



| | | | |
|--|---|----------------|-----------------------|
| Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt | Drs. Nr: 2050/II Status: öffentlich Datum: 20.06.2006 Verfasser: Bezirksamt | | |
| Bebauungsplan X- B 11 (einfacher Bebauungsplan) | | | |
| <u>Beratungsfolge:</u> | | | |
| <u>Datum</u> | <u>Ausschuss</u> | <u>Sitzung</u> | <u>Erledigungsart</u> |
| 21.06.2006 | BVV | 47. | Kenntnis genommen |

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X- B 11**
(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 11 vom 15. August 2006 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf den beigefügten Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans X-B 11
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Vom 20.06.2006

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. 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 Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S.692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X-B 11 vom 15. August 2005 für das Gelände zwischen Sven-Hedin-Straße, Schützallee, Clayallee, Potsdamer Straße, Forststraße, nordwestliche Grenze des Gemeindewäldchens, Fischerhüttenstraße, westliche Grenze des Friedhofes mit Ausnahme der Grundstücke Clayallee 343-357, Potsdamer Straße 1, 2 und 7 A (Nord-Grundschule) und 8, Fischerhüttenstraße 4/6, Onkel-Tom-Straße 1/7, Pasewaldstraße 1-3 sowie Propst-Süßmilch-Weg 2/12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung vom 22. Oktober 1956 (GVBl. S.1092/3) festgesetzten Bebauungsplan X-23 im Bezirk Zehlendorf.

§ 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 Bau - und Wohnungsaufsicht -, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

innerhalb von zwei Jahren 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 20.06.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

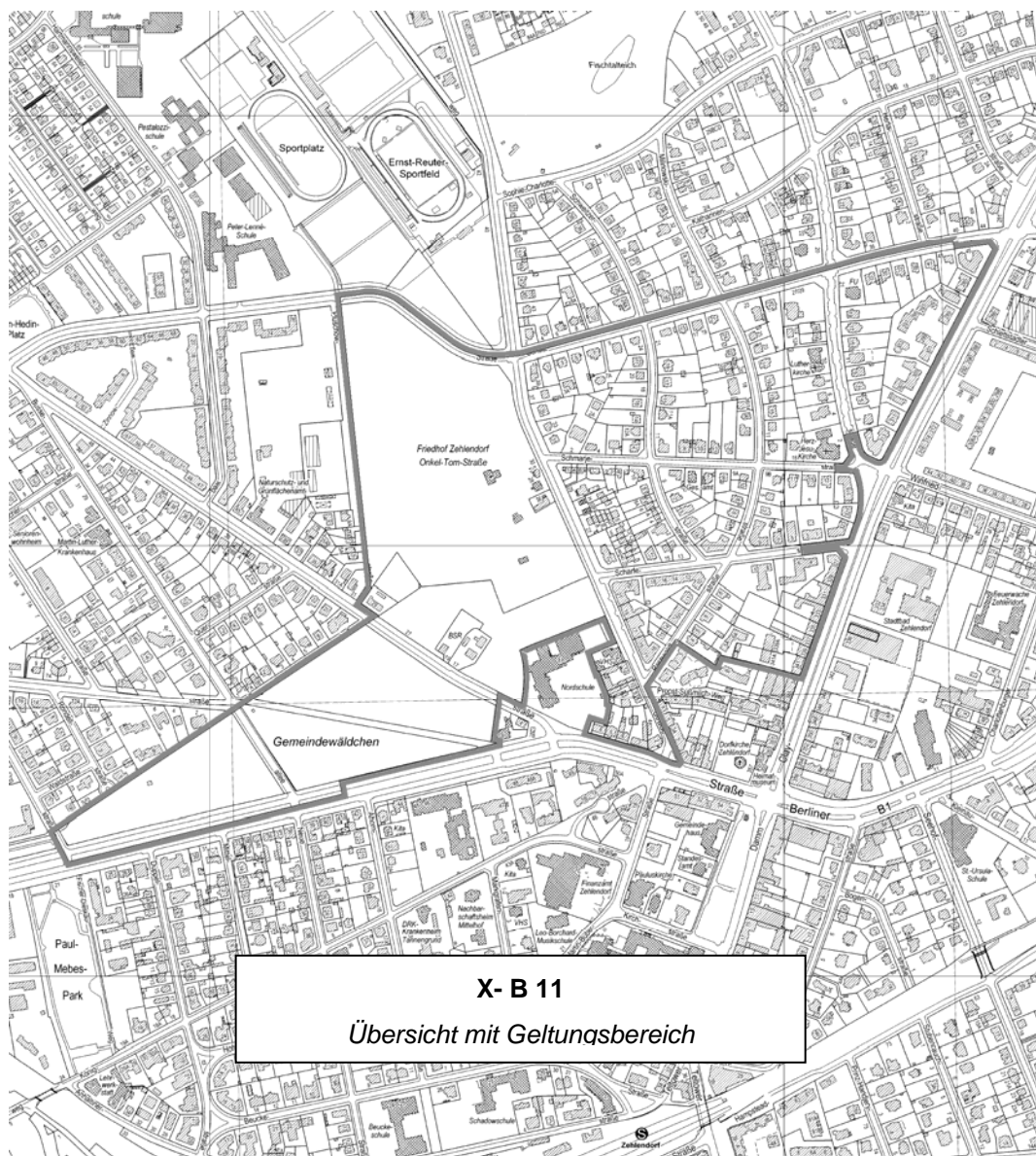
W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung

zum Bebauungsplan X-B 11

für das Gelände zwischen Sven-Hedin-Straße, Schützallee, Clayallee, Potsdamer Straße, Forststraße, nordwestliche Grenze des Gemeindewaldchens, Fischerhüttenstraße, westliche Grenze des Friedhofes mit Ausnahme der Grundstücke Clayallee 343-357, Potsdamer Straße 1,2 und 7 A (Nord-Grundschule) und 8), Fischerhüttenstraße 4/6, Onkel-Tom-Straße 1/7, Pasewaldtstraße 1-3 sowie Propst-Süßmilch-Weg 2/12 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 | ..... |
| | 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 | Grünflächen | ..... |
| 4.7 | Nachrichtliche Übernahmen | ..... |
| 4.8 | Sonstige Festsetzungen | ..... |
| 4.9 | Eingriff in Natur und Landschaft | ..... |
| 4.10 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | ..... |
| 4.11 | Ergebnis der Abwägung | ..... |
| | a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | ..... |
| | b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB | ..... |
| | c) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| III. | <u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u> | ..... |
| | <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.

