

Begründung

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

Bebauungsplan 4-34 B

für die Grundstücke
Hanauer Straße 67-72 und 75-77, Hohensteiner Straße 14/16A,
Aßmannshauer Straße 16, 17, 19-24A
und Siegburger Straße 1, 3-10
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Gegenstand der Planung	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanentwurfes und stadträumliche Einordnung	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung	6
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	9-10
3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB	10
II. Planinhalt	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2. Intention des Bebauungsplanes	11
3. Wesentlicher Planinhalt	12
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 Straßenbegrenzungslinien und Straßenfluchtlinien	13
3.7 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen	13
3.8 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften	13
3.83.9 Bestandsschutz	13
3.93.10 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	13
3.103.11	Hinweis13

4.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	143
4.1	Geltungsbereich	143
4.2	Bauweise	14
4.3	Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen	15
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5	Stellplätze und Garagen	178
4.6	Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	18
4.7	Straßenverkehrsflächen	18
4.8	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	198
4.9	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	198
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
1.	Belange des Allgemeinwohls	19
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	19
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	19
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	19
4.2	Umweltbericht, Umweltprüfung	20
IV.	Haushaltmäßige Auswirkungen	212
V.	Verfahrensablauf	212
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	212
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	212
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	223
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	223
5.	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	223
5.1	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	234
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB	234
VI.	Rechtsgrundlagen	245

I. Gegenstand der Planung:

1. Veranlassung und Erforderlichkeit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B soll mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche 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 bestandsorientierte Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden.

Das geltende Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B ist der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin (BauOBln 58) in der Fassung vom 21. November 1958. Im Zusammenwirken mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. vom 21. Juni 1909, 18. September und 18. November 1926) wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist nach geltendem Planungsrecht die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BauOBln 1958. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6 und geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe 13,0 m) geregelt.

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 mit Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Reihenhäusern mit seitlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegenüber.

In Verbindung mit dem vielfach vorhandenen Nachverdichtungspotential 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 Bebauungsplanentwurfes 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 teilweise Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen entstand insbesondere südlich der Siegburger Straße eine Bebauung, deren Baukörper / -teile zur Zeit den Beschränkungen des Bestandschutzes unterliegen.

Die vorhandene Bebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht, welches eine geschlossenen Bebauung und eine Bebauungstiefe von 13,0 m festsetzt. Es

soll eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert und unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der offenen Bauweise erfolgen. Mit der Festsetzung der Bebauungstiefe von 13,0 m und 20,0 m werden allgemein verbindliche Regelungen für die Zulassung von Bauvorhaben gegeben. 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 4-34 B vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien f.f. vom 21. Juni 1909, 18. September und 18. November 1926 übernommen und als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erneut festgesetzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll bestandsorientiert mit der Festsetzung von Bebauungstiefen neu festgelegt werden (Textliche Festsetzungen Nr. 2 u. 3). 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.

Der Bebauungsplanentwurf 4-34 B soll in Verbindung mit § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan 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 4-34 B wird davon Gebrauch gemacht (siehe III. Punkt 4.2).

2. Plangebiet:

2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanentwurfes und städtebauliche Einordnung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B umfasst die Grundstücke Hanauer Straße 67-72 und 75-77, Hohensteiner Straße 14/16A, Aßmannshäuser Straße 16, 17, 19-24A und Siegburger Straße 1, 3-10 und befindet sich im Ortsteil Wilmersdorf. Die Geltungsbereichsgrenze ist in der Aßmannshäuser Straße nördlich der Siegburger Straße auch Geltungsbereichsgrenze des am 18. Juni 1975 festgesetzten Bebauungsplanes IX-5-1 und südlich der Siegburger Straße bis zur Hohensteiner Straße auch die Geltungsbereichsgrenze des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfes IX-151. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück des Seniorenheimes Hohensteiner Straße 6-12, das zur Wilmersdorfer Seniorenstiftung gehört. Auf der nordöstlichen Seite der Hanauer Straße grenzt eine Kleinsiedlung aus den zwanziger Jahren mit

Reihen- und Doppelhäusern, die eine Grundfläche von 45,0 – ca. 60,0 m² haben, an.

