



<b>Vorlage zur Kenntnisnahme</b>  vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>1652/II</b> Status: öffentlich Datum: 07.06.2005 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Bebauungsplan X- B 8 (einfacher Bebauungsplan)</b>			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
15.05.2005	BVV	37.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X- B 8**  
(einfacher Bebauungsplan)
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

**Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X- B 8 vom 27. August 1999 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.**

Auf die beigegefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglich**  
Bezirksstadtrat

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans X-B 8**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf**

Vom 27. August 2005

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X - B 8 vom 27. August 1999 für das Gelände zwischen Fischerhüttenstraße, Argentinische Allee, nordöstliche Grenze der Grundstücke Argentinische Allee 33 und Karl-Hofer-Straße 11 A und 11 C, Karl-Hofer-Straße, Roonstraße, Bülowstraße, Am Schlachtensee, Elvirasteig, Goethestraße mit Ausnahme der Grundstücke Argentinische Allee 1/5 B und 2, Beerenstraße 57, Limastraße 1 und 2 sowie Am Schlachtensee 2 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf wird festgesetzt.

Er ändert teilweise die durch die Verordnungen über die Festsetzung der Bebauungspläne X-11 vom 28. August 1957 (GVBl. S. 1105 u. 1106) und X-13 vom 28. August 1957 (GVBl. S. 272) im ehemaligen Bezirk Zehlendorf festgesetzten Bebauungspläne.

§ 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 beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummer 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 2005

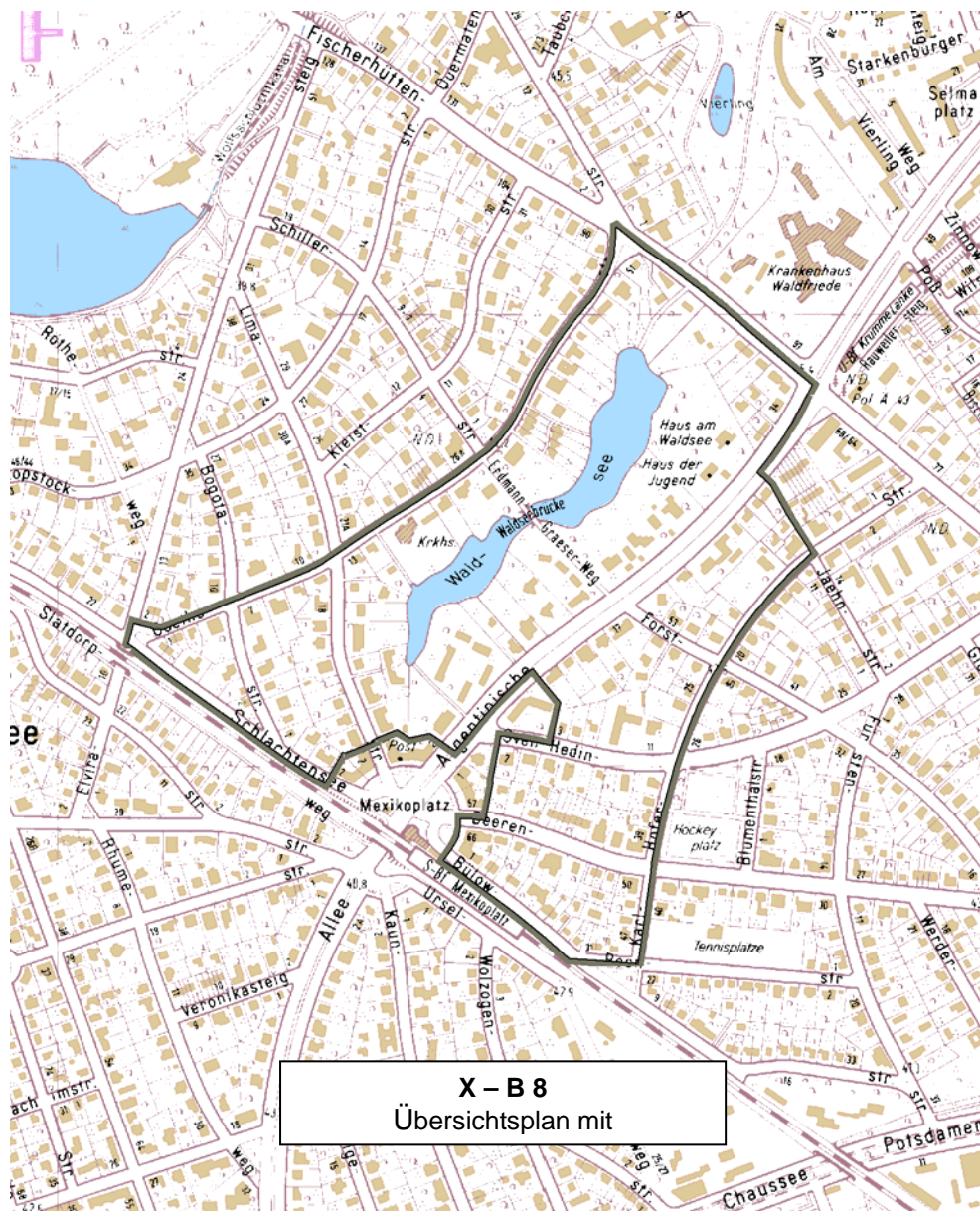
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r  
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n  
Bezirksstadtrat

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB des Baugesetzbuchs zum Bebauungsplan X-B 8 für das Gelände zwischen Fischerhüttenstraße, Argentinische Allee, nordöstliche Grenze der Grundstücke Argentinische Allee 33 und Karl-Hofer-Straße 11 A und 11 C, Karl-Hofer-Straße, Roonstraße, Bülowstraße, Am Schlachtensee, Elvirasteig, Goethestraße mit Ausnahme der Grundstücke Argentinische Allee 1/5 B und 2, Beerenstraße 57, Limastraße 1 und 2 sowie Am Schlachtensee 2 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.