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

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

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Fehlentwicklungen und Gebietsverfremdungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 Gebiets (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 Bebauungsplan notwendig, der 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 Bebauungsplans umfasst 10 Baublöcke nördlich des Ortsteilzentrums Zehlendorf-Mitte. Es handelt sich hier fast ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Einbezogen sind die bestehenden Grünflächen, die bisher als Nichtbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ und „Friedhof“ festgesetzt sind. Nach dem Baunutzungsplan genießen sie keine ausreichende Sicherung, weil sie nicht als übergeleitete Festsetzung gelten. Charakteristisch für das Gebiet ist eine offene aber auch geschlossene zwei- bis viergeschossige Bebauung.

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die Baugrundstücke Schmarjestaße 5, Onkel-Tom-Straße 14 sowie Fischerhüttenstraße 17 und 29, das Gemeindewäldchen und der Friedhof sind im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Fischerhüttenstraße 19 gehört der BSR. Die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 11 befinden sich im privaten Eigentum.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl. S.1211) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 11 nördlich der Potsdamer Straße und westlich der Clayallee der Wohnbaufläche W 2 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 1,5 und der Ausweisung einer Einzelhandelskonzentration entlang der Potsdamer Straße und Clayallee zugeordnet. Die Blöcke zwischen Schützallee Clayallee und Scharfestaße mit Ausnahme der Grundstücke zwischen Schmarjestaße, Clayallee und Scharfestaße sind als Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Das Gemeindewäldchen ist als Grünfläche mit der Signatur „Parkanlage“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Nördlich der Parkanlage und westlich der Onkel-Tom-Straße ist eine Grünfläche mit der Signatur „Friedhof“ dargestellt.

Die Potsdamer Straße und Clayallee sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Stadtentwicklungsplanung (StEP 2)

In der Standortliste „Kinderspielplätze“ ist ein „Allgemeiner Spielplatz“ mit einer Gesamtfläche von 1.785 m² als Bestand eingetragen. Er liegt in dem Versorgungsbereich 6, für den eine geringe Dringlichkeitsstufe zur Anlage von Spielplätzen dargestellt ist. Es ist eine gute Spielplatzversorgung gegeben.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur/Siedlungszusammenhang 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

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt das Planungsgebiet 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 und der Friedhof sind als Grün- und Freifläche dargestellt.

Als Anforderungen an Nutzungen sind dort aufgeführt:

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

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich, das Gemeindewäldchen als schutzwürdiges Gebiet mit Pfuhlen und anderen Kleingewässern und der Friedhof sowie die öffentliche Parkanlage nordöstlich der Fischerhüttenstraße als Waldbaumsiedlungsbereich (Waldparkanlage) dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen für 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:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen;
- 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.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ ist der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Die Parkanlage nordöstlich der Fischerhüttenstraße und der Friedhof sind als Waldbaumsiedlungsbereich mit landschafts- oder siedlungsraumtypischen Grün- und Freiflächen/Vegetationsbestand dargestellt.

Der Kreuzungsbereich Potsdamer Straße/Clayallee ist als historischer Siedlungskern dargestellt. Die Potsdamer Straße und die Clayallee sind mit siedlungsgeprägten Strukturelementen als „Allee“ charakterisiert.

Als Gestalttypen sind die Parkanlage und der Friedhof dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur/Siedlungszusammenhang sind aufgeführt

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

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer landschafts- oder siedlungsraumtypischer Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand sind aufgeführt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelementen (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre);

- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsräumen;
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen;
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wald;
- Im Bereich der öffentlichen Parkanlage nordöstlich der Fischerhüttenstraße befindet sich ein Kleingewässer oder Pfuhl.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird aufgeführt:

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

Nördlich der Potsdamer Straße und westlich der Clayallee wird der bebaute Bereich in die Stufe III eingeordnet. Vorrangig sind hier die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und die Wiederherstellung von Vorgartenzonen genannt.

Das Gemeindewäldchen und die öffentliche Parkanlage nordöstlich der Fischerhüttenstraße sind als Freiräume „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen sind dort aufgeführt:

Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Für den Friedhof sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt:

- Entwicklung von Nutzungskonzepten für ruhige Erholungsformen.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete Bebauungspläne

Der 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 den förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien weist folgendes aus:

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

Gemischtes Gebiet
 Baustufe III/3
 Grundflächenzahl 0,3
 Geschossflächenzahl 0,9
 3 Vollgeschosse
 Geschlossene Bauweise
 Bebauungstiefe 20,0 m

Für das Gemeindewäldchen und den Friedhof - Nichtbaugelände

Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne

Es existiert der Bebauungsplan X-23, festgesetzt am 22. Oktober 1956. Der Bebauungsplan X-23 überschneidet sich mit dem festzusetzenden Bebauungsplan X-B 11 nur im Bereich der

Vorgartenzone (7,5 m) der Grundstücke Clayallee 285/313 und Schützallee 45. Die betroffenen Grundstücke werden nur in den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB aufgenommen.

2.4 Altlasten

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

1. Fischerhüttenstraße 19

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 13897 eingetragen. Aufnahmegrund ist die ehemalige Nutzung durch den Wirtschaftshof Zehlendorf sowie durch den Betriebshof der BSR. Stichprobenartig durchgeführte Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle ergaben keine Hinweise auf einen Schaden. Da noch andere Verdachtsmomente vorliegen, bestehen weiterhin Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast.