Rund 200 m nördlich vom Geltungsbereich liegt der Heidelberger Platz mit den gleichnamigen U- und S-Bahnstationen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in direkter Nähe zur Mecklenburgischen Straße. Die Aßmannshäuser und die Hanauer Straße münden auf den Heidelberger Platz, der direkt an der Mecklenburgischen Straße liegt. Die Mecklenburgischen Straße ist übergeordnete Hauptverkehrsstraße und bindet den Geltungsbereich verkehrlich an. Sie führt nach Nordosten über die Schmargendorfer Brücke bis zur Uhlandstraße die direkt in die Innenstadt (City West) führt und in Richtung Südwesten in die Ortsteile Schmargendorf, Dahlem und Grunewald. Die BAB 100 Stadtring (Stadtautobahn) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung (Autobahnanschlussstelle Detmolder Straße). In südwestlicher Richtung in 500 m Entfernung liegt die Autobahnanschlussstelle Mecklenburgische Straße des Autobahnabzweiges Steglitz der BAB 100. Der Geltungsbereich ist für den Individualverkehr über das öffentliche Straßennetz gut erschlossen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die U-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Rüdeshheimer Platz (U3) und den S-Bahnhof Heidelberger Platz (S41, S42 und S46) und über die Bushaltestellen S+U Heidelberger Platz (Buslinie 249), Hanauer Straße (Buslinie 101) sowie die Bushaltestelle U Rüdeshheimer Platz (Buslinie 186) gut.

2.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich im Privatbesitz und im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung:

Die im Geltungsbereich gelegene Bebauung ist in offener Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden errichtet worden, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Ausnahmen bilden die Grundstücke Siegburger Straße 1 (Kindertagesstätte), Hohensteiner Straße 16 Ecke Aßmannshäuser Straße 16 (Botschaft der Republik Gabun) sowie Aßmannshäuser Straße 17 (ehem. Jugendfreizeitheim).

Das ehem. Jugendfreizeitheim auf dem Grundstück Aßmannshäuser Straße 17 wurde 2005 verkauft und wird z.Z. zum Wohnhaus um- / rückgebaut.

Die Bebauung ist straßenseitig angeordnet, auf Grund der Topographie fällt ein großer Teil der Baugrundstücke zum Blockinnenbereich hin ab, so dass insbesondere im Bereich, der als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt, zum Garten hin ein Souterraingeschoss entsteht.

Die Aßmannshäuser Straße, die Hanauer Straße, die Triberger Straße, die Siegburger Straße und die Hohensteiner Straße sowie alle angrenzenden Straßen (Nauheimer Straße, Offenbacher Straße, Spessartstraße und ein Teil des Heidelberger Platzes) sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 27. März Dezember 2007 (ABl. S. 12333292) 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 Entwurf zum Nutzungskonzept stammt aus dem November 2005. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B wird als Wohnbaufläche W 3 dargestellt. Die Standorte der Kindertagesstätte und des ehem. Jugendfreizeitheimes werden ebenfalls dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne:

Baunutzungsplan:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B liegen auf Grund der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 21. Juni 1909, 18. September und 18. November 1926 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 Bebauungsplanentwurfes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BauOBln 58 festgesetzt und der Baustufe II/3 zugeordnet.

Zulässig sind: eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 13,0 m.

Bebauungsplan IX-A:

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der 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 StEP Wohnen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B und seine Umgebung lediglich als besiedelte Fläche dar. Er belässt es ansonsten bei den Bindungen / Restriktionen der Darstellungen des FNP 1998 für die Wohnbauflächen, d.h. Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5.

