



<b>Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen</b>  vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>1247/II</b> Status: öffentlich Datum: 23.06.2004 Verfasser: Bezirksamt
--	---

## **Bebauungsplan X-19-2 (Am Großen Wannsee)**

### Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
08.09.2004	BVV	28.	Überwiesen
21.09.2004	Stapl	29.	Kenntnis genommen
20.10.2004	BVV	29.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X-19-2**  
(Am Großen Wannsee)
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

**Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplanes X-19-2 vom 31. Juli 2002 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.**

Auf die beigelegte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber  
Bezirksbürgermeister

Stäglich  
Bezirksstadtrat

---

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 21.09.2004 in der 29. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer  
Ausschussvorsitzender

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan 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 18 C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

# Inhaltsverzeichnis

## **I. Planungsgegenstand**

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

### **2. Plangebiet**

- 2.1 Bestand
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - a) vorbereitende Bauleitplanung
    - Flächennutzungsplan
    - Stadtentwicklungsplanung (STEP)
    - Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
    - Landschaftsprogramm (LaPro)
    - Umweltverträglichkeitsprüfung
  - b) verbindliche Bauleitplanung
    - Festgesetzte Bebauungspläne
- 2.5 Altlasten

## **II Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planüberlegung**

### **2. Intention des Planes**

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

### **4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**

- 4.1 Bisherige Verfahrensablauf
- 4.2 Begründung einzelner Festsetzungen
  - a) Art der baulichen Nutzung
  - b) Maß der baulichen Nutzung
  - c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - d) Grünfestsetzungen
  - e) Stellplätze und Garagen
  - f) Verkehrsflächen
  - g) Werbeanlagen
  - h) Nachrichtliche Übernahmen
  - i) Eingriff in Natur und Landschaft
  - j) Entwicklung aus Flächennutzungsplan
- 4.3 Ergebnis der Abwägung
  - 4.3.1 Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB
  - 4.3.2 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 1. Belange des Allgemeinwohls
- 2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung
- 3. Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 4. Auswirkungen auf die Umwelt
- 5. Haushaltmäßige Auswirkungen

#### **IV. Verfahren**

1. Senatsinformation
2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt
3. Hinweis auf „frühzeitige Bürgerbeteiligung“
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
5. BA-Beschluss und Zustimmung BVV
6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### **V. Rechtsgrundlagen**

## **I. Planungsgegenstand**

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

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans X-19 war die Absicht der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), ihr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen des Grundstück Kaiserstraße 1/3 und Am Großen Wannsee 9 zu veräußern. Der Erwerber des Grundstücks hat den als Rehabilitationsklinik genutzten und seit April 1997 leer stehenden Gebäudebestand abgetragen, um eine Wohnanlage zu realisieren.

Die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes X-19 ist damit erforderlich, weil die derzeit geltenden Festsetzungen auf die bestehenden Baukörper des ehemaligen „Kaufmann-Erholungsheimes“ zugeschnitten sind und die überbaubaren Grundstücksflächen keine andere Anordnung von Gebäuden als mehrere Flachbauten und ein Hochhaus zulassen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer kleineren Wohnsiedlung geschaffen werden.

Die Baukörper sollen im östlichen Teil des Grundstücks entlang der Kaiserstraße und der Straße Am Großen Wannsee sowie an der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee angeordnet werden. Diese Anordnung ergibt sich aus der bezirklichen Planungsvorgabe, den Innenbereich und den Parkbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, um einen größtmöglichen Erhalt des sensiblen und schützenswerten Grünbestandes zu sichern sowie die Wirkung des Großbaumbestandes zu wahren. Es werden zum großen Teil bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen und eine neue innere Erschließung vermieden.

Die zentrale Freifläche dient den künftigen Eigentümern und Mietern der Wohnsiedlung als Gemeinschaftsanlage und ergänzt als halböffentlicher Raum die an den Gebäuden befindlichen privaten Freiflächen.

Bei den Baukörpern handelt es sich in erster Linie um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. An der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee sind zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Diese betonen die Ecksituation und ermöglichen eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks. Insgesamt entstehen ca. 40 Wohneinheiten, wobei das entstehende Maß der Nutzung (Grundflächenzahl [GRZ] ca. 0,23 und Geschossflächenzahl [GFZ] ca. 0,32) dem des geltenden Bebauungsplanes X-19 entspricht und nicht überschritten wird. Allerdings werden im Bebauungsplan X-19-2 Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in Größenangaben und nicht GRZ oder GFZ festgesetzt werden.

Um eine monotone Reihung von Gebäuden an der Kaiserstraße zu verhindern, sollen die hier geplanten Baukörper gruppiert und versetzt angeordnet werden. Zusätzliche Unterbrechungen der Baufenster an der Kaiserstraße sollen Einblicke in den Park sowie auch Durchblicke zum Wannsee ermöglichen.

Die Tiefe der vorgesehenen Vorgartenzone richtet sich nach dem wertvollen Baumbestand und nach der Bebauung der näheren Umgebung.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Conradstraße, Kaiserstraße und Am Großen Wannsee.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Bestand**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 5. September 1963 festgesetzten Bebauungsplanes X-19. Dieser setzt für die Fläche des Grundstücks allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen für ein- und zweigeschossige und einen siebengeschossigen Baukörper sowie private, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzung fest.

Das Grundstück befand sich im Vermögen der BfA und wurde von dieser an das „Petruswerk“ veräußert. Der Erwerber hat die als Rehabilitationsklinik genutzten und schon seit April 1997 leer stehenden Gebäude zwischenzeitlich abgetragen, um seine geplante Wohnanlage zu realisieren.

### **2.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Conradstraße, Kaiserstraße und Am Großen Wannsee.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das 24.862 m<sup>2</sup> große Grundstück der geplanten Wohnanlage befindet sich in privatem Eigentum.

Bis auf zwei Flurstücke Am Großen Wannsee (Flurstücke 938 und 939) mit einer Größe von 12 m<sup>2</sup> und 26 m<sup>2</sup>, ausgewiesen als Verkehrsfläche Am Großen Wannsee, befinden sich alle Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin.

### **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **a) Vorbereitende Bauleitplanung**

##### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-19-2 als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,4 dargestellt.

##### **Stadtentwicklungsplanung (STEP)**

Die Stadtentwicklungsplanung trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

##### **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Eine Bereichsentwicklungsplanung (BEP) liegt für diesen Bereich nicht vor.

##### **Landschaftsprogramm (LaPro)**

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung

## **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungsgebiet und Vorranggebiet zum Grundwasser- und Bodenschutz dar.

### Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen
- Keine neue Ansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen
- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus
- Bodenschonende Bewirtschaftung

## **Programmplan Biotop- und Artenschutz**

Der Geltungsbereich wird als Waldbaumsiedlungsbereich mit geschützten Landschaftsbestandteilen charakterisiert.

Für den Bereich wird die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten geschützten Landschaftsbestandteilen genannt.

Außerdem soll der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen gesichert werden.

## **Programmplan Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich wird als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Als Maßnahmen sind aufgeführt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen.

