

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum **Bebauungsplan IX - B 10**
vom 12. April 1996
in Verbindung mit dem Deckblatt
vom 18. Mai 1999

für das Gelände zwischen
Ravensberger Straße, Eisenbahnstraße, Ballenstedter Straße und
Brandenburgische Straße
sowie für die Grundstücke
Ballenstedter Straße 10-17, Brandenburgische Straße 49-50 und
Münstersche Straße 11-13
im Bezirk Wilmersdorf

Inhalt:	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	9	3. Planinhalt, Abwägung und Begründung	19
1.1 Plangebiet	9	3.1 Städtebauliche Erhaltungsgebiete	19
1.1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9	3.2 Straßenbegrenzungslinien	20
1.1.2 Stadträumliche Einordnung	9	3.3 Baugrenzen	21
1.1.3 Baulicher Bestand	9	3.4 Bauweise	21
1.2 Planungs- und baurechtliche Ausgangslage	10	3.5 Bebauungstiefe	21
1.2.1 Planungsrecht	10	3.6 Maß der Nutzung	21
1.2.2 Baurecht	11	3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
1.3 Erforderlichkeit	11	3.8 Aufhebung von bisherigen Festsetzungen	22
1.4 Entwicklung der Planung	12		
		4. Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
2. Verfahrensablauf	13	4.1 Umwelt/ Natur-u. Landschaft, Realnutzung	22
2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	13	4.2 Sozialplan	22
2.2 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	13	4.3 Haushaltsmäßige Auswirkungen	22
2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14		
2.4 Abgrenzung der Erhaltungsgebiete	14	5. Rechtsgrundlagen	23
2.5 Änderungen des Bebauungsplanes	15		
2.6 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15		
2.7 Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung	16		
2.8 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung	16		
2.9 Erneute Änderungen des Bebauungsplanes	18		
2.10 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB	18		
2.11 Weiteres Verfahren	19		

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

1.1 Plangebiet

1.1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände zwischen Ravensberger Straße, Eisenbahnstraße, Ballenstedter Straße und Brandenburgische Straße sowie die Grundstücke Ballenstedter Straße 10-17, Brandenburgische Straße 49-50 und Münstersche Straße 11-13 im Bezirk Wilmersdorf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten (s. Pkt. 1.1.2ff) und Erfordernissen (s. Pkt. 1.3), sowie aus Gründen der Praktikabilität und bauleitplanerischen Rechtssystematik hinsichtlich der Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen. Der Geltungsbereich deckt im Zusammenhang mit den Bebauungsplan-Entwürfen IX-B 11, IX-B 12 und IX-153 den Bereich ab, der zur Erhaltung des Landhausquartiers erforderlich ist. Um auf Differenzierungen, die sich teilweise erst im Laufe der Verfahrensbearbeitung herausstellen, praktikabel eingehen zu können, wurde das gesamte Landhausquartier in mehrere Einzelbebauungspläne aufgeteilt. Die Differenzierungen sind an den unterschiedlichen Festsetzungen ablesbar. Darüberhinaus besteht bei einer Aufteilung in verschiedene Geltungsbereiche die Möglichkeit, dass bei eventuell entstehenden Änderungen die übrigen Planbereiche, die nicht von Änderungen betroffen sind, ohne Zeitverzug fortgeführt werden können.

Der Bebauungsplan IX-B 10 steht somit inhaltlich und verfahrensmäßig im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen IX-B 11, IX-B 12 und IX-153.

1.1.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zur westlichen City, dem Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz und der Stadtautobahn (A 100, A 104) im Bereich nord-westlich des Fehrbelliner Platzes, zwischen den Hauptverkehrsstraßen Kurfürstendamm, Hohenzollerndamm, Westfälische Straße und Brandenburgische Straße.

Das Plangebiet ist ein Teil des so genannten "Landhausquartiers". Das Quartier entstand in den 20er und 30er Jahren dieses Jahrhunderts und erstreckt sich westlich und südlich des Fehrbelliner Platzes von der Ravensberger Straße über die Westfälische Straße, von der Bielefelder Straße über die Konstanzer Straße und den Hohenzollerndamm, nördlich der Berliner Straße bis zur Mannheimer Straße.

Es gehört zu den wenigen Gebieten mit überwiegend offener, zweigeschossiger Bauweise innerhalb des S-Bahn-Ringes und ist daher städtebaulich und siedlungsgeschichtlich einer der bemerkenswertesten Teile des Bezirks Wilmersdorf.

Im Bauboom der "Gründerjahre" zwischen der Jahrhundertwende bis zum 1. Weltkrieg bemühte sich Wilmersdorf (ab 1906 als selbständige Stadtgemeinde) um die Ansiedlung steuerkräftiger Bürger. Zu diesem Zweck wurden Siedlungsgebiete festgelegt und teilweise durch Ortsstatute die Gestaltung des öffentlichen Raumes vorgegeben. Unter anderem wurden dadurch in bestimmten Gebieten die Ansiedlung industrieller Anlagen ausgeschlossen.

Die grünen Villenvororte in Verbindung mit den Idealen der Gartenstadtbewegung dienten als Vorbild für die Baustruktur des Landhausquartiers.

Hinsichtlich der Gestaltung etablierte sich vor allem der Landhausstil, der als Rückkehr zur Einfachheit und Natürlichkeit verstanden wurde. Aber auch der Neoklassizismus der Vorkriegszeit erfuhr eine Wiederbelebung.

Die Kaufverträge für die Grundstücke des "Landhausquartiers" enthielten z.T. sehr detaillierte Bedingungen zur baulichen Gestaltung und zur Nutzungsart.

1.1.3 Baulicher Bestand

Aus der Entstehungszeit sind im ganzen Bereich des "Landhausquartiers" noch viele Stadtvillen und Landhäuser, z.T. als Ensemble, sowie einheitlich gestaltete Reihenhausanlagen vorhanden.

Gemessen an den erheblichen Kriegsschäden der Innenstadt war das "Landhausquartier" weniger schwerwiegend betroffen. Gleichwohl zeigt der Plan der im Jahre 1946 festgestellten Kriegsschäden einen nicht unerheblichen Anteil beschädigter Gebäude im Quartier.

Bei der Errichtung von Neubauten wurden nur in Ausnahmefällen die gebietstypischen Proportionen und Gestaltungselemente der Villen und Landhäuser aufgenommen. Neu entstandene schlichte Einfamilienhäuser entsprechen in ihrer Gestaltung nicht dem ursprünglichen Charakter des Quartiers.

Das "Landhausquartier" wird aber nicht nur durch die städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude sondern auch durch die räumlich-gestalterische Qualität der Straßen- und Freiräume geprägt. Der Charakter der Straßen- und Freiräume wird durch wertvollen Baumbestand, begrünte Vorgärten mit Einfriedungen und intensivem Bewuchs der Gärten bestimmt.