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

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz:

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 s. 2331) zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194), 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 unter anderem die Erhöhung des Anteils der naturhaushaltswirksamen 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 Mischnutzung zugeordnet. Der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volkspark, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre), Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Im Plan „Biotop und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich ebenfalls als städtisch geprägter Raum eingeordnet und dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung zugeordnet. Damit verbunden ist u.a. der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt. Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen), Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet dem Geltungsbereich die niedrigste Stufe der Skala der Dringlichkeit (Stufe IV) zu. In der Stufe IV sollen u.a. die vorhandenen Freiräume gesichert und verbessert werden durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität, die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sollen verbessert werden.

3.4 Denkmalschutz:

In der Denkmalliste sind die Grundstücke und Gebäude **Triberber Straße 1-10, Aßmannshauer Straße 19-24A, Hanauer Straße 67-71** und **Siegburger Straße 10-16** als Denkmal Gesamtanlage / Mehrfamilienhausgruppe eingetragen. Die Gesamtanlage ist auf „ab 1922“ datiert.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen die in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale **Heidelberger Platz 3** Ecke **Johannisberger Str. und Aßmannshauer Str. 1** als Baudenkmal Bürogebäude Springer Verlag, datiert auf 1936; **U-Bhf. Heidelberger Platz**, Baudenkmal U-Bahnhof, datiert auf um 1913; **Mecklenburgische Straße 22** S-Bhf. Schmargendorf, datiert auf 1890 & 1930; **Hanauer Str. 63**, Männerheim der Heilsarmee, Wohnhaus datiert auf 1926-28; sowie das Gartendenkmal **Heidelberger Platz**, datiert auf 1911-1913.

Westlich des Geltungsbereiches liegt das in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal **Aßmannshauer Straße 4-6, Naheimer Str. 1**, die Klinik für Zahn-, Kiefer- und Mundheilkunde, Krankenhaus, das auf 1954-1955 datiert ist.

Südlich vom Geltungsbereich, rund um den Rüdeshheimer Platz, liegt die als Denkmal Ensemble eingetragene **Gartenterrassenstadt Rheinisches Viertel**, eine Mietshausanlage die auf 1910-14 datiert ist.

3.5 Altlasten:

Im Bodenbelastungskataster für Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt. Es liegen keine Bodenuntersuchungen vor, eine aktuelle Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser ist nicht bekannt.

3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute:

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg-Wilmersdorf besteht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B befindlichen Grundstücke keine Baulasteintragung.

Grunddienstbarkeiten:

Auf Grund der relativen Homogenität der Bebauung im Geltungsbereich erfolgte nur eine stichprobenartige Überprüfung der Grundstücke. In der Abteilung II der Grundbuchblätter nachfolgender Grundstücke sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, die aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan und seinen Inhalt haben. Es handelt sich dabei um eine Reallast bzw. Rentenrecht auf dem Grundstück **Hanauer Straße 68**.

In den Grundbuchblättern der Grundstücke **Hanauer Straße 67** und **Hanauer Straße 68** sowie **Aßmannshauer Str. 16/ Hohensteiner Str. 16 /16A** sind Grunddienstbarkeiten (Mitnutzungsrechte) aus den Jahren 1928 bzw. 1935 eingetragen.

In den Grundbuchblättern der Grundstücke **Aßmannshauer Str. 17** und **Siegburger Str. 1** sind ebenfalls Grunddienstbarkeiten (Mitnutzungsrechte) durch Nachbargrundstücke bezüglich der Trennungszäune und Futtermauern, eingetragen (1928 / 1937).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen, Bebauungsbeschränkung, Verpflichtung betreffend Gartenterrassen bzw. Vorgärten, Fassaden, Läden, Hofgestaltung) sind für die Grundstücke **Aßmannshauer Straße 16, 17, 19** und **19A, Siegburger Straße 16, Hohensteiner Straße 16** und **16A** eingetragen (1909 / 1927/28 / 1935).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Unterhaltung der Gartenterrasse / Vorgärten) sind für die Grundstücke **Aßmannshauer Str. 17, Siegburger Straße 11 u. 16** sowie für die **gemeinsame Verkehrsfläche (Flurstück 2158/47)** eingetragen (1925, 1927/28).