## **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

In der Systematik der Karte, die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird der Geltungsbereich in die Stufe IV (I-IV) eingegliedert, d.h., es besteht eine geringe Dringlichkeit zur Korrektur der vorhandenen Situation. Vorrangig ist hier die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sowohl öffentlicher als privater Art.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 UVPG bestimmt und näher bezeichnet. Zweck des UVPG ist es sicherzustellen, dass bei den darin bestimmten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden sowie das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die in Anlage 1 Nr. 18 nach UVPG beschriebenen Kriterien abgeprüft und festgestellt, dass keine der dort beschriebenen

Kriterien für dieses Bebauungsplanverfahren zutreffend sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach entbehrlich. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht in diesem Fall nicht.

## **b) Verbindliche Bauleitplanung**

### **Festgesetzte Bebauungspläne**

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 5. September 1963 festgesetzten Bebauungsplanes X-19. Dieser setzt für die Fläche des Grundstücks allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen für ein- und zweigeschossige und einen siebengeschossigen Baukörper sowie private, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung fest.

## **2.5 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich keine altlastverdächtigen Grundstücke.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planüberlegung**

Dem aufzustellenden Bebauungsplan X-19-2 für die Grundstücke Am Großen Wannsee, der Conradstraße, der Kaiserstraße, der Straße zum Löwen und der östlichen Grenze des Grundstücks Straße zum Löwen 18 C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das vom Architekturbüro Quick, Bäckmann, Quick in Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf erarbeitet wurde.

Dabei sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Als Art der Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.
2. Die Neubebauung soll sich an der Gebäudehöhe der vorhandenen benachbarten Baulichkeiten orientieren.
3. Keine monotonen Reihungen von Gebäuden.
4. Erhaltung des Parks.
5. Die Baukörper sollen im östlichen Teil des Grundstücks entlang der Kaiserstraße und der Straße Am Großen Wannsee sowie Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee angeordnet werden.
6. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich bezüglich der GRZ- und GFZ-Werte am geltenden Bebauungsplan X-19 orientieren.

Für die o. g. Grundstücke werden die bisherigen Festsetzungen des am 5. September 1963 festgesetzten Bebauungsplanes X-19 aufgehoben und dafür neue Festsetzungen getroffen.

### **2. Intention des Planes**

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die städtebauliche Entwicklung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und dabei insbesondere das Zusammenwirken von Blockstruktur und erhaltenswertem Stadt- und Landschaftsbild berücksichtigt. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes;
- Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen;



- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes;
- Festsetzung von Baugrenzen;
- Festsetzung der Bauweise;
- Erhaltung der größtmöglichen Zahl an Bäumen;
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- Verpflichtung der zukünftigen Bauherren, Tiefgaragen unter nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Erdaufschüttung zu versehen, diese zu bepflanzen und später auch die Bepflanzung zu erhalten;
- Verpflichtung der Grundstückseigentümer, ihre nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine „Vorgartenzone“ zu bepflanzen und die Bepflanzung zukünftig auch zu erhalten;

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die oben genannten Zielsetzungen sollen durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

#### Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA);

#### Maß der baulichen Nutzung:

Einzel- und Doppelhäuser in 3 Baufeldern: Grundfläche (GR) = 1.121 m<sup>2</sup>, Geschossfläche (GF) = 1.653 m<sup>2</sup>; GR = 1.651m<sup>2</sup>, GF = 2.533 m<sup>2</sup>; GR = 1.334 m<sup>2</sup>, GF = 1.884 m<sup>2</sup>

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

II - IV;

#### Bauweise:

offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m);

sowie:

Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen;

überbaubare Grundstücksflächen;

Tiefgaragen;

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (textliche Festsetzung Nr. 3);

alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr.1);

auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2);

nachrichtliche Übernahmen (drei Naturdenkmale).

## **4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**

### **4.1 Bisheriger Verfahrensablauf**

Zur Neubebauung des Grundstücks Kaiserstraße 1/3 und Am Großen Wannsee 9 hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf am 28. November 2000 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren X-19-2 einzuleiten.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Architekturbüros und in Abstimmung mit den beteiligten Senatsverwaltungen wurde der Vorentwurf vom 8. März 2001 zum Bebauungsplan X-19-2 entwickelt.

Dieser Entwurf wurde in der Zeit vom 12. März bis 12. April 2001 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB den Bürgern vorgestellt.

Während dieser „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ konnten sich die Bürger in den Räumen des Stadtplanungsamtes über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und erhielten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen überwiegend die Befürchtung, dass die Bebauung der Kaiserstraße zu dicht und an der Ecke zur Straße Am Großen Wannsee zu hoch wird und wenig Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand nehmen würde.

Diesen Einwänden der Bürger hinsichtlich eines möglichen Konfliktes Park/Bebauung konnte aufgrund der Planung, die sich baum- und flächenschonend in das Ortsbild einfügt und mit nur einer bebauten Fläche von 13 % auskommt, begegnet werden. Das Projekt mit der lockeren Anordnung 2-geschossiger Einzel- und Doppelhäuser entlang der Kaiserstraße und am Anfang der Straße Am Großen Wannsee sowie dem Erhalt des Parks mit seinen Naturdenkmälern und wertvollen Baumgruppen leistet einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs der ehemaligen Kolonie Alsen. Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen im Bebauungsplan reglementiert; die Bäume entlang der Kaiserstraße können weitgehend erhalten bleiben.

Die Bedenken hinsichtlich der Eckbebauung Conradstraße/Am Großen Wannsee führten dazu, dass Höhe und Erscheinungsbild der Baukörper im Kontext mit den benachbarten Gebäuden geprüft und verändert wurden.

Der zunächst vorgesehene dreigeschossige Baukörper als östlicher Abschluss des Ensembles ist jetzt durch zwei dreigeschossige Baukörper mit je einer stark zurückgesetzten Penthouse-Wohnung aufgelöst worden, weil der zuerst geplante Baukörper an dieser Stelle zu massiv wirkte. Jeder geplante Baukörper besteht aus zwei versetzt angeordneten, ineinandergeschobenen Kuben. Vorgelagerte Terrassen gliedern die Fassaden, was zur Auflockerung der vorher relativ strengen Formensprache beiträgt.

Durch den 6,0 m breiten Abstand zwischen den beiden Baukörpern werden, im Gegensatz zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf vom 5. April 2001, Durchblicke auf den dahinter befindlichen, ortsbildprägenden Park mit seinen Naturdenkmälern gewährleistet.

Aufgrund des Höhenunterschiedes von 6,0 m zwischen der Conradstraße und der Straße Am Großen Wannsee wurde von den Architekten eine höhengestaffelte Anordnung der Baukörper gewählt, um so zwischen den Gebäuden zu vermitteln.

Es entsteht eine städtebaulich überzeugende, aufgelockerte straßenbegleitende Gestaltung des Bereichs an der Conradstraße und gleichzeitig ein nicht anmaßender, den besonderen Charakter des Gebietes wahrender Abschluss dieser kleinen, architektonisch homogenen Wohnsiedlung auf historischem Terrain.

Die straßenbegleitend zusammengefasste Bebauung ermöglicht den Erhalt des Parks, der noch wesentliche Elemente der ehemaligen Villengärten enthält. Dies ist gleichzeitig ein Beitrag zur Bewahrung und Kenntlichmachung von Relikten der ehemaligen Kolonie Alsen.

Der Abstand zwischen den geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und der Straßenbegrenzungslinie an der Conradstraße Ecke Am Großen Wannsee war im ersten Entwurf zu gering. In der nunmehr vorliegenden Bebauung wird der Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie an der Conradstraße/Ecke Am Großen Wannsee vergrößert.

