

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 263/I

Dringende Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Dringende Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erlidigungsart
1. BVV	8	27.06.2001	Dringende Vorlage zur Kenntnisnahme	Dr. VzK	Kenntnis genommen

Betr.: Bebauungsplan-Vorentwurf X-19-2 für das Gelände zwischen der Straße Am Großen Wannsee, der Conradstraße, der Kaiserstraße, der Straße zum Löwen und der östlichen Grenze des Grundstücks Straße zum Löwen 18C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

- hier: 1. Bericht über die durchgeführte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
2. Bericht über die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB

1. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer kleineren Wohnsiedlung zu schaffen.

Auf die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen vom 12. März 2001 bis einschließlich 12. April 2001 einzusehen und hierzu Anregungen abgeben zu können, wurden die Berliner Bürger durch Anzeigen über die Bekanntmachung vom 2. März 2001 in zwei Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ rechtzeitig hingewiesen. Die Fachämter der Bezirksverwaltung wurden ebenfalls informiert.

Der Ort, die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden auch über die Pressestelle des Bezirksamtes sowie durch Aushang im Schaukasten am Rathaus bekannt gegeben.

Von dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens - unter der Bezeichnung X-19-2 - hat die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2001 Kenntnis genommen.

Im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 10. April 2001 um Stellungnahme zu den Planungsabsichten im Bebauungsplan-Entwurf vom 5. April 2001 gebeten.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen schriftlich vorgetragen - Wiedergabe in Kurzform:

a) In seinem an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf gerichtete Schreiben vom 4. April 2001 beklagt sich ein Bürger über den zu geringen 6 m-Abstand zwischen dem geplanten Bauvorhaben (Häuser 20-26) und der Kaiserstraße. Der dort stehende wertvolle Baumbestand wird in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Bauflucht sollte auf 10 m wie am Anfang der Kaiserstraße vergrößert werden. Durch die dichte Bebauung sinkt der ökologische Wert des Parkgeländes. Die vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen sind nicht ausreichend. Es soll entlang der Kaiserstraße mit weniger Dichte gebaut werden und auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht genommen werden. An der Ecke Conradstraße wäre eine höhere bauliche Verdichtung vertretbar.

Die geplante Bebauung entlang der Kaiserstraße soll die Traufhöhe von 6 m nicht überschreiten, um den Blick aus den gegenüberliegenden Häusern auf den Park und den Wannsee nicht zu behindern. Die geplante Wohnbebauung entlang der Kaiserstraße soll mit einer hellen Fassade gestaltet werden.

Auf die gleiche Problematik wurde im Schreiben vom 15. März 2001 von einem anderen, in der Nachbarschaft wohnenden Bürger, hingewiesen.

Abwägung:

zu a)

Die 6,0 m breite Vorgartenzone an der Kaiserstraße richtet sich nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan X-19 und orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung. Die Anordnung der Gebäude beginnt tatsächlich aufgrund der straßenbegleitenden Bäume erst nach ca. 10,0 m bis 15,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Die Stellplätze sind den Gebäuden direkt zugeordnet, teilweise vorgelagert und befinden sich somit auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird die geplante Vorgartenzone von 6 m von Bebauung und Stellplätzen freigehalten und kann gärtnerisch angelegt werden.

Um eine monotone Reihung von Gebäuden an der Kaiserstraße zu verhindern, werden die geplanten Baukörper gruppiert und versetzt angeordnet. Bei den Baukörpern handelt es sich in erster Linie um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die geplante Geschosshöhe orientiert sich an den Geschosshöhen in der Umgebung und gewährleistet ein behutsames Einfügen des geplanten Wohngebietes in die Umgebung. Zusätzlich soll die Unterbrechung des Baufensters an der Kaiserstraße einen Blick in den Park gewähren und die offene Bauweise Durchblicke zum Wannsee ermöglichen.

Die bauliche Anordnung der geplanten Baukörper an der Straße ergibt sich aus der bezirklichen Planungsvorgabe, den Innenbereich und den von Lichtungen geprägten Parkbereich der nordwestlichen Grundstückshälfte von Bebauung freizuhalten, um einen größtmöglichen Erhalt des sensiblen und schützenswerten Grünbestands zu sichern sowie die Wirkung des Großbaumbestandes zu wahren. Die Behauptung, dass es sich hier um eine „extrem dichte Bebauung des Parks“ handelt, kann damit nicht bestätigt werden und ist bei einer GRZ von 0,13 nicht haltbar. Der Wert der gegenüberliegenden Grundstücke ist nicht niedriger als bisher einzustufen, im Gegenteil, die Grundstücke werden durch eine hochwertige Einfamilienhausbebauung als Pendant an städtebaulicher Qualität gewinnen.