<b>I.</b>	<b><u>PLANUNGSGEGENSTAND</u></b> .....
1.	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....
2.	<b>Plangebiet</b> .....
2.1	Lagebeschreibung, Bestand Ausgangssituation .....
2.2.	Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung .....
2.3	Planerische Ausgangssituation .....
a).	vorbereitende Bauleitplanung .....
	- Flächennutzungsplan (FNP).....
	- Bereichsentwicklungsplan (BEP).....
	- Stadtentwicklungsplan (StEP) .....
	- Landschaftsprogramm (LaPro).....
b).	verbindliche Bauleitplanung .....
	- übergeleitete Bebauungspläne.....
	- festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne .....
2.4	Altlasten .....
2.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....
<b>II.</b>	<b><u>PLANINHALT</u></b> .....
1.	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....
2.	<b>Intention des Plans</b> .....
3.	<b>Wesentlicher Planinhalt</b> .....
4.	<b>Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung</b>
4.1	Verkehrsflächen .....
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....
4.4	Bauweise .....
4.5	Erhaltungsgebiete und Gestaltung.....
4.6	Nachrichtliche Übernahmen.....
4.7	Eingriff in Natur und Landschaft.....
4.8	Sonstige Festsetzungen .....
4.9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....
4.10	Ergebnis der Abwägung.....
	a) Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB .....
	b) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
<b>III.</b>	<b><u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u></b> .....
<b>IV.</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....
	Senatsinformation .....
	Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt .....
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....
	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV.....
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....
	Öffentliche Auslegung.....
	Zustimmung der BVV.....
<b>V.</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der in den Villen- und Landhausgebieten bestehende fortwährende Veränderungsdruck führt ohne steuernde Maßnahmen zu einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen Bebauungsstrukturen.

In den Gebieten der offenen Bauweise bietet das bestehende Planungsrecht keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten, den seit den 50er Jahren anhaltenden Veränderungen im ortsbildtypischen Gebietscharakter Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr dafür, den städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter zu bewahren.

In Unkenntnis der Zusammenhänge und ohne Rücksicht auf die erhaltenswerten Strukturen des Gebietes sind in den letzten Jahrzehnten Abrisse, bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen vorgenommen worden.

Für die Zukunft ist zudem zu befürchten, dass die die Siedlungsstruktur beeinträchtigenden Fehlentwicklungen nicht gänzlich ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen von Vorhaben bleiben. Erst weitergehende qualifizierte Festsetzungen in einem Bebauungsplan gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; das Gebiet soll gegen drohende untypische Veränderungen geschützt werden.

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Fehlentwicklungen und Gebietsverfremdungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehören:

- Grundstücksteilungen und Grundstücksparzellierungen mit weiterer nachfolgender Zersiedelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche;
- Abriss der ursprünglichen Wohngebäude (Villen und Landhäuser) und schrittweise Neubebauung ohne Rücksicht auf die stadtstrukturelle und baugestalterische Eigenart des Gebietes (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Geschosswohnungsbau);
- Verunstaltung der ursprünglichen Bebauung durch An- und Umbauten;
- Beeinträchtigung der ortstypischen Freiflächenstruktur durch Zunahme baulicher Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzanlagen mit den dafür notwendigen Zu- und Abfahrten) und Verdrängung von gärtnerisch angelegten Grünflächen.

Daher ist hier ein Bauleitplanverfahren notwendig, das ergänzend die Regelungstatbestände über das Maß der bauliche Nutzung, die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsgebiete festsetzen soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien und -normen für die vorhandene und zu schaffende Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1. Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Titel dieser Begründung genannten Grundstücke. Es handelt sich hier fast ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück Argentinische Allee 28 „Haus der Jugend“ und auf dem Grundstück Argentinische Allee 30 „Haus am Waldsee“ Gemeinbedarfsflächen, die für kulturelle Zwecke und für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kitas, kirchliche Einrichtungen, Seniorenwohnhäuser sind auch in diesem Gebiet anzutreffen.

Eine Konzentration von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen findet sich am Mexikoplatz in den Erdgeschossen der Häuser; sie dienen der Deckung des täglichen Bedarfs. Im Bebauungsplanbereich überwiegt die zweigeschossige Bebauung.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung**

Die Baugrundstücke Argentinische Allee 28 und 30 stehen im Eigentum des Landes Berlin. Die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum.

Der Waldsee steht im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe.

Der größte Teil der Grundstücke im Geltungsbereich ist mit Wohngebäuden bebaut.

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **a) Vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan von Berlin**

Nahe Mexikoplatz ist Wohnbaufläche W 3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 und Einzelhandelskonzentration entlang der Argentinischen Allee (übergeordnete Hauptverkehrsstraße) dargestellt.

Nordwestlich der Argentinische Allee ist Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Die Grundstücke Argentinische Allee 28 und 30 sind im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil für Kultur dargestellt.

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

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

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

Die Stadtentwicklungsplanung trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

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

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Wald- und Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt das Planungsgebiet als Vorranggebiet für Grundwasserschutz dar.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Wald- und Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Im Programmplan ist der Waldsee als vorhandenes schutzwürdiges Gebiet dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort ausgeführt:

Pflege und Entwicklung von geschützten Landschaftsbestandteilen. Im Programmplan wird der Waldsee als Einzelbiotop mit besondere Bedeutung für den Artenschutz mit der Bezeichnung „Kleingewässer“ charakterisiert.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ ist der Geltungsbereich als Wald- und Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur dargestellt.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird aufgeführt:

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 auch privater Art.

