. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise und einer maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit dem Abstandflächenrecht haben Einfluss auf die zu errichtenden Gebäude und auf die "dazugehörigen" Grundstücke.

#### Einfügen und Neufestsetzung von Baugrenzen

##### Hammergrundstücke

- Hagenstraße 51, 53 A
- Griegstraße 40 A
- Griegstraße 42 A, B, 44 A, B
- Waldmeisterstraße 9 A
- Bernadottestraße 10
- Königsmarckstraße 11
- Gottfried-von-Cramm-Weg 41, 45 (Übernahme aus IX-199)

##### Bauen in 2. Reihe (Erschließung gesichert)

- Hagenstraße 17, A, B
- Wildpfad 22 A

Es wird für diese Grundstücke eine (zusätzliche) Baugrenze festgesetzt. Die Bebauungstiefe wird über eine textliche Festsetzung geregelt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist damit sichergestellt. Das Grundstück Hagenstraße 17, A, B erhält aufgrund der Größe und des Querschnittes eine zusätzliche Baugrenze, um die zulässige Baumasse unterzubringen. Die Bebauungstiefenregelung steht im Einklang mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes IX-L1/1A (siehe „Planungsrechtliche Ausgangssituation“).

#### Verlegung von Baugrenzen

- Griegstraße 6, 8/10

Die Baugrenze wird bei diesen breiten Grundstücken wieder auf den ursprünglichen Verlauf zurückgenommen (Vorgarten 7,5; Bauflucht f. 29.09.1920), um der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen.

- Griegstraße 5/7

Die Baugrenze f. 11.04.1968 wird aufgehoben, und die neue Baugrenze wird an die vordere Gebäudekante des denkmalgeschützten Gebäudes zurückgelegt. Innerhalb der Vorgartenfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) ist somit eine Verbauung nicht möglich.

- Griegstraße 24

Die Baugrenze, beginnend Griegstraße 12, wird bis zur Griegstraße 24 (Einbeziehung des festgesetzten Bebauungsplanes IX-48) in einer Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie von 20,0 m verlängert (Vorgarten). Das zurückgesetzte Gebäude Griegstraße 24 wird in den Gesamtkontext übernommen. Die Baugrenze f. 24.05.1962 wird aufgehoben (IX-48).

- Wildpfad 26/30, Spohrstraße 3

Aufhebung der f. f. Baufluchtlinie im Wildpfad und Neufestsetzung einer Baugrenze am Bestand orientiert. Es entsteht ein 40,0 m breiter nach Südwest ausgerichteter Vorgarten.

Aufhebung von Baufluchtlinien

Baufluchtlinien f. f. 28. September 1929

- Regerstraße 14 Verbindung zur Spohrstraße 2
  - rückwärtige bzw. seitliche Baufluchtlinie, Abrenzung zum Wald
- Regerstraße 18/20
  - seitliche und rückwärtige Baufluchtlinie, Abgrenzung zum Wald.

Baufluchtlinie f. f. 21. März 1907

- Regerstraße 22/26
  - rückwärtige Baufluchtlinie, Abgrenzung Wald bzw. Zugangsweg zum Grunewaldsee

Die o. g. Grundstücke haben ihre Erschließung zur Regerstraße bzw. Spohrstraße und auch entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (straßenseitige Orientierung). Eine Aufrechterhaltung dieser Baufluchtlinien ist nicht notwendig.

Baufluchtlinie f. f. 21. März 1907

- Douglasstraße 12 im Bereich des Flurstückes 806/50 (Gustav-Freytag-Straße/Oberhaardter Weg)
 

Das Grundstück - Gebäude mit Garten - wurde unter Denkmalschutz gestellt. Die Aufhebung der Baufluchtlinien stellt die Unterschützstellung des Gartens sicher (nicht überbaubare Grundstücksfläche).

Aufhebung von Baufluchtlinien (f. f.) und Neufestsetzung von Baugrenzen

- Gottfried-von-Cramm-Weg 39 bis zur Geltungsbereichsgrenze (Baufluchtlinie f. f. 21. März 1907)

Die Straßenbaumaßnahmen - Errichtung eines Wendehammers - lässt die Baufluchtlinie innerhalb des Straßenlandes liegen. Für das Grundstück Gottfried-von-Cramm-Weg 43 wird eine Baugrenze neu festgesetzt.

- Wildpfad 6 (Baufluchtlinie f. f. 28. September 1929)  
Vorgarten 7,0 m, Festsetzung neu 7,5 m  
Anpassung an den Vorgartenbereich des Wildpfades, der durchgehend 7,5 m beträgt.

#### Abweichungen von "historischen" Baufluchtlinien

Diese Baufluchtlinien werden für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Orientierungsrichtlinien übernommen und als Baugrenzen festgesetzt.

Ausgenommen ist das Grundstück

- Hohenzollerndamm 95

Vorgarten 7,5 m, Festsetzung neu 5,0 m

Die Baugrenze wird 5,0 m von der neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt, analog der Grundstücke Hohenzollerndamm 96, 97.

#### Abweichungen von der Bebauungstiefe (20,0 m)

- Regerstraße 4, 4 A, 4 B

Die Bebauungstiefe für dieses Grundstück wird mit 30,0 m festgesetzt. Die Regelung erfolgt über eine textliche Festsetzung. Durch den Bogen, den die Regerstraße und damit verbunden die Baugrenze im Bereich dieses Grundstückes macht, ist das zulässige Nutzungsmaß innerhalb der normalen Bebauungstiefe von 20,0 m nicht umsetzbar.

#### Neufestsetzungen von Straßenbreiten

- Hohenzollerndamm        39,0 m
- Wildpfad                    8,0 m

Aufgrund der Vorgaben des Tiefbauamtes werden im Bebauungsplan für den Hohenzollerndamm und den Wildpfad Straßenbreiten neu festgesetzt.

Die Umwandlung des einfachen Bebauungsplanes IX-B4 - § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch - in den qualifizierten Bebauungsplan IX-196 - § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch - führt zur Aufnahme von Art und Maß der baulichen Nutzung in Form von textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Ergänzungen innerhalb des Bebauungsplanes.

#### Ergänzungen Planinhalt:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- III Vollgeschosse



Das Maß der baulichen Nutzung wird im Grundsatz aus dem Baunutzungsplan übernommen. Die Nutzungsart wird für den überwiegenden Teil der Grundstücke aus den Vorgaben des Baunutzungsplanes bestätigt. Bisherige WR-Nutzungen (reines Wohngebiet) werden unter Wertung des Bestandes gleichartig dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet (siehe hierzu III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes). Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der Gebäudehöhe ab (siehe hierzu: III Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes.)

#### Aufnahme von textlichen Festsetzungen:

- Nutzungsdifferenzierungen (§ 1 Abs. 6 und 7 BauNVO) - horizontal und nach Art der Nutzung - innerhalb des Baukörpers zugunsten der Wohnnutzung. Untergliederung in erstes Vollgeschoss und oberhalb des ersten Vollgeschosses innerhalb der Zulässigkeit.
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig;
  - Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen - oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig;
  - Räume für freie Berufe - oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig;
  - Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig;
- Tiefgaragenbonus (0,44 GFZ) als Anreiz zur Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage;
- Ausnahmsweise Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes in den Nichtvollgeschossen bis zu 50 % (0,4 + Nichtvollgeschoss 0,2);
- Gleichsetzung des Staffelgeschosses mit einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss als Ausnahme, wenn die Kriterien eines Nichtvollgeschosses (2/3 Regelung) erfüllt sind, um mehr Möglichkeiten bei der architektonischen Umsetzung zu eröffnen;
- Bebauungstiefe für Tiefgaragen von 30,0 m (i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO) um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung auch unterhalb der Geländeoberfläche zu sichern;
- Pflanzbindung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erdaufschüttung über der Tiefgarage, um zusammenhängende Grünbereiche im Blockinnenbereich zu erhalten.

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. Dezember 1996 auf Seite 4299 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16. Dezember 1996 bis einschließlich 24. Januar 1997 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist kamen neun Besucher, die sich informieren ließen und in die ausliegenden Listen eintrugen. Schriftliche Äußerungen gingen 39 ein.

Von den neun Besuchern wurden weder Anregungen noch Bedenken geäußert. Bei den 39 Schreiben entfielen 30 Schreiben, die sich inhaltlich ausschließlich auf das im Süden angrenzende "Walddierviertel" - Bebauungsplan IX-187 - bezogen. Ein Schreiben hatte den zur gleichen Zeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ausliegenden Bebauungsplan IX-46-2 zum Thema. Ein Träger öffentlicher Belange teilte mit, dass er keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hat. Es verblieben sieben Schreiben mit Anregungen und Bedenken, wobei es dabei zwei inhaltlich gleiche Schreiben gab.

In Themenbereiche aufgegliedert wurden Bedenken und Anregungen geäußert zur verkehrlichen Situation; baulichen Dichte/Nutzungsmaß; Nutzungsart WA/WR; Verschlechterung der Wohnsituation; Vorgartenverordnung - Schmalseitenprivileg; Tankstellengrundstück Hohenzollerndamm 97.