Ortsstatute:

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 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, der Baubeginn für die Mehrfamilienhausgruppe wird auf ab 1922 datiert. Ebenfalls in dieser Zeit entstanden die Häuser Aßmannshauer Straße 17, Hohensteiner Straße 16 und Siegburger Straße 1 und 3. Die Häuser Hohensteiner Straße 14, Siegburger Straße 4-7 entstanden ab 1935. Grundlage für die Bebauung in den 20er und 30er Jahren waren die Bauordnung für Berlin 1920/29 und die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien.

Mit der Bauordnung für Berlin 1929 wurde das Gebiet, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B liegt, als geschütztes Gebiet deklariert und der Bauklasse IV, IV a zugeordnet. Zulässig waren nicht mehr als vier Vollgeschosse, soweit nicht ausdrücklich andere Bestimmungen, namentlich für öffentliche Gebäude, Geschäftshäuser und Fabrikgebäude getroffen wurden. In den geschützten Gebieten durften keine Anlagen errichtet oder eingerichtet werden, die beim Betrieb durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet waren.

Die Bauklassen III, III a, IV und IV a am Innenstadtrand außerhalb der Ringbahn bildeten die Grundlage für den drei- bis viergeschossigen Mietwohnungsbau der folgenden Jahre bis zum zweiten Weltkrieg.

Die Reihenhäuser Siegburger Straße 8-9 Hanauer Straße 72, 75-77 entstanden in den 60er Jahren.

Nach dem Erlass der Bauordnung für Berlin von 1958 und der Festsetzung des Baunutzungsplanes von 1960 wurde auf der einen Seite eine Auflockerung und Herabsetzung der dichten Bebauung in der Innenstadt mit einer Heraufzoning der geringer genutzten Außengebiete angestrebt. Die Besiedlungsdichte der Innenstadt mit bis zu 1.600 Einwohnern je Hektar sollte auf ca. 500 Einwohnern je Hektar gesenkt werden. Die Besiedlungsdichte der Außenbereiche sollte angehoben werden. Die Einwohner Berlins sollten gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt werden. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B wurde in die Baustufe II/3 eingegliedert mit einer GFZ von 0,6 und geschlossener Bauweise.

Nach der Prüfung der Bestandsbebauung kann festgestellt werden, dass fast 50 Jahre nach dieser Ausweisung, 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 bis zur 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 Nachverdichtungspotential 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 teilweise von der vorhandenen Bebauung insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen Siegburger Straße und Hohensteiner Straße von der vorhandenen Bebauung überschritten. Diese Baukörper / -teile unterliegen zur Zeit den Beschränkungen des Bestandsschutzes.

Eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise – offen – 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.

2. Intention des Bebauungsplanes:

Unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen werden im Bebauungsplanentwurf 4-34 B bestandsorientiert Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

3. Wesentlicher Planinhalt:

Der Bebauungsplan 4-34 B soll wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet werden. Er sieht für die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise differenzierte Festsetzungen vor. Diese erfolgen über textliche Festsetzungen. Zeichnerisch werden die Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

3.1 Bauweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll 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 Aßmannshäuser Straße, Triberger Straße, Siegburger Straße, Hohensteiner Straße und Hanauer Straße werden übernommen und als Baugrenzen erneut festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B wird über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 geregelt.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) auf den Grundstücken Aßmannshäuser Straße 19-24A, Siegburger Straße 10 und Hanauer Straße 67-71 wird eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die straßenseitige Baugrenze. (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Für die Grundstücke Hohensteiner Straße 14, 16 und 16A, Aßmannshäuser Straße 16, Siegburger Straße 1, 3-7 sowie für das Grundstück Siegburger Straße 8-9 Ecke Hanauer Straße 72, 75-77 wird eine Bebauungstiefe von 20,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die straßenseitige Baugrenze (Textl. Festsetzung Nr. 3). Für das Grundstück Aßmannshäuser Straße 17 wird keine Bebauungstiefe festgesetzt. Es ist in voller Tiefe überbaubar.