2. Onkel-Tom-Straße 12

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 14415 eingetragen, da Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast vorliegen. Aufnahmegrund ist die ehemalige Nutzung durch eine Spedition mit Betriebstankstelle sowie durch einen Großhandel, ein Farbgeschäft und eine Meierei. Bodenuntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

3. Potsdamer Straße 3

Das Grundstück Potsdamer Straße 3 ist im Bodenbelastungskataster unter Nr. 14389 eingetragen. Aufnahmegrund ist die ehemalige bzw. aktuelle Nutzung durch einen Karosseriebaubetrieb, sowie durch eine Lackiererei, Tankstelle und KfZ-Werkstatt. Vom Umweltamt Zehlendorf wurden im Jahr 1994 stichprobenartig Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle durchgeführt. Da der Verdacht nicht vollständig ausgeräumt werden konnte, bestehen weiterhin Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht für alle Grundstücke die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Auf eine ergänzende Recherche wurde verzichtet. Da der Bebauungsplan X- B 11 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 andere oder zusätzlich Zulässigkeiten ermöglicht. Daher ist es nicht erforderlich, die Altlastenfrage mit Mitteln dieses Bebauungsplans zu lösen. Eventuellen Bodenverunreinigungen wird ohnehin nach Maßgabe des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Bodenverunreinigungen zu begegnen sein (Berliner Bodenschutzgesetz- BlnBodSchG).

Eine Kennzeichnung der drei Grundstücke im Bebauungsplan, bei denen ein Verdacht auf Altlasten besteht, ist nicht erforderlich. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind nur solche Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bislang gibt es keine Hinweise darauf, dass es sich um kennzeichnungspflichtige Flächen handelt. Da in diesem Bebauungsplan nicht die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, wie oben aufgeführt, ist eine solche Kennzeichnung entbehrlich.

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 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 Bebauungsplanentwürfe sind den Bürgerinnen und Bürgern in einer Ausstellung vom 9. August bis 13. August 1993 und einer anschließenden Diskussionsveranstaltung vorgestellt worden.

Darüber hinaus fand vom 8. Mai bis 12. Mai 1995 eine weitere Ausstellung statt, in der die Erhaltung der Siedlungsstruktur im Geltungsbereich der Bebauungsplanentwürfe X- B 11 bis X- B 13 in Zehlendorf erläutert wurde. Eine Diskussion fand am 10. Mai 1995 im Foyer des Rathauses Zehlendorf statt.

2. Intention des Plans

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 Nichtbaugebiete des Baunutzungsplans entsprechend ihres Bestands als öffentliche Grünflächen (Parkanlagen und Friedhof) verbindlich gesichert werden.

Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan **X- B 11** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplans 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 Bebauungsplans sind:

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.

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 = 0,2 bis 0,5;
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestandes von I bis IV;
- die Bauweise:
offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m), abweichend Einzelhäuser, deren Länge in einzelnen Bereichen max. 20,0 m und 30,0 m betragen darf;
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und Grünflächen als öffentliche Parkanlagen und Friedhof.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien, festgesetzte und noch nicht festgesetzte (geplante) Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden – außer im Bereich Potsdamer Straße Ecke Onkel-Tom-Straße – 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 mit einer Ausnahme:

Die Potsdamer Straße und die kreuzenden und einmündenden Straßen waren häufig Änderungen unterworfen. Die dazu abschnittsweise aufgestellten Bebauungspläne wurden aber nicht immer sofort durchgeführt. Die damalige Absicht, die Onkel-Tom-Straße von etwa 13,0 m auf ca. 25,0 m zu verbreitern, fand ihren ersten Niederschlag im festgesetzten Fluchtlinienplan vom 29. Januar 1914.

Unter Berücksichtigung dieser beabsichtigten Straßenverbreiterung wurde die erforderliche Eckabschrägung zur Potsdamer Straße im Fluchtlinienplan vom 22. August 1928 zu Lasten der Grundstücke Potsdamer Straße 3 und Onkel-Tom-Straße 2/4 förmlich festgestellt.

Die Durchführung dieser – nur teilweise – rechtsverbindlichen Straßenplanung hätte auch den Abriss von Gebäuden auf den genannten Grundstücken zur Folge gehabt. In den angrenzenden Bebauungsplänen X-127 und X-113 konnten die erforderlichen Änderungen noch nicht geregelt werden, weil die Onkel-Tom-Straße im damals geltenden Flächennutzungsplan nur als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt war.

Die Onkel-Tom-Straße ist nach wie vor eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit entsprechend starkem Kfz- und Radfahrer-Verkehr. Das vorhandene Straßenprofil ab Pasewaldtstraße in nördliche Richtung bis zur Onkel-Tom-Straße 12-14 weist eine Fahrbahn von 6,50 bis 7,00 m mit einem einseitigen Radweg auf. Weiter nördlich ist der Radweg beidseitig angelegt.

Lediglich in dem Abschnitt Pasewaldtstraße bis zur Potsdamer Straße konnten bislang keine Radwege angelegt werden, obwohl das Tiefbauamt zum Bau dieser Radwege wiederholt von der Senatsverwaltung aufgefordert wurde.

Die Breite für diesen Straßenabschnitt bräuchte nicht die Fortsetzung der vorhandenen 21,0 m aufweisen, sie sollte aber 16,50 m nicht unterschreiten.

Folgendes Profil wäre denkbar: je 5,00 m Geh- und Radweg sowie 6,50 m Fahrbahn.

Zur Zeit ist mit einer sofortigen Umsetzung der Planung nicht zu rechnen. Die beiden Gebäude (Onkel-Tom-Straße 5 und 7) sowie das kleine gewerblich genutzte Steinmetzhäuschen sind als Hindernis für den Bau dieses Radwegs anzusehen.

Diese Gebäude befinden sich in einem Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs.1 BauGB) und gehören außerdem zum Bereich mit der Bezeichnung „Gesamtanlage (Ensembles)“, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB).

Falls dieser Straßenabschnitt zum späteren Zeitpunkt für Radwege ausgebaut werden sollte, werden die o.g. Gebäude nicht abgerissen, sondern der Radweg muss dann unterbrochen werden.

Denkbar wäre auch, auf der Ostseite der Onkel-Tom-Straße einen schmalen Radfahrangebotsstreifen von 1,25 m anzulegen, auf der Westseite könnten ein getrennter Radweg und Gehweg baulich angelegt werden. Im Bereich des Steinmetzhäuschens sind auf einer Länge von ca. 7,0 m eine gemeinsame Nutzung oder ein beengter Radweg vorstellbar. Konkrete Ausführungsvarianten sind zu gegebener Zeit zu entwickeln.

