



<b>Vorlage zur Kenntnisnahme</b>  vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>1788/II</b> Status: öffentlich Datum: 15.11.2005 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Bebauungspläne X-B 10 (einfacher Bebauungsplan)</b>			
<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: **Bebauungspläne X-B 10**  
(einfacher Bebauungsplan)
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglich

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen.

**Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X- B 10 vom 27. August 1999 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.**

Auf den beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglich**  
Bezirksstadtrat

**Verordnung**  
**über die Festsetzung der Bebauungsplans X-B 10**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf**

Vom

Aufgrund 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 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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-10 vom 27. August 1999 für das Gelände zwischen Jaehnstraße, Sven-Hedin-Straße, Fischerhüttenstraße, Bergmannstraße, nördliche Grenze des Gemeindewäldchens, Forststraße, Potsdamer Straße, Fürstenstraße, Bülowstraße, Wannseebahn, Karl-Hofer-Straße, Beerenstraße, Blumenthalstraße, Sven-Hedin-Straße und Karl-Hofer-Straße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 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,
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 Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der 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

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

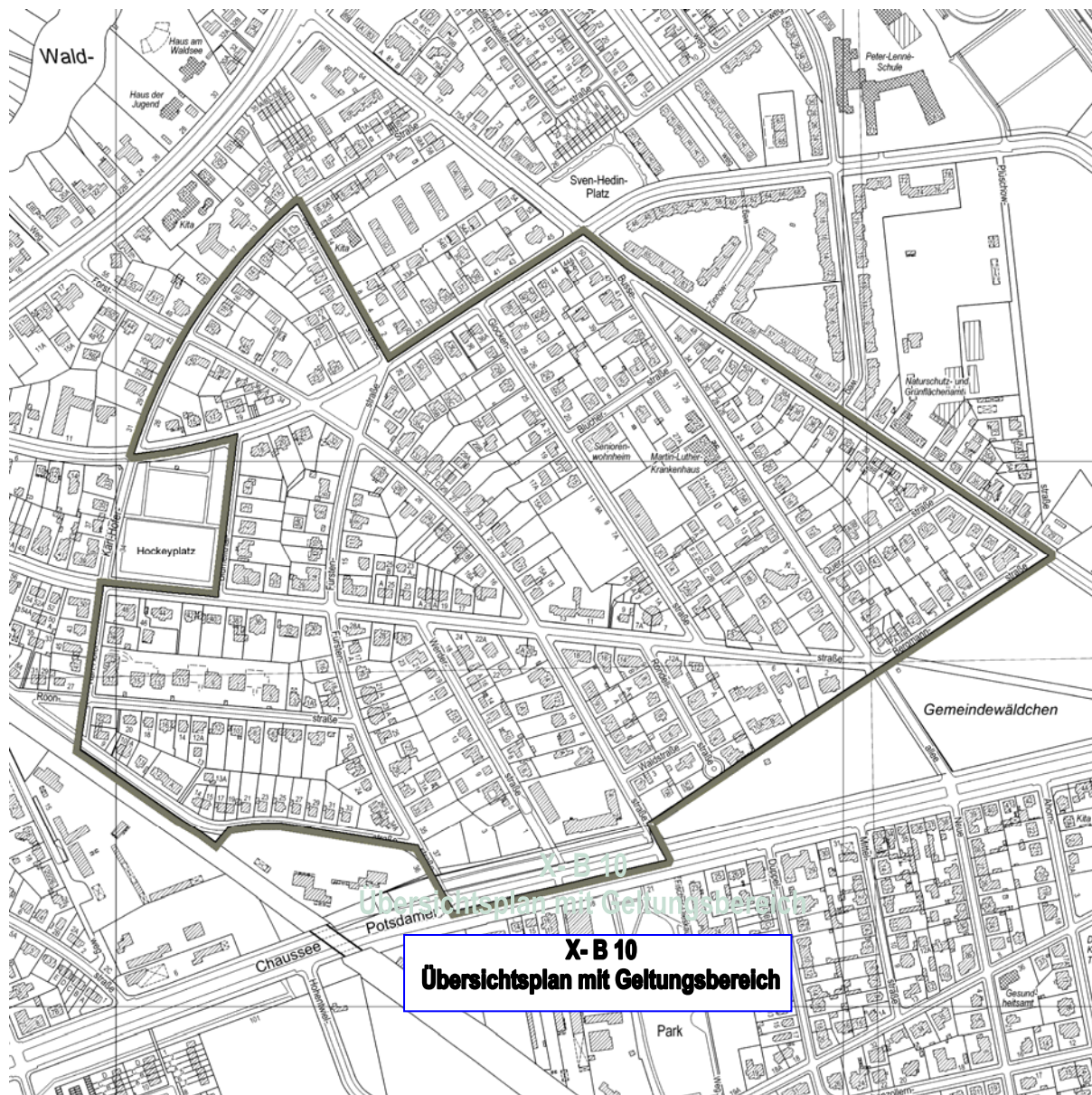
W e b e r  
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n  
Bezirksstadtrat