## **b) Verbindliche Bauleitplanung**

### **Übergeleitete Bebauungspläne**

Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (AB1. S.742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVB1. S. 1087, 1104) und förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien.

Allgemeines Wohngebiet

Baustufe II/2

Grundflächenzahl 0,2

Geschossflächenzahl 0,4

2 Vollgeschosse

offene Bauweise

Bebauungstiefe 20 m

Vorgartentiefen 6,0 m, 7,0 m und 8,0 m

### **Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan X-11, festgesetzt am 28. August 1957.

Im hier relevanten Bereich südlich der Fischerhüttenstraße regelt dieser Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet.

Der Bebauungsplan X-13, festgesetzt am 28. August 1957.

Dieser Bebauungsplan östlich des Waldsees, entlang der Argentinischen Allee und am Mexikoplatz nördlich der S-Bahn-Trasse regelt das Maß der baulichen Nutzung für reines und allgemeines Wohngebiet.

Der vorliegende einfache Bebauungsplanentwurf X-B 8, der sich mit den Geltungsbereichen der festgesetzten Bebauungspläne X-11 und X-13 überschneidet, ändert nicht die dort festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die betroffenen Grundstücke werden nur in den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB aufgenommen.

## **2.4 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich keine altlastverdächtigen Grundstücke.

## **2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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 geprüft 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.

## **II. Planinhalt**

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

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat im November 1984 mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, fünf generelle Bebauungspläne im Bezirk (damals Zehlendorf) zur Änderung und Ergänzung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen aufzustellen.

Anlass für die Aufstellungsbeschlüsse war zum einen die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten sowie Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. Davor stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.



Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe waren im wesentlichen durch die Lage der traditionellen Villen- und Landhausgebiete Nikolassee, Schlachtensee, Dahlem, unter Einbeziehung der historischen Dorf- und Vorortkerne Wannsee, Zehlendorf -Mitte und unmittelbar angrenzende Einzelhausgebiete z.B. Zehlendorf-Süd, bestimmt.

Die Erkenntnisse der in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 durchgeführten "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG und für das weitere Festsetzungsverfahren notwendigen Überlegungen zur rechtlichen Begründung der Planungsabsichten haben gezeigt, dass zur Begründung von Festsetzungen weitergehende Untersuchungen notwendig waren.

Vor diesem Hintergrund sind von einer Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus den Planungsbüros Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und Planungsgruppe 4 im Auftrage des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Zehlendorf - Stadtplanungsamt -, detaillierte blockspezifische Entwicklungskonzepte zu den jeweiligen Untersuchungsschwerpunkten erarbeitet worden. Die gutachterliche Untersuchung bezog sich insbesondere auf:

- die Definition des Nutzungsmaßes,
- die Festlegung überbaubarer Flächen,
- die Abgrenzung von Erhaltungsbereichen,
- die Anforderungen an Gestaltungsfestsetzungen und
- die Abgrenzung der Bebauungsplanbereiche.

## **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 wird.

### Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan **X B-8** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplanes sind:

Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;

Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;

Festsetzung eines Fuß- und Radweges;

Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;

Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB.

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan soll festsetzen:

- die Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen;
- die überbaubaren Grundstücksflächen;
- das Maß der baulichen Nutzung;
- die Grundflächenzahlen abgestuft nach dem erhaltenswerten Bestand und städtebaulichen Zielsetzungen von GRZ = 0,15 bis 0,4;
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestandes von II, III und IV;
- die Bauweise:  
offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m), abweichend Einzelhäuser, deren Länge in einzelnen Bereichen max. 20,0 m und 30,0 m betragen darf;
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

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

### **4.1 Verkehrsflächen:**

Im Geltungsbereich existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie in den Bereichen der Bebauungspläne X-11 und X-13 festgesetzte Straßenbegrenzungslinien. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

Durch die Bestätigung der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien als im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinien erfolgt kein Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse. Straßenbegrenzungslinien und straßenseitige Baugrundstücksgrenzen sind identisch und entsprechen der Örtlichkeit.

Der Erdmann-Graeser-Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Fläche „A“ (Brücke über den Waldsee) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4) gesichert.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Baugrenzen und durch textliche Festsetzungen werden die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei entsprechen die vorderen straßenseitigen Baugrenzen den förmlich festgestellten Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefen betragen in der Regel 6,0 m mit den Ausnahmen Limastraße mit 7,0 m, Sven-Hedin-Straße mit 8,0 m und Beerenstraße, wo die Vorgartentiefen zwischen 8,0 m und 15,0 m liegen.

Die künftig zulässigen Bebauungstiefen werden mittels differenzierter Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der im Gutachten ermittelten Siedlungsstruktur, die dokumentiert, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder ob er noch die historische Blockrandbebauung aufweist. Prägende und damit erhaltenswerte Blockinnenbereiche werden ebenfalls berücksichtigt.

Handelt es sich um einen intakten Baubereich, so wird, gemessen ab der vorderen Baugrenze, eine überbaubare Fläche von 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben. Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baumbestand, so wird ebenfalls nur die prägende Straßenrandbebauung planungsrechtlich zugelassen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wird ggf. eine größere Bebauungstiefe zugelassen, durch die der Bestand ausreichend gesichert bleibt.

Von den direkt am Ufer des Waldsees gelegenen Grundstücken werden unbebaute Flächen zwischen 15,0 m und 40,0 m festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll eine zusammenhängende ungestörte Grünfläche im Blockinnenbereich verbleiben, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und zur Verbesserung sowohl der Grün- und Freifächensituation als auch des Wohnwertes beiträgt.

Bereiche, die im gesamten Block oder Teilblock Bauten "in zweiter Reihe" bzw. im Innenbereich aufweisen, werden mit einem "Baut Teppich" belegt, d. h. die überbaubare Fläche bezieht sich auf den gesamten Block bzw. Teilblock. Die Grundstücke sind hier unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der Bauordnung Berlin in voller Tiefe überbaubar.