Die Berliner Landschaftsgemeinschaft Naturschutz fordert, das Grundstück teilweise im Sinne eines öffentlichen Parks als naturnah gepflegte Grünfläche zu entwickeln.

Das als Parkanlage bezeichnete Grundstück besitzt Baulandqualität nach geltendem Bebauungsplan X-19. Der parkartige Garten wird dennoch auch in Zukunft durch die enge Baugrenzenziehung am Rande des Grundstücks erhalten bleiben. Dies ist selten bei einem privaten Grundstück erzielbar; Forderungen zur Herstellung öffentlich zugänglicher Parkanlagen, gerade auch in einem Bezirk wie Steglitz-Zehlendorf, der eine gute bis sehr gute Grünausstattung aufweist, können nicht erfüllt werden.

Als nächster Verfahrensschritt wurde gemäß § 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 AGBauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit Schreiben vom 10. April 2001 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, aufgefordert, zu dem Bebauungsplan-Entwurf vom 8. März 2001 im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen.

Nach Auswertung dieser Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der vorgesehenen Festsetzungsinhalte. Die Änderungen sind geringfügiger oder redaktioneller Art.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 19. Juni 2001 vom Bezirksamt beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung von Steglitz-Zehlendorf ( BVV ) am 27. Juni 2001 zur Kenntnis vorgelegt.

Parallel dazu wurde das Genehmigungsverfahren für die Teilbereiche der Einzel- und Doppelhäuser des Projekts abgeschlossen. Hierzu beschloss das Bezirksamt am 26. Juni 2001, den Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 einer Entscheidung nach § 33 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung [Planreife]) zugrunde zu legen und der BVV diesen Beschluss zur Entscheidung vorzulegen.

Die BVV hat am 27. Juni 2001 die Entscheidung getroffen.

Dieser Beschluss nahm ausdrücklich das Eckgebäude aus.

## **4.2 Begründung einzelner Festsetzungen**

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Zur Gewährleistung der planerischen Zielsetzung, der Schaffung einer familiengerechten Wohnsiedlung, soll das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Alle diese Nutzungen vertragen sich nicht mit dem besonderen Wohncharakter dieses Plangebietes (textliche Festsetzung Nr. 1).

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient dazu, das Baugrundstück einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen. Es soll dem Ziel zur Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt werden.

Gartenbaubetriebe passen nicht in den durch Wohnstruktur gekennzeichneten hier vorliegenden Bereich. Sie sind daher nicht vereinbar mit den Zielen des Bebauungsplanes.

Tankstellen sind in diesem Bereich städtebaulich nicht vertretbar. Zudem gehen von Tankstellen erhebliche Emissionen aus, die zu zahlreichen Nachbarkonflikten führen würden. Der durch Tankstellen hervorgerufene zusätzliche An- und Abfahrverkehr durch Kraftfahrzeuge ist der Wohnnutzung und somit deren sinnvoller Fortentwicklung abträglich. Darüber hinaus besteht aus standortspezifischer Sicht keine Notwendigkeit, die Einrichtung von Tankstellen im Planbereich zu ermöglichen.

Infolge der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes X-19-2 eine uneingeschränkte Ausbreitung von Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe unerwünscht, um langfristig die Wohnqualität nicht zu gefährden.

Diese Einschränkungen tragen dazu bei, ein vorrangiges Wohnen zu gewährleisten. Bei der Auswahl der Nutzungen wurde darauf geachtet, dass alle zum „Wohnen“ notwendigen, aber nicht störenden Einrichtungen errichtet werden können. Ausgenommen wurden Betriebe, die sich negativ auf eine Wohnnutzung auswirken aufgrund von Lärm- und Geruchsbelästigung sowie großen Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrende Fahrzeuge. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden so gewahrt.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet soll das Nutzungsmaß durch die Größe der Grund- und Geschossflächen (GR; GF) pro Baufenster sowie einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung für zwei Mehrfamilienhäuser an der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee wird durch Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (III und IV) festgesetzt. Das sich aus den vorgegebenen Werten ergebende Nutzungsmaß entspricht einer GRZ von ca. 0,23 und einer GFZ von ca. 0,32. Mit der Orientierung im unteren Bereich der festgelegten Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist sichergestellt, dass die Zielstellung eines aufgelockerten Wohngebietes mit hohem Freiflächenanteil erreicht werden kann.

Über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus ausbaufähigen Dachgeschosse bzw. weitere Staffelgeschosse sollen verhindert werden. Das wird mit Hilfe der festgesetzten Geschossflächen (GF) für die drei Baufenster gesichert. Zusätzliche Staffelgeschosse und ausbaufähige Dachgeschosse sind über die festzusetzende Anzahl der Vollgeschosse hinaus nicht mehr möglich. Im Bereich der beiden Mehrfamilienhäuser ist das vierte festgesetzte Vollgeschoss als Staffelgeschoss festgesetzt.

Dies dient der Sicherung eines Stadtbildes, das mit der Umgebung vereinbar ist und Rücksicht auf mögliche Blickbeziehungen von Gebäuden oberhalb der Kaiserstraße zum Wannsee nimmt.

Die Flächen in anderen als Vollgeschossen müssen bei der Ermittlung der festgesetzten Geschossfläche mitgerechnet werden (textliche Festsetzung Nr.5).

Die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 2) soll der Sicherung einer durchgrünten Wohnanlage im ortstypischen Charakter dienen. Die Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sollen im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die projektierte Anordnung der einzelnen Baukörper leitet sich u.a. aus der Baustruktur der Umgebung ab.

Es ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt, Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die überbaubaren Flächen sind so angelegt, dass der Eindruck einer offenen und durchgrünten Wohnanlage erreicht wird. Die nicht überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass alle erforderlichen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten untergebracht werden können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung und im Bereich der eingeschossigen Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser mit Bindungen zum Anpflanzen belegt.

Die geplanten Baufelder sind für die Freihaltung des Blockinneren und des Parks und für eine Neubebauung der vorderen Grundstücksteile von großer Wichtigkeit, um die ortstypische Grünwirkung zu erhalten, die bestimmt ist durch breite, begrünte Vorgärten und Wahrnehmbarkeit des rückwärtigen Grüns.

Die Bebauungstiefe beträgt in den Baufeldern überwiegend 20,0 m, teilweise weniger (12,0 m bis 17,0 m). Damit wird auch die ortstypische Bautradition mit breiten durchgrünten Vorgärten, einer Bebauung entlang der Straße und begrünten zusammenhängenden Blockinnenbereichen fortgeführt.

### **d) Grünfestsetzungen**

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan sollen Festsetzungen als Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung vorhandener Vegetation getroffen werden. Für den Bereich, der über einen qualitativ hochwertigen Pflanzenbestand verfügt, werden Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll daher die Bepflanzung in der Weise erhalten bzw. ersetzt werden, dass der Eindruck eines parkartigen Gartens erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 3). Die geplanten Festsetzungen dienen dem Erhalt eines von Beginn an hochwertigen und begrünten Wohnumfelds (wertvoller Parkbereich) sowie der Erhaltung der begrünten Prägung des Straßenraumes (Kaiserstraße, Am Großen Wannsee).

