

DRUCKSACHEN  
DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG WILMERSDORF

---

Nr. 93 / 14

---

**VORLAGE ZUR BESCHLUSSFASSUNG**

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz

Berlin, den 4.4 . 2000

**Betr.: Bebauungsplan IX-153**

aufgestellt am 12. 4. 1996 -in Verbindung mit dem Deckblatt vom 18. 5. 1999-  
für die Grundstücke

Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blüthgenstraße 5, Konstanzer  
Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35 und Konstanzer Straße 28A-31  
im Bezirk Wilmersdorf

- Hinweise:**
- Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist es erforderlich, dass die nachfolgenden Beschlüsse in der vorgegebenen Reihenfolge gefasst werden.
  - Die dieser Beschlussfassungs-Vorlage zu Grunde liegenden Unterlagen liegen im Büro der BVV zur Einsichtnahme aus. Es handelt sich dabei um folgende Unterlagen:
    - Bebauungsplan-Entwurf IX-153 in der Fassung vom 12. 4. 1996 mit Deckblatt vom 18. 5. 1999
    - Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB<sup>\*)</sup> vom 1. 9. 1999, incl.
      - Änderungs-Begründung vom 31. 5. 1999 sowie der
      - Begründung zum Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung vom 28. 10. 1997 aus der Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV - Drucksache Nr. 353

---

<sup>\*)</sup> Die gesetzlichen Grundlagen werden unter Pkt. 5. der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

**Teil I:**

Beschluss über den Inhalt des im Betreff genannten Bebauungsplan-Entwurfs IX-153:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 6 Abs. 3  
AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplanes IX-153 vom 12. 4. 1996  
mit Deckblatt vom 18. 5. 1999

Zum Inhalt und zur Begründung siehe: **zum Teil I**

**Teil II:**

Beschluss zur Entscheidung über den Erlass der Rechtsverordnung zur Fest-  
setzung des Bebauungsplanes IX-153:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2  
Nr. 4 BezVG:  
Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Fest-  
setzung des Bebauungsplanes IX-153 vom 12. 4. 1996 in Verbindung mit  
dem Deckblatt vom 18. 5. 1999 zu erlassen.

Zum Inhalt und zur Begründung siehe: **zum Teil II**

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des so genannten "Landhausquartiers" in der Umgebung des Fehrbelliner Platzes.

Das "Landhausquartier" zeichnet sich aus durch ein städtebaulich wertvolles Ortsbild und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. 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.

Dementsprechend ist das "Landhausquartier" als erhaltenswert einzustufen.

Infolge des Veränderungsdruckes, der auf das Gebiet einwirkte, war es erforderlich, die bauliche und sonstige Nutzung bauleitplanerisch verbindlich zu steuern, um die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des Quartiers rechtseinheitlich gestalten zu können. Dadurch sollen potentielle Interessenkonflikte weitgehendst gemindert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Aus Gründen der bauleitplanerischen Systematik erfolgte die Bearbeitung des gesamten "Landhausquartiers" durch mehrere Bebauungspläne. Es sind dies die Bebauungspläne IX-B 10, IX-B 11, IX-B 12 und IX-153.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan IX-153 soll im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12 die Erhaltung des "Landhausquartiers" planungsrechtlich absichern.

Der Bebauungsplan IX-153 überlagert teilweise den Baunutzungsplan von Berlin von 1960 und im Zusammenhang damit den festgesetzten Bebauungsplan IX-A vom 9. 7. 1971 sowie Teilflächen des am 7. 1. 1974 festgesetzten Bebauungsplanes IX-90. Für den Umfang des Geltungsbereichs des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB "qualifizierten" Bebauungsplanes IX-153 werden die vorgenannten Bauleitpläne ersetzt.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

- Festlegung der Art der Nutzung:
  - Für sämtliche Grundstücke mit Ausnahme des Spielplatzes (s.u.):
    - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO durch Darstellung im Plan;
    - die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden als allgemein zulässig erklärt durch textliche Festsetzung Nr. 1;
    - Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen durch textliche Festsetzung Nr. 2.
  - Das Grundstück Konstanzer Straße 24/ Blüthgenstraße 5 wird als „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ ausgewiesen durch Darstellung im Plan.
- Begrenzung des Nutzungsmaßes:

Für die als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Grundstücke wird das Maß der Nutzung durch Darstellung im Plan festgelegt mit:

- GFZ 0,6, GRZ 0,3, III Vollgeschosse,
- Bebauungstiefe 20,0 m,
- offene Bauweise.
- Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger im Bereich der zukünftigen privaten Vorgärten und die Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke durch textliche Festsetzung Nr. 7.
- Abgrenzung eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch Darstellung im Plan und durch textliche Festsetzung Nr. 8.