#### **- Verkehrliche Situation**

Aufgrund der vermehrten Neubebauung (Wohnungen und Dienstleistungsbereiche), kommt es zu stärkerem Verkehr und Verkehrsbelästigungen, Wohnstraßen werden als Schleichwege zur Entlastung der Hagenstraße benutzt, das Pflaster entspricht nicht den Erfordernissen des Autoverkehrs. Es wird angeregt, durch geschickte Anordnung von Einbahnstraßen, den Durchgangsverkehr einzuschränken.

#### **- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

Die vom Tiefbauamt in der Griegstraße durchgeführte Verkehrszählung kam zu dem Ergebnis, dass es sich hier überwiegend um Ziel- und Quellverkehr handelt und die Griegstraße kein Schleichweg ist. Es gab über den gesamten Zeitraum der Verkehrszählung keine Auffälligkeiten in diesem Bereich. Einbahnstraßen führen zu zusätzlichen Belastungen anderer Straßen, sie erhöhen die Geschwindigkeiten, da mit keinem Gegenverkehr zu rechnen ist. Dies gilt besonders bei der Griegstraße, da die querenden Straßen weit auseinanderliegen und dadurch die Kreuzungen nicht geschwindigkeitsmindernd wirken. Die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems kann daher nicht im Interesse der Anwohner liegen und ist auch aufgrund der Verkehrssituation nicht notwendig. Das Verkehrsaufkommen ist nach den Verkehrsmengen nicht sehr hoch, so dass durch zusätzlichen Wohnungsbau in diesem Bereich (so Befürchtung des Bürgers) auch dieser von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden kann (siehe Auswertung § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch Seite 14 ff.).

#### **- Bauliche Dichte/Nutzungsmaß**

Es wurde hier das Faltblatt zu den Bebauungsplänen zugrunde gelegt und eine tatsächliche GFZ von 0,6 (VG 0,4 + NVG 0,2 = 0,6). Es wurde bemängelt, dass keine besonderen Voraussetzungen für eine Ausnah-

megewährung vorliegen müssen, denn für die genannten Kriterien würde sich immer irgendeine Begründung finden.

**- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

Die bauliche Dichte - GFZ 0,4 - wurde aus dem Baunutzungsplan übernommen und nicht verändert. Beurteilungskriterium bei Bauanträgen ist das zulässige Nutzungsmaß von 0,4. Die Ausnahme ist mit einer Einzelfallprüfung verbunden. Die Ausnahmegewährung ist kein Automatismus, sie kann im Rahmen der Ermessensentscheidung erteilt werden, muss aber nicht. Für die Einzelfallprüfung zählt der vorliegende Bauantrag, wenn er die Kriterien des Blattes erfüllt z. B. Proportion zwischen Hauptbaukörper und der Dachzone stehen in einem ausgewogenen Verhältnis, Trennung zwischen Fassade des Baukörpers und des Dach- und Staffelgeschosses, steht der Gewährung der Ausnahme nichts im Wege. Ist das nicht der Fall, führt die Prüfung zu einer Ablehnung. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens muss der Ausnahmetatbestand - positiv oder negativ - dezidiert begründet werden. Die Vorgehensweise der Verwaltung muss nachvollziehbar sein, und sie findet ihre Grundlage in den entsprechenden Gesetzen. Die Genehmigung bzw. Versagung eines Bauantrages ist ein Verwaltungsakt, der jederzeit auf Antrag (Widerspruch) einer gerichtlichen Prüfung unterzogen werden kann.

**- Nutzungsart WR versus WA**

Von den Bürgern wird die Umwidmung vom reinen zum allgemeinen Wohngebiet mit den hinzukommenden zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit ihren Beeinträchtigungen insbesondere die Lärmbelastigungen als wohnwertbeeinflussende Störungen und als Entwertung für die Wohngrundstücke angesehen. Es wird der Beibehalt des reinen Wohngebietes gefordert.

**- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

Die Stellungnahmen, die hier von den "Betroffenen" abgegeben wurden, sind zum Teil in Unkenntnis des tatsächlichen Sachverhaltes gefertigt worden. Von den sechs Petenten befinden sich nur zwei Wohnadressen im reinen Wohngebiet.

Der Baunutzungsplan ordnet die Flächen zwischen Königsallee, Oberhaardter Weg, Griegstraße, Wildpfad und Dauerwaldgrenze dem reinen Wohngebiet zu, die restlichen Flächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet. Von den sechs Petenten befinden sich nur zwei Wohnadressen im reinen Wohngebiet. Die Grenzen, die zwischen dem allgemeinen und reinen Wohngebiet verlaufen, trennen zwei Straßenseiten mit gleicher Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Eine Privilegierung dieser eingegrenzten Flächen zu Lasten der angrenzenden Bereiche, die z. B. fehlende Versorgungsfunktion mit übernehmen müssen, ist nicht gerechtfertigt. Für die Beurteilung der Baugebietszuweisung ist zu prüfen, ob sich die tatsächliche Grundstücksnutzung bereits von der bisherigen (WR) zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Eine einmal festgesetzte Baugebietsregelung hat nicht für alle Zeiten Bestand (BHG U. v. 22.05.67). Die Überprüfungen der derzeit in diesem Gebiet

bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, die gemäß Datei des Wirtschaftsamt aktenkundig ist, die Störquellen - stark befahrene Koenigsallee - Zugang zum übergeordneten Erholungsgebiet Forst Grunewald und Grunewaldseen - Sportanlage Blau-Weiß - und das Ungleichgewicht der Baugebietszuordnung (getrennt nach Straßenseiten) entsprechen nicht mehr den Kriterien eines reinen Wohngebietes. Eine Verschlechterung der Wohnsituation wird durch die Einbeziehung der WR-Flächen in das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht gesehen (siehe: Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB Seite 18 bis 27).

#### **- Verschlechterung der Wohnsituation**

Die Bürgerin bezog ihre Äußerungen auf den Bereich der Regerstraße. Sie bemängelte, dass die neue Regelung in wesentlichen Punkten negativ von bestehendem und rechtlich festgeschriebenem abweicht, wobei auf Ausnahmeregelungen hingewiesen wurde, die nicht nachvollziehbar waren. Beispiele wurden nicht genannt.

#### **- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

In der näheren Umgebung der Bürgerin fand in den letzten Jahren eine stärkere Bautätigkeit statt. Bei den zu bebauenden Grundstücken handelte es sich zum Teil um unbebaute Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe nicht nur mit einem Gebäude bebaubar waren. Die Bautätigkeit in der Regerstraße verdichtete den Bereich nicht nur baulich, sondern auch bevölkerungsmäßig. Die baulichen Anlagen, die in diesem Bereich neu errichtet wurden, waren Wohngebäude. Bedingt durch die bauliche Verdichtung kann auch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen die Folge sein (siehe hierzu: - verkehrliche Situation). Die erteilten Genehmigungen für die baulichen Anlagen sind ordnungsgemäß zustande gekommen. Die Zulässigkeit des Nutzungsmaßes von GFZ 0,4 aus dem Baunutzungsplan wurde ohne Änderungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Genehmigungsgrundlagen wurden damit nicht verändert. Auch die Verfahrensweise bei der Gewährung von Ausnahmen fand keine Änderung.

Jedem Grundstückseigentümer steht es zu, im Rahmen des geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts sein Grundstück zu bebauen. Ob ein Grundstückseigentümer aber sein unbebautes Grundstück bebaut - und wann - oder es brach liegen lässt, ein Gebäude auf seinem Grundstück abreisst und ein neues baut, mit mehr oder weniger Wohnungen als vorher, entscheidet der Eigentümer für sich. Wenn gebaut wird, müssen die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Verwaltung kann auf den Zeitpunkt der Bautätigkeit keinen Einfluss nehmen, aber darauf, dass ein Bauvorhaben ordnungsgemäß zustande kommt und durchgeführt wird (siehe Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB, Seite 28, 29).

#### **- Vorgartenverordnung - Schmalseitenprinzip**

Es wurde angeregt, die bestehende GFZ-Regelung und die Vorgartenverordnung fortzuschreiben und das Schmalseitenprivileg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 außer Kraft zu setzen.

#### **- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

Die Vorgartenverordnung war Bestandteil der Bauordnung von 1929 und wurde in die Bauordnung von 1958 übernommen, allerdings nicht mehr in die nachfolgenden Bauordnungen. Diese Berechnungsgrundlage - § 7 Abs. 17 der Bauordnung Berlin von 1958 - hat keinen Bestand mehr. Um eine entsprechende Regelung erneut aufzunehmen, fehlt die gesetzliche Grundlage.

Das Schmalseitenprivileg wurde 1985 in die Bauordnung aufgenommen. Es handelt sich hierbei um einen bauordnungsrechtlichen Tatbestand, der über den Bebauungsplan (Bauplanungsrecht) nicht regelbar ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann, da die Gesetzgebung es so nicht vorsieht.

Im Bebauungsplan kann weder die Vorgartenverordnung fortgeschrieben werden, noch das Schmalseitenprivileg außer Kraft gesetzt werden (siehe Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB, Seite 29, 30).