Die Traufhöhe wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Aber durch die geplante Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 15° und des Ausschlusses von Staffelgeschossen wird - neben städtebaulichen und gestalterischen Aspekten - erreicht, dass ein Ausbau des

Dachgeschosses bzw. der Aufbau eines Staffelgeschosses nicht mehr erfolgen kann. Dies dient der Sicherung eines Stadtbildes, das mit der Umgebung vereinbar ist und nimmt Rücksicht auf mögliche Blickbeziehungen von Gebäuden oberhalb der Kaiserstraße zum Wannsee.

Bewusst ordnen sich die Gebäude architektonisch durch eine dunkle Backsteinfassade mit Glasflächen und Flachdächern unpräzise in den landschaftlich geprägten Grünraum ein. Allerdings sind auch helle Fassadenelemente geplant, so dass die gewünschte freundliche Wirkung der Gebäude eintreten kann.

b) Mit Schreiben vom 21. März 2001 bringt ein in der Umgebung wohnendes Ehepaar seine Vorstellungen über die künftige Verwertung des Grundstücks zum Ausdruck.

Sie begrüßen, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene eingefügt und der hohe Grünanteil der Fläche erhalten bleibt. Die Planung eines öffentlichen Fußweges zwischen der Straße zum Löwen/ Kaiserstraße und der Straße Am Großen Wannsee wurde positiv bewertet (dieser Weg soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist aber vom Bauherrn beabsichtigt).

Als bedenklich wird aber das dreigeschossige Mehrfamilienhaus an der Straßenkreuzung Am Großen Wannsee/Conradstraße/Kaiserstraße eingestuft. Der dreigeschossige Baukörper des Eckhauses fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Das Gebiet ist von zwei- oder gar nur eingeschossiger Bauweise geprägt. Das dreigeschossige Gebäude würde die Umgebung weit überragen, da es an der höchsten Stelle des Grundstücks steht. So ein Gebäude würde sich nicht in eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung einfügen.

Außerdem soll überprüft werden, ob der Verlauf von festgesetzter Baugrenze, 12,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt (Bebauungsplan X-19 vom 28. Februar 1961), für die geplante Bebauung entlang der Straße Am Großen Wannsee besser geeignet wäre, als das im Bebauungsplan X-19-2 vorgesehen ist. Die geplante Bebauung würde sich dadurch besser einfügen und außerdem ausreichend Platz für Vorgärten ermöglichen. Es würde der Eindruck einer engen Straße vermieden. Die geplante Bebauung soll nach Möglichkeit nicht unmittelbar an einer vielbefahrenen Straße eingeordnet werden.

Abwägung:

zu b)

An der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus geplant. Dieses betont die Ecksituation und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks.

Die städtebauliche Einordnung (Geschossigkeit, Form des Baukörpers, Fläche und Lage) wird noch in weiteren Verfahrensschritten überprüft.

Entlang der Straße Am Großen Wannsee wird das Grundstück nur im oberen Bereich zur Conradstraße hin bebaut. Die übrige Fläche des Grundstücks, die sich an die benachbarten Grundstücke mit einer 12 m Vorgartentiefe des alten Bebauungsplanes X-19 anschließt, wird überhaupt nicht bebaut, hier bleiben Park und Böschung vollständig erhalten. Im oberen Bereich werden ca. 8 Einfamilienhäuser behutsam in die Böschung integriert, der Abstand zur Straße variiert und passt sich den örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Hanglage und Baumbestand an. Der Eindruck einer engen Straße entsteht dadurch nicht.

c) Vier Anwohner sind nicht einverstanden mit dem Bau des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses an der Ecke Straße Am Großen Wannsee/ Conradstraße/Kaiserstraße (Schreiben vom 23. März 2001). Sie fordern die Reduzierung der Baumasse an dieser Stelle, Verschiebung dieses Baukörpers ins Grundstück hinein, um akzeptable Abstände von der Straße zu gewährleisten.

Eine Bürgerin schließt sich dem Einspruch dieser vier Bürger an und ergänzt noch in ihren Schreiben vom 23. März 2001 Folgendes:

Ihr Grundstück liegt erheblich tiefer als das Gelände, auf dem das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus errichtet werden soll. Das tiefer liegende Grundstück wird dadurch erheblich von der Süd/West- Sonne abgeschnitten. Die Höhe und Breite des geplanten Gebäudes übersteigen bei weitem die Größe der früher dort vorhanden gewesenene Wirtschaftsbaulichkeiten der BfA.