#### **4. Zum aktuellen Verfahrensstand**

##### **4.1 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB**

Als letzter Verfahrensvorgang gemäß BauGB erfolgte die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 und seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zugleich mit den damit in Zusammenhang stehenden Bebauungsplänen IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12.

##### **4.1.1 Durchführung und Ergebnisse**

Die öffentliche Auslegung erfolgte für alle vorstehend genannten Bebauungsplan-Entwürfe in der Zeit vom 14. Juni bis 16. Juli 1999 im Stadtplanungsamt Wilmersdorf.

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.

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

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 Straßenbegrenzungslinien 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 Einwendungen 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.

#### **4.1.2 Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

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

### **5. Weiteres Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren IX-153 kann auf Grundlage des Plan-Entwurfes vom 12. 4. 1996 in Verbindung mit dem Deckblatt vom 18. 5. 1999 mit dem Ziel der Festsetzung weiter betrieben werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung entscheidet nach der Zustimmung zum Bebauungsplan IX-153 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB über die in Teil II dieser Vorlage befindliche Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX 153 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Nach erfolgten Beschlussfassungen der BVV wird der Bebauungsplan-Entwurf 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 Wilmersdorf den Bebauungsplan IX-153 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest und verkündet diese im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die BVV wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme informiert.

## Verordnung

### über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-153 im Bezirk Wilmersdorf

Vom.....2000

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan IX-153 vom 12. April 1996 mit Deckblatt vom 18. Mai 1999 für die Grundstücke Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blüthgenstraße 5, Konstanzer Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35 und Konstanzer Straße 28A-31 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-90 im Bezirk Wilmersdorf vom 7. Januar 1974 (GVBl. S. 182) festgesetzten Bebauungsplan sowie den Baunutzungsplan von Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung Berlin vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) sowie den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-A im Bezirk Wilmersdorf vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1232) festgesetzten Bebauungsplan.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Fachbereich Stadtplanung sowie im Bau- und Wohnungsaufsichtsamt kostenfrei eingesehen werden.

#### § 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

#### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebotes nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den ..... 2000

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat  
für Bau- und Wohnungswesen,  
Umweltschutz

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan IX-153  
vom 12. April 1996  
in Verbindung mit dem Deckblatt  
vom 18. Mai 1999

für die Grundstücke

Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blüthenstraße 5,  
Konstanzer Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35 und  
Konstanzer Straße 28A-31

im Bezirk Wilmersdorf

<b>Inhalt:</b>	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	9	<b>3. Planinhalt, Abwägung und Begründung</b>	20
1.1 Plangebiet	9	3.1 Städtebauliches Erhaltungsgebiet	20
1.1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9	3.2 Straßenbegrenzungslinien	21
1.1.2 Stadträumliche Einordnung	9	3.3 Baugrenzen	21
1.1.3 Baulicher Bestand	9	3.4 Bauweise	22
1.2 Planungs- und baurechtliche Ausgangslage	10	3.5 Bebauungstiefe	22
1.2.1 Planungsrecht	10	3.6 Maß der Nutzung	22
1.2.2 Baurecht	10	3.7 Art der Nutzung	22
1.3 Erforderlichkeit	11	3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
1.4 Entwicklung der Planung	11	3.9 Aufhebung von bisherigen Festsetzungen	23
<b>2. Verfahrensablauf</b>	12	<b>4. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	24
2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	12	4.1 Umwelt/ Natur-u. Landschaft, Realnutzung	24
2.2 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	13	4.2 Sozialplan	24
2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14	4.3 Haushaltsmäßige Auswirkungen	24
2.4 Änderungsbeschluss der BVV	15	<b>5. Rechtsgrundlagen</b>	24
2.5 Änderungsbeschluss des Bezirksamtes v. 22.8.95	15		
2.6 Änderungsbeschluss des Bezirksamtes v. 5.3.96	15		
2.7 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	16		
2.8 Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung	17		
2.9 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung	17		
2.10 Erneute Änderung des Bebauungsplanes	19		
2.11 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB	19		
2.12 Weiteres Verfahren	20		



# 1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

## 1.1 Plangebiet

### 1.1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blüthgenstraße 5, Konstanzer Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35 und Konstanzer Straße 28A-31 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 10, IX-B 11 und IX-B 12 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-153 steht somit inhaltlich und verfahrensmäßig im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12.