Die im Erscheinungsbild des "Landhausquartiers" typischen Vorgärten entstanden bereits in den 20er und 30er Jahren dieses Jahrhunderts durch privatrechtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften. Teilflächen dieser Vorgärten befanden sich eigentumsrechtlich auf Straßenland, das aber bisher nicht für verkehrliche Zwecke in Anspruch genommen wurde.

1.2 Planungs- und baurechtliche Ausgangslage

1.2.1 Planungsrecht

a) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP '94) vom 1. 7. 1994 (Abl. 1994, S. 1972) sowie in der Neubeckanntmachung vom 23. 10. 1998 (Abl. S. 4376) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-B 10 dargestellt als

- teilweise gemischte Baufläche M2 (d. h. mittlere Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharakter),
- teilweise Wohnbaufläche W1 (d.h. Geschossflächenzahl über 1,5, überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung; fünf und mehr Geschosse).

Durch den Bebauungsplan-Entwurf wird die Art der Nutzung nicht erneut festgesetzt.

Insofern bleiben planungsrechtlich in dieser Hinsicht die Festsetzungen des Baunutzungsplanes [s.Pkt. 1.2.1 b.)] und des Bebauungsplanes IX-17 [s.Pkt. 1.2.1 c.)] in Kraft.

Beide Pläne setzen als Nutzung Wohngebiete fest, die in keinem Widerspruch zu den Darstellungen des FNP stehen.

Die festgesetzten Nutzungsmaße von GFZ 0,6 bzw. 1,0 stehen im Einklang mit dem im FNP für den Bereich dargestellten Orientierungs-Nutzungsmaß von 1,5.

b) Baunutzungsplan

Für die Grundstücke im Baublock zwischen Ravensberger Straße, Brandenburgische Straße, Ballenstedter Straße und Eisenbahnstraße gelten nach dem Baunutzungsplan von Berlin vom 28. 12. 1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. 11. 1958, sowie den förmlich festgestellten Fluchtlinien vom 25. 11. 1895 bzw. 20. 7. 1909 und den Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Maß der Nutzung: Baustufe II/ 3, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe 13 m.

c) Bebauungsplan IX-17

Die Grundstücke südlich der Ballenstedter Straße befinden sich im Geltungsbereich des am 4. 11. 1961 festgesetzten Bebauungsplanes IX-17. Es gelten folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: überbaubare Fläche für Wohnbauten (allgemein) § 7 Nr. 8 BauOBln '58
- Maß der Nutzung: II / 3, offene Bauweise.

d) Bebauungsplan IX-A

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. 7. 1971 wurden u.a. auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-17 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 vom 26. 11. 1968 umgestellt.

e) Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die 1980 fertiggestellte "BEP Wilmersdorf 1" ist behördenintern nicht rechtsverbindlich, da sie nicht in vollem Umfang den Anforderungen einer BEP gemäß den Berliner Planungsebenen entspricht, gleichwohl hat sie Gutachterqualität. In der "BEP Wilmersdorf 1" wird nachdrücklich ein Bewahren der charakteristischen Bebauung des "Landhausquartiers" empfohlen.

1.2.2 Baurecht

a). Grunddienstbarkeiten

Für die überwiegende Anzahl der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke gibt es beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Berlin bzw. des Bezirks Wilmersdorf.

Es handelt sich dabei hauptsächlich um Bau- und Gewerbebeschränkungen sowie um Regelungen für die Fassaden und Gartengestaltung. Diese Festlegungen dienen als Rahmenbedingungen zur Bau- und Nutzungsstruktur und somit zur Gewährleistung der Einhaltung des Charakters des "Landhausquartiers".

b). Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für diesen Geltungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

Das Umweltamt des Bezirksamtes Wilmersdorf teilt mit Schreiben vom 6. 11. 1995 mit, dass bei den folgenden 2 Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht:

- Ballenstedter Straße 18/
Brandenburgische Straße 49-50: verfüllt mit Trümmerschutt; seit den 70er Jahren Verkaufsplatz für PKW auf unversiegeltem Boden. Verunreinigungen mit PAK, Pb und MKW sind daher nicht auszuschließen.
- Ravensberger Straße 20/
Brandenburgische Straße 46: seit den 20er Jahren Herstellung chemischer Produkte. Von 1972 - 1986 chemische Reinigung. Branchentypische Verunreinigungen im Boden sind nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan IX-B 10 nimmt bezüglich der Art der Nutzung keine neuen Festsetzungen vor. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt weiterhin die aufgrund der vorhandenen Bauleitplanung [Baunutzungsplan, Bebauungsplan IX-17; s. Pkte. 1.2.1 b). und c).] festgesetzte und in der Realität vorhandene Nutzungsart "Wohnen". Durch den Bebauungsplan IX-B 10 wird demnach keine zusätzliche empfindliche Nutzungsart (als die bisher bereits vorhandene) zugelassen. Insofern wird das Konfliktpotential hinsichtlich der Altlasten nicht erhöht. Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan selbst ist daher nicht erforderlich.

c). Denkmalschutz

Das Gebäude Ballenstedter Straße 17 ist in der Denkmalliste Berlin als Einzeldenkmal eingetragen.

1.3 Erforderlichkeit

Wie der Beschreibung des Plangebietes (s. Pkt. 1.1.2ff) zu entnehmen ist, handelt es sich um einen Teil eines Gebiet von herausragender städtebaulicher Bedeutung. Das Stadtbild sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität des gesamten Quartiers sind besonders hochwertig.

Die Typologie und die Nutzung der Gebäude, sowie die Gestaltung der Baukörper und Freiräume wurden in der Gründerzeit durch 3 Rahmenbedingungen geregelt:

- Straßen- und Baufluchtlinien,
- Baupolizeiliche Verordnungen,
- privatrechtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften.

Auf Grund der Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg und den darauf folgenden Wiederaufbauphasen wurde das einstmals homogene Stadtbild des "Landhausquartiers" nachteilig verändert.

In Unkenntnis der Zusammenhänge bzw. ohne Rücksicht auf die erhaltenswerten Strukturen wurden in diesen Jahren Abrisse, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen und Neubauten vorgenommen.

Die unmittelbare Nachbarschaft des "Landhausquartiers" zum "Verwaltungszentrum" am Fehrbelliner Platz einerseits, zur "Kurfürstendamm-City" andererseits sowie die gute Verkehrsanbindung insgesamt bewirkte einen starken Veränderungsdruck. Aufgrund der Lagegunst und der architektonischen Qualitäten des "Landhausquartiers" besteht die Gefahr, dass die ortsbildprägende Bausubstanz durch gebietsfremde Anbau- und Umbaumaßnahmen bzw. durch Neubauten verfälscht wird.