#### **- Tankstellengrundstück Hohenzollerndamm 97**

Der Grundstückseigentümer votierte gegen die Unzulässigkeit von Tankstellen (textliche Festsetzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da bauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollten (Vorbescheid).

#### **- Dem war Folgendes entgegen zu halten:**

Bei den Bebauungsplänen handelt es sich um Villengebiete, in denen über die Festsetzungen der Bebauungspläne die Wohnqualität und das Wohnumfeld - mit dem Wohnen nicht störende Nutzungen - begünstigt werden. Eine Tankstelle mit an- und abfahrendem Verkehr, meist auch Tag und Nacht, ist in diesem Bereich abträglich. Eine Tankstelle ist auch keine Nutzung, die im allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, generell zulässig ist. Sie ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig. Das bedeutet, im Rahmen der Ausnahmeregelung ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, die über den Tankstellenstandort entscheidet.

Die Tankstelle Hohenzollerndamm 97 ist die einzige Tankstelle im Bereich der offenen Bauweise im Ortsteil Schmargendorf und Grunewald.

Der Eigentümer wandte sich an das Stadtplanungsamt und stellte den Entwurf zur Neugestaltung der Tankstelle vor. Mit dem geplanten Vorhaben sollte faktisch die bereits vorhandene Tankstellennutzung heutigen technischen Anforderungen angepasst und fortgeführt werden. Die geplante Änderung der Tankstelle führte zu keinen Nutzungsmaßüberschreitungen des künftigen Rechtes, auch blieben die Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die baulichen Anlagen haben ihre Orientierung zum Hohenzollerndamm. Die angrenzenden Nachbargrundstücke erhalten begleitende Strauchbepflanzungen sowie eine begrünte Schallschutzwand zur Abschirmung, um die Nachbarbebauung vor etwaigen Belastungen zu schützen. Beeinträchtigungen aufgrund der ausgeübten Tankstellennutzung waren nicht bekannt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung im Ausnahmeweg mögliche Zulassung von Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet war nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die geplante Tankstellennutzung war somit nach dem geltenden Planungsrecht nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs IX-196 vereinbar. In diesem Fall käme die Anwendung der Planungssicherungsinstrumente (§§ 15 und 14 BauGB) zum Tragen.

Im Rahmen der Abwägung waren nun die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu gewichten.

Da es sich bei dieser Tankstelle um die einzige im Bereich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne handelt und ihre Lage sich am Außenrand eines Geltungsbereiches befindet, dazu direkt an einer Hauptverkehrsstraße (Hohenzollerndamm) ohne einen Bezug zu dem angrenzenden Villengebiet, weil die Erschließung vom Hohenzollerndamm erfolgt und das geplante Planungsrecht durch die vorgesehene Maßnahme eingehalten wird, soll für das Grundstück eine separate Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes getroffen werden. Es soll mit dieser Änderung nicht generell eine Zulässigkeit von Tankstellen möglich werden. Diese Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Hohenzollerndamm 97/Kronberger Straße 28.

Die Regelung, die hier durch das Einfügen einer textlichen Festsetzung getroffen wird, kann man auch als einen übergeleiteten Bestandschutz bezeichnen. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich keine neuen Tankstellen in dem Geltungsbereich ansiedeln.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte wurde in diesem Einzelfall die geplante Nutzung hinsichtlich der Nutzungsart für städtebaulich vertretbar und mit den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet für vereinbar gehalten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch führte zur Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Tankstellennutzung.

### **Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch und Anlass für die Änderungen**

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss in seiner Sitzung am 9. September 1997 inhaltliche Vorgaben bzw. Bestätigungen für 23 Problempunkte als Grundlage für die Fortführung der Bebauungsplanverfahren IX-193 bis IX-197, IX-187 und IX-188. Für die Bebauungspläne IX-193 bis IX-197 wurden Änderungen innerhalb der Zulässigkeit von Nutzungen - Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie des Nutzungsmaßes für Nichtvollgeschosse (ausnahmsweise Überschreitung) beschlossen.

Die Neufassung der Bauordnung Berlin vom 1. November 1997 führte zu weiteren Änderungen und Ergänzungen (Entfall Stellplatznachweis; Stafelgeschoss = Nichtvollgeschoss) des Bebauungsplanes.

Die Änderungen und Ergänzungen wurden in das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan vom 10. März 1998 aufgenommen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss am 10. März 1998, den Bebauungsplan-entwurf IX-196 mit dem Deckblatt vom 10. März 1998 (Reg.Nr. 2109 A) zu ändern und erneut gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

### Änderungen:

#### 1. Bauordnung Berlin

- Das Staffelgeschoss wird dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss gleichgesetzt.

Die textliche Festsetzung - Privilegierung Staffelgeschoss - entfällt.

- Der Stellplatznachweis gemäß § 48 Bauordnung muss nur noch für öffentlich zugängliche Gebäude, und zwar für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl geführt werden.

Der textlichen Festsetzung mit dem Tiefgaragenbonus von 0,44 GFZ fehlt die gesetzliche Grundlage, da "notwendige Stellplätze" nicht gefordert werden und muss entfallen.

#### 2. Art der Nutzung

- Beherbergungsbetriebe

Die auf das erste Vollgeschoss beschränkte Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird aus funktionalen und organisatorischen Gründen auf die gesetzliche Grundlage zurückgeführt. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Anträge unterliegen der Einzelfallprüfung und somit einer Einflussnahme. Die textliche Festsetzung entfällt.

- Anlagen für Verwaltungen

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf das erste Vollgeschoss entfällt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung. Anlagen für Verwaltungen sind danach ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung wurde gemacht, um die Einflussmöglichkeiten bei der Errichtung und Unterbringung von ausländischen Vertretungen zugunsten der Sicherstellung der Nutzungsstruktur des allgemeinen Wohngebietes zu erhöhen. Die textliche Festsetzung entfällt.

#### 3. Maß der Nutzung

- Die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,4 in Nichtvollgeschossen wird auf bis zu 25 vom Hundert begrenzt.

Die Regelung mit einem ausnahmsweise zulässigen Wert von GFZ 0,2 stellte sich als unakzeptabel für die Leitbilder in diesem Bereich heraus. Vorhaben mit Nutzungen im Souterrain/Sockelgeschoss, Dächer mit zwei Ebenen entstanden unter Einhaltung aller Bebauungsplanvorgaben.

#### 4. Pflanzgebot

- Einfügen "und untergeordnete Nebenanlagen" in die textliche Festsetzung 19, um z. B. Terrassen aus dem Pflanzgebot zu entlassen.

#### 5. Modifizierungen und Ergänzungen

Das geschieht durch Einfügen oder Streichen von Worten oder Satzteilen innerhalb der textlichen Festsetzung zur Klarstellung des Inhaltes z. B. "... Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen", Streichung "zur Berechnung der Grundfläche findet § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung Anwendung" (..trägt nicht zur Klarstellung des Sachverhaltes bei).

#### 6. Aufnahme von textlichen Festsetzungen

##### - Stellplätze

Diese textlichen Festsetzungen sollen die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück und die Anzahl regeln. Anstelle der bauordnungsrechtlich "notwendigen" Stellplätze werden planungsrechtlich zulässigen Stellplätze geregelt. Eine Untergliederung zwischen Wohnen und Gewerbe erfolgt nicht. Eine Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche bildet die Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Stellplätze.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist für je 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein Pkw-Stellplatz zulässig.
- Erweiterung der Zulässigkeit - Tankstelle (Hohenzollerndamm 97/ Kronberger Straße 28).

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch führte zur Erweiterung der textlichen Festsetzung:

- Im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des Grundstücks Hohenzollerndamm 97, Kronberger Straße 28 ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

##### - Erweiterung der Zulässigkeit - Anlagen für Verwaltung - Griegstraße 5/7

Der vorhandene, unter Denkmalschutz stehende, Baukörper bietet hinsichtlich seiner Größe, Grundrisse und des Erschließungssystems keine Möglichkeit, Wohnnutzung nach heutigen Maßstäben unterzubringen. Für eine entsprechende Nutzung des Gebäudes müssten bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die dem Denkmalschutz widersprechen würden. Zum Erhalt des Gebäudes musste die zulässige Nutzungsbreite erweitert werden.



- Im allgemeinen Wohngebiet ist für das Grundstück Griegstraße 5/7 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig.

Mit dieser Änderung wurde für eine ausländische Vertretung die Möglichkeit geschaffen, sich dort anzusiedeln und einen Umbau auf der Grundlage des Denkmalschutzes umzusetzen. Es wurde hier ein Einzelfall geregelt, der sich durch eine spezifische Ausgangssituation auszeichnet, auch zugunsten des Denkmalschutzes. Der Bezirksamtsbeschluss vom 9. September 1997 zu den ausländischen Vertretungen wird beibehalten.

Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung der ausländischen Vertretung nur über entsprechende Regelungen im Bebauungsplanverfahren möglich ist, da nach dem geltenden Planungsrecht die Ansiedlung der ausländischen Vertretung nur im Befreiungswege nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich wäre.