Ein Vor- und Zurückspringen der vorderen Baugrenze gegenüber der Regelvorgartentiefe ist vorgesehen, wenn ein zurückgesetztes Gebäudeensemble das Ortsbild, insbesondere den räumlichen Zusammenhang von Bebauung in Verbindung mit dem Straßenraum, prägt und somit das Zurückspringen der vorderen Baugrenze begründet oder wenn aufgrund der vorhandenen Topographie (inkl. Baumbestand) in diesem Teilbereich eine Festsetzung der vorderen Baugrenze auf der Basis der historischen Fluchtlinien nicht gerechtfertigt ist.

Der Erhalt und das Verdeutlichen noch erkennbarer historischer Geländebewegungen sollte gewährleistet bleiben. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes trifft das auf die Grundstücke Beerenstraße 45-55 zu.

Vorhandene Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandschutz.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung:**

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO Berlin 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 und den ff. Fluchtlinien aufgrund des § 30 Baugesetzbuch als qualifizierte Bebauungsplan sowie teilweise aufgrund § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch als einfacher Bebauungsplan gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 entfällt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W 3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 und Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet; das Nutzungsmaß wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Nach Begutachtung des derzeitigen Bestandes an Gebäuden im Geltungsbereich hat sich gezeigt, dass die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet ist. Als geeignetes Maß, eine aufgelockerte flächenschonende Bebauung in angemessener Bauhöhe und Dachformung zu schaffen, bietet sich dagegen die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse an.

Durch den Verzicht auf die Geschossflächenzahl wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnräumen in den auch gestalterisch für das Ortsbild erwünschten Dachbereichen ermöglicht. Auf einer nur gering versiegelten Grundstücksfläche soll unter Wahrung der Geschossigkeit so ein Maximum an Wohnfläche zulässig sein.

Der Gebietscharakter resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien:

- Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück,
- überbaute Fläche,
- maßgebliche Kubatur (Länge, Breite und Höhe),
- Baukörpergliederung,
- Vorgarten- und Freiflächenanteil,
- Dachform, etc.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden, entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Grundflächenzahlwertes war jeweils die Ermittlung der Grundflächenzahl von repräsentativen, den Block prägenden Gebäudegrundrissen. Der ermittelte Wert stellt die Grundlage zur Festsetzung der entsprechenden Grundflächenzahl im jeweiligen Block dar. Waren innerhalb der Blöcke die Unterschiede zu groß, wurden Teilblöcke definiert. Dabei wird die Grundflächenzahl in 0,05-er Werten festgelegt, um differenzierter auf die städtebaulichen Situationen eingehen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahlen 0,15, 0,2, 0,25, 0,3 und 0,4 bei Geschosszahlen von I, II und III festgesetzt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und den für Teilbereiche des Bebauungsplanes geltenden Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch sind ausreichend geeignet, um dem Verlust an ortsbildtypischem Gebietscharakter Einhalt zu gebieten.

### **4.4 Bauweise:**

Ein weiteres Instrument zur städtebaulichen Ordnung ist die Regelung der Bauweise. Es wird allgemein differenziert zwischen:

- der "geschlossenen" Bauweise, die in den von Einzelhausbebauung geprägten Ortsteilen z. B. im Ortskern Zehlendorf-Mitte und in den Bereichen mit einer GFZ ab 0,6 auftritt;
- der uneingeschränkten „offenen“ Bauweise mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m;
- der "offenen" Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen (in der Mittelachse der Baukörper gemessen).

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend dem ermittelten Bestand festgesetzt:

- uneingeschränkte offene Bauweise und
- offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge max. 20,0 m im Bereich a 2 und 30,0 m im Bereich a 3 betragen darf.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Ordnungsprinzips der offenen Bauweise, die aufgrund ihrer Transparenz eine Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet, sollen Ausnahmen wie Reihen- und Kettenhäuser unzulässig sein.

Die Beschränkung nur auf Einzel- und Doppelhäuser zusätzlich zur Begrenzung der Hausbreite geht auf die Bautradition zurück und soll sicherstellen, dass innerhalb der Hausbreite keine Hausgruppen oder schmalen Reihenhäuser entstehen.

#### **4.5 Erhaltungsgebiete und Gestaltung:**

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteiles wurde eine Regelung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereiches aufgenommen. Die textliche Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen.

Der Abriss, die Änderung sowie Nutzungsänderung ortsbildprägender Altbauten werden nach städtebaulichen Kriterien beurteilt und können ggf. verhindert und beeinflusst werden. Dieser Vorbehalt gilt auch für eine Neubebauung.

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen dürfen nur versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird. Die Kriterien Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild gelten als flächenbezogen, d. h., sie gehen von der Wirkung einzelner Anlagen oder von Gebäudegruppen auf das umgebende Gebiet aus.

Die Bebauung der Villenkolonie Zehlendorf-West begann 1901 mit dem Ankauf von Grundstücken.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs X-B 8 ist geprägt durch großvolumige Villen und Landhäuser aus der Zeit bis ca. 1918 (E4), Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2), kleine Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), Geschosswohnungsbau, geschlossenen Blockrand bis ca. 1920 (E 7) und Geschosswohnungsbau, Einzelbau (E 8)

Alle fünf genannten Bautypologien verteilen sich fast gleichmäßig über das Gebiet und bilden insgesamt ein einheitliches Siedlungsgefüge.

Sowohl die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild als auch die Siedlungsgeschichte im Bebauungszusammenhang (Villenkolonie) bilden die Grundlage zur Abgrenzung und Bestimmung der Erhaltungsgebiete.