## Begründung

zum Bebauungsplan X-B10 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für das Gelände zwischen Jaehnstraße, Sven-Hedin-Straße, Fischerhüttenstraße, Bergmannstraße, nördlicher Grenze des Gemeindewaldchens, Forststraße, Potsdamer Straße, Fürstenstraße, Bülowstraße, Wannseebahn, Karl-Hofer-Straße, Beerenstraße, Blumenthalstraße, Sven-Hedin-Straße und Karl-Hofer-Straße 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) .....	
-	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	
-	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	
-	Landschaftsprogramm (LaPro) .....	
b)	verbindliche Bauleitplanung .....	
-	übergeleitete und 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> .....	
	Zielvorstellungen .....	
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	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	
4.9	Ergebnis der Abwägung.....	
4.9.1	Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB.....	
4.9.2	Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	
<b>IV.</b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u></b>	
<b>III.</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	
	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt .....	
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	
	Veränderungssperre .....	
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	
<b>V.</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>	

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung des Planes 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 Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsbereiche festsetzen soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 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 dort einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. ein Seniorenwohnhaus und ein Seniorenwohnheim.

Ein Teilabschnitt des Gemeindewaldchen (folgend: das "Gemeindewaldchen") ist als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt.

Im Bebauungsplanbereich überwiegt die zweigeschossige Bebauung.

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

Das Grundstück Fürstenstraße 12 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, das „Gemeindewäldchen“, dargestellt als öffentliche Parkanlage, im Eigentum des Landes Berlin.

Die anderen Grundstücke befinden sich im privatem Eigentum.

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

## **2.3 Planerische Ausgangssituation**

### **a) Vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X- B 10 der Wohnbaufläche W4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 zugeordnet. Das „Gemeindewäldchen“ ist als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Die Potsdamer Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für die ehemalige Van-Delden Klinik ist das Krankenhaussymbol eingetragen.

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

Eine Bereichsentwicklung liegt für diesen Bereich nicht vor.

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

In der STEP 2 sind die Senioreneinrichtungen Beerenstraße 11, 13 und 17 sowie die Tennisanlage der Zehlendorfer Wespen als Bestand dargestellt. Die Tennisanlage ist inzwischen an die Benschallee umgezogen worden, auf den Grundstücken wurden Wohnbauten errichtet.

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

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, werden der Planungsbereichbereich als Parkbaumsiedlungsbereich und das Gemeindewäldchen als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

#### **Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dar.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort ausgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof und Wandbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung

- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Das Gemeindewäldchen ist als Grün- und Freifläche dargestellt.

Als Anforderungen an Nutzungen sind aufgeführt:

Erhalt und Entwicklung des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.

### Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan „Biotop und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt und das Gemeindewäldchen als schutzwürdiges Gebiet mit Pfuhlen und anderen Kleingewässern.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Parkbaumsiedlungsbereich sind dort aufgeführt:

Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Pfuhlen).

- Ergänzung des Parkbaumbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten

Für das schutzwürdige Gebiet „Gemeindewäldchen“ sind folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

- Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutz, geschützten Landschaftsbestandteilen.

### Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als Parkbaumsiedlungsbereich mit besondere Siedlungsgrünstruktur dargestellt. Das Gemeindewäldchen ist als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche /Vegetationsbestand dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur 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. S.742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) und teilweise förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien.