Der Umbau der beiden Gehwege würde Kosten in Höhe von ca. 150.000 € verursachen (zusätzlich Kosten durch notwendigen Grunderwerb).

Es erscheint vertretbar, den Radweg zu einem späteren Zeitpunkt zu bauen oder diesen nur in Teilbereichen herzustellen.

Mit dem Bebauungsplan X- B 11 soll der ca. 24 m lange Abschnitt (Ecke Potsdamer Straße 3 und Onkel-Tom-Straße 2) der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie von 1928 aufgehoben werden.

Die festzusetzende Straßenbegrenzungslinie der Onkel-Tom-Straße 2/12 wird von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurückgesetzt und damit das Straßenprofil verbreitert. Auf der westlichen Seite der Onkel-Tom-Straße beträgt die Entfernung von den Eigentumsgrenzen zwischen ca. 1,7 m im Norden und ca. 2,8 m im Süden.

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

Die künftig zulässigen Bebauungstiefen sowie Abweichungen von der Übernahme der Baufluchtlinien werden mittels differenzierter Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der 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 soll, gemessen von der vorderen Baugrenze, eine überbaubare Fläche von 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) bis zur hinteren Baugrenze festgesetzt werden. Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baumbestand, so soll ebenfalls nur die prägende Straßenrandbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Bei denkmalgeschützten Gebäuden soll ggf. eine größere Bebauungstiefe festgesetzt werden, durch die der Bestand ausreichend gesichert bleibt.

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

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 28. Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO Berlin 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 und den ff. Fluchtlinien aufgrund des § 30 Baugesetzbuch als qualifizierte Bebauungsplan und teilweise aufgrund § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch als einfacher Bebauungsplan gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 und aus der Baustufe III/3 resultierende Geschossflächenzahl 0,9 entfallen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W2 mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 1,5 und W4 mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

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

Nach Begutachtung des derzeitigen Bestandes an Gebäuden im Geltungsbereich hat sich gezeigt, dass die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet ist. Als geeignetes Maß, um 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 Grundflächenzahlwerts 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahlen 0,2 bis 0,5 bei Geschossezahlen von I bis IV festgesetzt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen

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

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend des ermittelten Bestands festgesetzt:

- geschlossene Bauweise mit GRZ 0,4 und 0,5
- offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge max. 20,0 m im Bereich a 2 und 30,0 m im Bereich a 3 betragen darf.

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

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

4.5 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteils wurde eine Regelung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereichs aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen 1 bis 3 ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu schützen.

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

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen dürfen nur versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets 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 11 ist geprägt durch Villen und Landhäuser errichtet bis ca. 1930 (E2), kleine Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), Geschosswohnungsbau, geschlossenen Blockrand bis ca. 1920 (E 7) und Geschosswohnungsbau und Einzelbau (E 8), sowie Ortskern, vorstädtisch geprägt (E9).

Alle fünf genannten Bautypologien verteilen sich über das Gebiet und bilden zum Ortskern Zehlendorf und zur Clayallee hin ein eher geschlossenes Siedlungsgefüge, das sich nach Norden in eine offene Villenstruktur entwickelt.

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, E7, E8 und E9 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),
- Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 Baugesetzbuch und
- baugestalterische Empfehlungen in Form eines Gestaltungskatalogs zur Unterstützung der Bauberatungs- und Baugenehmigungspraxis.

Die Empfehlungen des Gestaltungskatalogs 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 verhelfen, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Bezirks Steglitz-Zehlendorf ergeben.

Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskatalogs 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.

Auf der Grundlage der dargestellten Gestaltungselemente werden für jedes Gebiet spezifische Gestaltungsanforderungen formuliert.

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 wird. Ein zusätzliches Wohngeschoss darf nur im Sockelgeschoss oder in der Dachzone ausgebildet werden. Die Fensteröffnungen müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Dächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- oder Zeltdach auszubilden, Staffelgeschosse sind möglich.

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

Grundstück:

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

Einfriedungen:

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

Garagen/Nebengebäude:

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

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E3:

Gebäudetypologie:

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

Grundstück:

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

Einfriedungen:

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

Gestaltungsanforderungen E3

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

Gebäude:

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

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

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

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten.

Einfriedungen:

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

Garagen/Nebengebäude:

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

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E7

Gebäude:

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

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

Gestaltungsanforderungen E7

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

Gebäude:

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

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E8:

Gebäudetechnologie:

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

Grundstück:

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

Einfriedungen:

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

Gestaltungsanforderungen E8

Nachfolgende Kriterien sollen bei Neubau- oder Umbauvorhaben berücksichtigt werden:

Gebäude:

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

Erhaltungskategorie E 9

Für die erhaltenswerten Gebietsteile der von dörflichen und vorstädtischen Bebauungsformen geprägten Bereiche lassen sich keine genauen Gestaltungsanforderungen herausarbeiten, da die vorhandenen Gestaltungsmerkmale keinen übergreifenden Charakter besitzen.

Die Heterogenität dieser Gebiete gründet sich auf eine Mischung verschiedenster Bautypologien.

Wie auch in den anderen Erhaltungsgebieten muss die Festlegung von Gestaltungsanforderungen immer in Abstimmung mit den prägenden Gestaltungsmerkmalen der unmittelbaren und benachbarten Umgebung erfolgen.

4.6.Grünflächen

Die als Grünflächen – öffentliche Parkanlage und Friedhof – festzusetzenden Flächen sind im Baunutzungsplan lediglich als „Nichtbaugebiet“ bezeichnet.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat im Urteil vom 13. April 1982 (OVG 2 B 151.80) entschieden, dass die Flächenausweisung „Nichtbaugebiet“ im Baunutzungsplan von 1960 keine verbindliche Regelung der in § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) (jetzt Baugesetzbuch) bezeichneten Art enthält und somit nicht als übergeleitete Bebauungsplanfestsetzung gilt. Die Flächenausweisung „Nichtbaugebiet“ sei das Gegenstück einer städtebaulichen Planung. Sie erschöpfe sich in der Negativaussage des Nichtbauendürfens, ohne positiv zu bestimmen, welche sonstigen Nutzungen zulässig sein sollen. Dies könne nicht das einzige Ziel einer verbindlichen Planfestsetzung sein.