Infolge des aufgezeigten Veränderungsdrucks, ist es daher erforderlich, die bauliche und sonstige Nutzung bauleitplanerisch so zu steuern, dass die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des Quartiers rechtseinheitlich gestaltet werden kann. Dadurch werden potentielle Interessenkonflikte weitgehendst gemindert und somit eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

1.4 Entwicklung der Planung

Mit dem geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin) war der auf dem "Landhausquartier" lastende Veränderungsdruck nicht ausreichend zu steuern. Um die ursprüngliche Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten, wurde es erforderlich, bestehende planungsrechtliche Festsetzungen zu ergänzen bzw. teilweise abzuändern.

Im Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-126 beschloss daher die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf am 1. 4. 1976 mit der Drucksache Nr. 287 die Wiederherabsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,6, „damit der Villencharakter dieses Gebietes erhalten bleibt“.

In Verfolgung dieser Vorgabe wurde die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-152 erforderlich. Dieser Bebauungsplan-Entwurf umfasste einen Großteil des "Landhausquartiers" und deckte somit den Teil des Bebauungsplan-Entwurfs IX-126 ab, der dem "Landhausquartier" zuzuordnen ist. Der Bebauungsplan-Entwurf IX-152 wurde mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 211 am 15. 11. 1983 vom Bezirksamt Wilmersdorf aufgestellt.

Im Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-152 stellte sich heraus, dass es aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Erfordernisse günstiger ist, die im Planbereich enthaltenen unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen durch Zuordnung in separate Geltungsbereiche zu bearbeiten. Die Geltungsbereiche wurden durch Ausgliederung bzw. Reduzierung aufeinander abgestimmt.

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-152 wurde entsprechend der dem Plan innewohnenden Anforderungen als "qualifizierter" Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB weitergeführt.

Der neu entstandene Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 wurde als "einfacher" Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bearbeitet.

Um die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des "Landhausquartiers" entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen gestalten zu können, wurde der Bereich des "Landhausquartiers" in Einzelbebauungspläne aufgeteilt. Somit entstanden die Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 10, IX-B 11, IX-B 12 und IX-153.

Die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne schaffen für die Beurteilung der vorhandenen und zu schaffenden Bebauung im "Landhausquartier" allgemein verbindliche Kriterien und Normen, die eine Präzisierung und Gleichbehandlung des Verwaltungshandelns gewährleisten.

In der Folgezeit wurden die Bestrebungen durch die 1992 erstellte gutachterliche Stellungnahme des Büros Martin und Pächter in ihrem „Entwicklungskonzept Hohenzollerndamm/ Westfälische Straße“ weiter bekräftigt.

Durch die Bereichsentwicklungsplanung "Wilmersdorf 1" (1980) werden die Zielsetzungen nachdrücklich gestützt.

Die im Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 gekennzeichneten Gebiete zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wurden festgelegt auf der Grundlage einer entsprechenden Untersuchung, mit der das Stadtplanungsamt Wilmersdorf das Planungsbüro Niemann und Weineck im Juli 1994 beauftragt hatte. Durch die Untersuchung wurde bestätigt, dass eine Erhaltung gemäß § 172 BauGB gerechtfertigt ist. Die gebietstypische Bau- und Freiraumstruktur soll in den Bereichen geschützt werden, von denen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt eine ortsprägende Wirkung ausgeht. Die Erhaltung gemäß § 172 BauGB ist eine über den (objektbezogenen) Denkmalschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung.

Erörterungen mit dem Tiefbauamt Wilmersdorf (abschließende schriftliche Mitteilung vom 2. 2. 1995) ergaben, dass der überwiegende Teil der Vorgartenflächen im Bereich des "Landhausquartiers" aus der bisherigen Bindung als Erweiterungsflächen für Straßenland entlassen werden konnte, da Straßenerweiterungsmaßnahmen in diesem Gebiet nicht mehr vorgesehen waren. Durch die Freigabe der Vorgartenflächen aus der straßenverkehrlichen Bindung können die demnach bisher auf Straßenland liegenden, aber privat genutzten Vorgärten durch Verlegung der Straßenflucht- bzw. Straßenbegrenzungslinien in die angrenzenden Baugrundstücke und somit in das Eigentum der Anlieger eingegliedert werden.

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

a). Beschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 70. Sitzung am 10. 5. 1994 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 133 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-B 10 (Reg.-Nr. 2091) gemäß § 4 Abs.1 AG-BauGB beschlossen.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt mit dieser Vorlage die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs IX-152 um die sich mit dem Bebauungsplan IX-B 10 überlagernden Grundstücke.

b). Informationen über die Aufstellung

b1). Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bekanntgegeben im Amtsblatt für Berlin vom 3. 6. 1994, Nr. 27, S. 1614.

b2). Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 10. 5. 1994 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Verkehr und Betriebe über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz teilte daraufhin mit, dass die beabsichtigte Festsetzung eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 BauGB nicht unbedingt nachvollziehbar wäre. Zur Abwägung der Festsetzung s. Pkt. 3.1.

b3). Informationen an Bezirksverwaltungen

Mit Schreiben vom 10. 5. 1994 wurden folgende Stellen im Bezirksamt über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert: Abt. Bau- und Wohnungswesen (Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Tiefbauamt, Vermessungsamt), Abt. Finanzen und Wirtschaft (Grundstücksamt).

b4). Informationen an die Bezirksverordnetenversammlung

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 7. 6. 1994 auf Drucksache Nr. 729 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

2.2 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB („frühzeitige“ Beteiligung)

a). Beschluss

Gleichfalls mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes fasste das Bezirksamt in seiner 70. Sitzung am 10. 5. 1994 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 133 den Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

b). Bekanntmachung

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- "amtliche Anzeigen" am 9. 9. 1994 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 9. 9. 1994,
- Aushang im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 12. 9. - 14. 10. 1994,
- schriftliche Mitteilung vom 31. 8. 1994 an folgende Dienststellen des Bezirksamtes:
Abt. Bau- und Wohnungswesen (Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Grünflächenamt, Tiefbauamt, Umweltamt, Vermessungsamt), Abt. Finanzen und Wirtschaft (Grundstücksamt), Abt. Jugend und Sport, Abt. Personal und Verwaltung (Bürgerberatung).

c). Durchführung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 12. 9. - 14. 10. 1994 durchgeführt.

Gleichzeitig mit der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 11 und IX-B 12 statt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich in einer Informationsausstellung über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte montags -

freitags von 8:30 -15:00 Uhr, donnerstags bis 18:00 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

d). Quantitatives Ergebnis

Über die Anzahl der Besucher, die sich in der Ausstellung informiert hatten, kann keine Angabe gemacht werden, da entsprechende Aufzeichnungen nicht geführt wurden.

Überwiegend erschienen Bewohner des Plangebietes, die sich über die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauungsplanung informieren wollten.