Resümee: An der höchsten Stelle des zu bebauenden Grundstücks soll nicht das höchste Haus der Umgebung errichtet werden. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser würden sich an der oberen Grundstücksseite mehr anpassen und die schöne Landschaft hervorheben.

Abwägung:

zu c) siehe Abwägung zu Punkt b) erster Abschnitt

d) Der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. gab im Schreiben vom 12. April 2001 zu bedenken, dass gewachsene Naturstrukturen durch die Baumaßnahmen des Abrisses vernichtet werden.

Eine „naturnah gepflegte Grünfläche“ soll in eine „gepflegte Parkanlage“ integriert werden.

Ein Teil der Grünfläche soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Das Ufer Am Großen Wannsee soll eine öffentliche Promenade mit Restaurant werden.

Abwägung:

zu d)

Es muss zunächst festgestellt werden, dass das o. g. Grundstück, das als Parkanlage bezeichnet wird, Baulandqualität nach Flächennutzungsplan und geltendem Bebauungsplan besitzt.

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan sollen nun Festsetzungen für Bepflanzungen und die Erhaltung vorhandener Vegetation getroffen werden. Es ist geplant, für den Bereich, der über einen qualitativ hochwertigen Pflanzenbestand verfügt, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche soll die Bepflanzung in der Weise erhalten bzw. ersetzt werden, dass der Eindruck eines parkartigen Gartens erhalten bleibt. Die geplanten Festsetzungen dienen dem Erhalt eines von Beginn an hochwertigen und begrüntem Wohnumfelds (wertvoller Parkbereich) sowie der Erhaltung der begrüntem Prägung des Straßenraumes (Kaiserstraße, Am Großen Wannsee). Damit wird diese Anregung im Bebauungsplan-Verfahren auf einmalige Art und Weise berücksichtigt. Selten kann bei privaten Grundstücken ein so großer zusammenhängender Park erhalten bleiben.

Die Ausführungen zu Promenade und Restaurant sind interessant, können aber keine Umsetzung finden, da die in Rede stehenden Grundstücke am Wasser nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Ergebnis der Auswertung

Die Sorgen der Bürger hinsichtlich eines möglichen Konfliktes Park/ Bebauung können aufgrund der Planung, die sich baum- und flächenschonend in das Ortsbild einfügt und mit einem Versiegelungsgrad von 13 % auskommt, entkräftet werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Eckbebauung an der vorderen Spitze des Grundstücks führen dazu, dass das Amt Höhe und Erscheinungsbild des Baukörpers im Kontext mit den benachbarten Gebäuden prüfen und das Ergebnis in der Offenlegung des Planes zur Diskussion stellen wird.

2. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.1 Auswertung der Einzelpunkte und Entscheidung über die Berücksichtigung von Äußerungen

Das Bauordnungsamt - Stadtplanung hat 30 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 10. April 2001 zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 4 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 vom 5. April 2001 aufgefordert.

Für die Rückäußerungen wurde ein angemessener Zeitraum bis zum 10. Mai 2001 eingeräumt.

2.2 Abgegebene Stellungnahmen

2.2.1 Bezirksfachämter

2.2.1.1 Bauaufsicht, Schreiben vom 24. April 2001

1) Der Abstand zwischen den beiden Baufeldern in der Kaiserstraße sollte aus Gründen der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln mind. 6,0 m statt 5,50 m betragen.

2) Der Begriff „notwendige Stellplätze“ in der Begründung ist im Sinne des Bauordnungsrechts überholt. Aus bauaufsichtlicher Sicht werden bei diesem Vorhaben (Wohnungsbau) nach den aktuellen Stellplatzregeln keine Stellplätze mehr gefordert.

3) In der Begründung unter Punkt 4.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“ ist die Aufzählung „Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen“ widersprüchlich, denn die Stellplätze und Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen.

Abwägung:

zu 1)

Der Anregung wird entsprochen. Die Abstandfläche zwischen den beiden Baufeldern wird von 5,50 m auf 6,0 m geändert.

zu 2) und 3)

Die Anregungen werden aufgenommen und im weiteren Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt.

2.2.1.2 Bauamt – Tiefbau, Schreiben vom 18. April 2001

Die Straßenbegrenzungslinien der Straßen „Am Großen Wannsee / Conradstraße/Kaiserstraße“ müssen vor den vorhandenen Stützmauern verlaufen. Es dürfen keine Flächen des Bauamtes – Tiefbau hinter diesen Linien sein, sonst wäre das Bauamt – Tiefbau „Anlieger an eigenen Flächen“.

