

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
vom 30. Oktober 2007
mit redaktionellen Ergänzungen
vom 14. Februar 2008

zum

Bebauungsplan 4-33 B

für die Grundstücke

Charlottenbrunner Straße 22-24, Kudowastraße 8-15, 19-21, Flinsberger Platz 3-1,
Auguste-Viktoria-Straße 34-30 A, 28-18 A und Warmbrunner Straße 11, 15/27 und
18/24 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Gegenstand der Planung	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanes und stadträumliche Einordnung	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	7
3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	8
3.4 Denkmalschutz	9
3.5 Altlasten	9
3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute	10
3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172	10
II. Planinhalte	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2. Ziel des Bebauungsplanes	11
3. Wesentlicher Planinhalt	11
3.1 Bauweise	12
3.2 Baugrenzen und Baufluchtlinien	12
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Stellplätze und Garagen	12
3.5 Grünfestsetzungen	12
3.6 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen	12
3.7 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften	13
3.8 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	13
3.9 Höhenbeschränkung	13
3.10 Bestandsschutz	13
4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1 Bauweise	13
4.2 Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen	14
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Stellplätze und Garagen	18
4.5 Straßenverkehrsflächen	19

	Seite	
4.6	Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	19
4.7	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	20
4.8	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	20
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	
1.	Belange des Allgemeinwohls	20
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	20
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	20
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	20
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	20
4.2	Umweltbericht, Umweltprüfung	21
IV.	Haushaltmäßige Auswirkungen	23
V.	Verfahrensablauf	23
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	23
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	23
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	24
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
5.	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	25
5.1	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	25
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB	26
VI.	Rechtsgrundlagen	27

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B soll mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstückfläche für die Grundstücke neu festgesetzt und die Bauweise geändert werden.

Dabei sollen unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bestandsorientiert Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Das geltende Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B ist der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin BauOBln 58 in der Fassung vom 21. November 1958. Im Zusammenwirken mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufuchtlinien (f.f. vom 27. Dezember 1904, 27. Dezember 1901 und 15. Juli 1891) wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - Zuordnung -

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BauOBln58

Maß der baulichen Nutzung:

Baustufe II /3 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6)

Bauweise:

Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

Bebauungstiefe 13,0 m

In der Baustufe II /3 gilt nach dem geltenden Planungsrecht die geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dem steht jedoch die vor Ort realisierte offene Bauweise - vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen - gegenüber.

In Verbindung mit dem vielfach vorhandenen Nachverdichtungspotenzial auf den Grundstücken besteht daher die Möglichkeit, dass eine der Siedlungsstruktur nicht angepasste geschlossene Bebauung realisiert werden kann. Planerisches Ziel ist es, die bestehende Bebauungsstruktur als offene Bauweise festzusetzen.

Gemäß § 8 BauOBln 58 gilt für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben der geschlossenen Bauweise aufgrund der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien eine Bebauungstiefe von 13,0 m. Die vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern ist in offener Bauweise und auch außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13,0 m errichtet worden. Durch die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen entstand teilweise eine rückwärtige Bebauung, darunter auch Hammergrundstücke und eine Bebauung in zweiter Reihe, deren Baukörper/-teile z.Z. den Beschränkungen des Bestandsschutzes unterliegen.

Die vorhandene Bebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht mit einer geschlossenen Bebauung und einer Bebauungstiefe von 13,0 m. Es soll eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert in Verbindung mit der offenen Bauweise und unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgen.

Die Änderung des geltenden Planungsrechtes ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes erforderlich und nur über die Festsetzung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Dabei sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-33 B vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 15. Juli 1891, 27. Dezember 1901 und 27. Dezember 1904 übernommen und als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erneut festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll bestandsorientiert mit der Festsetzung von Bebauungstiefen neu festgelegt werden (Textliche Festsetzungen). Die Bauweise wird über eine textliche Festsetzung geregelt.

Das zulässige Nutzungsmaß (GRZ 0,3, GFZ 0,6) wird nicht verändert, es hat weiter Bestand und ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umsetzbar.

Im Baunutzungsplan ist das gesamte Gebiet zwischen Charlottenbrunner Straße, Salzbrunner Straße, Flinsberger Platz und Auguste-Viktoria-Straße der Baustufe II/3 zugeordnet. Der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-33 B erfüllt in großen Teilen nicht mehr die Anforderungen an die offene Bauweise. Die vorhandene Bebauung hat dort auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m. Der Bereich hat sich anders entwickelt, was auch anhand der Grundstückszuschnitte und -größen ablesbar ist. Ausgenommen davon ist auch der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-63 - Schulstandort - (Charlottenbrunner Straße / Kudowastraße), welcher derzeit als Kleingartenkolonie genutzt wird und das evangelische Gymnasium zum Grauen Kloster (Salzbrunner Straße 41).

Der Bebauungsplan 4-33 B soll in Verbindung mit § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren - als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise neu festsetzen.