Von 4 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 ein.

e). Auswertung und Berücksichtigung der wesentlichen Belange

e1). öffentliche Belange

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Einwände oder Hinweise mitgeteilt.

e2). private Belange

Die Zielsetzung der Erhaltung des Landhausquartiers wurde durchgehend zustimmend zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus gab es zu Einzelaspekten zustimmende wie ablehnende Reaktionen. Die meisten Eigentümer, die sich im Stadtplanungsamt informieren ließen, wussten angeblich nicht, dass die von ihnen genutzten Vorgartenflächen nicht zu ihrem Grundstück gehören, sondern Eigentum des Landes Berlin sind.

f). Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Argumente führte zu keiner Änderung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

Das Ergebnis der Auswertung der einzelnen Aspekte ist der Auswertung der Bürgerbeteiligung vom 22. 8. 1995 zu entnehmen.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a). Beschluss

Gleichfalls mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes fasste das Bezirksamt in seiner 70. Sitzung am 10. 5. 1994 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 133 den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

b). Durchführung

Die Beteiligung wurde zugleich durchgeführt für die Bebauungsplan-Verfahren IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12.

Mit Schreiben vom 2. 10. 1995 hatte das Stadtplanungsamt 27 Behörden und Stellen, die nach Lage der Dinge als Träger öffentlicher Belange betroffen sein konnten, um Stellungnahme gebeten. Zur Abgabe der Rückäußerungen wurde eine Frist bis zum 17. 11. 1995 eingeräumt.

c). Quantitatives Ergebnis

Von den 27 angeschriebenen Behörden und Stellen haben 24 geantwortet. 22 Träger öffentlicher Belange hatten keine grundsätzlichen Bedenken, 4 teilten Hinweise oder Bedenken mit.

d). Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs: dem Antrag der Sicherung von Leitungsrechten wurde durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung (Nr.5) in den Bebauungsplan-Entwurf gefolgt.

Das Ergebnis der Auswertung der einzelnen Aspekte ist der Auswertung der Träger-Beteiligung vom 26. 2. 1996 zu entnehmen.

2.4 Abgrenzung der Erhaltungsgebiete

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 237 hat das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 133. Sitzung am 22. 8. 1995 in Ergänzung der Beschlusslage vom 10. 5. 1994 (Aufstellungsbeschluss) gemäß § 18 AG-BauGB beschlossen, eine Festsetzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB für den „Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt“ in die Bearbeitung des Bebauungsplanes IX-B 10 einzubeziehen. Damit wurde gleichzeitig die Abgrenzung der Erhaltungsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

2.5 Änderungen des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat gemäß der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 11 in seiner 7. Sitzung am 5. 3. 1996 aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und von weiteren Überarbeitungserfordernissen beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf zu ändern. Grundlage für die weitere Bearbeitung ist der Bebauungsplan-Entwurf vom 5. 3. 1996, Reg.-Nr. 2091 B. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind dem vorangehenden Pkt. 2.3 zu entnehmen. Unabhängig von den sich aus diesen Ergebnissen ergebenden Änderungen stellte sich bei der Überprüfung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs folgender zusätzlicher Änderungsbedarf heraus:

- Das Gebäude Ballenstedter Straße 17 wurde im Mai 1995 in die Denkmalliste Berlin als Baudenkmal eingetragen. Das Gebäude wurde dementsprechend im Bebauungsplan (als nachrichtliche Übernahme) als Baudenkmal gekennzeichnet.
- Die textliche Festsetzung Nr.1, die das Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB regelt, wurde entsprechend der von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen herausgegebenen „Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne“ redaktionell geändert. Es handelte sich dabei um eine Umformulierung, durch die die inhaltliche Aussage der textlichen Festsetzung nicht verändert wurde.
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wurden geändert, weil die Grundstücke Brandenburgische Straße 46-47, 49-50, Ballenstedter Straße 2 und Ravensberger Straße 19 aus dem Erhaltungsgebiet zur Gewährleistung der Gleichbehandlung von strukturell vergleichbaren Grundstücken herausgenommen wurden, da sie nicht der Baustruktur des Landhausquartiers entsprechen. Sie erhielten dementsprechend als Nutzungsmaßzuweisung: Geschoßflächenzahl 1,0, Grundflächenzahl 0,3, geschlossene Bauweise. Zusätzlich wurde für die vorgenannten Grundstücke die Zahl der zulässigen Vollgeschosse neu geregelt. Anstatt der nach Baunutzungsplan bzw. wie auch nach dem festgesetzten Bebauungsplan IX-17 zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 wird nunmehr die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 5 vorgesehen.

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 49 vom 19. 3. 1996 über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes informiert.

2.6 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“)

a). Beschluss

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 11 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 7. Sitzung am 5. 3. 1996, den Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

b). Bekanntmachung

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin am 12. 4. 1996, Nr. 20, S. 1305,
- "amtliche Anzeigen" am 19. 4. 1996 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 18. 4. 1996,
- Aushang im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 22. 4. - 24. 5. 1996,
- schriftliche Mitteilung vom 16. 4. 1996 an 10 Dienststellen des Bezirksamtes Wilmersdorf und weitere 16 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

c). Durchführung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 22. 4. - 24. 5. 1996 durchgeführt.

Gleichzeitig mit der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 11, IX-B 12 und IX-153 statt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den Bebauungsplan-Entwurf informieren sowie Anregungen und Bedenken vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes montags - freitags von 8:30 -15:00 Uhr, donnerstags bis 18:00 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

d). Quantitatives Ergebnis

Über die Anzahl der Besucher, die sich über den Bebauungsplan-Entwurf informiert hatten, kann keine Angabe gemacht werden, da entsprechende Aufzeichnungen nicht geführt wurden.

e). Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Da während der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken geäußert wurden, ergaben sich keine Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

2.7 Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 28. 10. 1997 auf Drucksache Nr. 350 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 22. 1. 1998 folgende Beschlüsse:

- Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 12. 4. 1996 und den
- Beschluss gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Aufforderung an das Bezirksamt zum Erlass der Rechtsverordnung zum vorgenannten Bebauungsplan.

2.8 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 20. 2. 1998 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-B 10 der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vor mit der Bitte um Prüfung gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 30. 4. 1998 teilte die Senatsverwaltung mit, dass sie die Erklärung gemäß § 4 Abs. 5 AGBauGB auf Grund von Beanstandungen noch nicht abgeben kann.

Als wesentlicher Einwand für den Plan IX-B 10 wurde das nachfolgend dargestellte Problem der rechtlich nicht gesicherten Erschließung genannt. Alle weiteren Einwände werden in der Reihenfolge der Stellungnahme behandelt.

- Abwägungsausfall wegen nicht erkannter Problematik der Erschließung auf Grund der durch die Verlegung der Straßenbegrenzungslinien neu entstandenen Baumasken zwischen den bestehenden Grundstücken und den Straßen.