### 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 westlich des Fehrbelliner Platzes, zwischen Westfälische Straße, Konstanzer Straße und Hohenzollerndamm.

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 Reihenhäuser 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 (AbI. 1994, S. 1972) sowie in der Neubekanntmachung vom 23. 10. 1998 (AbI. S. 4376) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-153 dargestellt als Wohnbaufläche W1 (d.h. Geschossflächenzahl über 1,5, überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung; fünf und mehr Geschosse).

Durch den Bebauungsplan-Entwurf wird (mit Ausnahme einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz) ebenfalls eine Wohnbaufläche, nämlich „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan steht somit in keinem Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes.

#### b) Bebauungsplan IX-90

Der Bebauungsplan IX-90 vom 7. Januar 1974 setzt für den Bereich zwischen Westfälische Straße und Ruhrstraße die westliche Straßenbegrenzungslinie der Konstanzer Straße fest, die gleichzeitig Baugrenze ist.

#### c) Baunutzungsplan

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-153 gelten nach dem Baunutzungsplan von Berlin vom 28. 12. 1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. 11. 1958 folgende Festsetzungen:

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

#### d) Bebauungsplan IX-A

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. 7. 1971 wurden u.a. auch für den Geltungsbereich des Baunutzungsplanes 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 einige der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke gibt es beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Berlin bzw. des Bezirks Wilmersdorf.

Es handelt sich dabei um Bau- und Gewerbebeschränkungen. Diese Festlegungen dienen als Rahmenbedingungen zur Bau- und Nutzungsstruktur und somit zur Gewährleistung der Einhaltung des Charakters des "Landhausquartiers".

Für ein Grundstück besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich der Gewährung einer bestimmten Nutzung.

#### b) Altlasten

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

### c). Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem Grundstück Ruhrstraße 12A ist in der Denkmalliste Berlin als Denkmal 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.

Im Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 stellte sich heraus, daß es auf Grund unterschiedlicher städtebaulicher Erfordernisse günstiger ist, die im Planbereich enthaltenen unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen durch Zuordnung in separate Geltungsbereiche zu bearbeiten. Der BVV-Beschluss vom 22. 6. 1995 auf Drucksache Nr. 1095 (betreffend die generelle Zulässigkeit von sonstiger nicht störender Gewerbenutzung) machte die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB für die westlich an der Konstanzer Straße anliegenden Grundstücke erforderlich. In der bisherigen Form des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 (der als „einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.2 BauGB keine eigenen Festsetzungen zur Art der Nutzung vornahm,

sondern sich über die ihm innewohnende Rechtsqualität auf die entsprechenden Festsetzungen des Baunutzungsplanes bezog) konnte die gewünschte Änderung gemäß des BVV-Beschlusses nicht festgesetzt werden. Infolgedessen wurde für die Realisierung der sich aus dem BVV-Beschluss ergebenden Aufgabe der betreffende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 abgetrennt und in abgeänderter Form unter der neuen Bebauungsplan-Bezeichnung IX-153 weitergeführt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 erhielt der Bebauungsplan-Entwurf IX-153 nunmehr eigenständige Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung. Die vorgenommenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung unterscheiden sich in den Grundzügen jedoch nicht zu den sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 ergebenden Festsetzungen. Die Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet) wurde beibehalten, das Maß der Nutzung wurde den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten angepaßt. Insofern ist zusammenfassend festzustellen, dass der Bereich des "Landhausquartiers" in Einzelbebauungspläne aufgeteilt wurde, um die Erhaltung, Förderung und Entwicklung des "Landhausquartiers" entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen gestalten zu können. 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 "Wilmsersdorf 1" (1980) werden die Zielsetzungen nachdrücklich gestützt.

Das im Bebauungsplan-Entwurf IX-153 gekennzeichnete Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wurde festgelegt auf der Grundlage einer entsprechenden Untersuchung, mit der das Stadtplanungsamt Wilmsersdorf 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 Wilmsersdorf (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 Wilmsersdorf hat in seiner 7. Sitzung am 5. 3. 1996 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 12 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-153 (Reg.-Nr. 2103) gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blütenstraße 5, Konstanzer Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35 und Konstanzer Straße 28A-31 im Bezirk Wilmsersdorf.

Die Grundstücke dieses Geltungsbereiches befanden sich bis zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 um die in diesem Plan-Entwurf enthaltenen Grundstücke reduziert.