Zur Stützung der Wohnqualität, zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen und aus Gründen der Grundwasserversickerung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist auf dem Grundstück selbst gewährleistet. Gemäß § 40 Abs. 2 BauO Bln soll in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser nach Möglichkeit dem Untergrund unmittelbar zugeführt werden. Im vorliegenden Fall sind hierfür alle Voraussetzungen gegeben. Eine entsprechende Festsetzung erübrigt sich.

## **e) Stellplätze und Garagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Teil der Stellplätze wird in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht, die sich unter der Eckbebauung (zwei Mehrfamilienhäuser) befindet. Die Zufahrt und Ausfahrt zur Tiefgarage soll von der Straße Am Großen Wannsee erfolgen.

Weitere Garagen befinden sich in den Kellergeschossen der Doppelhäuser Am Großen Wannsee.

Die Regelung, die Tiefgaragen unter dem Gebäude unterzubringen, hat zum Ziel, einer übermäßigen Versiegelung entgegen zu wirken und einen möglichst geringen Teil der Freiflächen dem Boden- und Wasserkreislauf zu entziehen. Die außerhalb des Gebäudes gelegenen Teile der Tiefgarage müssen mit einer Erdschicht von mind. 0,6 m überdeckt sein.

## **f) Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die den Geltungsbereich begrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 6). Die zwei Flurstücke in einer Größe von 12 m<sup>2</sup> und 26 m<sup>2</sup> der Straße Am Großen Wannsee, ausgewiesen als Verkehrsfläche, müssen noch vom Land Berlin erworben werden.

## **g) Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Werbeanlagen nicht zugelassen werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild und das äußere Erscheinungsbild des gesamten Bereiches, insbesondere auch des Parks, einschließlich der vorhandenen Wohngebiete erheblich beeinträchtigen würden (textliche Festsetzung Nr. 3). Bei Werbeanlagen handelt es sich um bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Werbetafeln, die parallel zur Grundstücksgrenze stehen, hindern den Lichteinfall ebenso wie massive Gebäude; sie werfen Schatten und versperren die Sicht. Sie können in aufdringlicher Weise optisch auf die Umgebung einwirken, dies soll vermieden werden.

## **h) Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Naturdenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet.

## **i) Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Eingriffsregelung gemäß §14 NatSchG Bln ist vorliegend entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG nicht anzuwenden; § 21 BNatSchG setzt voraus, dass gerade aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Es muss sich also um eine erstmals durch diesen Bebauungsplan neu eröffnete Versiegelungsmöglichkeit handeln. Gerade dies ist vorliegend nicht der Fall.

Wie unter Punkt 4.1 dieser Begründung dargestellt, war das Gelände bisher von den Festsetzungen des Bebauungsplanes X-19 erfasst. Dieser Bebauungsplan setzte als Art der Nutzung für das Grundstück allgemeines Wohngebiet sowie Baugrenzen für ein-, zweigeschossige und einen siebengeschossigen Baukörper fest. Schon durch diesen festgesetzten Bebauungsplan war also die Möglichkeit der Bebauung dieser Fläche gegeben. Es wird also nicht aufgrund des neuen Bebauungsplanes X-19-2 die Versiegelungsmöglichkeit

neu eröffnet, sondern sie war auch schon vorher gegeben. Es ist daher aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes kein Eingriff zu erwarten. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist daher nicht zu entscheiden.

Bei dem geltenden Bebauungsplan X-19 war eine zulässige Grundfläche von ca. 3.324 m<sup>2</sup> (GRZ= 0,13) und eine zulässige Geschossfläche von 8.254 m<sup>2</sup> (GFZ = 0,33) möglich gewesen.

Bei der Berechnung der Grundfläche nach damaligem Planungsrecht fanden aber die tatsächlich versiegelten Flächen wie Parkplätze, Terrassen, Wege und Zufahrten keine Berücksichtigung.

Für die hier geplanten insgesamt 40 Wohneinheiten wurde bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Baunutzungsverordnung von 1990 angewandt. Das heißt, es wurden alle in § 19 Abs. 4 der BauNVO benannten Flächen und die Flächen für Balkone, Terrassen, Eingangstrepfen, Lichtschächte sowie Dachüberstände in die Berechnung einbezogen.

Aufgrund der heutigen Berechnungsgrundlagen erhöht sich die Grundflächenzahl rechnerisch auf 0,23. Tatsächlich tritt jedoch gegenüber dem Bebauungsplan X-19 kein höherer Versiegelungsgrad ein, da unter Abzug der zuvor genannten sonstigen Versiegelungsflächen sich wieder eine GRZ von ca. 0,13 ergibt.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird durch die geplante Bebauung nicht höher sein als es im Bebauungsplan X-19 festgesetzt ist.

Der wertvolle ortsbildprägende Park mit seinen Naturdenkmälern wird erhalten bleiben. Die Grundstückseigentümer werden verpflichtet, ihre nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie eine „Vorgartenzone“ zu bepflanzen und die Bepflanzung zukünftig zu erhalten.

Damit wird eine größtmögliche Schonung des Vegetationsbestandes erreicht.

## **j) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit geltende Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und eine Geschossflächenzahl bis 0,4 dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

## **4.3 Ergebnis der Abwägung**

### **4.3.1 Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB**

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat zu folgendem Ergebnis geführt:

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

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

#### Abgegebene Stellungnahmen:

##### a) 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 5,5 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 P. 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 wurde entsprochen. Die Abstandsflächen zwischen den beiden Baufeldern wurden von 5,5 m auf 6,0 m geändert.

zu 2. und 3.

Die Anregungen wurden aufgenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

b) 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 Tiefbauamtes hinter diesen Linien sein, sonst wäre das Tiefbauamt „Anlieger an eigenen Flächen“.

Abwägung:

Anhand der Feldebücher wurde geklärt, 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 Tiefbauamt 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 wurde diese Anregung angenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

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

Keine Bedenken.

d) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abt. VII B (Schreiben vom Mai 2001)  
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.

e) Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 10. Mai 2001)

Belange der Feuerwehr werden nicht berührt.



f) Berliner Stadtreinigungsbetriebe (Schreiben vom 7. Mai 2001)

Belange der BSR werden nicht berührt.

g) 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.

h) BEWAG (Schreiben vom 9. Mai 2001)

Keine Bedenken.

i) GASAG (Schreiben vom 27. April 2001)

Keine Bedenken.

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

Keine Bedenken.

k) Berliner Verkehrsbetriebe (Schreiben vom 2. Mai 2001)

Keine Bedenken.

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

Keine Bedenken.

m) 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:

Der Bauträger wurde bereits über diese denkmalpflegerischen Belange in Kenntnis gesetzt. Er hat sich mit dem Landesdenkmalamt in Verbindung gesetzt. Die Baustelle wurde von dem Landesdenkmalamt regelmäßig kontrolliert, jedoch ohne Befund.

#### Ergebnis der Auswertung:

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

Der Abstand zwischen den beiden Baufeldern in der Kaiserstraße wurde von 5,5 m auf 6,0 m vergrößert.

Die Straßenbegrenzungslinie wurde an der äußeren Grenze der Flurstücke 938 und 939 zur Straße Am Großen Wannsee verlegt.

Die genannten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt.