In der Überprüfung der Beanstandungen kam das Bezirksamt (dargelegt im Vermerk Bau II A2 vom 11. 5. 1998) zu folgender Bewertung :

Durch die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien entstanden zwischen den bisherigen und erneut festzusetzenden Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien neue Grundstücksanteile. Es handelt sich dabei um Grundstücksstreifen, die bisher für Straßenverbreiterungsmaßnahmen vorgehalten wurden. Diese Grundstücksteile befinden sich überwiegend im Besitz des Landes Berlin. Sie wurden bisher von den jeweiligen rückwärtig angrenzenden Eigentümern als Vorgärten genutzt. Auf Grund des Entfalls des Vorbehalts für mögliche Straßenverbreiterungsmaßnahmen wurden die Straßenbegrenzungslinien entsprechend nach vorn verlegt. Somit können diese Grundstücksstreifen den sich rückwärtig anschließenden Grundstücken zukünftig nutzungsmäßig und eigentumsrechtlich zugeordnet werden. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf bewältigt jedoch nicht die rechtliche Problematik der Erschließung der ursprünglich an der Straße angebotenen und nunmehr von der Straßenverkehrsfläche abgetrennten Grundstücke.

Obwohl sich faktisch an der bisherigen Nutzung und Erschließung der jeweiligen Grundstücke nichts ändert, entsteht die Situation, dass die Bauflächen hinter den Baugrenzen rechtlich nicht als erschlossen gelten, da sich der überwiegende Anteil dieser Grundstücksstreifen noch im Besitz des Landes Berlin befindet. Sofern diese Grundstücksstreifen noch nicht eigentumsrechtlich in den Besitz der jeweilig angrenzenden Grundstückseigentümer übergegangen sind, muss aus rechtlich-formalen Gründen eine verbindliche Aussage über die Zulässigkeit der Erschließung der Baugrundstücke über die davorliegenden Grundstücksanteile (Vorgärten) getroffen werden. Diese Aussage wird nunmehr durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgenommen. Zur Sicherung der Erschließung werden neben den bisher bereits geregelten Leitungsrechten nunmehr auch Geh- und Fahrrechte mit erfasst.

Die neu zu erstellende Begründung zur Rechtsverordnung zur Festsetzung wird daher unter Pkt. 3.2 und 3.7 entsprechend ergänzt.

- Unzureichender Titel bzw. Begründung der Festsetzungen der am Rande des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke.

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Bei den hier angesprochenen Grundstücken handelt es sich um die Grundstücke Ravensberger Straße 1 - 7A. Diese Grundstücke befinden sich zwar jeweils mit ihrem überwiegenden Anteil außerhalb des Geltungsbereiches. Die für den Hauptzweck des Bebauungsplanes relevanten Teile (die sich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen befindlichen Vorgartenbereiche), befinden sich jedoch

innerhalb des Geltungsbereiches. Eine derartige Abgrenzung mag wohl ungewöhnlich sein, sie ist aber im Hinblick auf den verfolgten Zweck ausreichend und praktikabel.

Die Einbeziehung der gesamten Grundstücksflächen Ravensberger Straße 1 - 7A ist nicht erforderlich, da sich die Auswirkungen der hier greifenden Festsetzungen nur auf den jeweiligen Vorgartenbereich beziehen. Auch hier geht es nur darum, dass in Folge des Entfalls des Vorbehalts von Straßenerweiterungen nunmehr diese Vorgartenbereiche den jeweilig angrenzenden Grundstücken nutzungs- und eigentumsrechtlich zugeordnet werden sollen.

Aus der vorgenommenen Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich keine Probleme bei der Zuordnung der Festsetzungen hinsichtlich der jeweilig betroffenen Grundstücke.

Auch die im Titel verwendete Bezeichnung für die hier in Rede stehenden Grundstücksteile läßt eine eindeutige Zuordnung zu. Da die bisherige Straßenbegrenzungslinie bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-B 10 noch Bestand hat und somit auch das Gelände zwischen der bisherigen Straßenbegrenzungslinie und der zukünftigen noch als Verkehrsfläche (Vorbehaltsfläche für Straßenerweiterungsmaßnahmen) gilt, sind die betroffenen Grundstücksteile durch die Betitelung als „...für das Gelände zwischen Ravensberger Straße...“ mit erfasst.

- Nicht ausreichende Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 5 (betr.: Vorgartenflächen, Leitungsrecht)

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Der Wortlaut der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 5 läßt in Verbindung mit den Darstellungen im Plan selbst nur eine Auslegung zu. Die von der textlichen Festsetzung Nr. 5 betroffenen Grundstücksflächen lassen sich in Verbindung mit dem Plan eindeutig feststellen.

Unabhängig davon wird jedoch auf Grund der Erweiterung der textlichen Festsetzung durch die Aufnahme von Geh- und Fahrrechten (siehe erster Beanstandungspunkt) die Formulierung so gefasst, dass eventuelle Unschärfen bezüglich der Zuordnung der gemeinten Flächen in Folge der bisherigen Formulierung ausgeschlossen werden.

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Das ist zutreffend und wird in der neu zu erstellenden Begründung zur Rechtsverordnung zur Festsetzung entsprechend ausgeführt.

- Überprüfung der Zeiten der Einsichtnahme bei der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Die Zeiten, zu denen der Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt hat, ergeben pro Woche einen Umfang von 35,5 Stunden. Zusätzlich war es jedermann möglich, nach telefonischer Vereinbarung, auch außerhalb der angegebenen Sprechzeiten, d.h. zusätzlich zum angebotenen Kontingent, Auskünfte zu erhalten.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 4. 7. 1980 (NJW 1981, S. 594) wird eine Zeit von 33 Stunden pro Woche als angemessen angesehen.

Seitens des Bezirksamtes wird daher keine Veranlassung zu einer Nachbesserung gesehen.

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (betr.: außer Kraft setzen bisheriger Vorschriften)

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Nach Auffassung des Bezirksamtes wird mit der bisherigen Formulierung nichts anderes ausgesagt, als das, was die Senatsverwaltung mit ihrem Textvorschlag aussagt. Ein Grund für den Änderungshinweis wurde nicht angeführt. Die textliche Festsetzung bleibt daher unverändert.

- Fehlende Knotenlinie zwischen offener und geschlossener Bauweise

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Die von der Bauweise her unterschiedlich bebaubaren Grundstücke sind durch die textliche Festsetzung Nr. 3 eindeutig und nachvollziehbar voneinander getrennt. Daher erübrigt sich die Darstellung einer Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung.

- Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist nicht erforderlich (betr.: nicht Einteilung der Straßenverkehrsflächen)

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Zwar werden durch den Bebauungsplan farblich die Straßenverkehrsflächen nicht dargestellt und somit nicht (erneut) festgesetzt, aber durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien ergibt sich faktisch eine Festsetzung der Verkehrsfläche. Insofern ist, wie in den Fällen von farblichen Kennzeichnungen, die textliche Festsetzung Nr. 6 erforderlich.