Da durch die bestandsbezogene Verlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Änderung der Bauweise die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB) kann für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Für den Bebauungsplan 4-33 B wird davon Gebrauch gemacht (siehe III. Pkt. 4.2).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanes und stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B umfasst die Grundstücke Charlottenbrunner Straße 22-24, Kudowastraße 8-15, 19-21, Flinsberger Platz 3-1, Auguste-Viktoria-Straße 34-30 A, 28-18 A und Warmbrunner Straße 11, 15/27, 18/24 und befindet sich im Ortsteil Schmargendorf. Die Geltungsbereichsgrenze in der Auguste-Viktoria-Straße ist gleichzeitig die Grenze zum Ortsteil Grunewald. Darüber hinaus ist sie zwischen Charlottenbrunner Straße und Warmbrunner Straße auch die Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplanes IX-193 (festgesetzt 4. November 2002). An dem südlichen Abschnitt der Auguste-Viktoria-Straße zwischen Warmbrunner Straße und Flinsberger Platz grenzt der Hubertussportplatz an. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch den Flinsberger Platz. Im Westen bildet die Kleingartenkolonie Paulsborn - Kudowa sowie die Wohnbebauung in der Kudowastraße und in der Warmbrunner Straße das Gymnasium zum Grauen Kloster die Grenze des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in direkter Nähe zum Hohenzollerndamm. Sowohl die Auguste-Viktoria-Straße als auch der Flinsberger Platz führen auf den Hohenzollerndamm. Der Hohenzollerndamm ist eine übergeordnete Straßenverbindung und bindet den Geltungsbereich verkehrlich an. Richtung Süden führt der Hohenzollerndamm über die Clayallee zum Ortsteil Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf), Richtung Osten über den Fehrbelliner Platz zur Bundesallee und zur City West. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Stadtautobahn (Hohenzollernbrücke) als innerstädtische Verbindung und als Zubringer zu den Bundesautobahnen außerhalb Berlins. Der Geltungsbereich ist gut an den Individualverkehr angebunden. Ebenso gut ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Den Hohenzollerndamm entlang fährt die Autobuslinie 115 (Düppel-Süd / U-Bahnhof Güntzelstraße), die eine direkte Verbindung zu mehreren U-Bahnlinien hat (U1, U7, U9). Durch die Paulsborner Straße fährt die Autobuslinie 210 (Roseneck / Charlottenburg Pulsstraße) mit Haltestellen am Kurfürstendamm (U-Bhf. Adenauerplatz) und zum Übergang zur U- und S-Bahn. Fußläufig erreichbar ist der S-Bahnhof Hohenzollerndamm an der Hohenzollernbrücke mit der Ringbahn (S-Bhf-Schöneberg / S + U-Bhf Gesundbrunnen).

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Privatbesitz und im Eigentum der Kirche.

2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung

Der Geltungsbereich ist in offener Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die zum Wohnen genutzt werden. Unbebaut sind lediglich die Grundstücke Warmbrunner Straße 15 und 25/27. Die Bebauung ist bis auf wenige Ausnahmen straßenseitig angeordnet.

Die Straßen Auguste-Viktoria-Straße, Charlottenbrunner Straße, Kudowastraße, Warmbrunner Straße und Flinsberger Platz sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist sichergestellt.

3. **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B ist als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Baunutzungsplan

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B liegen aufgrund der Straßen- und Baufluchtlinien f.f. vom 27. Dezember 1904, 27. Dezember 1901 und 15. Juli 1891 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Baunutzungsplan sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und der Baustufe II/3 zugeordnet.

Zulässig sind: GRZ 0,3
GFZ 0,6
II Vollgeschosse
geschlossene Bauweise – Bebauungstiefe 13,0 m

Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

Stadtentwicklungsplanung (StEP) Wohnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B befindet sich im StEP Wohnen innerhalb eines Gebietes, das die Sicherung und Entwicklung hochwertiger Lagen als Maßnahme vorsieht.

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbe, Zentren/Einzelhandel, Verkehr, öffentliche Einrichtungen treffen für den Bereich des Bebauungsplanes keine besonderen Aussagen.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. November 2006 (GVBl. S.1074), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Der Plan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ordnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Der Geltungsbereich wird im Plan „Landschaftsbild“ als städtisch geprägter Raum eingeordnet und dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge werden u.a. als Maßnahmen aufgeführt. Der Erhalt und die Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen, speziell die besondere Siedlungsgrünstruktur bzw. der Siedlungszusammenhang sind zu benennen.

Im Plan „Biotop und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich ebenfalls als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ charakterisiert. Damit verbunden ist u.a. der Erhalt der hohen biotischen Vielfalt, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes und die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach und Fassadenbegrünung.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der Dringlichkeitsstufe IV (niedrigste Stufe) zu. Hier sollen vor allem die vorhandenen Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität gesichert und verbessert werden. Die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum soll verbessert werden.

3.4 Denkmalschutz

In der Denkmalliste ist das Gebäude **Flinsberger Platz 3/Kudowastraße 15** als Baudenkmal eingetragen.

3.5 Altlasten

Das Bodenbelastungskataster enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33B eine Altlastenverdachtsfläche.

- Auguste-Viktoria-Straße 33: Auffüllung aus Trümmerschutt - ALV Nr. 14033

Bodenuntersuchungen liegen zu der Fläche nicht vor, eine aktuelle Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser besteht nicht. Die Altlastenverdachtsfläche stellt keine Gefährdung für die bestehenden und im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen dar.