Allgemeines Wohngebiet



Baustufe II/2  
Grundflächenzahl 0,2  
Geschossflächenzahl 0,4  
2 Vollgeschosse  
offene Bauweise  
Bebauungstiefe 20 m

Für das Gemeindewäldchen : Nichtbaugebiet

## 2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flächen, die im Bodenbelastungskataster eingetragen sind:

### 1. Bergmannstraße 7 , BBK (Bodenbelastungskataster) Nr. 581:

Da sich der Aufnahmegrund für die Fläche bei weiteren Recherchen als Bagatellschaden herausgestellt hat, konnte die Fläche vom Verdacht befreit werden.

### 2. Glockenstr. 2, 2A, 2B, 2E, /Beerenstr. 1, 1A, 1B, 3, 5, BBK-Nr. 590:

Die Fläche wurde aufgrund ihrer ehemaligen gewerblichen Nutzung aufgenommen. Belegt sind zahlreiche Branchen, wie Glockengießerei, Schlosserei, Molkerei, Einzelhandel mit Brennstoffen und Metallherzeugung. Damit bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten. Die Grundstücke wurden teilweise in den siebziger Jahren mit Wohngebäuden neu bebaut und sind heute begrünt.

Nach Aktenlage soll bei der Baumaßnahme Boden abtransportiert oder vermischt worden sein. Ob kontaminiertes Erdreich auf dem Grundstück verblieben ist, ist nicht bekannt. Eine Befreiung der Fläche vom Verdacht konnte daher nicht vorgenommen werden. Ergebnisse von Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen im Umweltamt nicht vor.

### 3. Forststr. 2, 4, BBK-Nr. 14027:

Für die Fläche liegen Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten aufgrund der Nutzung einer Betriebstankstelle von 1966 bis 1993 vor. Der Verdacht bezieht sich auf den kleinräumigen Bereich dieser Tankstelle. Ergebnisse von Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen im Umweltamt nicht vor. Im Zuge einer Umwidmung des Grundstückes zu Wohnzwecken sollte der Altlastenverdacht geklärt werden und ggf. eingetretene Bodenverunreinigungen beseitigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht für alle Grundstücke die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Da der Bebauungsplan X-B10 keine Festsetzungen zur Baugebietsart trifft – der Regelungsinhalt beschränkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung – ,werden durch ihn im Hinblick auf den genannten Altlastverdacht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auch keine sensibleren Nutzungen oder sonstige mit möglichen Altlasten nicht kompatible Zulässigkeiten ermöglicht. Daher ist es nicht erforderlich, die Altlastenfrage mit den Mitteln dieses Bebauungsplanes zu lösen.

Eventuellen Bodenverunreinigungen wird ohnehin nach Maßgabe des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Bodenverunreinigungen zu begegnen sein (Berliner Bodenschutzgesetz –BlnBodSchG).

## 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 UVPG bestimmt und näher bezeichnet. Zweck des UVPG ist es, sicherzustellen, dass bei den darin bestimmten Vorhaben die Auswirkungen

auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden sowie das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die in Anlage 1 Nr. 18 nach UVPG beschriebenen Kriterien geprüft und festgestellt, dass keines der dort beschriebenen Kriterien für dieses Bebauungsplanverfahren zutreffend ist. 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 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 Auftrag 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 geänderte Bebauungsplan-entwürfe sind den Bürgerinnen und Bürgern in einer Ausstellung vom 9. August 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. Außerdem sollen die Nichtbaugelände des Baunutzungsplans entsprechend ihres Bestandes verbindlich gesichert werden.

## Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan **X B-10** 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:

- Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;
- Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB;
- Festsetzung einer Grünfläche - öffentliche Parkanlage.

### **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 den städtebaulichen Zielsetzungen von GRZ = 0,15 bis 0,4;  
die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestandes von I- III;
- 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 und Grünfläche als öffentliche Parkanlage.

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

#### **4.1 Verkehrsflächen:**

Im Geltungsbereich existieren förmlich festgestellte und nur festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien. Die 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 - mit einer Ausnahme- kein Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse. Zum späteren verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung der Busseallee in die Fischerhüttenstraße hat Berlin einen Teil des Grundstücks Fischerhüttenstraße 48 erworben, siehe eingestelltes Bebauungsplan-Verfahren X-111. Hier wird auch formal nachträglich eine Baulandmaske in Straßenland umgewandelt. Die Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrundstücksgrenzen sind identisch und entsprechen der Örtlichkeit.