Dementsprechend sollen die oben aufgezählten Teilbereiche als Erhaltungsgebiete der Kategorie E2, E3, E4, E7 und E8 festgesetzt werden.

In den Erhaltungsgebieten soll auf dezidierte Gestaltungsregelungen zugunsten bestandsbezogener Einzelfallprüfungen verzichtet werden.

Für die Erhaltung der gekennzeichneten Bereiche mit schützenswerter städtebaulicher Eigenart soll zukünftig die Kombination folgender Instrumente eingesetzt werden:

- Das Nutzungsmaß (GRZ, Geschosszahl), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- konsequente Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 Baugesetzbuch und
- baugestalterische Empfehlungen in Form eines Gestaltungskataloges zur Unterstützung der Bauberatungs- und Baugenehmigungspraxis.

Die Empfehlungen des Gestaltungskataloges sind vor dem Hintergrund der folgenden allgemeinen Grundsätze zu sehen:

Die nachfolgend formulierten Gestaltungsanforderungen für die einzelnen Erhaltungsgebietskategorien sollen zu einer einfühlsamen Berücksichtigung der erhaltenswerten übergreifenden Gestaltungsmerkmale, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf ergeben, verhelfen.

Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskataloges stellt dieser kein „Rezept“ für eine zukünftige flächenhafte Rückverwandlung von Ortsteilen durch unzeitgemäße historisierende Architektur dar. Eine Diskriminierung der Gegenwartsarchitektur wird prinzipiell abgelehnt.

Die im folgenden aufgestellten Gestaltungsanforderungen dienen als Orientierungsrahmen für später in Einzelfällen zu treffenden Entscheidungen nach § 172 BauGB.

## **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2:**

### Gebäude:

- Freistehende baufluchtorientierte Villen und Landhäuser aus der Zeit bis 1930,
- ein bis zwei Normalgeschosse, teilweise mit Sockelgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
- geschlossenere und klarere Grundform als E 4, jedoch auch mit Balkonen, Erkern und Wintergärten differenziert,
- gestaltete Fassade mit zahlreichen Gliederungselementen (Gurtgesimse, Fenstergewände, gemauerte Ornamente),
- überwiegend mit Walm-, Sattel, Mansard- und Zeltdächern ausgestattet, die durch vielfältige Gaubenformen und hochgezogene Erker untergliedert werden.

### Grundstück:

- mittelgroße Parzellen; überwiegend parkähnliche Gartenzone, die sich in ihrer Bepflanzungsart nur gering von der mit Ziergehölzen bestandenen Vorgartenzone unterscheidet.

### Einfriedungen:

- Einfriedungen besitzen eine durchschnittliche Höhe von 1,80 m und werden aus Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet. Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein oder Metall (Pfeiler) gefertigt,
- die Zaunfelder bestehen aus Eisengittern oder vertikalen Holzstaketen, die transparent gestaltet sind.

## **Gestaltungsanforderungen E2**

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

## Gebäude

Das Gebäude soll in wesentlichen Teilen aus einer kubischen Grundform entwickelt werden, die durch Anbauten, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker und Wintergärten differenziert ist. Ein zusätzliches Wohngeschoss darf nur im Sockelgeschoss oder in der Dachzone ausgebildet werden. Die Fensteröffnungen müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Dächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- oder Zeltdach auszubilden, Staffelgeschosse sind möglich.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben bzw. Nebengiebel erfolgen, die zu einer plastischen Gliederung der Dachlandschaft beitragen.

## Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der straßenseitigen Orientierung der Baukörper soll durch die Betonung der Eingangssituation Rechnung getragen werden.

## Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Sie sind straßenseitig aus transparenten Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen zu gestalten und mit gemauerten, natursteinverkleideten oder verputzten Pfeilern und Sockeln auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen soll 1,80 nicht übersteigen.

## Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung dem Wohngebäude anzupassen.

## **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E3:**

### Gebäudetypologie:

- Freistehende bauflichtorientierte Einfamilienhäuser aus der Zeit bis 1940,
- ein bis zwei Normalgeschosse; geschlossene kubische Grundform nur mit Balkonen, Erkern und gestalterisch abgesetzten Eingangsbereichen differenziert,
- schmucklose, oftmals symmetrisch gegliederte Lochfassade (heller Putz, Klinker) mit durch Farbe und Material abgesetztem Sockel bis zu 0,80 m Höhe,
- Fensteröffnungen mit vertikal ausgerichteter Rahmenteilung,
- überwiegend mit Walm- und Zeltdach von mindestens 30° Neigungswinkel oder steilem Satteldach mit Schlepp- oder Fledermausgauben.

### Grundstück:

- Kleine bis mittelgroße Parzellen mit starker Differenzierung zwischen Vorgarten und rückwärtiger Gartenseite,
- Vorgärten mit Bepflanzungen, vorwiegend mit Ziergehölzen sowie großen Rasen- und Zierpflanzenbereichen,
- Hausgärten mit großen Rasen-, Nutz- und Zierpflanzenflächen.

### Einfriedungen:

- Einfriedungen weisen eine durchschnittliche Höhe von 1,60 m auf und werden überwiegend aus den Elementen Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet,
- Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein, Klinker, verputzt oder natursteinverkleidet,
- Zaunfelder sind aus Metallgitter gestaltet, die durch Metallpfosten gegliedert werden.

### **Gestaltungsanforderungen E3**

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

#### Gebäude:

Das Gebäude soll aus einer geschlossenen quadratischen oder rechteckigen Grundform entwickelt werden, die nur durch Erker, Wintergärten oder Eingangsbereiche differenziert wird.

Die Fassade ist als Lochfassade mit hellem Putz oder Klinker auszubilden. Ein Sockelgeschoss bis zu einer Höhe von 1 m ist in Farbe und Material von der Hauptfassade abzusetzen.