3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 21 A und 22 Eintragungen enthalten. Es handelt sich dabei um Regelungen, die keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan 4- 33 B haben.

Grunddienstbarkeiten

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches erfolgte nur eine stichpunktartige Überprüfung der Grundstücke. In der Abteilung II der Grundbuchblätter nachfolgender Grundstücke – Auguste-Viktoria-Straße 21A, 22, 22A, 24 und 30, 30A - sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, die aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan und seinen Inhalt haben. Es handelt sich dabei um die Sicherung von Wohnungsrechten, Nießbrauch und Rechten zur gemeinsamen Entsorgung.

Im Grundbuch des Grundstückes **Auguste-Viktoria-Straße 25** ist in der Abteilung II ein Wegerecht zugunsten des Grundstückes **Auguste-Viktoria-Straße 24 A** eingetragen.

Bei dem Grundstück Auguste-Viktoria-Straße 24 A handelt es sich um ein Grundstück in zweiter Reihe ohne direkten Anschluss an die Straßenverkehrsfläche. Mit der Eintragung des Wegerechtes über das an der Straßenverkehrsfläche liegende Grundstück Auguste-Viktoria-Straße 25 erhält das Grundstück seine Erschließung.

Ortsstatute

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden

3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B liegt nicht im Bereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB.

II. **Planinhalt**

1. **Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Bebauung des Geltungsbereiches begann in den 20er Jahren. Grundlage dafür waren die Bauordnung für Berlin von 1920 / 29 und die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden dem Wohngebiet und der Bauklasse II, II a zugeordnet. Zulässig waren nicht mehr als zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage dieser Bauordnung entstanden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Mit der Festsetzung des Baunutzungsplanes von 1960 als geltendes Planungsrecht wurde für das Stadtgebiet auf der einen Seite eine Auflockerung und Herabsetzung der dichten Bebauung in der Innenstadt, auf der anderen Seite eine Heraufzo-

nung der geringer genutzten Außengebiete angestrebt. So wurde in der Baustufe II (ehemals Bauklasse II /II a) in zahlreichen Vorortgebieten die GFZ um 50% von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt und anstelle der offenen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B im Ortsteil Schmargendorf wurde u.a. in die Baustufe II/3 eingegliedert mit einer zulässigen GFZ von 0,6, einer GRZ von 0,3, 2 Vollgeschossen und geschlossener Bauweise sowie einer Bebauungstiefe von 13,0 m. Bei der Durchsicht der Bestandsbebauung kann festgestellt werden, dass fast 50 Jahre nach dieser Festsetzung die offene Bauweise erhalten geblieben ist.

Die bestehende Bebauung in offener Bauweise steht somit im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht mit einer geschlossenen Bauweise. Die Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 hat aufgrund der Neufassung von § 6 Abs. 1 i.V. mit Abs. 6 geregelt, dass innerhalb der geschlossenen Bauweise Grundstücke von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze bebaubar sind, ohne dass eine (offene) Bebauung des Nachbargrundstückes mit seitlichem Grenzabstand zu würdigen wäre. Durch diese Regelung ist die vorhandene offene Bauweise im Geltungsbereich langfristig gefährdet.

In Verbindung mit dem vielfach vorhandenen Nachverdichtungspotenzial auf den Grundstücken besteht daher die Möglichkeit, dass eine der Siedlungsstruktur nicht angepasste geschlossene Bauweise realisiert werden kann, die nicht planerisches Ziel ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m festgesetzt ist, wird von der vorhandenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern überschritten. Diese Baukörper/-teile unterliegen zur Zeit den Beschränkungen des Bestandsschutzes.

Eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise - offene - ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches und Berücksichtigung des Bestandes erforderlich und nur über einen Bebauungsplan zu erreichen. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Unverändert bleiben die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Beurteilung von Vorhaben bestehen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan 4-33 B bestandsorientiert Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-33 B wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet. Er sieht für die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise differenzierte Festsetzungen vor. Diese er-

folgen über textliche Festsetzungen. Zeichnerisch werden die Baugrenzen festgesetzt.

3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „offene“ Bauweise festgesetzt werden. (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1).

3.2 Baugrenzen und Baufluchtlinien

Die straßenseitigen förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinien in der Charlottenbrunner Straße, Kudowastraße, Flinsberger Platz, Auguste-Viktoria-Straße und Warmbrunner Straße werden übernommen und als Baugrenzen erneut festgesetzt. Ausgenommen davon ist die f.f. Baufluchtlinie in der Warmbrunner Straße 20/24, sie wird aufgehoben. Für die Grundstücke Warmbrunner Straße 20/24 wird im Abstand von 15,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, eine neue Baugrenze festgesetzt. Für die Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 24, 26 und 32A sowie Kudowastraße 8,9 wird im Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze eine straßenseitige Baugrenze neu festgelegt. Die f.f. Baufluchtlinien an den zur Erschließung dienenden Zuwegungen zu den Hammergrundstücken werden aufgehoben.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B wird über textliche Festsetzungen - Nr. 2 bis 4 - geregelt. Die Bebauungstiefe wird mit 20,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die straßenseitige Baugrenze (textliche Festsetzung Nr. 2). Ausgenommen davon sind die Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 21-24. Hier beträgt die Bebauungstiefe 25,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an (textliche Festsetzung Nr. 3). Hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar sind die Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 30-32 (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.4 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

3.5 Grünfestsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne vom § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

3.6 Verkehrerschließung und Verkehrsflächen

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33 B sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Charlottenbrunner Straße, Kudowastraße, Warmbrunner Straße, Flinsberger Platz und Auguste-Viktoria-Straße gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 7).