#### **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, 7,5 m, in einzelnen Straßenabschnitten 5,3 m, 8,0, 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 16,0 - 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben. Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baumbestand, so wird ebenfalls nur die 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 denkmalwürdigen 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.

### **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 § 173 III BBauG als B-Plan i.S. des § 30 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 4 mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 und Grünfläche für das im Landschaftsschutzgebietliegende Gemeindewäldchen dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird also 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 0,05er 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 und 0,3 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 dem von Einzelhausbebauung geprägten Zehlendorf 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 Gebäudelängen 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 des ermittelten Bestandes festgesetzt:

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 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 1901 mit dem Ankauf von Grundstücken. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs X-B 10 ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2), kleine Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), die sich bauflichtorientiert entlang der baumbestanden Straßen aufreihen, und Geschosswohnungsbau als Einzelbauten (E 8).

Dementsprechend sollen die oben aufgezählten Teilbereiche als Erhaltungsgebiete der Kategorie E2, E3 und E8 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 (Grundflächenzahl und 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. Die Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein, die Zaunfelder sind aus Eisengittern oder vertikalen Holzstaketeten, die transparent gestaltet sind.

### **Gestaltungsanforderungen E 2**

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.

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 m 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 E 3

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 nur 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.

### 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 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 verklinckert).

### **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.

#### **4.6. Nachrichtliche Übernahmen**

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

In dem Teilbereich zwischen Beerenstraße, Fürstenstraße, Roonstraße und Karl-Hofer-Straße ist ein Gräberfeld der „Jüngeren Bronzezeit“ bekannt. Im o.g. Areal sind alle erdbewegenden Baumaßnahmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin, Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

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

Künftig soll ein möglichst hohen Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Bereiche mit allen positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz erhalten werden. 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 NatSchGBln, der gemäß § 1a BauGB im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B 10 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, des Baunutzungsplans wird überwiegend auch im generellen B-Plan festgesetzt. Nur in kleinen Teilbereichen werden einmal 0,4 und einmal 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 10 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen als schon nach Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X- B 10 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/ oder Ersatz nicht befunden zu werden brauchte.

#### **4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X- B 10 der Wohnbaufläche W4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 zugeordnet. Das Gemeindewaldchen ist als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Die Potsdamer Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für die ehemalige Van-Delden Klinik ist das Krankenhaussymbol eingetragen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

#### **4.9 Ergebnis der Abwägung**

##### **4.9.1 Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB**

Mit Schreiben vom 18. Juni 1997 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X- B 10 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 25 TÖB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplanentwurf vom 30. Mai 1997 ) zu prüfen. Für die Rückäußerungen wurde ein Zeitraum von 1 Monat eingeräumt.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie(Schreiben vom 7. Juli 1997)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat im Schreiben vom 7. Juli 1997 folgende Information gegeben:

- a) Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.
- b) Gering belastetes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und Fußwegen ist vollständig dezentral auf den einzelnen Grundstücken über belebtem Boden zu versickern.
- c) Fußwege und ähnliche Flächen sind mit nicht auswasch- und auslaugbaren aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- d) Das "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" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen vom 26. 11. 1993 soll berücksichtigt werden.
- e) Im Geltungsbereich befinden sich die Altlastenverdachtsflächen Nr. 590 und 581. Vorgesehene Baumaßnahmen sind mit Ref. IV E vorab abzustimmen.

Abwägung:

Diese stereotypen Forderungen werden dem Bebauungsplaninhalt nicht gerecht.

zu a)

Der Umfang der Bodenversiegelung ist sehr gering und wird erkennbar nicht erhöht.

zu b) und c)

Eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan in naturschutzrechtlicher Hinsicht u.a. dann geboten, wenn Flächen erstmalig durch neu zu schaffendes Baurecht belastet werden und eine Abwägung im Sinne der Eingriffsregelung stattfindet. Dies ist bei den generellen Bebauungsplänen nicht der Fall, es handelt sich grundsätzlich um bestehende und rechtlich gesicherte Baugebiete. Für die sachgerechte bauliche Nutzung sind hier städtebauliche Kriterien heranzuziehen. Eine pauschale Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Gebieten nach aktueller Rechtsauffassung nicht zulässig. Besonderheiten wären in einem Landschaftsplan zu regeln.