3.4 Stellplätze und Garagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4)

3.5 Grünfestsetzungen:

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

3.6 Straßenbegrenzungslinien und Straßenfluchtlinien:

Die förmlich festgestellten (f.f.) Straßenfluchtlinien in der Aßmannshäuser Straße, Triberger Straße, Siegburger Straße, Hohensteiner Straße und Hanauer Straße werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt.

3.7 Verkehrerschließung und Verkehrsflächen:

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Aßmannshäuser Straße, Triberger Straße, Siegburger Straße, Hohensteiner Straße und die Hanauer Straße gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 6)

3.8 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften:

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 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 Festsetzungen und Vorschriften weiter, d.h. der Baunutzungsplan ist planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

3.98 Bestandsschutz:

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-34 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorliegendem 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 kleinen baulichen Änderungen begleitet ist.

3.109 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen:

Die Grundstücke Triberger Straße 1-10, Aßmannshäuser Straße 19-24A, Siegburger Straße 10-16 und Hanauer Straße 67-71 sowie die darauf befindlichen Gebäude sind in der Denkmalliste gemäß § 4 DSchGBln als Denkmalsbereich Gesamtanlage Mehrfamilienhausgruppe eingetragen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Teil des Denkmalsbereiches wird im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen und mit einer farbigen Umgrenzung (rot) sowie einem „D“ gekennzeichnet.

3.103.11 Hinweis:

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. S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes:

4.1 Geltungsbereich:

Im Baunutzungsplan ist das gesamte Gebiet zwischen Aßmannshauer Straße, Hohensteiner Straße, Hanauer Straße bis Laubacher Straße und der Bahn der Baustufe II/3 zugeordnet. Der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-34 B, der südwestlich der Hanauer Straße liegt, erfüllt in großen Teilen nicht mehr die Anforderungen an die offene Bauweise. Die vorhandene Bebauung weist auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m auf.

Der Bereich nordöstlich der Hanauer Straße zwischen Hanauer Straße und Bahngelände ist dadurch geprägt, dass die vorhandene, in offener Bauweise errichtete Bebauung von der f.f. Baufluchtlinie / zulässigen Bebauungstiefe abweicht. In Einzelfällen wurden Gebäude an zwei versetzt verlaufenden Grundstücksgrenzen errichtet. Weiterhin ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vereinzelt nicht hinreichend gesichert („herrenlose Wege“). Diese Problematik kann nicht durch einen einfachen Bebauungsplan gelöst werden.

Die im mittleren Bereich der nach dem Entwurf von O. R. Salvisberg gebauten Siedlung (Mehrfamilienhausgruppe/Gesamtanlage) liegenden Grundstücke sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da hier die Doppelhäuser durch schmale Verbindungsbauten miteinander verbunden sind (über 55 m Länge) so dass hier im Bestand geschlossene Bauweise vorliegt, die durch die Festsetzungen im Baunutzungsplan geregelt ist. Somit besteht für dieses Grundstücke kein Handlungsbedarf / Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

4.2 Bauweise:

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

Die vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern widerspricht dem geltenden Planungsrecht und dies 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 Siedlungsbereiches mit einer offenen Bauweise nachhaltig zu festigen, sollen bezogen auf die Bauweise sichernde Festsetzungen getroffen werden. 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 BauN-VO) 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 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 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 untypisch sind (Ausnahme bilden die beiden Reihenhäuser auf dem Grundstück Siegburger Straße 8-9 Ecke Hanauer Straße 72, 75-77). Durch die Freihaltung der seitlichen Grundstücksflächen ist eine Transparenz vom Straßenraum in den Blockinnenbereich und damit eine Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des privaten Grüns vom öffentlichen Straßenraum gegeben. Das soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden und durch die Festsetzung der offenen Bauweise weiter verfolgt werden.