3.7 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der f.f. Straßenfluchtlinien, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise enthalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Das Doppelhaus auf dem Grundstück Flinsberger Platz 3, Kudowastraße 15 ist in der Denkmalliste gemäß § 4 DSchGBln eingetragen und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ gekennzeichnet.

3.9 Höhenbeschränkung

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Die sich aus §§ 12 - 15 und § 18 a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

3.10 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-33 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauweise

Das geltende Planungsrecht verbindet mit der Baustufe II/3 die geschlossene Bauweise.

Die vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern widerspricht dem geltendem Planungsrecht und könnte langfristig zu einer Veränderung des Gebietes führen, was aber städtebaulich nicht gewünscht ist. Auch durch die 2005 erfolgte Neufassung der Bauordnung für Berlin ist die offene Bauweise des Bestandes langfristig gefährdet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bebauungsstruktur durch Festsetzung der offenen Bauweise zu erhalten und langfristig zu sichern. Um den Charakter des Bereiches mit einer offenen Bauweise nachhaltig zu festigen, werden bezogen auf die Bauweise sichernde Festsetzungen getroffen. Die offene Bauweise ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze. Die Länge aller Hausformen der offenen Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen - § 22 Abs. 2 BauNVO) ist auf 50,0 m begrenzt. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation - Grundstückgröße, -breite und -tiefe - ist mit der Festsetzung der offenen Bauweise eine Neubebauung in den vorhandenen Gebäudeabmessungen möglich. Die Struktur des Ortsbildes verändert sich mit diesen städtebaulichen Vorgaben nicht, sondern unterstützt eine dem Bestand angepasste Bebauung. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung auch die Bestandsbebauung gesichert.

Als Hausformen sind künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig und zwar bis zu einer Länge von 50,0 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Grundlage hierfür ist die vorhandene Bebauung. Die spezielle Festsetzung dieser Hausformen schließt Reihen- und Kettenhäuser aus, da sie im Geltungsbereich und darüber hinaus (angrenzend Ortsteil Grunewald) untypisch sind. Durch die Freihaltung der seitlichen Grundstücksflächen ist eine Transparenz vom Straßenraum in den Blockinnenbereich und damit eine Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Straßenraum gegeben. Das soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden und durch die Festsetzungen der offenen Bauweise weiter verfolgt werden.

4.2 Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die vorhandenen f.f. Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien bestätigt und erneut als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus werden Baugrenzen neu festgesetzt (Grundstücke 2. Reihe, Hammergrundstücke).

Damit wird die tatsächliche Situation vor Ort festgeschrieben und langfristig die städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die erneute Festsetzung nunmehr als Straßenbegrenzungslinien und vordere Baugrenzen werden auch die Vorgärten, die durchgehend straßenbegleitend vorhanden und ein prägendes Element in diesem Bereich sind, übernommen und gesichert.

Durch die Überprüfung und Gegenüberstellung der vorhandenen f.f. Fluchtlinien und der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Abweichungen von den historischen Festsetzungen ermittelt. Der größte Teil entspricht aber der derzeitigen Bebauungsstruktur.

Abweichungen gibt es bei der f.f. Baufluchtlinie in der Warmbrunner Straße 20/24. Hier wird die Baufluchtlinie nicht erneut mit 5,0 m festgesetzt, sondern entsprechend des baulichen Bestandes zurück verlegt. Die f.f. Baufluchtlinie vom 15. Juli 1891, 27. Dezember 1901, 27. Dezember 1904 für die Grundstücke Warmbrunner Straße 20/24 wird aufgehoben. Die Baugrenze wird 15,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt neu festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung bestätigt bereits die breiten straßenseitigen Vorgärten. Die künftige Bebauung erhält mit der Festsetzung der „versetzten“ Baugrenze eine bestandsorientierte Vorgabe. Damit ist die vorhandene Bebauung gesichert und die Entwicklung gewährleistet.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken Warmbrunner Straßen 20/24 wurde die Besonnung der Gebäude und Freiflächen in den Vordergrund gestellt. (Süden). Die gleichartige Anordnung der Bebauung von drei zusammenhängenden Grundstücken rechtfertigt die Festsetzung einer am Bestand orientierten Baugrenze, wobei gleichzeitig ein 15,0 m breiter zusammenhängender nicht überbaubarer Grünbereich mit gewachsener Vegetation im Vorgarten zur Festsetzung kommt. Den seitlich angrenzenden Eckgrundstücken Auguste-Viktoria-Straße 27, 28 / Warmbrunner Straße 18 und Kudowastraße 10/10B entstehen durch die Anordnung und Festschreibung der Baukörper keine Nachteile. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet, Wohnwert und -qualität nicht gemindert.