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 hatte zum Zeitpunkt der Geltungsbereichsänderung und Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 die unter den Punkten 2.2 und 2.3 aufgeführten Verfahrensschritte bereits durchlaufen. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 die Grundzüge der bisherigen Planung im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 erhalten blieben, konnte das Bebauungsplan-Verfahren IX-153 mit dem unter Pkt 2.7 aufgeführten Verfahrensschritt fortgeführt werden.

## b). Informationen über die Aufstellung

### b1). Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bekanntgegeben im Amtsblatt für Berlin vom 15. 3. 1996, Nr. 14, S. 909.

### b2). Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 7. 3. 1996 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr, sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

### b3). Informationen an Bezirksverwaltungen

Mit Schreiben vom 7. 3. 1996 wurden folgende Stellen im Bezirksamt über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert: Abt. Bau- und Wohnungswesen (Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Vermessungsamt).

### b4). Informationen an die Bezirksverordnetenversammlung

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 19. 3. 1996 auf Drucksache Nr. 49 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

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

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung für die Grundstücke im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 ist durchgeführt worden, als diese Grundstücke noch Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 waren [siehe auch Pkt. 1.4 und 2.1 a).]. Dementsprechend gelten für diesen Verfahrensschritt die nachfolgend für den Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 aufgeführten Vorgänge.

### a). Beschluss

Gleichfalls mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-B 11 fasste das Bezirksamt in seiner 70. Sitzung am 10. 5. 1994 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 134 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 Landespressediens 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 11 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 10 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 1 Bürger ging eine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Grundstücke im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-153 ist durchgeführt worden, als diese Grundstücke noch Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 waren [siehe auch Pkt. 1.4 und 2.1 a)]. Dementsprechend gelten für diesen Verfahrensschritt die nachfolgend für den Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 aufgeführten Vorgänge.

a). Beschluss

Gleichfalls mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-B 11 fasste das Bezirksamt in seiner 70. Sitzung am 10. 5. 1994 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 134 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 25 geantwortet. 23 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 3 Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs:

- dem Antrag der Sicherung von Leitungsrechten wurde durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung (im Bebauungsplan- Entwurf IX-153 nachher Nr. 7) in den Bebauungsplan-Entwurf gefolgt,
- den Bedenken gegen die bisher im Planentwurf vorgesehene generelle Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO 1990 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Zulässigkeiten des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 7 Nr.8 BauOBln 1958 und
- der Forderung der Festsetzung des Grundstücks Konstanzer Straße 24/ Blüthgenstraße 5 als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz wird durch die Ausgliederung des betreffenden Grundstückes Rechnung getragen.

Die umfassende und detaillierte Auswertung der einzelnen Aspekte ist der Auswertung der Träger-Beteiligung vom 26. 2. 1996 zu entnehmen.

## 2.4 Änderungsbeschluss der BVV

Zusammenhang zum Bebauungsplan-Entwurf IX-153 siehe Ausführungen unter Pkt. 2.1 a).

Die BVV beschloss in ihrer 36. Sitzung am 22. 6. 1995 mit der Drucksache Nr. 1095 dem Dringlichkeitsbeschlussvorschlag des Ausschusses für Bauleitplanung vom 21. 6. 1995 zuzustimmen, mit dem das Bezirksamt aufgefordert wurde, den Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 dahingehend zu ändern, dass „die westlich der Konstanzer Straße angrenzenden Grundstücke...als allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung der generellen Zulässigkeit von nicht störender Gewerbenutzung ausgewiesen“ werden.

## 2.5 Änderungsbeschlüsse des Bezirksamtes am 22. 8. 1995

Zusammenhang zum Bebauungsplan-Entwurf IX-153 siehe Ausführungen unter Pkt. 2.1 a).

### a). Beschluss

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 238 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 folgende Änderungen beschlossen:

### b). Änderungen

#### b1). Abgrenzung von Erhaltungsgebieten

In die Bearbeitung des Bebauungsplanes IX-B 11 wurde eine Festsetzung gemäß § 172 Abs.1 BauGB für den "Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt" einbezogen. Damit wurde gleichzeitig die Abgrenzung der Erhaltungsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

#### b2). Gliederung der Nutzungsart

In Ausführung des Änderungsbeschlusses der BVV (s. Pkt. 2.4) beschloss das Bezirksamt gleichfalls mit der unter Pkt. 2.6.a) genannten Vorlage für bestimmte, westlich der Konstanzer Straße angrenzende Grundstücke die generelle Zulässigkeit für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Konstanzer Straße, als überörtliche Hauptverkehrsstraße, mit Anbindung an die Stadtautobahn, ist zur Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe geeignet, die im allgemeinen Wohngebiet ansonsten gemäß BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wären. Die vorhandene Baustruktur, die bestehenden Grundstücksverhältnisse und die Belange der Wirtschaft sind im angegebenen Teilbereich maßgeblich zu berücksichtigen.