4.3 Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B sollen die vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien bestätigt und erneut als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt werden.

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

Bei der Überprüfung und Gegenüberstellung der vorhandenen f.f. Fluchtlinien mit der vorhandenen Bebauungsstruktur wurden geringfügige Abweichungen von den historischen Festsetzungen ermittelt. Der größte Teil der Bebauung entspricht aber den historischen Festsetzungen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche:

Das geltende Planungsrecht grenzt die überbaubare Grundstücksfläche einheitlich für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m ab. Grundlage dafür ist § 8 der Bauordnung für Berlin von 1958 in Verbindung mit den förmlich festgestellten f.f. Baufluchtlinien vom 21. Juni 1909, 18. September und 18. November 1926.

Die vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde mit vorwiegend Doppelhäusern in offener Bauweise innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13,0 m errichtet.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen im Plan und die textlichen Festsetzungen von zulässigen Bebauungstiefen (13,0 m und 20,0 m) wird im Bebauungsplan 4-34 B ein nachvollziehbarer Rahmen für eine künftige Bebauung geschaffen.

Die nach dem geltenden Planungsrecht mögliche Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise 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 Grund-

stücksfläche und der Bauweise – offene – an die Bestandsbebauung, um eine Weiterentwicklung des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-34 B sollen bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, d.h. die vorhandenen vorderen f.f. Baufluchtlinien werden übernommen und als Baugrenzen erneut festgesetzt. Innerhalb der festzusetzenden Bebauungstiefe von 13,0 m bzw. 20,0 m befinden sich alle Hauptbaukörper. Die Bebauungstiefe wurde so gewählt, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsetzbar ist. Das Grundstück Aßmannshäuser Straße 17 liegt außerhalb dieser Regelung.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den Festsetzungen zum Nutzungsmaß aus dem geltenden Planungsrecht 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.

Mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück geregelt, indem ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgetrennt wird, der für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Abgrenzung dieser „überbaubaren Grundstücksfläche“ erfolgt im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Bebauungstiefe - textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3. Bauliche Anlagen müssen dann innerhalb der vorgegebenen Bebauungstiefe von 13,0 m bzw. 20,0 m errichtet werden. Bezugslinie für die Ermittlung der jeweiligen Bebauungstiefe ist die vordere Baugrenze, welche die Anordnung der Gebäude zur Straße hin regelt. Die rückwärtige Baugrenze wird zeichnerisch nicht dargestellt, die Regelung erfolgt nur textlich. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist somit ausgeschlossen. Wird keine Regelung getroffen, ist das Grundstück hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgesetzt mit der auf den Grundstücken eine GFZ von 0,6 realisierbar ist.

Bei der Überprüfung der Umsetzbarkeit des zulässigen Nutzungsmaßes von einer GFZ von 0,6 wurde festgestellt, dass auf Grund der Größe und Tiefe der Grundstücke im südlichen Teil des Bebauungsplanes eine Bebauungstiefe von 20,0 m notwendig ist, um das zulässige Nutzungsmaß umzusetzen. Nach geltendem Planungsrecht ist hier eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgesetzt, im Bestand sind die Baukörper jedoch auch außerhalb der 13,0 m errichtet worden. In der Aßmannshäuser Straße 16 und 17 sowie auf dem Grundstück Siegburger Straße 1 Ecke Aßmannshäuser Straße ist im Bestand eine 10,0 m breite Vorgartenfläche vorhanden. Dadurch haben sich die Baukörper über die hintere Baugrenze hinaus „verschoben“. Es soll nunmehr bestandsbezogen eine Bebauungstiefe von 20,0 m festgesetzt werden, in die sich die Bebauung einfügt und das Nutzungsmaß umgesetzt werden kann.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Aßmannshäuser Straße 17, das sich in das Raster der Bebauungstiefen von 13,0 m und 20,0 m nicht einfügt. Das zulässige Maß der Nutzung, eine GFZ von 0,6 ist weder nach geltendem Planungs-