## 7. Zeichnerische Änderungen - Planinhalt

### - Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen

- Wildpfad
- Waldmeisterstraße

Durch die Einstellung des Bebauungsplanes IX-188 verändern sich durch Einbeziehung des Wildpfades und der Waldmeisterstraße (angrenzend Blau-Weiß) die Geltungsbereichsgrenzen. Die Straßen werden insgesamt festgesetzt. Der Titel wurde entsprechend angepasst. Die Geltungsbereichsveränderung wurde im Amtsblatt für Berlin am 27. März 1998 auf Seite 1325 veröffentlicht.

### - Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Douglasstraße 12 (Eckgrundstück Gustav-Freytag-Straße, Oberhaardter Weg)

Die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes zum Denkmalschutz von Haus und Garten wurde zurückgezogen. Der Denkmalschutz verbleibt für das Gebäude Douglasstraße 12 (Flurstück 1018/2). Der Garten Douglasstraße 12 (Flurstücke 1018/2 Hw. und 806/58) wird aus dem Denkmalschutz entlassen.

Zur Sicherung des Denkmalschutzes für Haus und Garten sollten die f.f. Baufluchtlinien 21. März 1907 Gustav-Freytag-Straße und OberhaardterWeg aufgehoben werden (siehe II. Verfahren). Um die Bebaubarkeit des Grundstückes Douglasstraße 12 sicherzustellen, wurde die a.f. Bauflucht 22. September 1892 übernommen und soll als Baugrenze festgesetzt werden. Durch die Entlassung des Gartens Douglasstraße 12 (Flurstück 806/58) aus der denkmalrechtlichen Festsetzung ist nunmehr eine zusätzliche Bebauung, die zum Oberhaardter Weg hin orientiert sein soll und zwischen den Baukörpern eine ungestörte Freifläche zulässt, möglich. Die f.f. Baufluchtlinie im Oberhaardter Weg verläuft bis zur Gustav-Freytag-Straße und wird

als Baugrenze festgesetzt. In Verbindung mit der Bebauungstiefe (20,0 m) wird das Grundstück in diesem Teilbereich wieder bebaubar (alter Stand). Auf die f.f. Baufluchtlinie in der Gustav-Freytag-Straße wird verzichtet, da die festzusetzenden Baugrenzen in der Douglasstraße und im Oberhaardter Weg eine Bebaubarkeit des Grundstückes sowohl an der Douglasstraße als auch am Oberhaardter Weg sicherstellen und eine Orientierung der Baukörper so städtebaulich sowie verkehrstechnisch (Erschließung) gewollt ist. Die Gustav-Freytag-Straße zwischen Douglasstraße und Oberhaardter Weg ist keine Durchgangsstraße (Einfahrt nur von der Douglasstraße).

Die Erschließung der anliegenden Grundstücke kann von der Douglasstraße bzw. Gottfried-von-Cramm-Weg erfolgen. Langfristig wird die Schließung dieses Straßenabschnittes angestrebt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblatt vom 10. März 1998 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 9. April 1998 auf Seite 1518 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20. April bis einschließlich 22. Mai erneut öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist kamen 13 Besucher, die sich informieren ließen und in die ausliegenden Listen eintrugen. Schriftliche Äußerungen gingen nicht ein. In den Listen war eine Anregung eingetragen worden:

"reines Wohngebiet bestehen lassen"

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch sah Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teil des Bebauungsplanes vor. Das reine Wohngebiet war nicht Bestandteil der Änderungen oder Ergänzungen. Bedenken und Anregungen, die zu diesem Themenkreis "allgemeines/reines Wohngebiet" eingingen, wurden im Rahmen der Auswertung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (öffentliche Auslegung) gewertet. Die Entscheidung fiel zugunsten des allgemeinen Wohngebietes aus. Das Bezirksamt bestätigte mit Beschluss vom 9. September 1997 dieses Abwägungsergebnis.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

### **Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch**

Eine Überarbeitung wurde nach einer Vorabstimmung mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erforderlich, sowie aus Erkenntnissen des laufenden Verwaltungshandelns. Die Änderungen wurden in das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan IX-196 (Reg.Nr. 2109 B) vom 25. Januar 2000 aufgenommen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss in seiner Sitzung am 25. Januar 2000 den Bebauungsplan IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit 1. Deckblatt vom 10. März 1998 mit dem 2. Deckblatt vom 25. Januar 2000 (Reg.Nr. 2109 B) zu ändern. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die

erneute (2.) öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes.

## **Das 2. Deckblatt enthält folgende Änderungen:**

### Textliche Festsetzungen

#### - Tiefgarage

Die Bebauungstiefe von 30,0 m für unterirdische Anlagen, wird konkretisiert. Die Zulässigkeit wird auf "Tiefgarage und zugehörige Nebeneinrichtungen" begrenzt. Die Privilegierung dieser Unterbauung soll ausschließlich zur Unterbringung von Stellplätzen dienen und nicht als "Kellererweiterung" z.B. für Schwimmbäder

#### - Stellplatzregelung

Entfall der textlichen Festsetzungen, die nach Neufassung der Bauordnung Berlin (Entfall Stellplatznachweis) Anzahl und Anordnung der Stellplätze regeln sollte.

Durch die konkrete Festsetzung der Tiefgarage (30,0 m), die Einberechnung der Tiefgaragenfläche (unterbaute Fläche) und der oberirdischen Stellplätze in die GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sowie die Begrenzung oberirdischer Stellplätze auf die überbaubare Grundstücksfläche wird von einer weitergehenden Festsetzung abgesehen.

#### - Abgrabungen und Stützmauern

Die Regelung erfolgt in einer eigenständigen textlichen Festsetzung, dabei entfällt "zur Belichtung von Räumen in Nichtvollgeschossen"

- Abgrabungen und Stützmauern sind straßenseitig nicht zulässig.

Ziel ist, die historischen Strukturen - Ortsbild - weiterzuführen.

#### - Bauweise - Doppelhäuser -

"Doppelhäuser sind auch auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig" entfällt aufgrund aktueller Rechtsprechung.

#### - Freie Berufe - § 13 BauNVO -

Die Zulässigkeit von freien Berufen im 1. Vollgeschoss wird geändert in:

- Räume für freie Berufe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Durch die erweiterte Zulässigkeit in Verbindung mit der Ausnahmeregelung kann im Einzelfall die Zulässigkeit einer freiberuflichen Tätigkeit in Bezug auf die Verträglichkeit (Größe, Mitarbeiter etc.) mit der Wohnnutzung innerhalb eines Mehrfamilienhauses geprüft werden. (Siehe hierzu 2. Auswertung § 3 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan IX-193).

#### - Grüngestaltung

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und zusammengefasst.

- Bebauungstiefe

- Die Untergliederung der textlichen Festsetzung zur Regelung der Bebauungstiefe für Grundstücke in zweiter Reihe - ohne direkten Anschluss an die Straßenverkehrsfläche - kann entfallen. Die Baugrenzen sind straßenseitig orientiert, auch wenn noch ein Grundstück dazwischen liegt. Es verbleibt die textliche Festsetzung:

"Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an."

- Abweichungen von der Regelfestsetzung von 20,0 m erhalten eine separate textliche Festsetzung. Auf diese Ausnahme wird in der o. g. textlichen Festsetzung hingewiesen. Es wird eingefügt:

"..., soweit nicht in der textlichen Festsetzung Nr. ... anders ausgewiesen."

**Zeichnerische Regelungen**

Bebauungstiefe "seitliche" Baugrenze

(Baugrenze ohne Orientierung zur Straße)

- Griegstraße 42 A, B
- Griegstraße 44 A, B

Da die Bebauungstiefe bei der Bemessung von der "straßenseitigen" Baugrenze berechnet wird, fallen die o. g. Grundstücke ohne straßenseitige Orientierung mit "seitlichen" Baugrenzen aus dem Regelungsbereich heraus und müssen separat zugeordnet werden. Diese Grundstücke erhalten neben der vorderen "seitlichen" Baugrenze eine rückwärtige Baugrenze, die die Regelbebauungstiefe von 20,0 m aufnimmt. Die Bebauungstiefe wird zeichnerisch geregelt, eine textliche Festsetzung entfällt. Eine Bebauung ist zwischen den Baugrenzen zulässig. Es handelt sich hierbei nur um eine andere Darstellungsform, die zur Festsetzung kommt. Die inhaltliche Aussage verändert sich nicht.

Verlegung einer Baugrenze

- Griegstraße 5/7

Die am Gebäude entlang führende Baugrenze wird gestrichen. Die im Bebauungsplan IX-92 festgesetzte straßenseitige Baugrenze wird übernommen und erneut festgesetzt (siehe unter Aufnahme einer textlichen Festsetzung „Griegstraße 5/7“).

- Wildpfad 24

Das Grundstück Wildpfad 24 wird in die Regelung der Grundstücke Spohrstraße 3, Wildpfad 30/26, 22 A mit einer zurückgesetzten Baugrenze einbezogen. Der Vorgarten für diese Grundstücke beträgt 40,0 m. Damit verbunden ist die Aufhebung der f. f. Baufluchtlinie. Die Aufhe-

bung der Baugrenze erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer (siehe III. zu 3.2).