## 2.6 Änderungsbeschlüsse des Bezirksamtes vom 5. 3. 1996

Zusammenhang zum Bebauungsplan-Entwurf IX-153 siehe Ausführungen unter Pkt. 2.1 a).

### a). Beschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat gemäß der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 12 in seiner 7. Sitzung am 5. 3. 1996 auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und von weiteren Überarbeitungserfordernissen beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11 zu ändern. Grundlage für die weitere Bearbeitung ist der Bebauungsplan-Entwurf vom 5. 3. 1996, Reg.-Nr. 2092 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:

### b). Änderungen

#### b1). Umformulierung einer textlichen Festsetzung

Die textliche Festsetzung (im Bebauungsplan-Entwurf IX-B 11: 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.

b2). Herausnahme von Grundstücken aus dem Geltungsbereich

Die Grundstücke an der Konstanzer Straße wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 11 herausgenommen und im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens IX-153 weiterbearbeitet. Die Änderung wurde erforderlich, weil (in Ausführung des Änderungsvorschlages des Ausschusses für Bauleitplanung, s. Pkt. 2.4ff) durch die Änderung von Nutzungsmöglichkeiten Festsetzungen notwendig wurden, die nicht mehr dem Typ des Bebauungsplanes („einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB) entsprachen. Zur Umsetzung der Änderungen wurde daher die Weiterbearbeitung im Rahmen des vorerwähnten (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) „qualifizierten“ Bebauungsplanes IX-153 erforderlich. Durch diese Änderung wurde gleichfalls entsprechenden Bedenken Rechnung getragen, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert wurden.

c). Information der BVV

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

d). Bekanntmachung der Geltungsbereichs-Änderungen

Der Beschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 5. 3. 1996 über die Veränderung des Geltungsbereiches wurde öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für Berlin vom 15. 3. 1996, Nr. 14, S. 909.

Des weiteren wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie für Umwelt und Technologie mit Schreiben vom 7. 3. 1996 über die Geltungsbereichs-Änderungen informiert.

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

a). Beschluss

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 12 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 7. Sitzung am 5. 3. 1996, den Bebauungsplan-Entwurf IX-153 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-153 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12 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

Während der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von einem Bürger schriftlich Bedenken geäußert.

Die Bedenken richteten sich gegen die allgemeine Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben und gegen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Der Bürger befürchtet, dass auf Grund dieser Voraussetzungen eine Manifestierung des Straßenlärms in der Konstanzer Straße eintreten wird, was dem Wesen des Landhausviertels völlig entgegenstehen würde.

Seitens des Plangebers werden diese Bedenken nicht geteilt. Die Konstanzer Straße hat seit vielen Jahren die Funktion einer Hauptdurchgangsstraße. Die Straße verläuft am Rande des „Landhausquartiers“.



Die Straße übernimmt somit einen Teil des ansonsten durch das Quartier fließenden Durchgangsverkehrs und trägt daher eher zur Beruhigung des „Landhausquartiers“ bei.

Die vorgesehene Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen ist im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite städtebaulich geboten. Die vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich aus der erforderlichen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Zusammenhang mit der Ausnutzung der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten (Hauptverkehrsstraße, funktionale Mischung).

Aus den vorgenannten Gründen konnte das Bezirksamt den Bedenken nicht folgen. Insofern ergaben sich keine Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

## 2.8 Beschlussfassungen der BVV zur Festsetzung

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 28. 10. 1997 auf Drucksache Nr. 353 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.

## 2.9 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 20. 2. 1998 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-153 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.

Folgende Beanstandungen bzw. ergänzende Hinweise wurden erhoben:

- Unzureichende Abwägung zu vorgesehenen Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Konstanzer Straße 25 und Ruhrstraße 12A.

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

Die in der Begründung zur Rechtsverordnung unter Pkt. 3.3 getroffene Feststellung („Die nunmehr vorgegebene Lage der Baugrenzen orientiert sich am tatsächlichen Bestand...“) schließt nicht aus, dass es von dieser Orientierung im Einzelfall Abweichungen gibt.