Die Festsetzung von zusätzlichen Baugrenzen wird bei der vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe notwendig, um die Bebaubarkeit sicherzustellen. Die vorhandene Bebauung befindet sich außerhalb der zulässigen als auch der künftigen Bebauungstiefe und somit im Bestandsschutz.

Eine Neufestsetzung von Baugrenzen zur Schaffung eines Planungsrechtes erfolgt für die Grundstücke:

Hammergrundstücke

- Auguste-Viktoria-Straße 26
- Auguste-Viktoria-Straße 32 A
- Kudowastraße 8 A
- Kudowastraße 9

Bauen in 2. Reihe

- Auguste-Viktoria-Straße 24 A

Entsprechend der straßenseitigen Vorgärten wird die Baugrenze jeweils im Abstand von 5,0 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das geltende Planungsrecht grenzt die überbaubare Grundstücksfläche einheitlich für alle Grundstücke im Geltungsbereich mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m ab. Grundlage dafür ist § 8 der Bauordnung für Berlin in Verbindung mit den förmlich festgestellten - f.f. - Baufluchtlinien vom 18. Juli 1891, 27. Dezember 1901 und 27. Dezember 1904.

Die vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern wurde in offener Bauweise in einer Tiefe von 13,0 m und darüber hinaus errichtet. Es ist teilweise auch eine rückwärtige Bebauung entstanden, darunter Hammergrundstücke und ein Bebauung in zweiter Reihe. Diese Baukörper/ -teile außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13,0 m unterliegen z.Z. den Beschränkungen des Bestandsschutzes.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das zulässige Nutzungsmaß von GFZ 0,6 bei der Bestandsbebauung (offene Bauweise) nicht innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13,0 m umgesetzt werden kann und dass bei einer Vielzahl der Grundstücke ein Nachverdichtungspotenzial besteht.

Die durch das geltende Planungsrecht vorgesehene Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und einer Bebauungstiefe von 13,0 m hat sich in knapp 50 Jahren nicht durchgesetzt. Die offene Bauweise prägt die Bebauung im Geltungsbereich, widerspricht aber dem geltenden Planungsrecht. Ziel ist eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise - offene - an die Bestandsbebauung, um eine Weiterentwicklung des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Die Grundstücke mit einer überwiegend straßenseitig errichteten Bebauung sind von der Länge und Tiefe und damit vom Zuschnitt und der Größe sehr unterschiedlich, so dass hier eine differenzierte Festsetzung der Bebauungstiefe erforderlich ist, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung von GFZ 0,6 auf jedem Grundstück umsetzen zu können.

Darüber hinaus bedürfen die Hammergrundstücke und Grundstücke in zweiter Reihe, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, einer Regelung.

Da aufgrund der örtlichen Situation bekannt ist, dass das zulässige Nutzungsmaß auf den Grundstücken mit unterschiedlichem Zuschnitt nicht einheitlich geregelt werden kann, sollen nach Abwägung aller Interessen grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen werden. Es fällt bei dem Bebauungsplan eine Entscheidung zugunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung des zulässigen Nutzungsmaßes.

Die Bebauungstiefe wird über textliche Festsetzungen geregelt und beträgt 20,0 m bzw. 25,0 m (textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3), gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Die rückwärtige Baugrenze wird zeichnerisch nicht dargestellt, die Regelung erfolgt nur textlich. Die Bebauung in zweiter Reihe ist somit ausgeschlossen. Berücksichtigung findet hier der bauliche Bestand, der separat geregelt werden soll. Mit dem Einfügen einer vorderen Baugrenze und der Festsetzung einer Bebauungstiefe von 20,0 m soll für die Hammergrundstücke und Grundstücke in 2. Reihe ein Baurecht neu geschaffen werden.

Durch eine Überbaubarkeit hinter der vorderen Baugrenze in voller Tiefe der Grundstücke sollen die Grundstücke einbezogen werden, die aufgrund ihrer Größe (Grundstückstiefen von ca. 62,0 m - 82,0 m) mehrere Bestandsbaukörper aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Regelungen stellen sicher, dass auf allen im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken das zulässige Maß der baulichen Nutzung umsetzbar ist und Planungsschaden nach § 42 BauGB vermieden wird.

Bei diesen Vorgaben wird der Gleichheitsgrundsatz nicht verletzt, denn als Ergebnis kann jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück ein oder mehrere Gebäude errichten, je nach Größe und Zuschnitt seines Grundstückes.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, dass eine unterschiedlich festgesetzte Bebauungstiefe nicht den Gleichheitsgrundsatz verletzt, wenn sie durch tatsächliche Gegebenheiten bei der Planaufstellung, etwa eine vorhandene Bebauung gerechtfertigt ist (BVerwG v. 30. August 65 - IV B 81. 65 - BRS 16 Nr. 5 BBauBl. 65, 597; Revisionsbeschluss zu OVG Münster, U. v. 30. Oktober 64 - VII A 980/63 -, HGBR Rspr. II, 173 - DÖV 65, 536).