recht (13,0 m) noch bei einer Bebauungstiefe von 20,0 m auf Grund der Grundstückstiefe realisierbar. Für dieses Grundstück ist eine Bebauung in voller Tiefe möglich wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ von 0,6) eingehalten wird. Unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechtes besteht hier die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe zu errichten. Damit wird sichergestellt, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Aßmannshäuser Straße 17 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 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).

Eine weitere Ausnahme ist das Grundstück Siegburger Straße 8-9, Hanauer Straße 72, 75-77. Dieses Grundstück wurde in den 60er Jahren mit zwei Reihenhäusern bebaut. Auf dem Grundstück ist es möglich, innerhalb der Bebauungstiefe von 20,0 m die zulässige Baumasse unterzubringen. Bei der Festsetzung der Bebauungstiefe von 20,0 m unterliegt der Baukörper/teil außerhalb der Bebauungstiefe – wie bisher – dem Bestandsschutz. Eine Neubebauung kann nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Einzel-Doppelhäusern errichtet werden. Eine Festsetzung des Bestandes würde eine langfristige Festschreibung der Reihenhausbauung bedeuten, ohne Berücksichtigung der die nähere Umgebung prägenden Einzel- und Doppelhausbebauung. Für den Bestand ergeben sich aus den Festsetzungen einer Bebauungstiefe von 20,0 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, und dem Ausschluss von Reihenhäusern keine Konsequenzen. Die außerhalb der Bebauungstiefe liegenden Gebäudeteile unterliegen dem Bestandsschutz (siehe hierzu: II Planinhalt, Punkt 3.8). 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 Grundstücks entstehen keine Nachteile, da das Grundstück wie bisher weiter genutzt werden kann.

4.5 Stellplätze und Garagen: (Textliche Festsetzung Nr. 4)

Im Bebauungsplanentwurf werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweis 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 Störungspotential 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 da-

von 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 soll sicherstellen, 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. 5 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 passt das Grundstück Aßmannshauer Straße 17, das in voller Tiefe überbaubar ist. Die überbaubare Fläche erstreckt sich über das gesamte Grundstück, ausgenommen ist der Vorgarten. Während bei den Grundstücken mit einer zulässigen Bebauungstiefe von 13,0 m und 20,0 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 ist, können bei dem Grundstück Aßmannshauer Straße 17 die Stellplätze und Garagen insgesamt auf der Grundstücksfläche angeordnet werden. Bei diesem Grundstück 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.

4.6 Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

(Textliche Festsetzung Nr. 5)

Um eine gärtnerische Bepflanzung der Grundstücke zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung Nr. 5, 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 gärtnerisch anzulegen sind, gehören auch die straßenseitigen Vorgärten mit einer Tiefe zwischen 3,0 m und 4,0 m. Die begrüneten Vorgärten wirken in den öffentlichen Straßenraum und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Durch die Transparenz bei der offenen Bauweise wird auch die Erlebbarkeit von privatem Grün, in den öffentlichen Straßenraum hinein, gegeben. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4 und Punkt 4.5).

4.7 Straßenverkehrsflächen:

(Zeichnerische Festsetzung sowie textliche Festsetzung Nr. 6)

Die f.f. Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist gesichert.

4.8 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.

4.9 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften:

(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 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 Festsetzungen und Vorschriften weiter, d.h. der Baunutzungsplan ist planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes:

1. Belange des 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 Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Auswirkungen auf die Umwelt:

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft:

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) 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, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Durch den Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 und unter Heranzie-

hung von § 34 BauGB besteht für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden.