Mit dieser für Berlin endgültigen Rechtsauslegung haben die „Nichtbaugebiete“, soweit sie innerhalb des unbeplanten Innenbereichs liegen, ausreichenden Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen verloren. Der Vollzug des Baugesetzbuchs, z.B. auch in erschließungsrechtlichen Fragen, wird zudem erschwert. Mit dem Bebauungsplan X-B 11 soll dieser Mangel geheilt werden, indem eine positive Nutzungsbestimmung in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan getroffen wird.

Dies ist jedoch nur für die Flächen möglich, für die die Festsetzung als Grünfläche – Parkanlage oder Friedhof – vorgesehen ist. Andere Festsetzungen, z.B. Grünfläche – Sportplatz – können nicht im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans geregelt werden. Detaillierte Festsetzungen wären erforderlich, um dem Abwägungsgebot in diesen Fällen Genüge zu tun, da hier nachbarschützende Belange besonders ins Gewicht fallen. Mit einer Überleitung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist dies nicht zu leisten. Solche Flächen müssen zu gegebener Zeit in qualifizierte Bebauungspläne einbezogen werden.

Der im Geltungsbereich liegende Onkel-Tom-Friedhof, wird deshalb –in seinen Grenzen unverändert – als Friedhof festgesetzt.

Die innerhalb des Gemeindewaldchens im Nichtbaugebiet liegenden Grundstücke Fischerhüttenstraße 17 der Wilhelm-Friedrich-Stiftung, Fischerhüttenstraße 19 der Berliner Stadtreinigung und das Grundstück Nr. 29 sollen nicht in Bauland umgewandelt werden, sondern als Grünfläche –öffentliche Parkanlage- festgesetzt werden.

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 17 wird als soziale Einrichtung genutzt. Die dort vorhandenen historischen Gebäude wurden von 2000 bis 2001 instandgesetzt und modernisiert. Die Umbauten erfolgten im Rahmen des Bestandschutzes der Gebäude. Neubauten und bauliche Erweiterungen sind nicht zulässig.

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 19 liegt wie das Grundstück Nr. 17 in einer „Außenbereichsinsel“, die von einer durchgängigen Grünzone von der Potsdamer Chaussee bis zur Krummen Lanke geprägt wird. Die Bebauung und Nutzung des Grundstücks muss nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, beurteilt werden. Die bisherige Nutzung seitens der Berliner Stadtreinigung wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Das 1959 an der Straße errichtete Gebäude ist noch erhalten. Auf dem Grundstück wurde am 2. Oktober 2003 die auf fünf Jahre zeitlich befristete Nutzung für einen Pflanzenverkauf im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt. Es wurden keine neuen Gebäude errichtet. Die befristete Nutzung widerspricht dem FNP und lässt die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Nach § 35 BauGB ist das Vorhaben nicht zulässig. Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der alten BSR-Nutzung und der vorhandenen genehmigten Bauten auf dem Grundstück vorübergehend städtebaulich vertretbar. Danach sollte das Planungsziel einer öffentlichen Freifläche verwirklicht werden. Die provisorischen Bauten sind dann zu beseitigen.

Später soll überlegt werden, ob der Bezirk bzw. das Land Berlin in der Lage ist, das Grundstück zu erwerben, um die Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklichen zu können. Die geschätzten Kosten, die der Bezirk oder das Land Berlin dann zu tragen hätte, betragen zur Zeit für die Grünfläche ca. 5,00 € pro m².

Beim Kauf des 1887 m² großen BSR- Grundstückes wären ca. 10.000 € an den Eigentümer zu zahlen.

Das früher ebenfalls von der BSR genutzte Grundstück Fischerhüttenstraße 21 wurde bereits der Bauleitplanung entsprechend dem Gemeindewaldchen zugeschlagen.

Das alte heute noch bewohnte Landarbeiterhaus auf dem Grundstück Fischerhüttenstraße 29 steht unter Denkmalschutz. Nach seinem baulichen Untergang soll das Grundstück ebenfalls dem Gemeindewaldchen zugeschlagen werden.

Das Grundstück ist gut geeignet, zu gegebener Zeit den Übergang vom Gemeindewaldchen beiderseits der Fischerhüttenstraße in die Plüschowstraße zu gestalten.

Die hier beschriebene Situation ist allen Eigentümern bekannt, für ihre Grundstücke existierten zu keiner Zeit Planungen, die ihnen Rechte über den Bestand (Fischerhüttenstraße 17 und 29) und die Genehmigung als BSR –Betriebshof (Fischerhüttenstraße 19) hinaus zuerkannten.

Öffentlicher Spielplatz

Nach dem bezirklichen Spielplatzplan soll im Bereich des Gemeindewaldchens ein bestehender öffentlicher Kinderspielplatz erhalten und gesichert werden.

Nach erneuter Prüfung wurde aber festgestellt, dass die Festsetzung des Spielplatzes im einfachen Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Ein öffentlicher Spielplatz ist eine Wohnfolgeeinrichtung und daher im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig. Zudem ist dieser Spielplatz hier bereits angelegt und wird genutzt, Grundstückseigentümer ist das Land Berlin. Es ist daher nicht mehr erforderlich, diesen Spielplatz im einfachen Bebauungsplan festzusetzen. Innerhalb eines solchen einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB werden ergänzend zum geltenden Planungsrecht Festsetzungen getroffen, die zur Förderung und Entwicklung des Ortsteils in städtebaulicher Hinsicht beitragen sollen. Weitere als die im Plan getroffenen Festsetzungen sind zur Durchführung des Planungskonzepts für den Ortsteil nicht notwendig. Auch verbietet ein genereller Bebauungsplan derartige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet. Auf die Eintragung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen durch Kennzeichnung mit einer Signatur entlang den Grundstücksgrenzen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet, da die Kennzeichnung des festzusetzenden Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB mit gleicher Signatur vorrangiger ist. Ein begründeter Ausnahmefall liegt daher vor. Für das Gemeindewaldchen ist die Landschaftsgrenze nach Verordnung vom 8. März 1952 eingetragen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Die Grundstücksgrenze zwischen den mit A-B gekennzeichneten Punkten (Potsdamer Straße 3 Ecke Onkel-Tom-Straße 2-4) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 4)