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Festsetzungen zum Nutzungsmaß als auch zur Bebauungstiefe um Höchstwerte handelt, die nicht überschritten aber unterschritten werden können. Es besteht keine Verpflichtung alle planungsrechtlichen Vorgaben auszunutzen. Abhängig ist die Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben immer von dem vorhandenen Grundstück und den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Weiteren Regelungsbedarf gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für zwei Grundstücke, Kudowastraße 20 und Auguste-Viktoria-Straße 32 mit einer vorhandenen Bebauung, die außerhalb der derzeit zulässigen und auch künftig zulässigen Bebauungstiefe liegt. Die Grundstücke sind von ihrer Größe und dem Zuschnitt verschieden (1.065 m² / 2.393 m²), so dass hier keine einheitliche Regelung für die überbaubare Grundstücksfläche getroffen werden kann.

Durch die Überbaubarkeit in voller Tiefe - Auguste-Viktoria-Straße 32 - kann aufgrund der Größe des Grundstückes (2.393 m²) das zulässige Nutzungsmaß mit mehreren Baukörpern auf dem Grundstück umgesetzt werden. Das derzeit im Bestandsschutz befindliche Gebäude kann mit dieser Festsetzung aus dem Bestandsschutz entlassen werden. Die Regelung für dieses Grundstück erfolgt analog den Grundstücken mit einer Bebauung in 2. Reihe (Auguste-Viktoria-Straße 30 - 31 A).

Für das zweite Grundstück - Kudowastraße 20 - gibt es keine zusätzliche Regelung, da der Zuschnitt des Grundstückes es ermöglicht, innerhalb der Bebauungstiefe von 20,0 m die zulässige Baumasse unterzubringen. Bei der Festsetzung der Bebauungstiefe von 20,0 m unterliegt der Baukörper außerhalb der Bebauungstiefe - wie bisher - dem Bestandsschutz. Eine Neubebauung kann nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Festsetzung des Bestandes würde eine langfristige Festschreibung der Bebauung bedeuten, ohne Berücksichtigung der durchgehenden straßenseitigen Anordnung der Gebäude im Geltungsbereich, die durch die straßenseitigen Baugrenzen und die Festsetzung der Bebauungstiefen vorgegeben wird. Für den Eigentümer ergeben sich aus der Festsetzung der Bebauungstiefe von 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, keine Konsequenzen. Das außerhalb der Bebauungstiefe liegende Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz (siehe hierzu: II. Planinhalt, Pkt. 3.10). Das zulässige Nutzungsmaß ist mit den Festsetzungen gesichert und umsetzbar.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen wirkt nur in die Zukunft, d.h. bei einer Neubebauung. Dem Eigentümer des Grundstückes entstehen keine Nachteile, da das Grundstück wie bisher weiter genutzt werden kann.

Für den Bebauungsplan führt das insgesamt zu folgenden Regelungen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche:

1. Die Bebauungstiefe für die Grundstücke im Geltungsbereich beträgt 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an - textliche Festsetzung Nr. 2 - soweit nicht in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 anders geregelt.

Für die Grundstücke Kudowastraße 20 und die Hammergrundstücke und Grundstücke in 2. Reihe Auguste-Viktoria-Straße 24, 26, 32 A und Kudowastraße 8 A, 9 gilt auch die Bebauungstiefe von 20,0 m.

2. Ausnahmen von der Bebauungstiefe von 20,0 m

1. Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 21-24

Die Bebauungstiefe beträgt 25,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an - textliche Festsetzung Nr. 3 -.

2. Grundstücke Auguste-Viktoria-Straße 30-32

Die Grundstücke sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar - textliche Festsetzung Nr. 4 -.

Mit den geplanten differenzierten Festsetzungen können die Bestandsbaukörper insgesamt in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden und das zulässige Nutzungsmaß von GFZ 0,6 kann auf jedem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden. Diese Regelungen gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt.

4.4 Stellplätze und Garagen (textlich Festsetzung Nr. 5)

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweise von Stellplätzen nicht. Es bleibt somit dem Bauherren überlassen, in welchem Umfang er Stellplätze anlegen möchte.

Stellplätze und Garagen haben einen erheblichen Anteil an der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksteile und stellen blockinternes Störungspotenzial dar. Wenn Autos unkontrolliert auf den Grundstücken abgestellt werden, kann das zur Minderung der Wohnqualität führen. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist zwar städtebaulich wünschenswert, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht davon ausgegangen werden, dass nur Vorhaben errichtet werden, bei denen sich der Bau einer Tiefgarage "rechnet", vielmehr muss die oberirdische Unterbringung von Stellplätzen möglich sein.

Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass Stellplätze und Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden zu denen auch die Vorgärten zählen, sondern konzentriert innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Somit wird es möglich, in Teilen ungestörte zusammenhängende Grünbereiche im Blockinneren zu schaffen und zu erhalten. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist auch sicher gestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist weiterhin zulässig.