Die hier anzutreffende Abweichung ergibt sich aus der Zielsetzung der Schaffung einheitlicher Vorgartenzonen. Die Zielsetzung und Abwägung wurde in der Auslegungs-Begründung vom 12. 4. 1996 umfassend dargelegt.

Das Bezirksamt ist von der Überlegung ausgegangen, dass die Vorgartenflächen (als ortsbildprägendes Element) grundsätzlich erhalten bleiben sollen, bzw. bei einer Neubebauung ergänzt werden sollen.

Dass bestehende Gebäude Bestandsschutz genießen, wurde aus Gründen der Selbstverständlichkeit in der Begründung bisher nicht gesondert erwähnt. In den Fällen, in denen sich bestehende Gebäude teilweise in der zukünftigen Vorgartenzone befinden, können die Vorgärten naturgemäß erst eingerichtet werden, wenn das bestehende Gebäude in Wegfall geraten ist. Für diesen Fall allerdings ist es dann erforderlich, dass durch die durchgezogene Baugrenze die Vorgartenzone planungsrechtlich gesichert ist.

Eine Änderung der Baugrenze in dem Fall, in dem ein bestehendes Gebäude durchschnitten wird, ist daher nicht erforderlich. Die neu zu erstellende Begründung zur Rechtsverordnung zur Festsetzung wird unter Pkt. 3.3 entsprechend ergänzt.

- Fehler in der Abwägung zur Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Es ist zutreffend, dass die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorzunehmen ist in der Gegenüberstellung der naturräumlichen Verhältnisse zwischen dem bisher geltenden Planungsrecht und dem zukünftig festzusetzenden Planungsrecht.

Der Vergleich des bisherigen Planungsrechts (Baunutzungsplan) und des zukünftigen (Bebauungsplan IX-153) zeigt, dass die Grundflächenzahl unverändert mit 0,3 erhalten bleibt. Insofern ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.

Die neu zu erstellende Begründung zur Rechtsverordnung zur Festsetzung wird unter Pkt. 4.1 entsprechend ergänzt.

- Mangel im Titel des Bebauungsplanes

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Die Feststellung trifft nicht zu. Bei dem seitens der Senatsverwaltung benannten Areal handelt es sich um das Flurstück Nr. 2346/17 unter der Lagebezeichnung „Ruhrstraße 12A“. Die Aufhebung der Grundstücksnummerierungen „Mansfelder Straße 36“ und „Konstanzer Straße 26-27“ erfolgte am 23. 6. 1986. Dementsprechend werden die obsolet gewordenen Grundstücksbezeichnungen aus der Bestandsunterlage getilgt.

- Nicht ausreichende Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 7 (betr.: Vorgartenflächen, Leitungsrecht) sowie Abwägungsausfall wegen nicht erkannter Problematik der Erschließung auf Grund der durch die Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinien neu entstandenen Baumasken zwischen den bestehenden Grundstücken und den Straßen.

Bewertung des Bezirksamtes (Quelle s.o.):

Der Wortlaut der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 7 läßt in Verbindung mit den Darstellungen im Plan selbst nur eine Auslegung zu. Die von der textlichen Festsetzung Nr. 7 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 die Formulierung so gefasst, dass eventuelle Unschärfen bezüglich der Zuordnung der gemeinten Flächen in Folge der bisherigen Formulierung ausgeschlossen werden.

Durch die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien entstanden zwischen den bisherigen und erneut festzusetzenden Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien teilweise 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 angebundenen 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. 7 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 3.8 entsprechend ergänzt.

- 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.

## 2.10 Erneute Änderungen des Bebauungsplanes

Gemäß der unter Pkt. 2.9 dargestellten Bewertungen fasste das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 261 in der 159. Sitzung am 18. 5. 1999 gemäß § 4 AGBauGB die Beschlüsse den Bebauungsplan IX-153 in der Fassung des Entwurfs vom 12. 4. 1996 zu ändern und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

## 2.11 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. 2.10 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-153 fand die Bürgerbeteiligung für die inhaltlich damit zusammenhängenden Bebauungsplan-Entwürfe IX-B 10, IX-B 11 und IX-B 12 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.

f). 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.