### **4.3.2 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen vom 31. Juli 2002 in der Zeit vom 5. August 2002 bis einschließlich 6. September 2002 einsehen und hierzu Anregungen vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürger durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2002 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 12. Juli 2002, Seite 2565, und durch amtliche Anzeige am Freitag, dem 26. Juli 2002 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

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

Während des o.g. Auslegungszeitraumes haben drei Bürger persönlich den Bebauungsplan X-19-2 einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen. Es gab einige telefonische Anfragen zum Bebauungsplanverfahren X-19-2.

Darüber hinaus wurden zwei schriftliche Äußerungen zum Planungsvorschlag eingereicht, davon sind:

- ein Schreiben mit gleichlautendem Inhalt und 13 Unterschriften sowie
- ein Schreiben mit gleichlautendem Inhalt und 7 Unterschriften.

Die vorgebrachten Bürgeräußerungen zum Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) In ihrem an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf gerichteten Schreiben vom 1. September 2002 tragen die Bürger vor, dass die geplante Bebauung mit 4 Geschossen an der östlichen Spitze der Conradstraße/Am Großen Wannsee zu groß sei. Sie vertreten die Meinung, dass solche geplante Bebauung nicht der ortstypischen Bautradition und nicht dem Baucharakter entsprechen wird. Die Blickbeziehungen von Häusern an der Conradstraße zum Wannsee werden verhindert.

Es wird die Reduzierung der Geschosse der beiden Mehrfamilienhäuser an der Conradstraße/Am Großen Wannsee auf 2 Geschosse und die Vergrößerung des Abstandes der beiden Mehrfamilienhäuser zur Conradstraße gefordert.

### **Abwägungsergebnis:**

Die Bedenken hinsichtlich der Eckbebauung Conradstraße/Am Großen Wannsee führten dazu, dass die Höhe und das Erscheinungsbild der zwei geplanten Baukörper im Kontext mit den benachbarten Gebäuden noch genauer geprüft wurden. Die Überprüfung der geplanten Bauvorhaben hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Jeder der zwei Baukörper ist 21 m breit und besteht aus zwei versetzt angeordneten, ineinandergeschobenen dreigeschossigen Kuben. Die geplante Bebauung entspricht der Höhe der umgebenden Bebauung. Sie ist nicht als „Ausnahmefall“ zu bezeichnen. Das Gebäude kann nicht als zu starke Bebauung mit 4 Vollgeschossen eingeordnet werden. Über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus sind keine ausbaufähigen Dachräume oder Staffelgeschosse zulässig.

Über den ersten drei Vollgeschossen ist ein weiteres Geschoss zulässig. Dabei handelt es sich um ein zurückgestaffeltes Geschoss (Penthouse-Wohnung). Dieses vierte Geschoss wird in seiner Ausdehnung durch die Baukörperausweisung begrenzt. Es verringert den erheblichen Wohnflächenverlust, der aufgrund der Aufgliederung in zwei verschiedene Baukörper gegenüber dem ursprünglichen Entwurf für den Wohnungsbau entstanden ist, tritt aber gleichzeitig durch die starke Begrenzung stadträumlich kaum in Erscheinung.

Die Anordnung der Gebäude entlang der Straßen ergibt sich aus der bezirklichen Planungsabsicht, den Innenbereich und den Parkbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, um einen größtmöglichen Erhalt des sensiblen und schützenswerten Grünbestandes zu wahren.

Bereits im Flächennutzungsplan Berlin ist mit der Darstellung als „Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung“ das Ziel vorgegeben, die Grundflächenzahl (GRZ) zu begrenzen und einen hohen Grünanteil zu gewährleisten.

Die Planung der neuen Wohnsiedlung war also durchaus Einschränkungen unterlegen, die sich im Spannungsfeld größtmöglicher Freihaltung von zusammenhängenden Grünflächen und einer sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks bewegten.

Ziel war eine positive städtebauliche Entwicklung, die das Brachfallen eines sehr großen Grundstücks mit einem nicht mehr zeitgemäßen Klinikbau ausschloss.

Qualitätvolles und flächensparendes Bauen in Verbindung mit der Möglichkeit der Eigentumbildung in guter Lage dient hier einer wirtschaftlichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Beachtlich ist insoweit auch die Betrachtung der tatsächlichen Höhe des geplanten Gebäudes an der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee in Bezug auf die vorhandene ortstypische Bebauung:

Innerhalb der als Maßstab geltenden Umgebung des Baugrundstücks weisen die Wohngebäude unterschiedlich zwei, drei und vier Vollgeschosse auf. Das Gebäude Am Großen Wannsee 3 hat 3 Vollgeschosse. Das Wohnhaus Conradstraße 16 verfügt über 4 Vollgeschosse, die Gebäude Conradstraße 16-16 D haben 2 Vollgeschosse. Der städtebauliche Maßstab der Bebauung dieses Quartiers ist durchaus heterogen und bewegt sich zwischen 2 und 4 Vollgeschossen.

Würde der Eigentümer des noch unbebauten östlichen Teils des Grundstücks an die von den Bürgern in ihrem Schreiben „geforderten“ Häuser mit zwei Geschossen gebunden sein, müsste er sich mit einer bescheidenen und nicht angemessenen Grundstücksausnutzung begnügen, die nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Beeinträchtigungen der Nachbarn lassen sich hier nicht erkennen. Entlang der Kaiserstraße stehen bei offener Bebauung Einfamilienhäuser in etwa gleicher Größe. Die 3- bis 4-geschossige Eckbebauung an der Conradstraße/Am Großen Wannsee soll im Gegensatz zur gebauten zweigeschossigen Bebauung einen städtebaulich gestalterisch erwünschten Abschluss bilden.

Sofern ähnlich hohe Gebäude bereits an anderer Stelle der Straße stehen, können sie in den Rahmen einbezogen werden mit der Folge, dass auch die neue Bebauung als sich einfügend zu bewerten wäre. Die geplanten Gebäude überschreiten in keiner Weise den Rahmen des Bereichs der Wohnstraße und ihrer näheren Umgebung. Außerdem wäre beim Einfluss der höheren Gebäude auf die Wohngebäude entlang der Straße zu prüfen, ob hierdurch Spannungen wesentlicher Art entstünden, insbesondere ob die Nutzung der anschließenden Gebäude wesentlich beeinträchtigt würde. Wichtig wäre hier der Verlust von Besonnung und Belichtung. Es wäre vielleicht dann der Fall gewesen, wenn ein höheres Gebäude direkt südlich oder westlich der vorhandenen Wohnbebauung eingeordnet würde. Das geplante Bauvorhaben befindet sich aber als abschließende Bebauung an der östlichen Spitze des Grundstücks und liegt nördlich der gegenüber angeordneten Gebäude entlang der Conradstraße und der Kaiserstraße.

Das denkmalgeschützte Gebäude Am Großen Wannsee 5 entspricht durch das vorhandene Souterraingeschoss und die sehr großen Geschosshöhen im Erd- und im Obergeschoss in der Traufhöhe der benachbarten 3-geschossigen Bebauung. Auch die gesamte neue Bebauung entlang der Straße Am Großen Wannsee hat aufgrund der Hanglage eine Traufhöhe, die einer 3-geschossigen Bebauung entspricht. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals im Sinne § 10 DSchG Bln ist nicht gegeben, da dieses ein Abstand von 46 m zu der geplanten Neubebauung aufweist und außerdem durch die Conradstraße getrennt ist.