Nicht in dieses Raster passen die Grundstücke Augste-Viktoria-Straße 30-32, die in voller Tiefe überbaubar sind. Die überbaubare Fläche erstreckt sich über das gesamte Grundstück, ausgenommen sind die Vorgärten. Während bei den Grundstücken mit einer zulässigen Bebauungstiefe von 20,0 m und 25,0 m die überbaubaren Grundstücksflächen konkret von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getrennt sind und somit auch die Lage / Anordnung der Stellplätze und Garagen durch die textliche Festsetzung vorgegeben wird, können bei den Grundstücken Auguste-Viktoria-Straße 30 – 32 die Stellplätze und Garagen insgesamt auf der Grundstücksfläche angeordnet werden. Bei diesen drei Grundstücken wurde die Umsetzbarkeit des zulässigen Nutzungsmaßes berücksichtigt, so dass die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe vorhanden ist. Hier wurde dem Anspruch des Eigentümers auf Bebaubarkeit des Grundstückes mit dem zulässigen Nutzungsmaß von GFZ 0,6 Vorrang eingeräumt.

4.5 Straßenverkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung)

Die förmlich festgestellten - f.f.- Straßenfluchtlinien der Charlottenbrunner Straße, Kudowastraße, Flinsberger Platz, Auguste-Viktoria-Straße und Warmbrunner Straße werden insgesamt übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist gesichert.

4.6 Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 6)

Um eine gärtnerische Bepflanzung der Grundstücke zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 6, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung zum Anpflanzen sind Wege, Zufahrten und untergeordnete Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerische zuzulegen sind, gehören auch die straßenseitigen Vorgärten mit einer Tiefe zwischen 5,0 m und 7,5 m und die neu geschaffenen Vorgärten der Hammergrundstücke und diese Grundstücke in zweiter Reihe. Die begrünter Vorgärten wirken in den erhöhen die Aufenthaltsqualität. Durch die öffentlichen Straßenraum und Transparenz bei der offenen Bauweise wird auch die Erlebbarkeit vom öffentlichen Straßenraum ins private Grün gegeben. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (textliche Festsetzung 5 und Pkt. 4.4).

4.7 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 6)

Die textliche Festsetzung Nr. 6 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

4.8 Außerkräftreten bestehender Rechtsvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 8)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der f.f. Straßenfluchtlinien, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise enthalten außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen und Vorschriften weiter d.h. der Baunutzungsplan ist weiterhin planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Belange der Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Planungssicherungsinstrumente nach §§ 14 ff BauGB fanden bisher keine Anwendung.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine sozial gerechte Bodenutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Die Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich sind. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Durch den Baunutzungsplan mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien, die übergeleitet wurden, in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 besteht für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden.

Es ist zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-33 B hiervon abweichende Festsetzungen aufweisen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

Ziel des Bebauungsplanes 4-33 B ist, die überbaubaren Grundstücksfläche neu festzulegen und bestandsbezogenen die offene Bauweise festzusetzen.

Das geltende Planungswert bestimmt die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bebauungstiefe von 13,0 m. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung haben weiterhin Bestand. Die GRZ von 0,3 liegt bei der Beurteilung von Vorhaben zu Grunde, d.h. die zulässige Grundfläche wird durch die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt. Gemessen an den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben stellen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-33 B keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zulässige Bebaubarkeit nicht intensiviert wird. Die Grundflächen von baulichen Anträgen werden nicht verändert.

Die für den gesamten Geltungsbereich geltende GRZ von 0,3 bleibt unverändert erhalten. Die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der offenen Bauweise ist entsprechend der vorhandenen Bebauung angepasst worden, dem auch der Anspruch des Grundstückseigentümers zu Grunde liegt, das zulässige Nutzungsmaß auf seinem Grundstück innerhalb der überbaubaren Fläche unterbringen. Das seit 1960 bestehende Planungsrecht hat bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise, in dem damals überwiegend bebauten Gebiet, keine Rücksicht auf die Bestandsbebauung genommen, sondern gemäß dem Leitbild des Baunutzungsplanes die Festsetzungen getroffen.

Eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten Festsetzungen nicht gegeben. Der vorhandene Zustand wird verfestigt und gesichert. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen für eventuell beantragte Baumfällungen werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides im Baufreistellungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

4.2 Umweltbericht, Umweltprüfung

Gemäß § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
2. es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

3. die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht beeinträchtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Dem Verfahren zu Grunde liegt der Baunutzungsplan als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) in Verbindung mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien und die Bauordnung von 1958. Damit werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise geregelt. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin von 1958 wurde 1960 nach § 173 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitet und gilt seither als Bebauungsplan, d. h. Rechtsnorm weiter. Dabei hat aber der Baunutzungsplan nicht die gleiche Qualität wie ein Bebauungsplan, der nach dem Bundesgesetz oder Baugesetzbuch festgesetzt wurde.

Das übergeleitete Planungsrecht zur Bauweise ist schematisch an die im Baunutzungsplan festgelegten Baustufen gebunden. So wird der Baustufe II/3 – Geltungsbereich 4-33B – die geschlossene Bauweise zugeordnet. Die geschlossene Bauweise steht im engen Zusammenhang mit der Festlegung der Bebauungstiefe. In Wohngebieten mit höheren Baustufen – II/3 – ist eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgelegt.