4.9 Eingriff in Natur und Landschaft

Künftig soll ein möglichst hoher Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als unversiegelte Fläche mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten werden. Dazu dienen die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse, die möglichst niedrig festgesetzt wurden. Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BNatSchG (a.F.), der im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B 11 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) 0,2 und 0,3 des Baunutzungsplans sollen überwiegend im generellen Bebauungsplan festgesetzt werden. Nur in kleinen Teilbereichen soll eine GRZ 0,4, 0,45 und 0,5 als Bestandssicherung festgesetzt werden. Da aber bei der Berechnung der Grundfläche entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt der Geltung des Baunutzungsplans tatsächlich versiegelte Flächen wie Parkplatzflächen, Terrassen usw. nicht zu berücksichtigen waren, heute jedoch diese Flächen in die Berechnung der GRZ

einzu beziehen sind, wird im Ergebnis durch den Bebauungsplan X –B 11 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen, als schon nach dem Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X–B 11 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und / oder Ersatz nicht zu befunden werden braucht.

In Bebauungsplanverfahren wurde von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Die Eingriffsregelung wurde nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis 31. Dezember 1997 geltenden Fassung angewandt.

4.10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 11 nördlich der Potsdamer Straße und westlich der Clayallee der Wohnbaufläche W 2 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 1,5 und einer Einzelhandelskonzentration entlang der Potsdamer Straße und Clayallee zugeordnet.

Östlich der Onkel-Tom-Straße ist Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Das Gemeindewäldchen ist als Grünfläche mit der Signatur „Parkanlage“ und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Nördlich der Parkanlage und westlich der Onkel-Tom-Straße ist eine Grünfläche mit der Signatur „Friedhof“ dargestellt.

Die Potsdamer Straße und Clayallee sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

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

4.11 Ergebnis der Abwägung

a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 18. Juni bis 31. Juli 1985 statt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden keine Anregungen vorgebracht. Es gab keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs X-B 11.

b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB

Zusammenfassung und Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 18. Juni 1997 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X- B 11 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 25 TÖB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplan-Entwurf vom 30. Mai 1997) zu prüfen. Für die Rückäußerungen wurde ein Zeitraum von einem Monat eingeräumt.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Berliner Wasser Betriebe (Schreiben vom 25.Juni 1997)

Anregung:

- a) Außerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegende Wasserversorgungsleitung der BWB sollen durch Leitungsrecht gesichert werden.
- b) Die Fläche darf nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden. Außerdem müssen die vorhandenen Armaturen (Schieber, Hydranten) frei zugänglich sein.

- c) Das geforderte Leitungsrecht im öffentlichen Grün (Gemeindewäldchen) soll im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung:

Zu a), b) und c)

Öffentliche Grünanlagen sollten nicht mit derartigen Rechten belastet werden.

Die im Park (Gemeindewäldchen) vorhandenen Leitungen sind durch Bestandschutz gesichert. Der Abschluss bestandsichernder Verträge mit dem Grundstückseigentümer – hier das NGA – ist zweckdienlicher. Das NGA hat dieses Verfahren im Schreiben vom 11. September 1997 bestätigt.

Dieser Vorschlag wird deshalb nicht aufgenommen.

2. 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 Hinweise 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 Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen vom 26. November 1993 „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“ soll berücksichtigt werden.
- e) Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) liegen dem Referat IV E nicht vor.

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 aus naturschutzrechtlicher Absicht 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 ein bestehendes und rechtlich gesichertes Baugebiet. 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 Vorhaben sind im wesentlichen zur Beachtung durch das Tiefbauamt beim Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen bestimmt; solche werden hier nicht neu geplant.

3. GASAG (Schreiben vom 5. August 1997)

Anregung:

Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der GASAG in den öffentlichen Parkanlagen für die ND-Versorgungsleitung DN 300 St zwischen Onkel-Tom-Straße und Fischerhüttenstraße und ND-Versorgungsleitung DN 250 verlängerte Beerenstraße zwischen Bergmannstraße und Potsdamer Straße.

Abwägung:

Dieser Vorschlag wird nicht aufgenommen. Dazu die Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 11. September 1997:

„Wir sehen keine Notwendigkeit zur Eintragung eines Leitungsrechtes für die im Schreiben der GASAG genannten Leitungen. Öffentliche Grünanlagen im allgemeinen und Landschaftsschutzgebiete im besonderen sollten nicht mit derartigen Rechten belastet werden. Die im Park vorhandenen Leitungen sind durch den Bestandschutz gesichert.“

4. Senatsverwaltung für Bau, Wohnen und Verkehr (Schreiben vom 22. Juli 1997)

Anregung:

Im südlichen Abschnitt der Onkel-Tom-Straße zwischen der Potsdamer Straße und der Pasewaldtstraße ist der ca. 21,00 m breite Straßenquerschnitt auf ca. 13,0 m eingeengt.

Aus verkehrlicher und straßenplanerischer Sicht stellt die derzeitige Situation keine zufriedenstellende Lösung dar. Es ist sinnvoll, den vorhandenen Querschnitt von ca. 21,00 m weiterzuführen, um längerfristig eine durchgängige Linienführung im Straßenverlauf zu erhalten. Außerdem sei eine separate Führung aller Verkehrsarten zu ermöglichen.

Aus Sicht der Straßenplanung, aus verkehrlichen und Verkehrssicherheitsgründen bestehen Bedenken gegen die Aufhebung der f.f. Straßenfluchtlinien in diesem Bereich und der Festlegung der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

Abwägung:

Dieser Vorschlag wurde mit dem Tiefbauamt erörtert. Die Straßenbegrenzungslinie der Onkel-Tom-Straße 2/12 wird zurückgesetzt und damit das Straßenprofil verbreitert. Der Bestand denkmalgeschützter Gebäude wird dabei nicht angetastet.

5. Tiefbauamt (Schreiben vom 10. Juli 1997)

Anregung

Das Profil den Straßenabschnitt Onkel-Tom-Straße sollte mindestens 17,00 m aufweisen. Folgendes Profil wäre denkbar: je 5,00 m Geh- und Radweg sowie 6,50 m Fahrbahn.

Abwägung:

Dieser Vorschlag wird berücksichtigt. Das Tiefbauamt hat dazu eine Ausbauskizze gefertigt.