Die Vorderkante der geplanten Bebauung ist gegenüber dem ursprünglichen Entwurf um 3 m in Richtung Nord-West, d.h. in Richtung der neuen Einfamilienhäuser verschoben worden. Ebenfalls wurde der Abstand der Gebäudeaußenkanten zur Straßenbegrenzungslinie um 2 m vergrößert.

Die Vorderkante der ursprünglichen BfA-Klinik lag 7 m vor der Gebäudeaußenkante der geplanten Bebauung. Dies bedeutet, dass die Sichtbeziehung der Gebäude Conradstraße 16A-16 D durch Zurücksetzen der Baumasse gegenüber dem ursprünglichen Zustand deutlich verbessert wird. Für diese Gebäude bestand früher keine direkte Sichtbeziehung zum Großen Wannsee.

Die Ausrichtung des Gebäudes Am Großen Wannsee 5 und die dadurch entstehende Sichtbeziehung zum Großen Wannsee wird durch die Neubebauung nicht tangiert.

Insbesondere mit Blick auf die vorhandene Umgebungsstruktur erweisen sich die festgesetzte zulässige Höhe, das sonstige Nutzungsmaß und die Stellung der Baukörper als sinnvoll und geeignet, sowohl dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung des

Gebietscharakters als auch dem Interesse an einer angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit zu entsprechen.

Dabei wird nicht übersehen, dass dies gegenüber der durch den bisherigen Bebauungsplan X-19 zulässigen 7-geschossigen Nutzung eine Beschränkung bedeutet, die aber in Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung – auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen, die insoweit zurückgestellt werden – ausdrücklich angestrebt wird.

Auch mit Blick auf ein Interesse der Nachbareigentümer war eine andere Planung nicht geboten. Bezüglich der Belange von Belichtung, Belüftung und Besonnung entstehen wegen der Wahrung der bauordnungsrechtlichen gebotenen Abstandsflächen keine nicht hinzunehmenden Beeinträchtigungen und auch Stellung und Maß der möglichen Baukörper entfalten keine unzumutbare Wirkung.

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

- b) Die Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat im Schreiben vom 5. September 2002 ihre Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 geäußert.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes waren die Bauarbeiten einiger Häuser vollständig abgeschlossen. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes handelt es sich nur um einen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs mit Ausnahme der zwei Mehrfamilienhäuser an der Ecke Conradstraße/Am Großen Wannsee.

Es ergeben sich folgende Fragen:

- Sind noch weitere im Plan nicht eingetragene Bauten geplant, für die dieser Planentwurf dann gelten soll?
- Hat man die Bauten bisher ohne genehmigten Bebauungsplan errichtet?

### **Abwägungsergebnis:**

Alle geplanten Gebäude sind im Bebauungsplan-Entwurf enthalten und erkennbar (Darstellung durch Baugrenzen).

Die schon gebauten Häuser wurden nach § 33 Abs. 2 BauGB (Planreifeerklärung nach der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB) genehmigt.

In Übereinstimmung mit den Forderungen des Landschaftsprogramms und durchgeführten fachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan sollen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 begrünten Wohnumfelds (wertvoller Parkbereich) sowie der Erhaltung der begrünten Prägung des Straßenraumes (Kaiserstraße, Am Großen Wannsee). Selten kann bei privaten Grundstücken ein so großer zusammenhängender Park erhalten bleiben.

Die Fragen zum Planinhalt sind damit beantwortet.

**Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat im Bebauungsplanverfahren X-19-2 keine Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplan erbracht.**

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Belange des Allgemeinwohls**

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Der Gebietscharakter wird gewahrt und der Bereich vor unkontrollierter Umstrukturierung geschützt. Es wird auch den individuellen Wohnwünschen nach Einzelhausbebauung Rechnung getragen. Durch die Grün- und Freiflächen und die differenzierten Wohn- und Bauformen ergibt sich hier ein ungestörtes Wohnumfeld.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens entstehen hochwertige Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld. Das Bauvorhaben dient der Wohnraumversorgung innerhalb Berlins.

Die geplante Stellung der Baukörper gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse.

#### **2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Es waren keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung notwendig.

#### **3. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Die Verwirklichung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen lässt nicht erwarten, dass sich diese negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung auswirkt. Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in der Innen- als auch Außenwirkung nicht negativ auf den Geltungsbereich bzw. auf die nähere Umgebung aus. Es entsteht hier eine behutsame bauliche Weiterentwicklung, die Rücksicht auf die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten nimmt und sie in die Planungsüberlegungen mit einbezieht. Unmittelbar und mittelbar

beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis dahin geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht festzustellen. Die tatsächliche Versiegelung des Grundstücks bleibt unverändert. Damit ist nicht mit einer Verschlechterung der ökologischen Situation zu rechnen.

#### **5. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan beabsichtigt, die unmittelbare Ausgaben Berlins zur Folge haben. Es handelt sich um zwei Flurstücke 938 und 939, die als Straßenverkehrsfläche Am Großen Wannsee im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Diese Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Ausgaben für das Land Berlin für den Erwerb von 40 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sind nach gegenwärtigem Stand in Höhe von ca. 200 € zu erwarten. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes in der Wohnanlage erfolgt durch den Bauträger.

Es besteht keine Notwendigkeit für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

## **IV. Verfahren**

### **1. Senatsinformation**

Über die Absicht, das Bebauungsplan-Änderungsverfahren X-19-2 einzuleiten, wurden gemäß § 5 AG BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 13. Oktober 2000 informiert.

### **2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt**

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 28. November 2000 über die Einleitung des Bebauungsplanes -Vorlage Nr. 169/39/2000 - wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 2. März 2001 auf Seite 820 bekannt gemacht.

### **3. Hinweis auf „frühzeitige Bürgerbeteiligung“**

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung getroffen.

Der Hinweis auf die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 2. März 2001 gleichlautend in zwei Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht. Parallel dazu wurde die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ über den Landespressedienst bekannt gegeben.

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 12. März bis 12. April 2001 statt.

### **4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben Stapl 53 vom 10. April 2001.

### **5. BA-Beschluss und Zustimmung BVV**

Das Bezirksamt beschloss am 26. Juni 2001 den Bebauungsplan-Entwurf X-19-2 (nur für Einzel- und Doppelhäuser) einer Entscheidung nach § 33 Abs. 2 BauGB zugrunde zu legen und der Bezirksverordnetenversammlung von Steglitz-Zehlendorf diesen Beschluss zur Entscheidung vorzulegen.

Die BVV hat am 27. Juni die Entscheidung getroffen, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern während der Planaufstellung zu ermöglichen (Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB).

### **6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde nach der Bekanntgabe im Amtsblatt von Berlin Nr. 32 vom 12. Juli 2002 auf Seite 2565 in der Zeit vom 5. August 2002 bis einschließlich 6. September 2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben Stapl 53 vom 27. Juni 2002 von der Auslegung unterrichtet.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Anregungen in seiner heutigen Sitzung am 7. Januar 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes X-19-2 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 3/2003) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-19-2 im Bezirk Steglitz-

Zehlendorf, Ortsteil Wannsee“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 265 vom 19. Februar 2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes X-19-2 zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Abt.I D 27) mit Schreiben vom 2. Januar 2004 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanes X-19-2 wurde mit Schreiben vom 3. März 2004 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt ohne textliche Festsetzung Nr. 3 (Gestaltungsregelung) festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde gebeten redaktionelle Änderungen im Plan und in der Begründung vorzunehmen. Die Berichtigungen und Klarstellungen sind als notwendig anzusehen, erfordern jedoch – da es nur redaktionelle Berichtigungen sind – kein Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB oder einen erneuten BVV-Beschluss.