#### Aufnahme einer textlichen Festsetzung

Bebauungstiefe

- Griegstraße 5/7

Abweichend zur Regelbebauungstiefe von 20,0 m wird hier die Bebauungstiefe festgesetzt.

- Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 40,0 m für das Grundstück Griegstraße 5/7, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

Die denkmalrechtliche Prüfung ergab, dass der Denkmalschutz sich auch auf die im Vorgarten befindlichen seitlichen Gebäude (ehemalige Chauffeurhäuser) bezieht. Vom Eigentümer wurden die Gebäude in die Gesamtplanung (Restaurierung und Wiederherstellung) einbezogen. Die vorgesehene Festsetzung sollte einen unverbauten Vorgarten sichern und steht somit dem Gesamtkonzept - Erhalt des Ensembles - entgegen. Durch die Verlegung der Baugrenze (siehe oben) auf ihre ursprüngliche Lage einschließlich Chauffeurhäuser und der Festsetzung einer Bebauungstiefe von 40,0 m liegen die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Redaktionelle Änderungen

Die Grundstücke Griegstraße 5/7 und Regerstraße 7/9 sowie Koenigsallee 64 und Höhmannstraße 5 erhalten die aktuellen Flurstücksnummern, um die Übereinstimmung zwischen Kartengrundlage und Liegenschaftskataster (Grundstücksverzeichnis) herzustellen.

Diese Änderungen sind Bestandteil der 2. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998 und 25. Januar 2000 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 3. März 2000 auf Seite 707/708 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13. März bis einschließlich 14. April 2000 erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Während der Auslegungsfrist kamen mehrere Besucher, die sich informieren ließen. In die ausliegenden Listen trugen sich vier Besucher namentlich ein. Schriftliche Äußerungen gingen nicht ein. Anregungen wurden von den Bürgern in die ausliegenden Listen nicht eingetragen.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

#### **Dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch**

Aufgrund der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Rechtskontrolle des Bebauungsplanes IX-196 mit Schreiben vom 29. Dezember 2000 mitgeteilten Beanstandungen und Hinweise wurde die Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung erforderlich. Die Änderungen wurden in das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan IX-196 (Reg.Nr. 2109 C) vom 9. Oktober 2001 aufgenommen.

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 9. Oktober 2001, den Bebauungsplan IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit den Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 (Reg. Nr. 2109 A, B und C) zu ändern. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute (3.) öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes.

### **Das 3. Deckblatt enthält folgende Änderungen:**

#### **Beanstandungen**

##### Textliche Festsetzungen:

- Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt i.S. § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung wurde anstelle von „festgelegter“ Geländeoberfläche „gewachsene“ Geländeoberfläche bestimmt, um die praktische Umsetzung mit den bauordnungsrechtlichen Instrumentarien grundstücksbezogen zu erreichen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

#### **Hinweise**

##### Textliche Festsetzungen

- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die textliche Festsetzung wurde so umformuliert, dass die Ausnahmemöglichkeit gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung entfällt und das städtebauliche Ziel der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet ist.

- sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der für sie festgesetzten Bebauungstiefe.
- Der Text der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

#### **Begründung zum Bebauungsplan**

- Altlasten

Der Text wurde in Bezug auf die Gefahrenabwehr ergänzt.

#### Redaktionelle Änderungen

- Im Festsetzungsvermerk auf dem Plandokument wurde die Rechtsgrundlage ergänzt „... § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches ...“
- Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1.000 verkleinert auf 1 : 2000

#### Weitere Änderungen und Ergänzungen

1. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur gestalterischen Regelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (textliche Festsetzung 18).
2. Textliche Festsetzungen 7 und 8; Text wurde an den Gesetzestext angepasst - § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung -

Diese Änderungen sind Bestandteil der 3. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX-196 vom 6. Dezember 1996 mit Deckblättern vom 10. März 1998, 25. Januar 2000 und 9. Oktober 2001 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. November 2001 auf Seite 5226 gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 18. Januar 2002 erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Während der Auslegungsfrist wurden 12 Auskünfte zum Bebauungsplan IX-196 erteilt. In die ausliegenden Listen trugen sich davon fünf Bürger ein. Telefonisch wurden keine Auskünfte erteilt. Ein Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange ging zu allen Bebauungsplänen (IX-193 bis IX-197 und IX-187) ein. Anregungen wurden insgesamt nicht geäußert.

Die 3. erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

### **III. Aktueller Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-196 werden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im einzelnen festgesetzt:

1. die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet;
  - 1.1 gemäß textlicher Festsetzung 1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ge-

nannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig;

- 1.2 gemäß textlicher Festsetzung 2 ist oberhalb des ersten Vollgeschosses die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig;
- 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 3 ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;
- 1.4 gemäß textlicher Festsetzung 4 ist für das Grundstück Griegstraße 5/7 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig;
- 1.5 gemäß textlicher Festsetzung 5 ist mit Ausnahme des Grundstückes Kronberger Straße 28 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig;
- 1.6 gemäß textlicher Festsetzung 6 sind Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig;
2. das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke mit GRZ 0,2 und GFZ 0,4;
  - 2.1 gemäß textlicher Festsetzung 7 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen;
  - 2.2 gemäß textlicher Festsetzung 8 darf die generell zulässige Geschossfläche ausnahmsweise bis zu 25 vom Hundert überschritten werden und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände;
  - 2.3 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3;
3. gemäß textlicher Festsetzung 10 die abweichende Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bis zu einer Länge von 20,0 m Gesamtmaß;
  - 3.1 gemäß textlicher Festsetzung 11 darf die Höhe baulicher Anlagen 13,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Schornsteine und Lüftungsrohre sind davon ausgenommen;
  - 3.2 die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Bebauungstiefe;
  - 3.3 gemäß textlicher Festsetzung 12 die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bebauungstiefe von 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze;



- 3.4 gemäß textlicher Festsetzung 13 die Bebauungstiefe für das Grundstück Regerstraße 4, 4 A, 4 B mit 30,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an;
- 3.5 gemäß textlicher Festsetzung 14 die Bebauungstiefe für die Grundstücke Hagenstraße 33, 35/37 A, Griegstraße 24 und 28 mit 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an;
- 4. gemäß textlicher Festsetzung 16 beträgt die Bebauungstiefe für Tiefgaragen 30,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

Darüber hinaus sind gemäß textlicher Festsetzung 15 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der für sie festgesetzten Bebauungstiefe;

- 4.1 gemäß textlicher Festsetzung 17 bestimmt sich die Höhenlage der Tiefgaragen daraus, dass die Deckenoberkante der baulichen Anlage einschließlich der darüber zwingend anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m die Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Niveau Gehsteig) nicht überschreiten darf. Die Erdschicht über der Tiefgarage ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ausgenommen sind Wege und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (textliche Festsetzung 18);
- 5. gemäß textlicher Festsetzung 9 sind Abgrabungen und Stützmauern straßenseitig nicht zulässig;
- 6. Straßenbegrenzungslinien zur Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche (durch Neufestsetzung von Straßenfluchtlinien bzw. Übernahme und erneute Festsetzung von f.f. Straßenfluchtlinien als Straßenbegrenzungslinien).

### **Zu den einzelnen Festsetzungen ist Folgendes auszuführen:**

#### **Zu 1.**

Mit der Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" wird hier entsprechend dem Planungsziel die vorwiegende Wohnnutzung im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich gesichert.

Der Baunutzungsplan weist die Flächen zwischen Königsallee, Oberhaardter Weg, Griegstraße, Wildpfad und Dauerwaldgrenze als reines Wohngebiet aus. Eine Überprüfung der derzeit in diesem Gebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die Störquellen - stark befahrene Königsallee - Zugang zum übergeordneten Erholungsgebiet Grunewald Forst und Grunewaldseen - Sportanlage Blau-Weiß und das

Ungleichgewicht der Baugebietszuordnung (getrennt nach Straßenseiten) entsprechen nicht mehr den Kriterien eines reinen Wohngebietes. Die tatsächliche Grundstücksnutzung hat sich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Eine Verschlechterung der Wohnsituation wird durch die Einbeziehung der WR-Flächen (reines Wohngebiet) in das allgemeine Wohngebiet nicht gesehen (siehe Zusammenfassung der Auslegungsbegründung mit Nachträgen, Seite 29, sowie Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB - WR versus WA - Seiten 18 ff., II. Verfahren - § 3 Abs. 2 BauGB).

### **Zu 1.1, 1.2, 1.3, 1.6**

Über textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit der Nutzungen in diesem Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung gegliedert. Aus der ausgewählten Systematik der horizontalen Gliederung ergibt sich als Bezugspunkt das erste Vollgeschoss. Die Entscheidung über die Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsarten bezieht sich auf die Ebene "oberhalb des ersten Vollgeschosses" bzw. auf das erste Vollgeschoss und ein evtl. darunter liegendes Nichtvollgeschoss.

Abweichend von der Zulässigkeitsregelung des § 4 der Baunutzungsverordnung sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich unzulässig. Darüber hinaus sind die in § 13 der Baunutzungsverordnung als zulässig geregelten Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben nur ausnahmsweise zulässig.