6. Naturschutz- und Grünflächenamt (Schreiben vom 23. Juli 1997)

Anregung:

- a) Auf dem Gartenteil des Eckgrundstücks Riemeisterstraße 21 Ecke Schützallee stehen gebäudenah eine Blutbuche, sowie an der nordöstlichen Grundstücksseite zwei ausgewachsene Rosskastanien. Um die Veränderung der Baugrenzen für den wirksamen Schutz dieser Gehölze wird gebeten.
- b) In der Begründung zum Bebauungsplanverfahren soll ein Hinweis aufgeführt werden, dass der Stadtentwicklungsplan (StEP 2 –Kinderspielplätze) im Versorgungsbereich 6, der sich teilweise mit dem Bebauungsplangebiet überlagert, eine geringe Dringlichkeitsstufe zur Anlage von Spielplätzen in diesem Bereich darstellt. Es sollte ebenfalls unter Punkt I 2.3 der Begründung erwähnt werden, dass in dem vom Bezirk

beschlossenen Spielplatzplan Zehlendorf eine gute Spielplatzversorgung, bedingt durch den bestehenden öffentlichen Spielplatz im Gemeindewäldchen, gegeben ist.

Zu a) und b)

Diese Vorschläge werden aufgenommen.

7. Umweltamt (Schreiben vom 26. August 1997)

Anregung:

Auf einigen Grundstücken gibt es zur Zeit Altlastenverdacht.

Abwägung:

Das Umweltamt wird im Rahmen der Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren der betroffenen Grundstücke Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen veranlassen.

Ergebnis der TÖB-Auswertung:

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B 11 insgesamt keine Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

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

Auf die Möglichkeit die Entwurfsunterlagen vom 15. August 2005 in der Zeit vom 5. September 2005 bis einschließlich 5. Oktober 2005 einzusehen und hierzu Anregungen vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürger und Bürgerinnen durch Bekanntmachung vom 15. August 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 26. August 2005, Seite 3302, und durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans X- B11 hatte bei den Bürgern und Bürgerinnen eine positive Resonanz hervorgerufen. Besonders positiv wurde in Gesprächen die Festsetzung bezüglich der freigelassenen Innenbereiche bewertet. Es wurden keine schriftlichen Anregungen vorgebracht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Bei Verwirklichung der im Bebauungsplan erörterten Straßenplanung entstehen der Gemeinde Kosten.

Entsprechend einer Anfrage beim Tiefbauamt würde der Umbau der beiden Gehwege und die Verbreiterung der Onkel-Tom-Straße Kosten in Höhe von ca. 150.000 € verursachen (zusätzlich Kosten durch Grunderwerb, d.h. ca. 175 m² Straßenland x 10,0 €/m² ergibt 1750 €).

Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu mildernden bzw. zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten, sind nicht erkennbar.

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

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,9 können überwiegend wieder erreicht werden.

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 würden die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht zu verwirklichen.

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 gering, 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 sieben 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 grundsätzlich nicht zu rechnen ist.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Aufstellung des Bebauungsplans 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 "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 getroffen.

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

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Über die Auswirkungen einer gutachterlichen Untersuchung hat eine Ausstellung vom 9. August bis 13. August 1993 stattgefunden.

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 21. September 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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-B 11 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans 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. 42 vom 26. August 2005, Seite 3302 und durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 5. September 2005 bis einschließlich 5. Oktober 2005 stattgefunden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr.1054 vom 15.3.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans X- B 11 zugestimmt und den Entwurf 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- B 11 wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23. März 2006 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X- B 13 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 22. Mai 2006 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin festgesetzt werden kann. Die Prüfung dieses Plans gilt als Muster für den gleichartigen Bebauungsplan X- B 11, der mit dem Bebauungsplan X- B 13 zur Festsetzung zurückgegeben wurde.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Punkt 4.9 der Begründung „Eingriff in Natur und Landschaft“ wurde bezüglich falsch genannter Rechtsgrundlagen geändert. Die Eingriffsbewertung wurde nach § 8a BNatSchG (a. F.) durchgeführt. Es wurden die Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.
2. In der Begründung angewandte Überleitungsvorschriften wurden korrigiert und ergänzt.
3. Die Rechtsverordnung wurde in § 4 aktualisiert (Frist einheitlich zwei Jahre)

Der Bebauungsplan wird nach altem Recht gemäß Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 243 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

V. Rechtsgrundlagen:

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

In Verbindung mit dem 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),

In Verbindung mit dem 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),

in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. 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 Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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. I S. 1818, 1824);

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 Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Aufgestellt: Berlin Steglitz-Zehlendorf den 13. Juni 2006

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung



Nebenzuehung
Juni 1938
für die zur Ausführung
imms und Baugruppe

- Zentrale Erläuterungen:**
- Die Baugrubenlinie und ihrer dem umliegenden Gelände ist zu den niedrigeren Grundhöhen hin abgeflacht, die Baugruben in einer Höhe abgeflacht, deren Länge maximal 20,0 m im Bereich 22 und 20,0 m im Bereich 23 beträgt ist.
 - In den im Baugruben umgrenzten Einheitswohnblöcken des Abzuges, die den Umfang der Baugrubenlinie bilden, sind die Einheitswohneinheiten nach der Eintragung von Baubestimmungen der Bauordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 bis 10, 12 und 13 der Baugrubenlinie zu errichten.
 - Die Eintragung von Baubestimmungen der Bauordnung gemäß § 172 Abs. 3 des Bauordnungsrechts ist in den Baugruben zu berücksichtigen.
 - Die Eintragung von Baubestimmungen der Bauordnung gemäß § 172 Abs. 3 des Bauordnungsrechts ist in den Baugruben zu berücksichtigen.
 - Die Eintragung von Baubestimmungen der Bauordnung gemäß § 172 Abs. 3 des Bauordnungsrechts ist in den Baugruben zu berücksichtigen.
 - Die Eintragung von Baubestimmungen der Bauordnung gemäß § 172 Abs. 3 des Bauordnungsrechts ist in den Baugruben zu berücksichtigen.