In verschiedenen Bereichen, so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33B, hat der Baunutzungsplan das der Baustufe II/2 entsprechende bisherige Nutzungsmaß nach der Bauklassenverteilung von 1929 mit offener Bauweise durch Festlegung der Baustufe II/3 aufgestockt und damit automatisch die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die Rückführung in die bereits 1929 in diesem Bereich durch den Bauklassenplan – II/2 – festgeschriebene offene Bauweise und deren konsequente bauliche Umsetzung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem Baunutzungsplan lag im vorliegenden Fall keine konkrete Konzeption der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugrunde, die durch das planerische Ziel gedeckt ist.

Wie die Berliner Verwaltungsgerichte mehrfach entschieden haben, ist in solchen Bereichen vom Wegfall der Festsetzung der geschlossenen Bauweise auszugehen, wenn ein größerer abgrenzbarer Baublock vollständig offen bebaut ist und daher die geschlossene Bauweise sich an keiner Stelle dieses Gebietes mehr durchsetzen kann (vgl. OVG Berlin vom 14. April 1989, 6. März 1991 und 31. Juli 1992). Das trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-33B zu.

Mit dem Bebauungsplan 4-33 B erfolgt nunmehr die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise. Es handelt sich bei der Änderung – wie oben beschrieben - um eine bestandsbezogene Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Neufestsetzung von Bebauungstiefen und die entsprechende Anpassung der Bauweise, an die bauliche Situation. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, es entstehen keine UVP-pflichtigen Vorhaben und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen vor. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Für den Bebauungsplan 4-33B wird das vereinfachte Verfahren angewendet, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

IV. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben :	Keine
Personalwirtschaftliche Auswirkungen:	Keine

V. Verfahrensablauf

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 29. August 2006 über die Absicht, den Bebauungsplan 4-33 B als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 26. September 2006 mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes 4-33 B keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 7. November 2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 4-33 B gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Reg. Nr. 2177) mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 4, beschlossen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 17. November 2006 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 17. November 2006 auf Seite 4063 bekannt gemacht.

Am 18. Dezember 2006 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-33 B und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 7. November 2006 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 20. Dezember 2006 statt.

3.1 Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes durchgeführt. Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit konnten sich während dieses Zeitraumes von Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18. Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten über die Ziele und Zwecke der Planung informieren lassen und Auskünfte erhalten. Die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür zur Verfügung.

Auf die Auslegung des Bebauungsplanes wurde durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost), im Landespressedienst und der Homepage des Bezirkes hingewiesen. Die Informationsausstellung konnte im Internet unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de - „Stadtplanungsamt“ abgerufen werden.

3.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während des Auslegungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen (mündlich und schriftlich) abgegeben. Der Bebauungsplan 4-33B konnte ohne Änderungen weitergeführt werden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Art und Weise der Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 4-33 B vom 15. März 2007 (Reg. Nr. 2177) und zur Begründung vom 15. März 2007 aufgefordert. Innerhalb der Monatsfrist sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahme ging verspätet ein. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange von dem Bebauungsplan 4-33 B nicht berührt werden.

4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die 18 Stellungnahmen beinhalten keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Hinweise / Informationen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die bedeutsam sind, wurden nicht mitgeteilt. Der Bebauungsplan 4-33 B kann ohne Änderung weiter bearbeitet werden.

5. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 58 am Dienstag, den 24. Juli 2007, beschlossen, den Bebauungsplan 4-33 B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 24. Juli 2007, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen, informiert.

5.1. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 17. August 2007 auf Seite 2271.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB

6.1 Art und Weise der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 4-33B wurde in der Zeit vom 27. August 2007 bis einschließlich 28. September 2007 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan 4-33B vom 17. August 2007, die dazugehörige Begründung vom 17. August 2007 und das Grundstücksverzeichnis zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Interessierten konnten sich Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich die Einsichtnehmenden eintragen konnten.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit amtlichen Anzeigen am 24. August 2007 in den Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen. Im Internet konnten der Bebauungsplan 4-33B mit seinen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan 4-33B abgerufen werden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 21. August 2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 4-33B unterrichtet.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 4-33B, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und das Grundstücksverzeichnis lagen für die Dauer eines Monats im Rathaus, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Zimmer 4135a während der o.g. Zeiten öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung kamen 5 Besucher ins Stadtplanungs- und Vermessungsamt und ließen sich informieren. In die ausliegenden Listen trug sich kein Besucher ein. Schriftliche Stellungnahmen gingen nicht ein.

Da weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf eingegangen sind, erübrigt sich eine Auswertung.

6.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Es sind keine Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf 4-33B und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingegangen, so dass das Bebauungsplanverfahren 4-33B in der Fassung vom 17. August 2007 weiter betrieben werden kann.

VI. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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).

Berlin, den 30. Oktober 2007

T h i e m e n
Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r
Bezirksstadtrat

Begründung mit redaktionellen Ergänzungen

Aufgestellt:
Berlin, den 14. Februar 2008
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abteilung Bauwesen

G r ö h l e r
Bezirksstadtrat

L a t o u r
Baudirektor