Die Gebietsversorgung (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) erhält neben der Zulässigkeit im 1. Vollgeschoss eine ausnahmsweise Zulässigkeit ab dem 2. Vollgeschoss. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von "sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben" (§ 4 Abs. 3 Nr. 3) wird auf das erste Vollgeschoss beschränkt.

Hieraus wird deutlich, dass sich eine gewerbliche Nutzung möglichst auf das erste Vollgeschoss konzentrieren soll.

Die Einzelfallprüfung ermöglicht es, die über das erste Vollgeschoss hinausgehende Ausdehnung auf die organisatorische und funktionale Notwendigkeit und auf ihre Verträglichkeit mit dem Wohnumfeld zu prüfen. Aber auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im ersten Vollgeschoss macht die Einzelfallprüfung erforderlich und damit die Prüfung, inwieweit die Nutzung des Betriebes, die Größe, Anzahl der Mitarbeiter, Publikumsverkehr, Ziel- und Quellverkehr vereinbar mit dem Umfeld ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit einer Ausnahme (zu 1.5) werden ausgeschlossen, da sie dem Charakter dieses Villenviertels nicht ent-

sprechen und von der Nutzung her relativ großer Betriebsflächen bedürfen.

Die Gliederungsmöglichkeit des § 1 BauNVO findet ebenfalls Anwendung beim § 13 BauNVO. Die generelle Zulässigkeit wurde in eine ausnahmsweise Zulässigkeit und damit in eine Ermessensentscheidung verändert.

Diese Entscheidung erfolgte im Interesse einer langfristigen Sicherung der Wohnnutzung in diesem Villenbereich. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen nach § 13 BauNVO lässt die weitreichenden städtebaulichen Auswirkungen außer Acht. Langfristig kann das zu Fehlnutzungen und einer Veränderung des Gebietscharakters führen, weil die Einflussnahme fehlt. Um aber der Zielsetzung - dem ungestörten Nebeneinander - gerecht zu werden, ist eine Prüfung unter o. g. Kriterien erforderlich, um die Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu klären (siehe hierzu auch Auswertung der 2. eingeschränkten Beteiligung - § 3 Abs. 3 BauGB - IX-196).

Mit dem Ausschluss oder der Einschränkung der genannten Nutzungen und der Übernahme der Nutzungen des § 4 der Baunutzungsverordnung ist die weitergehende Erhaltung der Wohnruhe beabsichtigt und dem Charakter des Gebietes Rechnung getragen. Damit sind auch die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt worden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei gewahrt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches und hat die rechtlichen Möglichkeiten des § 1 Baunutzungsverordnung umgesetzt.

#### **Zu 1.4**

Für das Grundstück Griegstraße 5/7 wird eine von § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung abweichende Regelung getroffen. Anlagen für Verwaltungen sind auf diesem Grundstück zulässig. Diese Entscheidung fiel zugunsten des Denkmalschutzes und des Erhaltes der denkmalgeschützten Baukörper, der durch den Verkauf und die künftige Nutzung sichergestellt ist (siehe II. Verfahren - Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch). Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Grundstückes für eine ausländische Vertretung auf die nähere Umgebung sind nicht erkennbar. Die generelle Haltung des Bezirkes für die Regelung von ausländischen Vertretungen in den Grunewald-Bebauungsplänen wird beibehalten. Hier wird ein Einzelfall geregelt, der sich durch eine sehr spezifische Ausgangssituation auszeichnet und nicht präjudizierend wirkt.

#### **Zu 1.5**

Der generelle Ausschluss von Tankstellen wird in einem Einzelfall - Hohenzollerndamm 97, Kronberger Straße 28 - entsprechend dem § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung geregelt. Diese Festsetzung ist aus dem Bestand begründet und bedeutet keine Privilegierung einer Tank-

stelle und auch keine Benachteiligung für eine andere Tankstelle. Diese Einrichtung ist die einzige im Geltungsbereich, zu einer Hauptverkehrsstraße (Hohenzollerndamm) gelegen, die gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze ist. Durch ihre Lage wirkt die Tankstelle nicht in das angrenzende Wohngebiet, die Qualität des Wohnumfeldes wird nicht eingeschränkt. Im Straßenzug des Hohenzollerndammes befinden sich verteilt mehrere Tankstellen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung besteht - bei einer Veränderung baulicher Art - immer die Möglichkeit der Einflussnahme (siehe II. Verfahren - § 3 Abs. 2 BauGB, Auswertung § 3 Abs. 2 BauGB, Seite 30 - 34).

## **Zu 2.**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird aus dem Baunutzungsplan übernommen und festgesetzt (Baustufe II / 2).

Bei allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht vorrangig die Umsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes (GFZ 0,4, GRZ 0,2). Dabei gibt es auch Grundstücke, bei denen das zulässige Nutzungsmaß zwar umsetzbar ist, aber die zulässige Bebauungstiefe von 20,0 m (Textliche Festsetzungen 12/16 - siehe Punkte 3.3 und 4) oder die Unterbauung für Tiefgaragen von bis 30,0 m aufgrund der Grundstücksgröße und/oder des Zuschnittes nicht ausgeschöpft werden kann - auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Diese Grundstücke können nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten bebaut werden.

Im Bebauungsplan sind Konflikte - z.B. Ausschöpfung des Nutzungsmaßes - planungsrechtlich zu bewältigen, d.h. ein Bebauungsplan muss eine Elastizität aufweisen, die es ermöglicht, auf Einzelfälle einzugehen und ihnen Rechnung zu tragen (Konfliktbewältigung). Der Bebauungsplan muss bei der Festsetzung der planungsrechtlichen Nutzbarkeit (Maß der Nutzung) die vorhandenen als auch die künftigen privaten Nutzungsrechte berücksichtigen und abwägen inwieweit Ausnahmen von der Regelfestsetzung (z.B. Bebauungstiefe, Gebäudelänge, Vor- oder Rückverlegen von Baugrenzen) zur Unterbringung des zulässigen Nutzungsmaßes zugelassen werden (TF 13, 14, siehe Punkte 3.4 und 3.5).

## **Zu 2.1 und 2.2**

Als Nichtvollgeschosse (Flächen von ... in anderen als Vollgeschossen) gelten Dach-, Staffel-, Sockelgeschosse (Souterrain) im Sinne von § 2 Abs. 4 der Bauordnung Berlin.

Nach dem § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 1968, waren Nichtvollgeschosse in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzu beziehen. Da mit diesem Bebauungsplan jedoch die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung kommt, berechnet sich das zulässige Nutzungsmaß - ohne weiterreichende Festsetzungen - ausschließlich in den Vollgeschossen. Eine Steuerung bezogen auf die Nichtvollgeschosse ist mit dieser Regelung nicht möglich. Durch die textliche Festsetzung 7 werden die Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der Geschossflä-

che gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 darf ausnahmsweise bis zu 25 vom Hundert (d. h. um 0,1) erfolgen (textliche Festsetzung 8). Die Ausnahmeentscheidung ist im Einzelfall an die Einhaltung von Kriterien gebunden.

Anlass für diese Entscheidung waren Bauanträge in diesem Bereich, die im Dach (hier insbesondere in der zweiten Dachebene) oder im Sockelgeschoss gelegene bzw. unterzubringende Flächen zunehmend im Sinne einer Flächenmaximierung in den Nichtvollgeschossen als Aufenthaltsräume nutzen wollten. Dazu gehörte der Einbau von großflächigen Fenstern, Gauben, Balkonen zum Teil in zweiter Dachebene, die den Charakter des Daches als oberen Gebäudeabschluss zunichte machten. Bei der Nutzung des Souterrains wurden weiträumige Abgrabungen zu Gunsten einer besseren Belichtung vorgesehen, um diese Räume für eine Wohnnutzung zu befähigen. Dabei wurden die Konsequenzen auf die Grundstücksfreiflächen, den gewachsenen Boden und das Ortsbild außer Acht gelassen. Mit diesen vorgelegten Gebäudeentwürfen waren Nutzungsmaße verbunden, die der städtebaulichen Dichtestruktur der Gebiete der offenen Bauweise widersprechen; aber auch dem Erscheinungsbild des Villengebietes.

Mit der Regelung der textlichen Festsetzung 7 und 8 und der enthaltenen Ausnahmeregelung soll negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und der Struktur nicht angepasster Dichte entgegengewirkt werden.

### **Zu 2.3**

Die bisher ausnahmsweise über den Baunutzungsplan zulässigen 3 Vollgeschosse - bei Einhaltung der zulässigen GFZ - (Baustufe II/2) werden als Regelfestsetzung übernommen. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe zu sehen (siehe hierzu Punkt 3.1) zur Förderung von Gebäudetypen, die die ortsübliche Höhenentwicklung aufnehmen und sich in den "Altbestand" einfügen und gleichzeitig die zulässige Grundstücksüberbauung unterschreiten (Bodenschutz - § 1 a Abs. 1 Baugesetzbuch). Durch die Festsetzung der drei Vollgeschosse wird auch das bisherige Verwaltungshandeln innerhalb des Bebauungsplanes verbindlich.