Abwägung:

Anhand der Feldbücher konnte man klären, dass die Stützmauer am südlichen Punkt des Flurstücks 939 um 32 cm zurückspringt. Die Flurstücke 938 und 939 werden im Katasteramt als Verkehrsfläche registriert, obwohl diese Flächen in Privatbesitz sind. Das Bauamt – Tiefbau benötigt diese Flächen nicht. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Straßenbegrenzungslinie etwas zu korrigieren und den Vorsprung von ca. 32 cm mit einzuzeichnen. Die Straßenbegrenzungslinie wird an der äußeren Grenze der Flurstücke 938 und 939 zur Straße Am Großen Wannsee verlaufen.

Damit wird diese Anregung angenommen und im weiteren Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt.

2.2.2 Senatsverwaltungen

2.2.2.1 Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 8. Mai 2001)

Keine Bedenken.

2.2.2.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abt. VII B

Aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Abt. IV D (Schreiben vom 7. Mai 2001)

Keine fachlichen Belange betroffen bzw. keine Bedenken.

Abt. VIII D (Schreiben vom 15. Mai 2001)

Keine Bedenken.

2.2.3. Leitungsverwaltungen

2.2.3.1 Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 10. Mai 2001)

Belange der Feuerwehr werden nicht berührt.

2.2.3.2 Berliner Stadtreinigungsbetriebe (Schreiben vom 7. Mai 2001)

Belange der BSR werden nicht berührt.

2.2.3.3 Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 14. Mai 2001)

Stellungnahme:

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Versickerung zu bringen.

Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit massiven Einleiteinschränkungen zu rechnen.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Auswertung:

Das Gebot der Regenwasserversickerung ist bereits in § 40 BauO Bln für Gebiete der offenen Bauweise vorgegeben.

Ein vernünftiger Umgang mit den unbebauten Flächen wird durch Pflanzungsbindungen und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2.2.3.4 BEWAG (Schreiben vom 9. Mai 2001)

Keine Bedenken.

2.2.3.5 GASAG (Schreiben vom 27. April 2001)

Keine Bedenken.

2.2.3.6 Landesbetrieb für Informationstechnik (Schreiben vom 3. Mai 2001)

Keine Bedenken.

2.2.3.7 Berliner Verkehrsbetriebe (Schreiben vom 2. Mai 2001)

Keine Bedenken.

2.2.4 Andere Träger öffentlicher Belange

2.2.4.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 (Schreiben vom 30. April 2001)

Keine Bedenken.

2.2.4.2 Landesdenkmalamt (Schreiben vom 14. Mai 2001)

Stellungnahme:

Außerhalb des mit dem Entwurf des Bebauungsplanes beplanten Bereichs liegt in ca. 250 m Entfernung in der „Straße zum Löwen 17 a“ der bronzezeitliche Fundplatz Nr. 236. Die ehemalige Siedlung könnte bis zum Planareal gereicht haben. Es besteht der

konkrete Verdacht, dass hier weitere archäologische Funde oder Fundstellen vorhanden sein könnten.

Es wird empfohlen, zur Sicherung denkmalpflegerischer Belange, in die Begründung zum Bebauungsplan X-19-2 den folgenden Hinweis aufzunehmen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist es erforderlich, die Bodendenkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin zu benachrichtigen, damit rechtzeitig eine archäologische Prospektion durchgeführt werden kann. An der Planung Beteiligte, insbesondere der Bauträger, müssen rechtzeitig von der erforderlichen Untersuchung in Kenntnis gesetzt werden, um einen rechtzeitigen Baubeginn nicht unter diesem Aspekt zu gefährden.

Abwägung:

Diese Anregung wird angenommen. Der Bauträger wurde bereits über diese denkmalpflegerischen Belange in Kenntnis gesetzt. Er wird sich mit dem Landesdenkmalamt in Verbindung setzen.

Ergebnis der Auswertung

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der vorgesehenen Festsetzungsinhalte.

Die genannten Änderungen sind geringfügiger oder redaktioneller Art.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 wird zusammen mit der korrigierten Begründung für die 2. Bürgerbeteiligung (öffentliche Auslegung) vorbereitet.

Die vorstehende Auswertung sowohl der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB bildet die Grundlage für den unter Vorlagennummer eingebrachten Beschluss des Bezirksamtes.

Weber
Bezirksbürgermeister

Körner
Bezirksstadtrat