2.9 Erneute Änderungen des Bebauungsplanes

Gemäß der unter Pkt. 2.8 dargestellten Bewertungen fasste das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 258 in der 159. Sitzung am 18. 5. 1999 gemäß § 4 AGBauGB die Beschlüsse den Bebauungsplan IX-B 10 in der Fassung des Entwurfs vom 12. 4. 1996 zu ändern und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

2.10 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (erneute "öffentliche Auslegung")

a). Beschluss

Den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können, fasste das Bezirksamt mit der unter Pkt. 2.9 erwähnten Beschlussvorlage.

b). Bekanntmachung

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin am 4. 6. 1999, Nr. 29, S. 2145,
- "amtliche Anzeigen" am 11. 6. 1999 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 15. 6. 1999,
- Aushang im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 14. 6. - 16. 7. 1999,
- schriftliche Mitteilung vom 18. 5. 1999 bzw. 9. 6. 1999 an 8 Dienststellen des Bezirksamtes Wilmersdorf und weitere 20 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

c). Durchführung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 4 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 14. 6. - 16. 7. 1999 durchgeführt.

Gleichzeitig mit der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 11, IX-B 12 und IX-153 statt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den Bebauungsplan-Entwurf informieren sowie Anregungen vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes montags - mittwochs von 8:30 - 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 - 18:00 Uhr, freitags von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

d). Quantitatives Ergebnis

Während der Auslegungsfrist erschienen rund 30 Besucherinnen bzw. Besucher. Die überwiegende Anzahl der Besucher waren dem Vernehmen nach Eigentümer oder Mieter, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne ihren Wohnsitz haben. 3 der Besucher waren Vertreter von 2 Trägern öffentlicher Belange. Etwa 10 Anrufer informierten sich telefonisch.

Schriftliche Äußerungen gingen von 2 Trägern öffentlicher Belange ein. Einer davon ist gleichzeitig Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX - B 10.

Des weiteren gingen von 52 vermuteten oder erkennbaren privaten oder gewerblichen Eigentümern schriftliche Äußerungen ein.

e). Auswertung der vorgetragenen Belange

Viele Bürger gaben zu erkennen, dass sie sich untereinander (zum Teil in Form einer „Bürgerinitiative“) informiert und über das weitere Vorgehen abgestimmt haben.

In der Hauptsache wollten die Anrufer und Besucher sich darüber informieren, wie sich die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne bezüglich der Vorgartenflächen (durch Verlegung der Straßengrenzungslinien und Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) für das daran angrenzende Grundstück in der Realität bzw. eigentumsrechtlich auswirken werden.

Dabei interessierten vor allem folgende Aspekte:

- die Frage des jeweiligen eigenen Nutzens, bzw. der Nachteile, die man als Eigentümer durch den Erwerb der Vorgartenfläche erhält,
- die Höhe des jeweiligen Kaufpreises bzw. der Pacht für den Erwerb oder die nutzungsrechtliche Überlassung der Vorgartenflächen,
- die Folgen, die sich ergeben, wenn ein Eigentümer die vor seinem Grundstück angrenzende Vorgartenfläche weder kaufen noch pachten will.

In den Erörterungen stellte sich durchweg heraus, dass ansonsten weder gegen die Änderungen der Bebauungsplan-Entwürfe (hier: Erweiterung einer textlichen Festsetzung zur Festsetzung auch von

Geh- und Fahrrechten für die „Vorgartenflächen“), noch gegen die sonstigen vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne Einwändungen geltend gemacht wurden.

Wie bei den mündlichen Erörterungen gab es auch bei den schriftlichen Äußerungen - bis auf wenige Ausnahmen - keinerlei Einwände gegen die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne.

Die überwiegende Anzahl der Schreiben enthielten „Widersprüche“ gegen die Bebauungspläne, häufig gänzlich ohne jegliche Begründung, teilweise „wegen Erhaltung des Landhausquartiers“.

Allem Anschein und Erkenntnissen nach ist den Absendern daran gelegen, vorsorglich den Bebauungsplänen in Gänze zu widersprechen, in der Auffassung, damit die Vorgehensweise des Bezirksamtes bezüglich der Kaufmodalitäten zu den Vorgartenflächen zu stoppen bzw. beeinflussen zu können.

Auswirkungen auf die Bebauungspläne

Aufgrund der vorgetragenen Belange ergaben sich keine Änderungen der Planinhalte. Die Bebauungspläne konnten somit in der zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB gekommenen Form zur Festsetzung vorbereitet werden.

2.11 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10 vom 12. 4. 1996 mit Deckblatt vom 18. 5. 1999 wird der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB hat die BVV zum einen den Inhalt des Planes zu beschließen sowie zum anderen gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG das Bezirksamt aufzufordern, die Festsetzung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Nach erfolgten Beschlussfassungen wird der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung (jetzt: „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung“) zur Rechtsprüfung vorgelegt. Sofern die zuständige Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhebt, wird das Bezirksamt den Bebauungsplan durch Beschluss als Rechtsverordnung festsetzen und die Festsetzung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkünden.

3. PLANINHALT, ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Erhalts des "Landhausquartiers" werden durch den Bebauungsplan-Entwurf IX-B 10, aufgestellt am 12. 4. 1996, in Verbindung mit dem Deckblatt, aufgestellt am 18. 5. 1999, folgende wesentliche Festsetzungen vorgenommen:

3.1 Städtebauliche Erhaltungsgebiete gemäß § 172 BauGB (durch Plandarstellung und textliche Festsetzung Nr. 1)

In den Gebieten sind enthalten die Grundstücke Ravensberger Straße 14 - 18A, Ballenstedter Straße 3 - 7, Ballenstedter Straße 8/ Eisenbahnstraße 53, Eisenbahnstraße 54; bzw. Ballenstedter Straße 10 - 17, Münstersche Straße 11 - 13.

Mit der Anwendung des planungsrechtlichen Instruments der "Erhaltungssatzung" gemäß § 172 BauGB soll die städtebauliche Eigenart des "Landhausquartiers" am Fehrbelliner Platz erhalten werden.

Unter "städtebaulicher Eigenart" sind im wesentlichen zu verstehen:

- Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt,
- Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen,

Zukünftig sind sämtliche bauliche Vorhaben innerhalb der festgesetzten Erhaltungsgebiete im Hinblick auf die Erhaltungsziele zu prüfen. Das bedeutet, dass ein selbstständiger Genehmigungstatbestand für den Abbruch, die bauliche oder nutzungsmäßige Änderung von Gebäuden bzw. auch für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen wird. Aufgrund der Festsetzung des Erhaltungsgebietes im Bebauungsplan bedarf es keiner weiteren Satzung.

Sinn und Zweck der Genehmigungsvorbehalte ist es, Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.