### **Zu 3.**

Gemäß § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die Begrenzung der Baukörper auf eine Länge von 20,0 m wird von der offenen Bauweise abgewichen, die gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sonst Hausformen bis zu 50,0 m Länge zulässt. Mit der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung leitet sich aus der historischen Entwicklung ab, wo Reihen- und Kettenhäuser nicht dazu gehörten. Gebäudelängen bewegten sich in der Hauptsache zwischen 15,0 m und 20,0 m. Diese historischen Vorgaben wurden der Festsetzung zugrunde gelegt mit dem Wert von 20,0 m. Eine offene Bauweise ohne Einschränkungen könnte die Weiterentwicklung

der grunewaldtypischen Bebauung mit o. g. Kriterien nicht sicherstellen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke, die mit ihren vorhandenen Baukörpern von der zulässigen Gebäudelänge von 20,0 m abweichen. Diese Baukörper sollen nicht der Maßstab für eine künftige Bebauung sein. Für diese Baukörper besteht ein Bestandsschutz, der ihre Existenz sicherstellt (siehe I Veranlassung und Erforderlichkeit). Auf den hier in Frage kommenden Grundstücken, z.B. Wildpfad 3, 3A, ist eine Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes möglich. Anstelle eines Baukörpers kann die Baumasse z.B. auf mehrere Baukörper verteilt werden. Eine abweichende Regelung wurde nicht erforderlich.

### **Zu 3.1**

Neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei wird die Höhe der baulichen Anlage mit 13,0 m festgesetzt. Der § 16 der Baunutzungsverordnung schließt für die Festsetzung des Nutzungsmaßes die gemeinsame Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse nicht aus. § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung gibt nur vor, welche Mindestanforderungen für die Festsetzung des Nutzungsmaßes erforderlich sind. Im § 16 der Baunutzungsverordnung wird auf die besondere Bedeutung hingewiesen, die die Festsetzung von der Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse für das Orts- und Landschaftsbild hat. Die Festsetzung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich unverzichtbar. Sowohl die Höhenentwicklung des Villengebietes, die das Orts- und Landschaftsbild prägt, findet dabei Berücksichtigung, als auch die Geschossigkeit, die den Entwicklungsrahmen stellt. Die Geländeoberfläche wird über eine textliche Festsetzung festgeschrieben, wobei als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage die gewachsene Geländeoberfläche zugrunde gelegt wird. Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt damit immer grundstücksbezogen, um den direkten Bezug zu den Höhenverhältnissen des Grundstückes zu haben. Durch diese Regelung können vorhandene Niveauschwankungen berücksichtigt werden, die bei einer starren Festsetzung der Höhen - z.B. bezogen auf „Niveau Gehsteig“ - nicht möglich wären. Die Möglichkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe von 13,0 m besteht nur für Schornsteine und Lüftungsrohre.

### **Zu 3.2**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baufluchtlinien und Baugrenzen (a.f., f. und f.f.) werden übernommen und als Baugrenzen festgesetzt. Neue Baugrenzen erhalten Grundstücke in zweiter Reihe sowie Hammergrundstücke (Gottfried-von-Cramm-Weg 41, 45, Hagenstraße 51, 53 A, Griegstraße 42 A, B, 44 A, B, Bernadottestraße 10, Waldmeisterstraße 9 A, Königsmarckstraße 11, Griegstraße 40 A, Hagenstraße 17, A, B, Wildpfad 22 A), um ihre Bebaubarkeit sicherzustellen. Die Baugrenze bildet die Bezugslinie für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Einhaltung der ortstypischen Vorgartentiefen wird

durch die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet. Die „historischen“ Baufluchtlinien (f. 29. September 1920 und f.f. 28. September 1929) für die Grundstücke Griegstraße 12/22 und Spohrstraße 3, Wildpfad 30/24 werden nicht übernommen. Ebenso wird die Baugrenze (f. 24. Mai 1962 - IX-48) für das Grundstück Griegstraße 24 nicht erneut festgesetzt. Die vorhandene zurückgesetzte Bebauung bildet bei diesen Grundstücken die Grundlage für die abweichende Festsetzung von Baugrenzen. Für die Grundstücke Griegstraße 12/24 wird aufgrund der örtlichen Situation eine bestandsbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen, dabei wird die Regelbebauungstiefe von 20,0 m nicht berührt. Die Bebauung dieser Grundstücke erfolgte bis auf Griegstraße 20 durchgehend im rückwärtigen Grundstück, wobei das 1924 errichtete, denkmalgeschützte Gebäude Griegstraße 14 die Leitlinie bildet. Der 20,0 m tiefe Baukörper Griegstraße 20 orientiert sich straßenseitig und wird durch die zurückgesetzte Baugrenze geschnitten. Eine Vorbildwirkung für eine künftige Bebauung geht von diesem Grundstück/Baukörper nicht aus. Prägend sind die im Zusammenhang errichteten Gebäude auf den sechs Grundstücken, die auch das Zurücklegen der Baugrenze rechtfertigen. Die Grundstücke haben einen zusammenhängenden nach Südwesten ausgerichteten 20,0 m tiefen gewachsenen Vorgarten, der optisch nach Osten in die Bernhard-Wieck-Promenade übergeht. Für das denkmalgeschützte Gebäude Griegstraße 14 wird ein unverbaubarer Vorgarten durch die Festsetzung der Baugrenze gesichert. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukunftsorientiert sind, greift die Festsetzung erst bei einer Neubebauung des Grundstückes Griegstraße 20, die dann das vorgegebene städtebauliche Konzept komplettiert. Der Bestandsschutz bringt bei der Nutzung des Gebäudes keine Nachteile. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, durch eine straßenseitige Anordnung der Bebauung in Verbindung mit der Bebauungstiefe den Blockinnenbereich vor einer Bebauung freizuhalten, wird hier nicht erreicht. Der Blockinnenbereich wird durch die zurückgesetzte Bebauung zwar verringert, den Ausgleich bildet aber der breite zusammenhängende Vorgartenbereich, dessen Grünwirkung auch in den Straßenraum geht und ihn aufwertet in Verbindung mit der öffentlichen Parkanlage (Bernhard-Wieck-Promenade). Durch die Verlegung der Baugrenze ergeben sich für die betroffenen sowie die angrenzenden (benachbarten) Grundstücke keine Nachteile. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet. Die Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt. Von der Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke Griegstraße 4/10 wurde abgesehen. Der Verlauf der rückwärtigen Eigentumsgrenze des durch Teilung entstandenen Grundstückes Griegstraße 8/10 und der vorhandene Gebäudebestand des Grundstückes ehemals Hagenstraße 21, Griegstraße 8/10 A lassen keine Verlegung der straßenseitigen Baugrenze zu. Da der Baukörper Griegstraße 6 im rückwärtigen Grundstücksteil gebaut wurde, der Baukörper Griegstraße 4 straßenseitig, ist die durchgehende Verlegung der Baugrenze bestandsorientiert und aufgrund der Grundstückssituation für die Grundstücke Griegstraße 4/10 nicht möglich.

Bei den Grundstücken Spohrstraße 3, Wildpfad 30/22 A, wird ebenfalls dem zurückgesetzt errichteten baulichen Bestand durch Verlegung der

Baugrenze (Wildpfad 22 A) Rechnung getragen. Die im Zusammenhang mit den Grundstücken Griegstraße 12/24 gemachten Aussagen treffen auch für diese Grundstücke zu. Die nach Südwesten ausgerichteten zusammenhängenden 40,0 m tiefen Vorgartenflächen finden optisch eine Fortsetzung im gegenüberliegenden Wald (Forst Grunewald). Der Abriss (Antrag liegt vor) und die Neubebauung Wildpfad 24 (Einvernehmen mit Eigentümer) auf der Grundlage der Festsetzungen vervollständigen das städtebauliche Konzept. Der unter Denkmalschutz stehende Garten Wildpfad 26 wird langfristig durch die zurückgesetzte Baugrenze begünstigt und gesichert.

### **Zu 3.3**

Die Bebauungstiefe von 20,0 m wird abgeleitet aus dem übergeleiteten Planungsrecht (§ 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin 1958 in Verbindung mit f.f. Baufluchtlinien). Die bisherigen Regelungen zur Anordnung eines Baukörpers auf einem Grundstück (20,0 m Bebauungstiefe bzw. § 34 Bau-gesetzbuch - Einfügen in die nähere Umgebung) werden vereinheitlicht. Durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze wird eine Bezugslinie für die Bebauungstiefe und die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen. Die rückwärtige Baugrenze wird zeichnerisch nicht dargestellt, die Regelung erfolgt nur textlich. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke Griegstraße 42 A, B und 44 A/B. Hier wird die Bebauungstiefe von 20,0 m zeichnerisch - durch eine vordere und rückwärtige Baugrenze - festgesetzt, da diese Grundstücke durch ihre Erschließung keinen straßenseitigen Bezug haben (siehe II. Verfahren „Das Deckblatt enthält folgende Änderungen“). Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der derzeitige Bestand mit der Orientierung der Bebauung zum Erschließungsweg als Grundlage genommen, um auch dem über Jahre gewachsenen Vegetationsbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung zu tragen. Die Bebauung ist durch die Festsetzung der Bebauungstiefe nur straßenseitig zu erstellen, eine Neubebauung in zweiter Reihe ist somit ausgeschlossen. Besondere Berücksichtigung finden vorhandene Grundstücke in zweiter Reihe (siehe "zu 3.2"), die separat geregelt werden. Ziel ist die Freihaltung des Innenbereiches nach der charakteristischen Bebauungsstruktur der Grunewaldvillen - breite Vorgärten, grüne Flächen auf beiden Seiten des Hauses, Wahrnehmbarkeit des rückwärtigen über Grundstücksgrenzen wirkenden zusammenhängenden Freiraumes. Die Festsetzung der Bebauungstiefe ermöglicht als Leitlinie für eine künftige Bebauung dieses Gebietes die historische entwickelte Struktur freistehender massiver Einzelbaukörper im vorderen Grundstücksbereich weiter zu verfolgen. Von diesem Prinzip soll nur abgewichen werden, wenn sich für Blockteile eine rückwärtige bzw. zurückgesetzte Bebauung z.B. aufgrund der topographischen Situation oder der Himmelsrichtung (Besonnung - Vorgarten) einheitlich durchgesetzt hat, der bestehende Grundstückszuschnitt eine Bebauung des Grundstückes ausschließen würde oder der bauliche Bestand aufgrund seiner Lage und dem Grundstückszuschnitt keiner städtebaulichen Ordnung zugeführt werden kann (siehe zu 3.2).