## 2.12 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-153 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-153, aufgestellt am 12. 4. 1996, in Verbindung mit dem Deckblatt, aufgestellt am 18. 5. 1999, folgende wesentliche Festsetzungen vorgenommen:

### 3.1 Städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB (durch Plandarstellung und textliche Festsetzung Nr. 8)

In den Gebieten sind enthalten die Grundstücke Blüthgenstraße 1-3, Ruhrstraße 7A, Bielefelder Straße 19-23, 24/ Mansfelder Straße 41A, 37, 39, 39A, 41.

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 des festgesetzten Erhaltungsgebietes 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 des Erhaltungsgebietes 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch einige ortsprägende Gebäude aus der Gründerzeit (1920/30) erhalten. Es sind dies die expressionistische Villa mit Privatsynagoge in der Ruhrstraße 12A/ Ecke Konstanzer Straße (steht unter Denkmalschutz), die mit sparsamen expressionistischen Gestaltungsmitteln ausgestattete Villa Haase in der Konstanzer Straße 29, die Villa Gluskinos in der Konstanzer Straße 30 und die mit aufwendigem Dekor gestaltete Villa in der Konstanzer Straße 31.

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 und textliche Festsetzung Nr. 9)

In der Westfälischen Straße wird die bisher vorhandene f.f.-Straßenfluchtlinie vom 25. 11. 1895 und in der Konstanzer Straße die f.f.-Straßenfluchtlinie vom 28. 4. 1905 sowie die f.-Straßenbegrenzungslinie vom 7.1.1974 durch erneute Festsetzung beibehalten. In den übrigen Straßen werden die neu festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien gegenüber den bisher vorhandenen f.-Straßenfluchtlinien vom 25. 8. 1937 in Richtung Straßenmitte vorverlegt, in der Blüthgenstraße um 4,0 m, in der Ruhrstraße und Mansfelder Straße um 4,5 m.

Zudem wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 die ehemalige Straßenplanung (bisher dargestellt durch die f.f.-Straßenfluchtlinien vom 28. 4. 1905) aufgehoben, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IX-153 über das Grundstück Ruhrstraße 12A zur Konstanzer Straße führte und den Bereich des Grundstücks Blüthgenstraße 5 tangierte.

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. 7 vorgenommen. 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. 9)

Auf dem Grundstück Konstanzer Straße 24/ Blüthgenstraße 5 entfallen die f.-Baufuchtlinien vom 25. 8. 1937 bzw. die Baugrenze vom 7. 1. 1974 wegen der Festsetzung einer „öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz“.

In der Konstanzer Straße und in der Westfälischen Straße werden neue Baugrenzen festgesetzt und

zwar in einem Abstand von 4,0 m (zurückgehend auf die angrenzenden Grundstücke) zu den bisherigen f.f.-Baufluchtlinien vom 28. 4. 1905 bzw. f.f.-Baufluchtlinien vom 25. 11. 1895 und Baugrenze vom 7. 1. 1974.

Zudem entfallen die zur obsolet gewordenen Straßenplanung (s.Pkt.3.2) vorhandenen f.-Baufluchtlinien vom 28. 4. 1905.

Die nunmehr vorgegebene Lage der Baugrenzen orientiert sich am tatsächlichen Bestand und trägt somit bei zur Erhaltung des Orstbildes. Das schließt nicht aus, dass es von dieser Orientierung im Einzelfall Abweichungen geben kann, so im Fall der Grundstücke Konstanzer Straße 25 und Ruhrstraße 12A..

Hier verläuft die vorgesehene Baugrenze durch ein vorhandes Gebäude. Die vorgesehene Lage der Baugrenze ergibt sich aber aus der Zielsetzung der Schaffung einheitlicher Vorgartenzonen.

Das Bezirksamt ist von der Überlegung ausgegangen, dass die Vorgartenflächen (als ortsbildprägendes Element) grundsätzlich erhalten bleiben sollen, bzw. bei einer Neubebauung ergänzt werden sollen.

Da bestehende Gebäude Bestandsschutz genießen, ergibt sich für den betroffenen Eigentümer kein Nachteil bei der vorgesehenen Festsetzung. In den Fällen, in denen sich ein bestehendes Gebäude teilweise in der zukünftigen Vorgartenzone befindet, kann der Vorgarten naturgemäß erst eingerichtet werden, wenn das bestehende Gebäude in Wegfall geraten ist. Für diesen Fall allerdings ist es dann erforderlich, dass durch die durchgezogene Baugrenze die Vorgartenzone planungsrechtlich gesichert ist.

