



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1786/II Status: öffentlich Datum: 15.11.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan X-B9 (einfacher Bebauungsplan)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
14.12.2005	BVV	41.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X- B 9**
(einfacher Bebauungsplan)
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X-B 9 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 beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-B 9
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Vom 8. November 2005

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824); 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 9 vom 27. August 1999 für das Gelände zwischen Urselweg, Niklasstraße, Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Niklasstraße, Rhumeweg, Matterhornstraße, Elvirasteig, Salzachstraße, Slatdorpweg entlang der S-Bahntrasse, einschließlich der Grundstücke Salzachstraße 23/39, Elvirasteig 2/Ecke Matterhornstraße 22, Elvirasteig 2A/8, Matterhornstraße 15/Ecke Rhumeweg 2, Rhumeweg 2 A/8 und 14/30, Dubrowstraße 18 und 21/23, Niklasstraße 20/22, sowie Abschnitte des Urselwegs und der Salzachstraße, ausgenommen die Grundstücke Salzachstraße 2/22, Matterhornstraße 2/6B und 10/14A, Lindenthaler Allee 36/42 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-13 im ehemaligen Bezirk Zehlendorf vom 28. August 1957 (GVBl. S. 1106) 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 –, 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,

Begründung

zum Bebauungsplan X-B 9 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für das Gelände zwischen Urselweg, Niklasstraße, Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Niklasstraße, Rhumeweg, Matterhornstraße, Elvirasteig, Salzachstraße, Slatdorpweg entlang der S-Bahntrasse, einschließlich der Grundstücke Salzachstraße 23/39, Elvirasteig 2/ Ecke Matterhornstraße 22, Elvirasteig 2A/8, Matterhornstraße 15/Ecke Rhumeweg 2, Rhumeweg 2A/8 und 14/30, Dubrowstraße 18 und 21/23, Niklasstraße 20/22, sowie Abschnitte des Urselwegs und der Salzachstraße, ausgenommen die Grundstücke Salzachstraße 2/22, Matterhornstraße 2/6B, 10/14A und Lindenthaler Allee 36/42 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.



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

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. 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 baulichen Nutzung, die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsbereiche 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 befindet sich auf dem Grundstück Lindenthaler Allee 14 eine Kita mit 100 Plätzen (privater Träger)

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum.

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

Alle Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) , zuletzt geändert am 03. Juni 2003 (ABl. S. 2483), werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-B 9 innerhalb der Teilfläche nördlich der Potsdamer Chaussee und östlich der Lindenthaler Allee der Wohnbaufläche W 4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4, die Teilfläche südlich der S-Bahntrasse am Mexikoplatz der Wohnbaufläche W3 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,8 und innerhalb der Teilfläche westlich der Lindenthaler Allee und südwestlich der S-Bahntrasse der Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 zugeordnet.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Stadtentwicklungsplanung (STEP 2)

In der Standortliste "Kindertagesstätten für den Bezirk Zehlendorf" ist als Bestand eine Kita mit 75 Plätzen (Dubrowstraße 21/23) und eine Kita mit 100 Plätzen (Lindenthaler Allee 14) angegeben. Der Standort Kita (Dubrowstraße 21/23) wurde vom Bezirk aufgegeben und das Grundstück verkauft. Auf dem Grundstück Lindenthaler Allee 14 befindet sich eine private Kindertagesstätte.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich zum größten Teil als Waldbaumsiedlungsbereich und teilweise als Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungsgebiet und Vorranggebiet zum Grundwasserschutz dar. Als Maßnahmen sind dort angegeben:

Vermeidung von Bodenversiegelung, verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen und keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen, vorrangige Altlastensuche und Sanierung, besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss, Vermeidung von dauerhaften Grundwasserlegungen, keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen. Außerdem werden noch folgende Maßnahmen für den Siedlungsbereich genannt:

Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensationsmaßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich wird als Wald- und Parkbaumsiedlungsbereich charakterisiert. Als Maßnahmen sind aufgeführt:

Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen, Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen, Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern, Entsiegelung von Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen, Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als Wald- und Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Als Maßnahmen sind aufgeführt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur sind aufgeführt:

- Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

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 auch privater Art.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete Bebauungspläne

Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S.742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) und förmlich festgestellte Straßen- und Bauflechtlinien.

Allgemeines Wohngebiet

Baustufe II/2

Grundflächenzahl 0,2

Geschossflächenzahl 0,4

2 Vollgeschosse

offene Bauweise

Bebauungstiefe 20 m

Vorgartentiefe 6,0, 7,0 und 8,0 m

Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan X-13, festgesetzt am 28.8.57, regelt für die Grundstücke entlang der Argentinischer Allee, südlich der S-Bahntrasse das Maß der baulichen Nutzung für reines und allgemeines Wohngebiet.

Der vorliegende einfache Bebauungsplanentwurf X-B 9, der sich mit dem Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes 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 im 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 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 bestimmt 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.

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 notwendige 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.