Es wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Die textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 wurden gestrichen.
2. Die im Plan eingetragene GR von jeweils 372 m<sup>2</sup> für zwei Mehrfamilienhäuser wird nicht mehr angegeben (Baukörperausweisung). Die Begründung wurde entsprechend modifiziert.
3. Die textliche Festsetzungen wurden entsprechend neu nummeriert.

## **V. Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Berlin, den 08.06.2004  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stäglin  
Bezirksstadtrat



**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans X-19-2**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee**

Vom 22.06.2004

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850/2852), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X- 19-2 vom 31. Juli 2002 für Gelände zwischen der Straße Am Großen Wannsee, der Conradstraße, der Kaiserstraße, der Straße zum Löwen und der östlichen Grenze des Grundstücks Straße zum Löwen 18 C sowie der östlichen Grenze des Grundstücks Am Großen Wannsee 11 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes X-19 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee vom 5. September 1963 (GVBl. S. 868) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht -, während der Dienststunden 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 Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
  1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots 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 22.06.2004

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

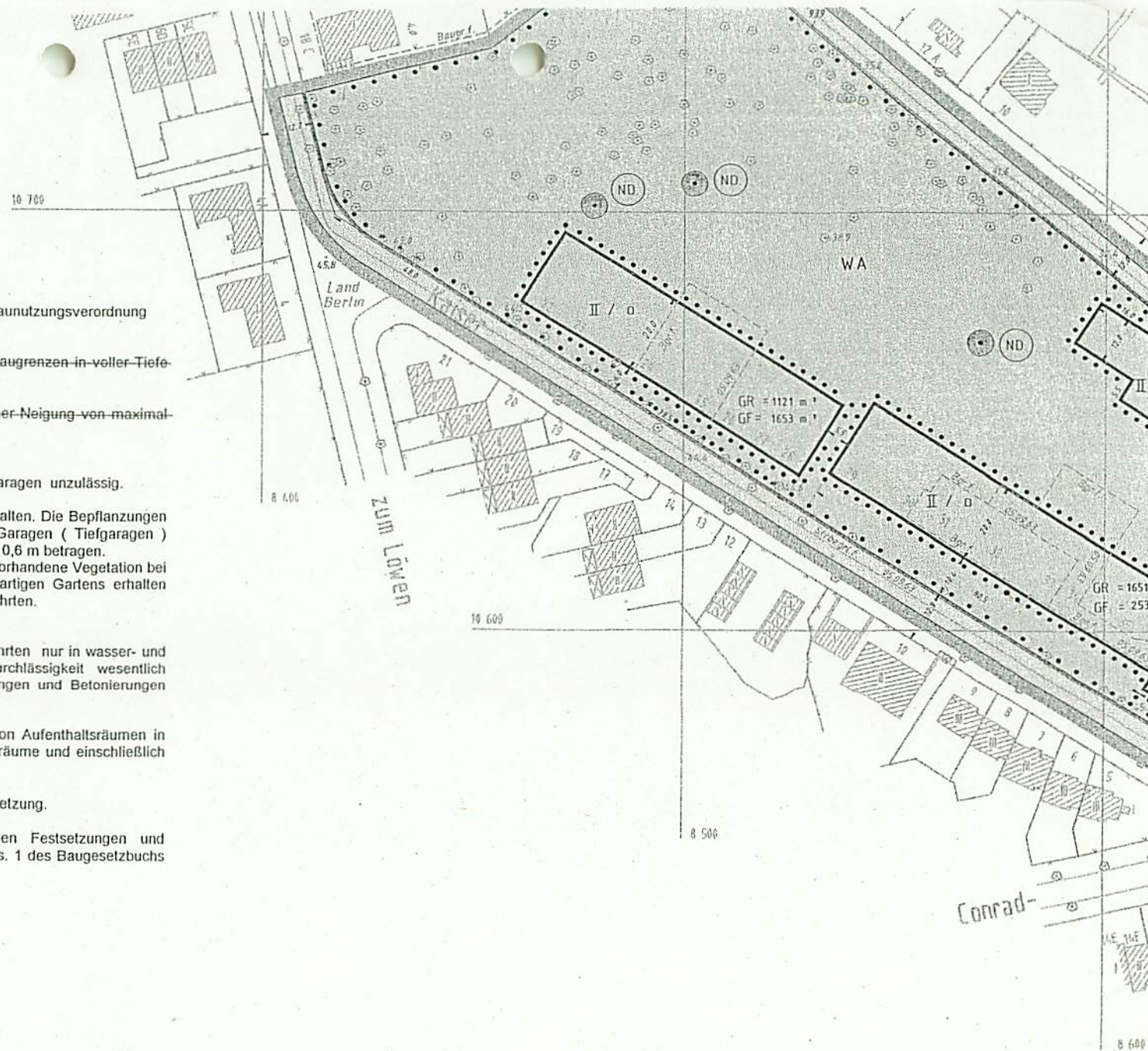
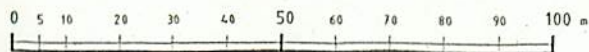
W e b e r  
Bezirksbürgermeister