#### 3.4 **Bauweise** (durch Darstellung im Plan und durch textliche Festsetzung Nr.3)

Die bisher gemäß Baunutzungsplan vorgegebene geschlossene Bauweise ist nicht mit dem Ziel der Erhaltung des Landhausquartiers vertretbar. Daher wird für sämtliche Grundstücke die offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dadurch wird die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung und die sich daraus ergebende Transparenz der Freiräume weiterhin gewährleistet.

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

Für sämtliche Grundstücke wird eine Bebauungstiefe von 20,0 m, ausgehend von den straßenseitigen Baugrenzen, festgesetzt.

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 vorgegebene Begrenzung 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 Festsetzung Nr. 6)

Das bisher durch den Baunutzungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 0,6) wird für sämtliche Baugrundstücke beibehalten. Die Höhe der Gebäude wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Damit wird der vorgesehenen Nutzungsstruktur (Mischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben) sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) Rechnung getragen, auch im Hinblick auf den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen [s.a. Pkt. 3.7c).]. Hier wirkt sich die Zulässigkeit eines 3. Geschosses aus als ausgleichender Anreiz für eine gegebenenfalls erforderlich werdende Anlegung einer Tiefgarage.

Auf Grund dieser Festsetzungen bleiben die gebietstypischen Verhältnisse zwischen Gebäudegrößen und Freiflächen weiterhin erhalten.

#### 3.7 **Art der Nutzung** (durch Darstellung im Plan und textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 5)

##### a). **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich (mit Ausnahme des Grundstücks Konstanzer Straße 26/Blüthenstraße 5) werden als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den realen Gegebenheiten und den planungsrechtlichen Vorgaben (s. Pkt. 1.2.1 und 1.4).

##### b). **Nutzungsdifferenzierungen im allgemeinen Wohngebiet**

Die sich aus § 4 BauNVO ergebende mögliche Nutzungsdifferenzierung wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO modifiziert. Demnach werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe für allgemein zulässig erklärt.

Die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben wird den gegebenen Verhältnissen entsprochen. Gewerbliche Nutzungsanteile sind bereits vorhanden und bei den gegebenen Straßenverhältnissen (die Konstanzer Straße wird u.a. wegen der Anbindung zur Stadtautobahn stark befahren) vernünftigerweise erweiterbar.

Im übrigen unterliegt die Genehmigung einer gewerblichen Nutzung der Prüfung, ob die beantragte Nutzung mit dem allgemeinen Wohngebiet verträglich und vereinbar ist und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient als flankierende Maßnahme dem Schutz der Wohninteressen.

c). Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen

Diese Festsetzung dient -ebenso wie die Festsetzung zur Bauweise (s.Pkt. 3.4) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen [s.Pkt. 3.7 b).]- der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der im Geltungsbereich ansässigen Bevölkerung.

d). Parkanlage mit Spielplatz

Die Parkanlage auf dem Grundstück Konstanzer Straße 26/ Blüthgenstraße 5 dient als Fußwegverbindung zwischen diesen beiden Straßen und damit als zusätzliche Erschließung innerhalb des „Landhausquartiers“ und gleichzeitig als flankierende Maßnahme zur Unterstützung der Aufenthaltsqualität des Spielplatzes und der angrenzenden Wohnnutzung.

Der öffentliche Spielplatz deckt nicht nur den Bedarf des umgebenden Teilbereichs des „Landhausquartiers“ ab, sondern kompensiert auch die Defizite der angrenzenden, dicht bebauten Versorgungseinheiten.

3.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (durch textliche Festsetzung Nr. 7)

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. 2.9).

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. 7 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.

3.9 Aufhebung von bisherigen Festsetzungen (durch textliche Festsetzung Nr. 9)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 werden diejenigen bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen aufgehoben, die den jetzt durch den Bebauungsplan IX-153 vorgesehenen Festsetzungen widersprechen. Dies sind insbesondere Fluchtlinien, die gemäß dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig waren.

Eine derartige textliche Festsetzung ist notwendig, da der Bebauungsplan IX-153 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.

Die Gegenüberstellung der naturräumlichen Verhältnisse zwischen dem bisher geltenden Planungsrecht (Bauutzungsplan) und dem zukünftig festzusetzenden Planungsrecht (Bebauungsplan IX-153) zeigt, dass die Grundflächenzahl unverändert mit 0,3 erhalten bleibt. Insofern ergibt sich kein Belang, der gemäß § 1a BauGB abzuwägen wäre.

##### 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).

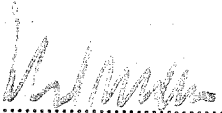
Bauutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).


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