Das Gutachten und die danach erfolgte Umsetzung in Bebauungsplanentwürfe sind den Bürgern in einer Ausstellung vom 9. August 1993 bis 13. August 1993 und einer anschließenden Diskussionsveranstaltung vorgestellt worden.

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 9** 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 sowie dem am 28. August 1957 festgesetzten Bebauungsplanes X-13 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplanes:

- Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung eines Fußweges;
- 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:
Grundflächenzahl 0,2 für alle Grundstücke im Geltungsbereich;
- Zahl der Vollgeschosse Z=2, in Teilbereichen auch 1 oder 3;
- die Bauweise:
offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m), abweichend Einzelhäuser, deren Länge in einzelnen Bereichen max. 15,0 m, 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 und festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Slatdorpweges wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

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 6,0 m , 7,0 m, in einzelnen Straßenabschnitten 5,3 m, 8,0 m und 10,0 m.

Die künftig zulässigen Bebauungstiefen sowie Abweichungen von der Übernahme der Baufluchtlinien 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 18,0 - 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.

Bereiche, die im gesamten Block oder Teilblock Bauten "in zweiter Reihe" bzw. im Innenbereich aufweisen, werden mit einem "Bauteppich" belegt, d. h., die überbaubare Fläche bezieht sich auf den gesamten Block bzw. Teilblock. Die Grundstücke sind hier unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der Bauordnung in voller Tiefe überbaubar. Ausnahmen finden sich z. B. bei erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden im Blockinnenbereich.

Ebenso werden bei ansonsten intakten Blockinnenbereichen, in denen aber einzelne eigenständige Baugrundstücke liegen, die dort befindlichen Gebäude eng mit Baugrenzen umfahren, um die Grundstücke entsprechend der ausgeübten Nutzung bebaubar zu erhalten. Eine Vergrößerung der bebaubaren Grundfläche soll aber ausgeschlossen werden. Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandschutz.

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 Vor- oder Zurückspringen der vorderen Baugrenze begründet oder wenn aufgrund der vorhandenen Topographie in diesem Teilbereich eine Festsetzung der vorderen Baugrenze auf Basis der historischen Fluchtlinien nicht gerechtfertigt ist. Der Erhalt und das Verdeutlichen noch erkennbarer historischer Geländebewegungen (incl. Baumbestand) sollte gewährleistet bleiben. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes trifft das auf die Grundstücke Salzachstraße 23/39 zu.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 22 Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BauO Bln 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 und den ff. Fluchtlinien aufgrund des § 30 Baugesetzbuch als Bebauungsplan gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 nicht mehr festgesetzt wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan von 1998 Wohnbaufläche W 4 mit und ohne landschaftliche Prägung mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da das Nutzungsmaß durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird.

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.

Es soll überwiegend eine Zahl von zwei Vollgeschossen für den Geltungsbereich festgesetzt werden.

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 nur sehr selten, 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 bis zu 15,0 m, 20,0 m und 30,0 m (Bereiche a 1, a 2, a 3).

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend des ermittelten Bestandes festgesetzt:

Offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge max. 15,0 m im Bereich a 1, 20,0 m im Bereich a 2 und 30,0 m im Bereich a 3 betragen darf.

Zur Einhaltung 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 schmale 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 textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen.

Der Abriss, die Änderung sowie die Nutzungsänderung ortsbildprägender Altbauten können nach städtebaulichen Kriterien beurteilt und 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 im wesentlichen 1901 mit dem Ankauf von Grundstücken.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans X-B 9 ist geprägt durch großvolumige Villen und Landhäuser aus der Zeit bis ca. 1918 (E4), Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2) und die kleinen Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), die sich bauflichtorientiert entlang der baumbestandenen Straßen aufreihen.

Die drei genannten Bautypologien verteilen sich fast regelmäßig 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 Mischkategorie E2, E3 und E4 festgesetzt werden.

In den Erhaltungsbereichen 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 treffende Entscheidungen nach § 172 BauGB.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2:

Gebäude

- Freistehende bauflichtorientierte Villen und Landhäuser aus der Zeit bis 1930,
- ein bis zwei Normalgeschosse, teilweise mit Sockelgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
- geschlossene und klare Grundform, 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 Holzstaketten, 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 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:

Gebäude

- 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 zu verkleiden.

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, 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 Zufahrtsbereiche sind z. B. durch Torbögen besonders zu betonen.

Garagen/Nebengebäude:

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

4.6 Sonstige Festsetzungen

Die Grundstücksgrenze am Mexikoplatz zwischen den Punkten A-B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale und Gartendenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet.

4.8 Eingriff in Natur und Landschaft

Es wird angestrebt, künftig einen möglichst hohen Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Bereiche mit allen positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz zu erhalten. Dementsprechend wurden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse niedrig festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 NatSchGBln, der gemäß § 1a BauGB im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B 9 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird in allen Blockbereichen des generellen Bebauungsplans festgesetzt. In Bebauungsplan X-B 9 wird keine höhere Bodenversiegelung zugelassen als schon nach Baunutzungsplan zulässig war. Der Bebauungsplan X- B 9 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/ oder Ersatz nicht befunden zu werden brauchte.