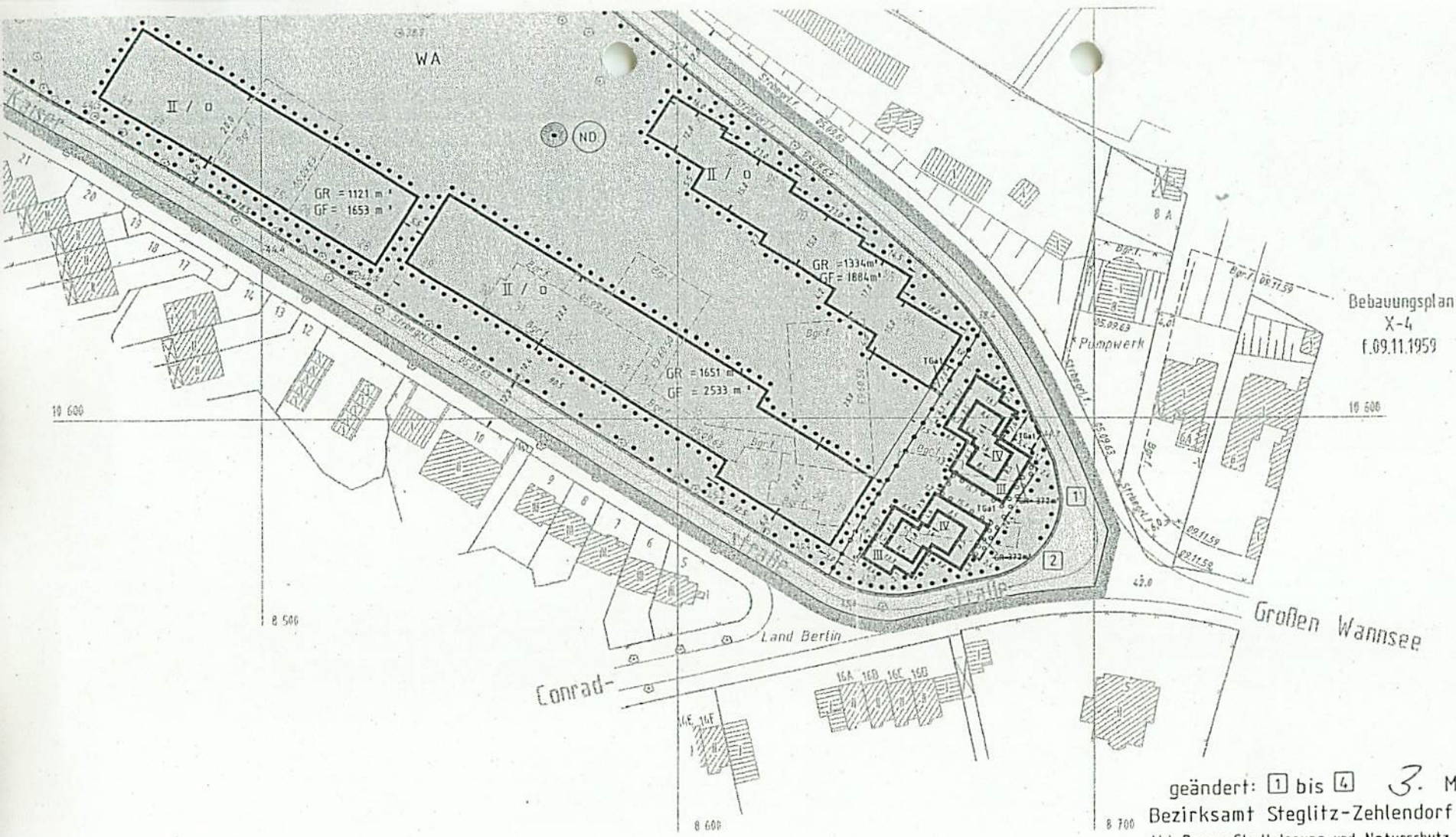
S t ä g l i n  
Bezirksstadtrat

### Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Staffelgeschosse sind oberhalb der Vollgeschosse nicht zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,6 m betragen. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines parkartigen Gartens erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Maßstab 1:1000





Bebauungsplan  
X-4  
f. 09.11.1959

geändert: 1 bis 4 3. Mai 2004  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz  
Bauordnungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

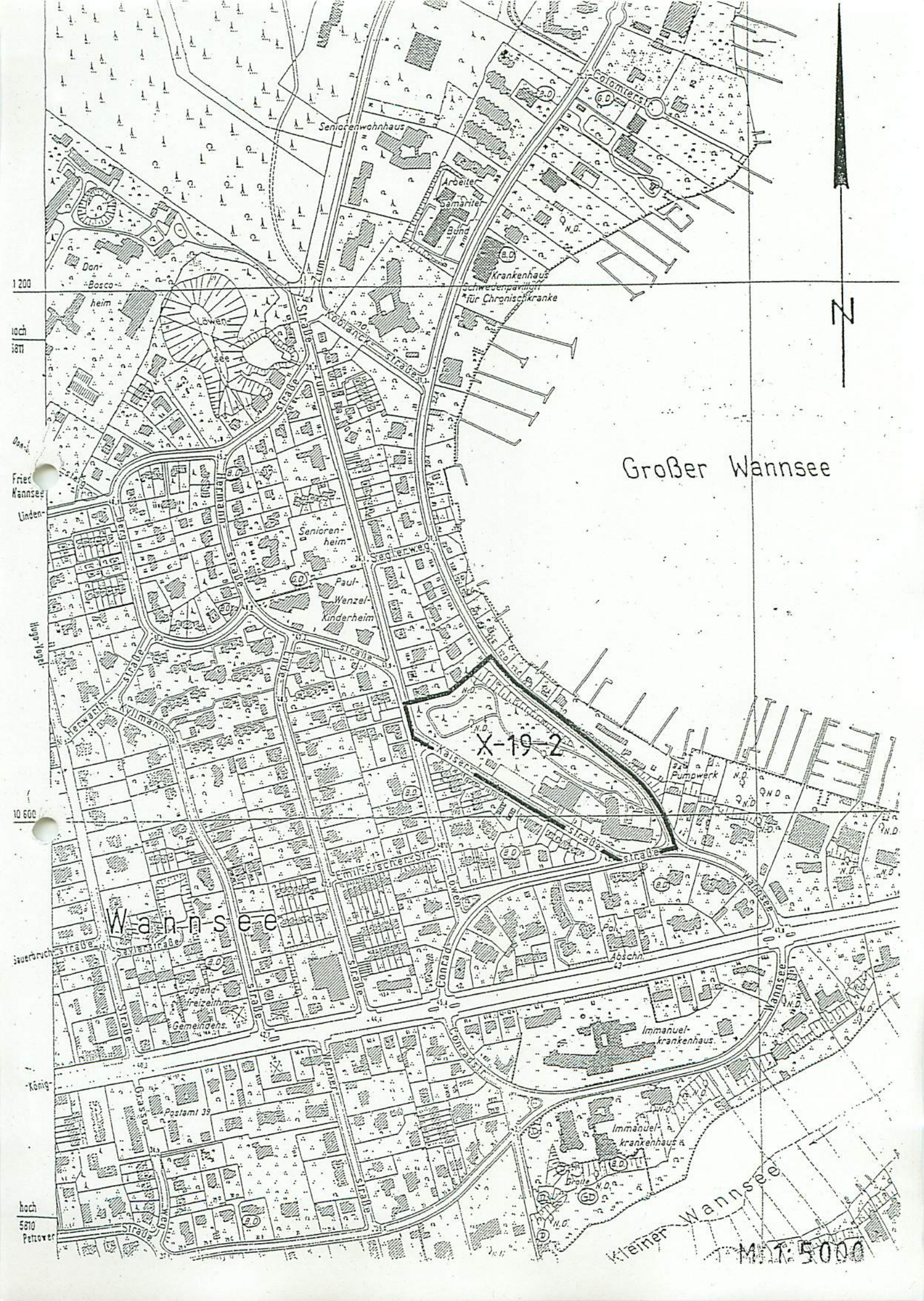
*Handwritten signature*

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Juni 2001

- zur Entwicklung
- Umgrenzung von Vorkehrung
- Umwelt- und Immissions
- Umgrenzung der
- Besonderer Nutzung
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- zu belast
- Umgrenzungen in Stellplätzen
- Garagen
- Gemeinschaft
- Gemeinschaft
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutz
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaft
- Einzelanlage, d. Gesamtanlage (unterliegt Erhaltungsbere
- Gebäude
- Stellplatz
- Garage
- Tiefgarage
- Kinderspielplatz
- Wohn- oder Wirtschafts-
- Parkhaus
- Unterirdisches
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, S
- Laubbaum, Hoch
- Naturdenkmal
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannung
- Die vorstehend
- Zugrunde gelegt

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.



Großer Wannsee

Wannensee

Kleiner Wannsee

1:5000

hoch 1200

hoch 1871

hoch 5610

hoch 5610  
Pettow

X-19-2