Bebauungsplan X - B11

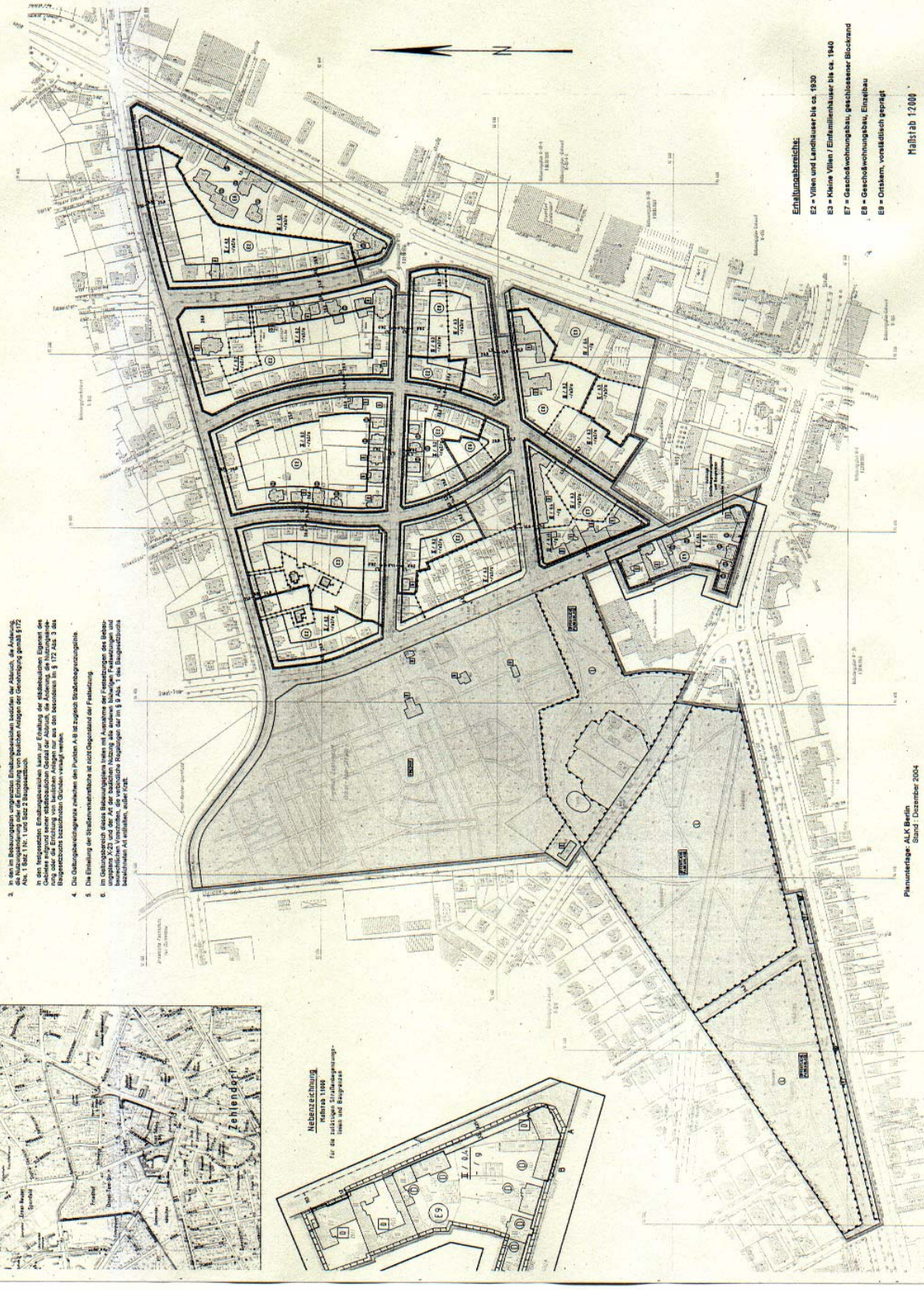
für das Gelände
zwischen Sven-Hedin-Straße, Schulzeallee, Clayallee, Potsdamer Straße, Forststraße, nordwestliche Grenze des Gemeindefeldes, Fischertanienstraße, westliche Grenze des Gemeindefeldes mit Absperrung der Grundstück Clayallee und 8 (Gemeindefeld 1, 2 und 7A (Nordgrundstücke)) und 8 (Gemeindefeld 1, 2 und 7A (Südgrundstücke)) Fischertanienstraße 416, Ortel-Tempel-Straße 17, Paasewaldstraße 1-3 und sowie Probit-Straße/Weg 2/13
im Bezirk Zeilendorf, Ortsteil Zeilendorf

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erhaltungszustand, Höhe baulicher Anlagen

| | |
|------|------------|
| 1.1 | Wohngebiet |
| 1.2 | Wohngebiet |
| 1.3 | Wohngebiet |
| 1.4 | Wohngebiet |
| 1.5 | Wohngebiet |
| 1.6 | Wohngebiet |
| 1.7 | Wohngebiet |
| 1.8 | Wohngebiet |
| 1.9 | Wohngebiet |
| 1.10 | Wohngebiet |
| 1.11 | Wohngebiet |
| 1.12 | Wohngebiet |
| 1.13 | Wohngebiet |
| 1.14 | Wohngebiet |
| 1.15 | Wohngebiet |
| 1.16 | Wohngebiet |
| 1.17 | Wohngebiet |
| 1.18 | Wohngebiet |
| 1.19 | Wohngebiet |
| 1.20 | Wohngebiet |
| 1.21 | Wohngebiet |
| 1.22 | Wohngebiet |
| 1.23 | Wohngebiet |
| 1.24 | Wohngebiet |
| 1.25 | Wohngebiet |
| 1.26 | Wohngebiet |
| 1.27 | Wohngebiet |
| 1.28 | Wohngebiet |
| 1.29 | Wohngebiet |
| 1.30 | Wohngebiet |

... (detailed legend continues with various symbols and codes for building types, heights, and zones)



- Erhaltungszustand:**
- E1 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930
 - E2 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940
 - E3 = Geschosswohnungsbau, geschlossener Blockrand
 - E7 = Geschosswohnungsbau, Einzelbau
 - E8 = Ostern, vorläufig gestrichelt
- Maßstab 1:2000

Beauftragter: ALK Berlin
Stand: Dezember 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.