4.9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei dem Bebauungsplan X-B 9 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der das geltende Planungsrecht ergänzt bzw. modifiziert. Der Baunutzungsplan und der Bebauungsplan X-13 mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen stehen in keinem Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-B 9 gehören in den Rahmen der Ausgestaltung, d.h. Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und stehen somit im Einklang mit diesem.

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

4.10 Ergebnis der Abwägung

4.10.1 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 9 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 25 TÖB benachrichtigt mit der Bitte, die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplan-Entwurf vom 4. September 1996) zu prüfen.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Schreiben vom 28.11.1996)

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 Ref. IV E nicht vor.
- b) Berücksichtigung des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.93: „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“.

zu b)

Die aus dem „gemeinsamen Rundschreiben“ ersichtlichen Hinweise und Vorgaben 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 Landschaftsprogrammes, Teil 4:Landschaftsbild, Punkt. 4.2.2. „Siedlungsgeprägte Räume“ zu beachten.“

zu2)

Dieser Vorschlag wird nicht aufgenommen.

Bei einem so großflächigem einfachen Bebauungsplan können solche Festsetzungen nicht pauschal gefordert werden, da die Umsetzung für jeden einzelnen Grund 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 Festsetzungen von Baufluchtlinien, überbaubaren Grundstücksflächen und Erhaltungsgebieten die positiv prägenden Ortskriterien zu bewahren. Die gewünschte Verwirklichung der o.g. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ja durch das Landschaftsprogramm benannt und Bestandteil der generellen Planungsvorgaben; 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 des Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B-9 insgesamt keine Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept

4.9.2 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zu dem Bebauungsplan-Entwurf wurden keine Anregungen vorgebracht. Es gab keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs **X-B 9**.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten und daher zu mildern oder zu vermeiden wären, sind nicht erkennbar.

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

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 kann überwiegend wieder erreicht werden (nur für die Grundstücke, die im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans X-13 liegen, gelten unverändert eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,2).

Der Plangeber erkennt jedoch, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Diese Beschränkungen sind jedoch in der Regel entschädigungslos hinzunehmen, da sie noch der Sozialbindung des Eigentums unterfallen. Ohne diese Beschränkungen können die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht verwirklicht werden.

Ein Entschädigungsanspruch bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung kommt gem. § 42 BauGB nur in Betracht, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung eintritt. Wie oben beschrieben ist jedoch die Verringerung des Nutzungsmaßes so maßvoll, dass, wenn überhaupt, nur eine unwesentliche Wertminderung angenommen werden könnte, die jedoch nicht zum Ersatz nach dieser Vorschrift verpflichtet. Zusätzlich ist im vorliegenden Fall § 42 Abs. 3 BauGB zu beachten. Seit der Überleitung bzw. Geltung des Baunutzungsplans als verbindlicher Bebauungsplan sind weit mehr als 7 Jahre verstrichen. Es wäre dann nur noch Entschädigung zu gewähren, wenn die verwirklichte Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die ausgeübte Nutzung wird in keiner Weise berührt und auch nicht erschwert.

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

Der Plangeber geht aber davon aus, dass mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern nicht zu rechnen ist.

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.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des

Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 04. April 1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1996 wurden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert zu dem Bebauungsplan-Entwurf X-B 9 im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingegangen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 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.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Anregungen in seiner Sitzung am 2. November 2004 den Entwurf des Bebauungsplans X-B 9 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 171/2004) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans X-B 9 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf“ der Bezirksverordneten Versammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 808 vom 16. Februar 2005 dem Entwurf des Bebauungsplans X-B 9 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.

Das Bebauungsplanverfahren X-B 9 wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach altem Recht unter dem o.g. Titel weitergeführt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt Abt II C) mit Schreiben vom 23. Februar 2005 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X-B 9 wurde mit Schreiben vom 26. April 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan ohne Beanstandungen durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Auf dem Plandokument wurden die Beschlussdaten der BVV sowie die dazugehörige Unterschrift des Amtsleiters nachgetragen.
2. In den Gliederungspunkten zu IV „Verfahren“ der Begründung wurden alle durchgeführten Verfahrensschritte genannt.
3. Das AGBauGB wurde mit aktueller Fassung zitiert.
4. Der Titel des Bebauungsplans (Geltungsbereichsbeschreibung) wurde redaktionell geändert.
5. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde nicht geändert, da sie bereits im Bebauungsplan X-B 8 in der vorliegenden Form anerkannt und festgesetzt wurde. Sie ist hinreichend klar.

6. In der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde die Angabe der Fassung des Baugesetzbuchs (Datum) gestrichen.

V. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818. 1824);

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076);

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265);

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 24. Oktober 2005

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Leiterin d. Stadtplanungsamtes