Als Dachform sollen Walm- und Zeltdächer zugelassen werden, die einen Neigungswinkel von 30° nicht unterschreiten. Satteldächer müssen einen Neigungswinkel von mindestens 45° aufweisen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben erfolgen. Staffelgeschosse sind möglich.

#### Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten.

#### Einfriedungen:

Es sind straßenseitig Einfriedungen zu errichten. Sie sollen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten und als Metallgitter- oder Holzstaketenzaun zwischen Pfeilern und auf Sockeln ausgebildet sein. Sockel und Pfeiler sind gemauert und/oder verputzt oder mit Stein oder vergleichbaren Materialien verkleidet.

#### Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

### **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E4:**

#### Gebäude:

- Freistehende großvolumige Villen mit repräsentativem Charakter aus der Zeit bis 1918,
- überwiegend hohes gestaltetes Sockelgeschoss (Naturstein, Sichtmauerwerk, Putz), zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, massive Baukubatur, die durch differenzierte Baukörpergestaltung mit Erkern, Balkonen, Wintergärten und Türmchen und einer entsprechenden Dachlandschaft reichhaltig untergliedert ist,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit großflächigen untergliederten Dachflächen (Nebendächer, Dachgauben, hochgezogene Erker), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

#### Grundstück:

- Große Grundstücke; parkähnlich mit wertvollem alten Baum- und Strauchbestand angelegt, schmale Vorgartenzonen mit Ziergehölzen, die Gebäude sind allseitig von Gartenflächen umgeben.

#### Einfriedungen:

- Grundform mit massiven Sockeln (bis 50 cm Höhe), Pfeilern und Feldern, die in ihrer Materialverwendung und Formgestaltung variieren, überwiegend jedoch mit Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen, die transparent gestaltet sind; durchschnittliche Höhe 1,80 m.

#### **Gestaltungsanforderungen E4**

Entsprechend den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen soll ein Neubau- oder Umbauvorhaben innerhalb des Erhaltungsgebietes E4 folgenden Kriterien gerecht werden:

#### Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem in Farbe und Material abgesetzten, mindestens 1,0 m hohen Sockel über Geländeoberkante auszubilden, das im Zusammenwirken mit einem für Wohnnutzung geeigneten Dachgeschoss ein bis zu viergeschossiges Erscheinungsbild entwickeln kann. Die Fassaden sind durch Erker, Wintergärten, Vorbauten und Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Fensteröffnungen müssen eine der Nachbarbebauung entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten.

Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben bzw. Nebengiebel erfolgen, die zu einer plastischen Gliederung der Dachlandschaft beitragen. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden, wobei Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, die von Verkehrsflächen aus sichtbar sind, unzulässig sind. Staffelgeschosse sind möglich.

#### Grundstück:

Die Vorgartenzone ist prinzipiell von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Die Aufstellung eines Pavillons oder einer "Neugierde", vor allem an den Kreuzungsbereichen, bilden eine Ausnahme.

#### Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Sie sind straßenseitig aus transparenten Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen zu gestalten und mit gemauerten natursteinverkleideten oder verputzten Pfeilern und Sockeln auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen soll 1,80 m nicht übersteigen.

Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind z. B. durch Torbögen besonders zu betonen.

#### Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.



## **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E7**

### Gebäude:

- platz- und straßenraumprägende Geschosswohnungsbauten mit städtischem Charakter aus der Zeit bis 1920,
- hohe, in Färb- und Materialgebung abgesetzte Geschosszone mit Läden,
- zwei Normalgeschosse und ein bis zwei ausgebaute Dachgeschosse,
- massive Baukörper in geschlossener Bauweise,
- gegliederte Gebäudegestaltung mit Erkern, Balkonen, Loggien, Türmchen und Dachaufsätzen,
- stehende Fensterformate,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit untergliederten Dachflächen (Dachgauben, hochgezogene Erker, Zwerchhäuser), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

Innerhalb der E7-Gebiete existieren keine Einfriedungen. Sind Vorgärten vorhanden, so sind diese als der Einkaufszone vorgelagerte Rasenflächen zugeordnet und entsprechend gestaltet.

## **Gestaltungsanforderungen E7**

Entsprechend den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen soll ein Neubau- oder Umbauvorhaben innerhalb des Erhaltungsgebietes nach folgenden Kriterien geordnet werden:

### Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem in Farbe und Material abgesetzten Sockelgeschoss auszubilden. Die Fassaden sind durch Erker, Balkone, Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Fensteröffnungen müssen eine der Nachbarbebauung entsprechende Rahmen- und Sprosseneinteilung erhalten und stehendes Format besitzen. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Gauben und Nebengiebel, die zu einer plastischen Gestaltung der Dachlandschaft beitragen. Dachflächenfenster sollen von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein. Der Bau von Staffelgeschossen kann geprüft werden.

## **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E8:**

### Gebäudetechnologie:

- Geschosswohnungsbau in Form kompakter Einzelhausbebauung mit städtischem Charakter aus der Zeit um 1920,
- gestalterisch abgesetzte Sockelzone, zwei bis drei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss,
- massive Baukörper in offener Bauweise,
- gegliederte Baukörpergestaltung mit Erkern, Balkonen, Loggien, Türmchen,
- stehende Fensterformate,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit untergliederten Dachflächen (Dachgauben, hochgezogene Erker), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

#### Grundstück:

- Die Gebäude weisen zumeist einen schmalen Vorgartenstreifen auf, der mit Hecken, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet ist.

#### Einfriedungen:

Die Einfriedungen sind transparent gestaltet und besitzen einen massiven Sockel aus Stein (verputzt und verklinkert).