Ein vernünftiger Umgang mit den unbebauten Flächen wird auch im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

zu d)

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.

zu e )

Hierzu schreibt das Umweltamt: In keinem Fall ist die in dem Bebauungsplan festgeschriebene Nutzungsausweisung in Frage gestellt, d.h., dass eine Aufnahme der Verdachtsflächen in den o.g. B-Plänen nach derzeitiger Kenntnis nicht erforderlich ist. Das Umweltamt wird im Rahmen der Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren der betroffenen Grundstücke Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen veranlassen (Schreiben Umweltamt vom 26. August 1997).

## 2. Landesdenkmalamt Berlin (Schreiben vom 16. Juli 1997)

### Hinweis:

In dem Teilbereich zwischen Beerenstraße, Fürstenstraße, Roonstraße und Karl-Hofer-Straße ist ein Gräberfeld der „Jüngeren Bronzezeit“ bekannt. Im o.g. Areal sind alle erdbewegenden Baumaßnahmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin, Archäologische Denkmalpflege, abzustimmen.

### Abwägung:

Dieser Hinweis wurde unter Pkt. 4.6 der Begründung aufgenommen. Die Baugenehmigungsbehörde wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren diesen Hinweis des Landesdenkmalamts berücksichtigen.

### Ergebnis der Auswertung:

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren **X-B 10** insgesamt keine wesentlichen Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht. Nach Beratung im Planungsausschuss wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB veranlasst.

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

Zu dem Bebauungsplan-Entwurf wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Es gab keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs X-B 10.

### **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, da die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 in allen Teilbereichen erreicht werden kann.

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 könnten 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.

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

##### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen 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 9. August Juni bis 13 August 1993 stattgefunden.

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 04.04.1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

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

Mit Schreiben vom 18. Juni 1997 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplan-Entwurf X-B10 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

##### **Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Grundstück Querstraße 5**

Aufgrund des am 23. Juni 1994 beschlossenen Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung war nunmehr für den Erlass der Veränderungssperre nicht mehr die Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen sondern das Bezirksamt Zehlendorf zuständig.

Das Bezirksamt Zehlendorf beschloss mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 57/6/99 in der 6. Sitzung am 16. Februar 1999 die Festsetzung der Veränderungssperre gemäß § 36 Abs. 2 c des Bezirksverwaltungsgesetzes.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf beschloss, mit der Drucksache 1342/XV in der Sitzung am 24. Februar 1999 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), die Rechtsverordnung über die Veränderungssperre für das Grundstück Querstraße 5 im Bezirk Zehlendorf von Berlin zu erlassen.

Die Verordnung über die Veränderungssperre im Bezirk Zehlendorf vom 4. März 1999 wurde veröffentlicht im GVBl für Berlin, Nr. 11 S. 95 am 26. März 1999 und trat somit am 27. März 1999 in Kraft.

Die Berichtigung der Verordnung über die Veränderungssperre im Bezirk Zehlendorf (es handelt sich um die Veröffentlichung der Nummer der Veränderungssperre X-B 10/28, die versehentlich unterblieben war) wurde im GVBl. für Berlin Nr. 22 vom 3. Juni 1999 bekannt gemacht.

Die Veränderungssperre X-B 10/28 war befristet bis 27. April 2000.

Das Gebäude wurde inzwischen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans saniert. Eine Verlängerung war nicht erforderlich. Die Veränderungssperre konnte ersatzlos auslaufen.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde nach der Bekanntgabe im Amtsblatt von Berlin Nr. 43 vom 20. August 1999 auf Seite 3278 in der Zeit vom 30. August 1999 bis einschließlich 1. Oktober 1999 durchgeführt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 1999, BA-Vorlage 284/99, über die von der Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt, vorgeschlagene Abwägung beschlossen.

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 803 vom 16. Februar 2005 dem Entwurf des Bebauungsplans X- B 10 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 X- B10 wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23. Februar 2005 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X- B 10 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 26. April 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin 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. 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.

## **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 26. Oktober 2005

Stäglin

Lappe

**Bezirksstadtrat**

**Leiterin d. Stadtplanungsamtes**