### **Zu 3.4**



Die Grundstückssituation macht für das Grundstück Regerstraße 4 - 4 B eine abweichende Regelung erforderlich. Das Grundstück Regerstraße 4 - 4 B liegt innerhalb des Bogens, den die Regerstraße an dieser Stelle macht. Die den Straßenverlauf begleitende verkürzte Baugrenze und das sich trapezförmig anschließende Grundstück benötigen zur Unterbringung der Baukörper eine größere überbaubare Grundstücksfläche. Durch das Versetzen der Baukörper wird bei einer Erweiterung der Bebauungstiefe auf 30,0 m eine Bebauung unter Einhaltung des zulässigen Nutzungsmaßes ermöglicht (siehe II. Verfahren).

### **Zu 3.5**

Die Grundstücke Hagenstraße 33, 35/37 A und Griegstraße 24, 28 wurden aus dem festgesetzten Bebauungsplan IX-48 übernommen. Diese Grundstücke liegen seitlich an der Bernhard-Wieck-Promenade (öffentliche Parkanlage) an. Der Bebauungsplan setzte entlang der öffentlichen Grünfläche Baugrenzen fest. Eine Bebauungstiefe über eine textliche Festsetzung wurde nicht festgesetzt. Im Rahmen der Gleichbehandlung wurden die Baugrenzen (f. 24. Mai 1962) übernommen und die Bebauungstiefe von 20,0 m wird über eine textliche Festsetzung geregelt.

### **Zu 4.**

Eine Kombination der Bebauungstiefenregelung für die überbaubare und die unterbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht möglich, da es sich bei der unterbaubaren Grundstücksfläche (Tiefgarage) nicht um ein Gebäudeteil handelt, das nach Art und Umfang geregelt (§ 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) als Ausnahme zulässig ist. Eine eigenständige Regelung wurde somit erforderlich.

Die straßenseitige Baugrenze bildet - wie bei der Bebauungstiefe - die Bezugslinie für die eigenständige Bebauungstiefe der Tiefgarage (gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an). Da es keine bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze mehr gibt (Änderung Bauordnung von Berlin vom 1. November 1997), soll über die Privilegierung der Tiefgarage ein Anreiz geschaffen werden, Autos von den Freiflächen in unterirdische Garagen zu verlagern, um das Störungspotenzial zu verringern. Da aber davon ausgegangen werden muss, dass innerhalb der Geltungsbereiche nicht nur Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wodurch sich eine Tiefgarage von der Anzahl der Stellplätze „rechnet“, müssen auch die anderen Gebäude Berücksichtigung finden. Gemäß § 12 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind bei Festsetzung von Tiefgaragen oberirdische Stellplätze und Garagen auf den übrigen Flächen des Grundstückes ausgeschlossen, „soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt“. Das planerische Ziel ist, eine Festsetzung der unterirdischen Stellplätze (Tiefgaragen) zu treffen, gleichzeitig die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen hier innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die Umsetzung des planerischen Ziels ist mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung möglich. Sichergestellt ist damit,

dass der Blockinnenbereich von "Autos" frei bleibt. Damit bleibt der Blockinnenbereich ungestört erhalten, was sowohl die Aufenthaltsqualität als auch den Wohnwert steigert. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung findet bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) Anwendung (Grundflächen von Tiefgaragen sind einzubeziehen), um den Grundsatz "sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen" durch die flächenmäßige Ausweisung nicht zu konterkarieren. Die Bebauungstiefe von Tiefgaragen verändert sich nicht bei Abweichungen von der Regelbauungstiefe von 20,0 m. Keine besondere Regelung wird für die Grundstücke eingeführt, die keine straßenseitige Erschließung der Grundstücke haben und damit nicht in den Regelbereich der textlichen Festsetzungen fallen. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Griegstraße 42 A, B, 44 A, B, die im Bebauungsplan eine zeichnerische Bebauungstiefenregelung (vordere und rückwärtige Baugrenze) haben. Für diese Grundstücke mit seitlicher Begrenzung wird aufgrund der Grundstückssituation (Tiefe der Grundstücke, unversiegelt nur Vorgarten, Verlust Vegetationsbestand im rückwärtigen Grundstück) von einer Privilegierung der Tiefgarage abgesehen. Auf den Grundstücken ist eine Tiefgarage - wenn gewünscht - organisatorisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gilt auch bei Grundstücken, die von ihren Abmessungen her die Privilegierung einer Tiefgarage nicht oder nur eingeschränkt nutzen können, dort steht die „normale“ unterbaubare Grundstücksfläche zur Anlegung einer Tiefgarage (unterbaubare Grundstücksfläche) zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf die Bebauungstiefe von 30,0 m für Tiefgaragen, wenn die Grundstücke die Voraussetzungen dafür nicht erfüllen.

#### **Zu 4.1**

Die Erdaufschüttung mit dem Pflanzgebot und deren Erhalt in Verbindung mit der Höhenentwicklung zum Straßenland (Niveau Gehsteig) stellt sicher, dass die Tiefgaragen sich in das natürliche Geländeniveau des jeweiligen Grundstücks einfügen. Mit der Erdschicht von mindestens 0,60 m ist eine qualifizierte Grüngestaltung sichergestellt, die auch regenarme Perioden überdauert. Eine Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des natürlichen Geländeniveaus nur durch weitere Absenkung der unterirdischen baulichen Anlage möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlängert, zu größeren Versiegelungen führen (siehe hierzu Auswertung § 4 Baugesetzbuch - TÖBs Beteiligung). Ausgenommen von dieser Regelung sind Wege und Terrassen. In Verbindung mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (TF 17), wird im rückwärtigen Grundstücksteil ein zusammenhängender Grünbereich gesichert. In den überwiegenden Bereichen, in denen sich die Bebauung konstant straßenseitig orientiert, entstehen unverbaute grüne Blockinnenbereiche, die die Qualität dieses Wohngebietes ausmachen.

#### **Zu 5.**

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild und zur Stärkung der Vorgartenzone sind straßenseitige Abgrabungen und Stütz-

mauern unzulässig (§ 12 AGBauGB - Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch).

#### **Zu 6.**

Die im Geltungsbereich vorhandenen f.f. und a.f. und f. Straßenfluchtlinien und Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend dem Bestand ohne Änderungen übernommen und als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Damit kann der uneinheitliche Status der Fluchtlinien vereinheitlicht werden und darauf in Verbindung mit den Fluchtlinien (Straßen- und Baufluchtlinien neu: Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen) ein einheitliches Planungsrecht aufgebaut werden.

### **B. Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt der Festsetzung**

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

**AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

**BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz)** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61).

### **C. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

#### **a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Beim Ankauf der privaten Straßenverkehrsflächen im Wendehammer des Gottfried-von-Cramm-Weges sind Ausgaben zu erwarten, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden können.

Die Flurstücke 395/58 und 403/58 haben jeweils eine Größe von 165 m<sup>2</sup>, was einer Gesamtfläche von 330 m<sup>2</sup> entspricht, die zum Erwerb kommen.

#### **b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

keine

### **D. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in der Innen- als auch Außenwirkung nicht negativ auf den Geltungsbereich bzw. die nähere Umgebung aus. Es entsteht hier eine behutsame bauliche Weiterentwicklung, die Rücksicht auf die vorhandenen Gegebenheiten nimmt und in die Planung mit einbezieht, auch unter Berücksichtigung des Grün- und Freiflächenaspektes, in Teilbereichen auf der Grundlage des Landschaftsplanes. Die Vorgaben des Bebauungsplanes gehen konform mit den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches und § 1 a Abs. 1 Baugesetzbuch, der sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert.

Der Bebauungsplan IX-196 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§245 c Abs. 2 BauGB).

Berlin, den 14. Mai 2002

T h i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

---

Redaktionell geändert.

Berlin, den 29. Oktober 2002

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

L a t o u r

Baudirektor