### **Gestaltungsanforderungen E8**

Nachfolgende Kriterien sollen bei Neubau- oder Umbauvorhaben berücksichtigt werden:

#### Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem abgesetzten Sockel von mindestens 1m Höhe auszubilden. Die Fassaden sind durch Erker, Balkone und Loggien zu gliedern, Fenster in der Regel in stehendem Format auszubilden. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Gauben und Nebengiebel, die zu einer plastischen Gestaltung der Dachlandschaft beitragen. Dachflächenfenster sollen von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein. Der Bau von Staffelgeschossen kann geprüft werden.

### **4.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale und Gartendenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet. Die Wasserfläche des Waldsees ist farblich dargestellt.

### **4.7 Eingriff in Natur und Landschaft**

Es wird angestrebt, künftig einen möglichst hohen Anteil des dargestellten Geltungsbereichs als unversiegelte Flächen mit allen positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz zu erhalten. Dazu dienen eine niedrig festgesetzte Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 NatSchGBIn, der gemäß § 21 BNatSchG im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B-8 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als reines oder allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird überwiegend auch im generellen Bebauungsplan festgesetzt. Nur in kleinen Teilbereichen werden einmal 0,25 und 0,4, zweimal 0,3, dagegen aber auch auf einer Teilfläche eine GRZ von nur 0,15 festgesetzt. Da aber bei Berechnung der Grundfläche nach damaligem Planungsrecht tatsächlich versiegelte Flächen wie Parkflächen, Terrasse usw. nicht zu berücksichtigen waren, heute jedoch diese Flächen in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind, wird im Ergebnis durch den Bebauungsplan X-B 8 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen als schon nach Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X- B 8 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/oder Ersatz nicht befunden zu werden brauchte.

### **4.8 Sonstige Festsetzungen**

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B-C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 5).

### **4.9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Nahe Mexikoplatz ist Wohnbaufläche W 3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 und Einzelhandelskonzentration entlang der Argentinischen Allee (übergeordnete Hauptverkehrsstrasse) dargestellt.

Nordwestlich der Argentinischen Allee ist Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Die Grundstücke Argentinische Allee 28 und 30 sind im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil für Kultur dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

#### **4.10 Ergebnis der Abwägung**

##### **a) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB**

###### Zusammenfassung und Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1996 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X- B 8 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 25 TÖB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplan-Entwurf vom 2. September 1996) zu prüfen. Für die Rückäußerungen wurde ein Zeitraum von einem Monat eingeräumt.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

###### 1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Schreiben vom 28. November 1996)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat im Schreiben vom 28. November 1996 folgende Information gegeben:

a) Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) liegen dem Referat IV E nicht vor.

b) Das Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen vom 26. November 1993 „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“ soll berücksichtigt werden.

zu b):

Die aus dem „gemeinsamen Rundschreiben“ ersichtlichen Hinweise und Vorhaben sind im wesentlichen zur Beachtung durch das Tiefbauamt beim Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen bestimmt; solche werden hier nicht neu geplant.

###### 2. Naturschutz- und Grünflächenamt (Schreiben vom .5. November 1996)

Es soll geprüft werden, ob bei den Gestaltungsanforderungen "Grundstück" in der Begründung zum Bebauungsplan ein Bezug zum Landschaftsprogramm hergestellt werden könnte.

Die Formulierung könnte lauten:

###### "Grundstück"

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten. "Bei der Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen und Sträuchern sind die Gestaltungsgrundsätze des Landschaftsprogramms, Teil 4: Landschaftsbild Punkt 4.2.2. "Siedlungsgeprägte Räume" zu beachten."

zu 2) :

Dieser Vorschlag wird nicht aufgenommen.

Bei einem so großflächigen einfachen Bebauungsplan können solche Festsetzungen nicht pauschal gefordert werden, da die Umsetzung für jedes einzelne Grundstück geprüft werden muss. Ein einfacher Bebauungsplan hat nur bestimmte Themen und Aspekte zum Inhalt und deckt nicht alle Belange ab. Hauptsächlicher Belang des einfachen Bebauungsplanes ist das Bemühen, durch Festsetzung von Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsgebieten die positiv prägenden Ortskriterien zu bewahren. Die gewünschte Verwirklichung der o.g. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch das Landschaftsprogramm benannt und Bestandteil der

generellen Planungsvorgabe; die Zuordnung zum Gestaltungskatalog würde eine Wiederholung bedeuten, die keinen anderen Grad der Verbindlichkeit darstellt.

### 3. Tiefbauamt (Schreiben vom 19. Dezember 1996)

Das Tiefbauamt hat im Schreiben vom 19. Dezember 1996 folgende Anregungen gegeben:

a) den Satz "die Straßen im Geltungsbereich sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet ...," zu streichen.

zu a) :

Dieser Vorschlag wird aufgenommen.

### **Ergebnis der Auswertung**

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B 8 insgesamt keine Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

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

Auf die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen vom 27. August 1999 in der Zeit vom 30. August 1999 bis einschließlich 1. Oktober 1999 einzusehen und hierzu Anregungen vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürger durch Bekanntmachung vom 15. Juli 1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 vom 20. August 1999, Seite 3278, und durch Anzeigen 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.

Zu dem Bebauungsplan-Verfahren X-B 8 vom 27. August 1999 wurden folgende Äußerungen vorgetragen:

1. Zum Bebauungsplan-Verfahren X-B 8 regt eine Bürgerin, mit Schreiben vom 14. September 1999 an:

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 86 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs X-B 8. Die bisher geltende Geschossflächenzahl (GFZ) des Bebauungsplans X-11 beträgt 0,2. Der Flächennutzungsplan stellt aber für das Gebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dar.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, muss auch das dort dargestellte bauliche Nutzungsmaß festgesetzt werden.