Die Abgrenzung der Erhaltungsgebiete basiert auf dem im November 1994 vorgelegten Gutachten des Büros Städtebau und Architektur - Niemann und Weineck „Das Landhausquartier in Wilmersdorf“.

In dem Gutachten wurde eine detaillierte Untersuchung des gesamten in Frage kommenden Gebietes durch das vom Bezirksamt beauftragte Büro vorgenommen.

Die Untersuchung zeigte die wesentlichen Besonderheiten (die unter Pkt. 1.1.2. und 1.1.3 zusammengefasst dargestellt sind) des "Landhausquartiers" auf:

Bei der Begutachtung war im wesentlichen festzustellen, welche städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Elemente in dem Maße ortsbildprägend sind, dass sie von ihrer Bedeutung her erhaltenswert im Sinne des § 172 BauGB sind.

Hierbei war nicht nur ausschlaggebend der ortsbildprägende Zustand der Gebäude, sondern auch die für den Charakter des "Landhausquartiers" typischen Freiraumstrukturen, wie der wertvolle Baumbestand, begrünte Vorgärten und intensive Bepflanzung der Gärten.

Dabei war im Ergebnis festzustellen, ob das Gebiet insgesamt schutzwürdig ist, d.h. jedoch nicht, dass jede einzelne bauliche Anlage diesen Anforderungen entsprechen muss.

Als besonders ortsprägend und damit als erhaltenswert einzustufende Gebäude sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 10 folgende Grundstücke hervorzuheben: Ballenstedter Straße 3, 4, 7, 10, 11-16, 17, Münstersche Straße 11 und Ravensberger Straße 17A, 18/ 18A.

Insgesamt wurde auch durch das o.a. Gutachten festgestellt, dass der ortsbildprägende Charakter des "Landhausquartiers" trotz der späteren "Überformungen" erhalten geblieben ist und die Andersartigkeit der Baustruktur (gegenüber der Umgebung) deutlich zu erkennen ist.

3.2 Straßenbegrenzungslinien (durch Darstellung im Plan)

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen förmlich festgestellten (f.f.) Straßenfluchtlinien vom 25. 11. 1895 und vom 20. 7. 1909, sowie die vorhandene festgesetzte (f.) Straßenbegrenzungslinie vom 4. 11. 1961 (Bebauungsplan IX-17) in der Brandenburgischen Straße und die f.f.- Straßenfluchtlinie vom 20. 7. 1909 in der Eisenbahnstraße und setzt diese als Straßenbegrenzungslinie erneut fest.

Die vorhandenen f.f.- Straßenfluchtlinien vom 20. 7. 1909 in der Ravensberger Straße (beidseitig) und in der Ballenstedter Straße (Nordseite) werden um 4,0 m vorverlegt und als Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt.

Die vorhandene f.- Straßenbegrenzungslinie vom 4. 11. 1961 (Bebauungsplan IX-17) in der Ballenstedter Straße (Südseite) wird um 4,0 m und in der Münsterschen Straße um 3,0 m vorverlegt und als Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

Im Verlauf der Brandenburgischen Straße und der Eisenbahnstraße wird auf die Berücksichtigung von Vorgärten verzichtet, weil sie für diesen Straßenbereich untypisch sind.

Durch die Vorverlegung von bisherigen Straßenbegrenzungslinien entstehen neue Grundstücksanteile. Bei diesen Grundstücksanteilen handelt es sich um Flächen, die bisher für Straßenverbreiterungsmaßnahmen vorgehalten wurden und sich deshalb im Besitz des Landes Berlin befanden bzw. überwiegend noch befinden. Gleichwohl wurden diese Flächen größtenteils von den jeweilig dahinter liegenden Eigentümern als Vorgärten auf eigene Kosten eingerichtet und unentgeltlich genutzt. Die Flächen wurden nicht nur gestalterisch, sondern auch durch faktische Abgrenzungen (z.B. durch Hecken oder Zäune) in die Grundstücke "eingegliedert". Es war in vielen Fällen nicht mehr ersichtlich, wo die eigentliche Grundstücksgrenze verläuft. Angeblich war dies auch vielen Grundstückseigentümern nicht bekannt. Sie gingen vorgeblich davon aus, dass die Vorgärten Bestandteil ihres Grundstücks sind.

Nach Erörterungen mit dem Stadtplanungsamt entließ das Tiefbauamt mit Schreiben vom 2. 2. 1995 diese als Vorgärten genutzten Flächen aus der bisherigen Bindung als Erweiterungsflächen für Straßenland.

Aufgrund des Entfalls dieses Vorbehalts für mögliche Straßenverbreiterungsmaßnahmen wurden die Straßenbegrenzungslinien entsprechend nach vorn verlegt. Somit können diese Grundstücksstreifen den sich rückwärtig anschließenden Grundstücken zukünftig nutzungsmäßig und eigentumsrechtlich zugeordnet werden

Obwohl sich faktisch an der bisherigen Nutzung und Erschließung der jeweiligen Grundstücke nichts ändert, entsteht die Situation, dass die Bauflächen hinter den Baugrenzen formal rechtlich nicht als erschlossen gelten, da sich der überwiegende Anteil dieser Grundstücksstreifen noch im Besitz des Landes Berlin befindet. Sofern diese Grundstücksstreifen noch nicht eigentumsrechtlich in den Besitz der jeweilig angrenzenden Grundstückseigentümer übergegangen sind, muß aus formal rechtlichen Gründen eine verbindliche Aussage über die Zulässigkeit der Erschließung der Baugrundstücke über die davorliegenden Grundstücksanteile (Vorgärten) getroffen werden. Diese Aussage wird nunmehr durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgenommen (s. Pkt. 3.7). Zur Sicherung der Erschließung werden neben den bisher bereits geregelten Leitungsrechten nunmehr auch Geh- und Fahrrechte mit erfasst.

3.3 **Baugrenzen** (durch Darstellung im Plan und durch textliche Festsetzung Nr. 7)

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen f.f.- Baufluchtlinien vom 20. 7. 1909 in der Ravensberger Straße, in der Ballenstedter Straße (Nordseite) und in der Eisenbahnstraße, die f.- Fluchtlinien vom 4. 11. 1961 in der Ballenstedter Straße (Südseite) und in der Münsterschen Straße und setzt diese als Baugrenzen erneut fest.

Die f.- Baugrenze vom 4. 11. 1961 in der Brandenburgischen Straße zwischen Ballenstedter und Münsterschen Straße wird um 3,0 m vorverlegt und neu festgesetzt. Dadurch können bei einem Neubauvorhaben hier die bisherigen Vorgärten entfallen. In diesem Bereich besteht kein Erhaltungserfordernis, da die Vorgärten für die Brandenburgische Straße insgesamt untypisch sind.