Es ist zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-34 B hiervon abweichende Festsetzungen aufweisen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

Ziel des Bebauungsplanes 4-34 B ist, die überbaubaren Grundstücksflächen neu festzulegen und bestandsbezogen die offene Bauweise festzusetzen.

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 Bebauungsplans 4-34 B keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zulässige Bebaubarkeit nicht intensiviert wird. 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 unterzubringen. 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 zum Ausgleich im Sinne von § 1 a 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 Regelungen.

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
2. es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
3. die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Dem Verfahren zu Grunde liegt der Baunutzungsplan als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958. Damit werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

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 Bundesbaugesetz 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 4-34 B – 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 4-34 B, 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 4-34 B zu.

Mit dem Bebauungsplan 4-34 B erfolgt die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise. Es handelt sich bei der Änderung um eine bestandsbezogene Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen und 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 auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

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

Für den Bebauungsplan 4-34 B wird das vereinfachte Verfahren angewandt, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

IV. Haushaltmäßige 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 des Landesplanungsvertrages die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL8) mit Schreiben vom 29. August 2006 über die Absicht, den Bebauungsplan 4-34 B als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25. September 2006 zugestimmt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 26. September 2006 mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes 4-34 B keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Vielmehr steht der Entwurf des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 7. November 2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 4-34 B gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Reg. Nr. 2178) mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 5 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.

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 wurde in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 20. Dezember 2006 in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen (mündlich oder schriftlich) abgegeben. Der Bebauungsplan 4-34 B konnte ohne Änderungen weitergeführt werden.

Am 18. Dezember 2006 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-34 B und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschloss mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 4-34 B am 7. November auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-34 B vom 15. März 2007 (Reg. Nr. 2178) und zur Begründung vom 15. März 2007 aufgefordert. Innerhalb der Monatsfrist sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Drei weitere Stellungnahmen gingen verspätet ein. Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Bebauungsplanentwurf 4-34 B nicht berührt werden.

Die 19 Stellungnahmen beinhalteten keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Hinweise / Informationen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes, die bedeutsam sind, wurden nicht mitgeteilt. Der Bebauungsplanentwurf 4-34 B kann ohne Änderungen weiterbearbeitet werden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde den am Verfahren Beteiligten am 10. Juli 2007 mit der Zusammenfassung in tabellarischer Form (Seite 1-3) mitgeteilt.

5. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 59 am Dienstag, den 24. Juli 2007 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 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.

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B wurde durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 21. August 2007 informiert.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes 4-34 B vom 17. August 2007 mit der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgte in der Zeit vom 27. August 2007 bis einschließlich 28. September 2007 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt. Während der öffentlichen Auslegung kamen 2 Besucher ins Stadtplanungs- und Vermessungsamt und ließen sich informieren. In die ausliegenden Listen trug sich keiner der Besucher ein. Innerhalb der öffentlichen Auslegung ging eine schriftliche Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ein, der mitteilte, dass er keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf 4-34 B hat.

Ergebnis der Bürgerbeteiligung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Das Bebauungsplanverfahren 4-34 B kann auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 17. August 2007 mit dem Ziel der Festsetzung weiter betrieben werden.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf 4-34 B nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach Wertung eventuell vorgebrachter Stellungnahmen gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen wird der Bebauungsplanentwurf 4-34 B gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt. Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan 4-34 B gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Nr. c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet diese gemäß § 1 des Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen vom 29. Januar 1953 (GVBl. S. 106) zuletzt geändert durch Artikel V

des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764) im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die BVV wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtplanung informiert.

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 Baugesetzbuchs 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).

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) Bezirksverwaltungsgesetz in der Neufassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 2), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819).

VerKG (Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen) vom 29. November 1953 (GVBl. S. 106), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Berlin, den 30. Oktober 2007

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat

Begründung mit redaktionellen Ergänzungen

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

Gröhler
Bezirksstadtrat

Latour
Baudirektor