### **Abwägung:**

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 28. August 1957 festgesetzten Bebauungsplans X-11. Es liegt im reinen Wohngebiet, dort gelten eine GRZ = 0,1, eine GFZ = 0,2 und 2 Vollgeschosse.

Die Grundstücke an der Fischerhüttenstraße wurden in den Bebauungsplan-Entwurf X-B 8 einbezogen, um hier ein Erhaltungsgebot als Neuregelung festzusetzen.

Die anderen Festsetzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung - die schon im Bebauungsplan X-11 getroffen wurden, bleiben unberührt. Die Bebauungsstruktur ist in dem Siedlungsbereich noch weitgehend intakt und soll erhalten bleiben.

Auf die Ausschöpfung des als Höchstwert dargestellten Nutzungsmaßes GFZ = 0,4 aus dem FNP besteht kein Rechtsanspruch, wenn städtebauliche Strukturen durch bauliche Verdichtung und Neubauten in störenden Dimensionen beeinträchtigt werden.

Der zunehmende Veränderungsdruck und die mit dem Ortscharakter nicht mehr zu vereinbarenden Teilungs- und Bauabsichten in dem weitgehend noch intakten Siedlungsbereich machen es im Interesse der Erhaltung der Eigenart des Baugebiets erforderlich, das heute erreichte bauliche Nutzungsmaß an der Fischerhüttenstraße unverändert zu belassen. Die städtebaulichen Motive, die der Bestätigung des vorhandenen niedrigen baulichen Nutzungsmaßes (GRZ = 0,1, GFZ = 0,2) zugrunde liegen, sollen absoluten Vorrang vor den kommerziellen Bedürfnissen nach völliger Ausschöpfung des im FNP dargestellten Nutzungsmaßes haben. Dem gehinderten Renditestreben durch Schaffung zusätzlich vermittelbarer Wohnungen oder Neubildung und Verkauf von Grundstücken wird entgegengehalten, dass durch den bestehenden Bebauungsplan der Wohnwert in diesem Bereich stabil ist, so dass insgesamt auch nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist.

Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ist es das Recht der planenden Gemeinden, in den Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeiten festzusetzen.

Der Plangeber hat den die Bauleitplanung im Sinne des § 1 BauGB kennzeichnenden Rahmen städtebaulicher Entwicklungs- und Ordnungsziele nicht überschritten, wenn er zur Wahrung der vorhandenen Struktur auf ein maximal mögliches Nutzungsmaß verzichtet. Es gibt keine Veranlassung, den Bebauungsplan für die Grundstücke an der Fischerhüttenstraße bezüglich des baulichen Maßes der Nutzung zu ändern.

Weitere schriftliche Äußerungen lagen nicht vor.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu mildernden bzw. zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten, sind nicht erkennbar.

Unmittelbare und mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeit nicht vorzusetzen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere mit seiner Grünraumstruktur, zu sichern.

Ein Eingriff in das private Eigentum findet nicht statt, da die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 in allen Teilbereichen erreicht werden kann (nur für die Grundstücke, die im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne X-11 und X-13 liegen, gelten unverändert eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,2).

Unbeschadet dessen wird nicht übersehen, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere in Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Dies ist jedoch von den Eigentümern hinzunehmen, da andernfalls die beschriebenen – und der Abwägung insoweit höher gewichteten – städtebaulichen Ziele nicht zu verwirklichen wären.

Fragen der Entschädigung, die sich im Hinblick auf die Änderung der zulässigen Nutzung ergeben könnten, sind nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären. Sie müssen gegebenenfalls in gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren beantwortet werden.

Der Plangeber geht aber davon aus, dass kaum mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern zu rechnen sein wird, weil diese bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen können, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (§ 42 Abs. 3 Baugesetzbuch). Dies ist hier nicht der Fall.

## **IV. Verfahren**

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

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 7. Dezember 1984 auf Seite 1694 bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 18. Juni 1985 bis 31. Juli 1985 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Über die Auswirkungen einer gutachterlichen Untersuchung hat eine Ausstellung vom 15. Juni bis 19. Juni 1992 stattgefunden.

### **Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV**

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1120 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 5. Dezember 1984 über die Verfahrenseinleitung informiert.

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 21. September 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 04.04.1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 28. 10.1996 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplan-Entwurf X-B 8 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 vom 20. August 1999, Seite 3278, und durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 30. August bis einschließlich 1. Oktober 1999 stattgefunden. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 1999, BA-Vorlage 284/42/99, über die von der Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt, vorgeschlagene Abwägung beschlossen.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und- pflege hat das Abwägungsergebnis am 15. Dezember 1999 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 708

vom 20.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans X-B 8 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 mit Schreiben vom 4. November 2004 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X-B 8 wurde von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 4. Januar 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde gebeten redaktionelle Änderungen im Plan und in der Begründung vorzunehmen.

Es wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde mit Wort „maximale“ und „in den Baugebieten“ statt „im Baugebiet“ ergänzt.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans X-B-8 wurde zeichnerisch deutlicher dargestellt.
3. Bei der Eingriffs- und/Ausgleichsproblematik wurde die Feststellung eines fehlenden Eingriffs dargelegt. (siehe neu eingefügter Punkt 4.7 S. 15)
4. Benennung von Überleitungsvorschriften (siehe Satz darunter)

Der Bebauungsplan wird nach altem Recht gemäß Überleitungsrecht des § 233 Abs. 1 i.V. mit § 244 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

#### **V. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) ;  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –  
BauNVO)- in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch  
Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November  
1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember  
2004 (GVBl. S. 524).

Aufgestellt: Berlin Steglitz-Zehlendorf, den                      April 2005

Stäglin  
Bezirksstadtrat

Noack  
stellv. Fachbereichsleiter