Dementsprechend werden auch die f.f.- Baufluchtlinien vom 25. 11. 1895 bzw. vom 20. 7. 1909 an der Brandenburgischen Straße zwischen Ravensberger und Ballenstedter Straße übernommen und erneut festgesetzt.

Die nunmehr vorgegebene Lage der Baugrenzen trägt bei zur Erhaltung des Ortsbildes.

3.4 **Bauweise** (durch textliche Festsetzung Nr. 3)

Für die Grundstücke Brandenburgische Straße 46-47, 49, 50, Ravensberger Straße 19 und Ballenstedter Straße 2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle übrigen Grundstücke gilt die offene Bauweise.

Im Bereich der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die bisher durch das geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan, Bebauungsplan IX-17) vorgegebene Bauweise wird durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans IX-B 10 der Gebietstypik angepasst.

Der Bereich entlang der Brandenburgischen Straße -unter Einschluss der Eckgrundstücke Ballenstedter Straße 2 und Ravensburger Straße 19- wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur insgesamt der geschlossenen Bauweise zugeordnet, während der verbleibende Geltungsbereich der offenen Bauweise zugeführt wird. Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Regelung ist notwendig, um die Transparenz zwischen den Freiräumen herzustellen und die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung innerhalb des Planbereiches sicherzustellen.

3.5 **Bebauungstiefe** (durch textliche Festsetzung Nr. 4)

Für die Grundstücke mit offener Bauweise wird eine Bebauungstiefe von 20,0 m festgesetzt, für die geschlossener Bauweise 13,0 m, jeweils ausgehend von den straßenseitigen Baugrenzen.

Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungstiefen orientieren sich am bisherigen Bestand. Damit soll vor allem die Erhaltung von zusammenhängenden Grünflächen in den Blockinnenbereichen gesichert werden. Durch die vorgegebenen Maße soll eine Bebauung "in zweiter Reihe" ausgeschlossen werden. Eine bauliche Verdichtung widerspräche dem Ziel der Erhaltung der gewachsenen und zu erhaltenden städtebaulichen Struktur.

3.6 **Maß der Nutzung** (durch textliche Festsetzungen Nr. 3 und 7)

Für die Grundstücke Brandenburgische Straße 46-47, 49-50, Ravensburger Straße 19 und Ballenstedter Straße 2 wird festgesetzt: Geschosßflächenzahl (GFZ) 1,0, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Zahl der Vollgeschosse 5.

Für alle übrigen Grundstücke bestehen durch Weitergeltung der entsprechenden Festsetzungen der vorhandenen planungsrechtlichen Grundlagen (Baunutzungsplan von Berlin, Bebauungsplan IX-17): Maß der Nutzung: II / 3, GFZ = 0,6.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in der offenen Bauweise unberührt. Somit bleiben die gebietstypischen Verhältnisse zwischen Gebäudegrößen und Freiflächen weiterhin erhalten.

Für den Bereich der geschlossenen Bauweise entlang der Brandenburgischen Straße bzw. auf den angrenzenden Grundstücken Ballenstedter Str. 2 und Ravensberger Str. 19 erfolgt auf Grund der unterschiedlichen Baustruktur (s. Pkt. 3.4) eine Anpassung des Nutzungsmaßes an den Bestand. Diese Anpassung ist erforderlich, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten und eine Gleichartigkeit in der Behandlung der strukturell vergleichbaren Grundstücke zu bekommen.

3.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (durch textliche Festsetzung Nr. 5)

Die durch Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinien (s. Pkt. 3.2) entstandenen Grundstücksflächen (Vorgärten) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die Berücksichtigung von Leitungsrechten erfolgte auf Grund von Hinweisen bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 2.3.d).

Die Einbeziehung von Geh- und Fahrrechten erfolgte auf Grund von Hinweisen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (mit Schreiben vom 30. 4. 1998) im Rahmen der Anzeige zur Festsetzung (s. Pkt. 2.8).

Die Berücksichtigung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist erforderlich, da es sich bei den hier in Rede stehenden Grundstücksflächen um Flächen handelt, die sich während der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens überwiegend noch im Eigentum des Landes Berlin befinden. Zwar werden diese Flächen überwiegend von den angrenzenden Grundstückseigentümern als Vorgärten gepflegt und genutzt. Gleichwohl sind zur rechtlichen Sicherung der Erschließung der in der Regel vollständig bebauten Grundstücke die mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgeführten Rechte im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der Bezugnahme, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „zugunsten der jeweils rückwärtig angrenzenden Grundstücke“ gelten, wird festgelegt, dass diese Rechte nur gelten, solange die angesprochenen Teilflächen eigentumsrechtlich noch nicht zum Besitz der jeweils rückwärtig angrenzenden Grundstücke gehören. Sofern und sobald eigentumsrechtlich keine Trennung mehr zwischen den genannten Teilflächen und der angrenzenden Grundstücksfläche besteht, ist die textliche Festsetzung ohne Belang.

Die textliche Festsetzung wurde der graphischen Form vorgezogen, um die Lesbarkeit des Planes nicht zu beeinträchtigen.

3.8 Aufhebung von bisherigen Festsetzungen (durch textliche Festsetzung Nr. 7)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 werden diejenigen bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen aufgehoben, die den jetzt durch den Bebauungsplan IX-B 10 vorgesehenen Festsetzungen widersprechen. Dies sind insbesondere Fluchtlinien, die gemäß dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig waren.

Eine derartige textliche Festsetzung ist notwendig, da der Bebauungsplan IX-B 10 eine neue Rechtsnorm ist, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt. Insofern ist durch die neue Rechtsnorm eine Aussage über die bisher geltende Norm vorzunehmen. Durch die textliche Festsetzung wird die dem Plan innewohnende Rechtsauswirkung zur Verdeutlichung und dem Bestimmtheitsgebot entsprechend ausdrücklich benannt.

4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Umwelt/ Natur und Landschaft, Realnutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im wesentlichen die vorhandene Nutzung festgeschrieben. Gegenüber der Realnutzung, d.h. also auch gegenüber den bisherigen Natur- bzw. Landschaftsverhältnissen, ändert sich nichts. Insofern ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die Umwelt.

4.2 Sozialplan

Aufgrund der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Umstände zu erwarten, die sich nachteilig auf die Lebensverhältnisse der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken würden.

4.3 Haushaltmäßige Auswirkungen

Aus dem Verkauf der bisher dem Land Berlin gehörenden Vorgarten-Flächen an die jeweils angrenzenden Eigentümer sind Einnahmen zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/ 2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S. 578).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Abschnitt II, § 8 des Gesetzes vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 171).

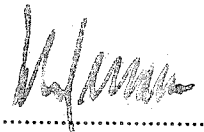
Berlin, den 2000

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat



.....
Wrasmann
Bezirksbürgermeister



.....
Wrasmann
für den Leiter der
Abteilung