

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

vom 30. Oktober 2007

mit redaktionellen Ergänzungen

vom 14. Februar 2008

zum

Bebauungsplan 4-32 B

für die Grundstücke Flatowallee 4-15, 18-23,
Scottweg 1, Heilsberger Allee 3 und Dickensweg 1, 2
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
I. Gegenstand der Planung	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	6
2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanentwurfes und stadträumliche Einordnung	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung, übergeleitete und fest- gesetzte Bebauungspläne	8
3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	8
3.4 Denkmalschutz	10
3.5 Altlasten	10
3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute	10
3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB	11
II. Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intention des Bebauungsplanes	12
3. Wesentlicher Planinhalt	12
3.1 Bauweise	12
3.2 Baugrenzen und Baufluchtlinien	12
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Stellplätze und Garagen	13
3.5 Grünfestsetzungen	13
3.6 Straßenbegrenzungslinien und Straßenfluchtlinien	13
3.83.7 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen	13
3.8 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften	14
3.9 Bestandsschutz	14
3.10 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	14
3.11 Hinweis	14

4.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
4.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B	14
4.2	Bauweise	15
4.3	Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen	15
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	16
4.5	Stellplätze und Garagen	17
4.6	Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	18
4.7	Straßenverkehrsflächen	18
4.8	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	18
4.9	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	18
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
1.	Belange des Allgemeinwohls	18
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	19
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	19
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	19
4.2	Umweltbericht, Umweltprüfung	20
IV.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	21
V.	Verfahrensablauf	22
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	22
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	22
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23
5.	Änderungs- und Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	23
5.1	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	23
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB	24
VI.	Rechtsgrundlagen	25

I. Gegenstand der Planung:

1. Veranlassung und Erforderlichkeit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B soll mit einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche für die Grundstücke neu festgesetzt werden und die Bauweise geändert werden.

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

Das geltende Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B ist der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin (BauOBln 58) in der Fassung vom 21. November 1958. Im Zusammenwirken mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 2. November 1936 wird für das Grundstück Scottweg 1 die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die Heilsberger Allee wurde mit dem am 28. August 1956 festgesetzten Bebauungsplan VII-41 eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Durch das Fehlen förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien an der Flawallee und am Dickensweg (es liegen nur f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 vor), kommt es hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen zur Anwendung von § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist nach geltendem Planungsrecht die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BauOBln 1958. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6) geregelt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Grundstück durch die festgesetzte Bebauungstiefe Scottweg 1 durch die festgesetzte Bebauungstiefe in Verbindung mit der f.f. Baufluchtlinie geregelt, sie beträgt für o.g. Grundstück 13,0 m.

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen auf Grund der f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 innerhalb des Geltungsbereiches eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, der Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Für die Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist § 34 BauGB anzuwenden.

In der Baustufe II/3 gilt nach dem geltenden Planungsrecht die geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dem steht jedoch die vor Ort realisierte offenen Bauweise mit Einzel- und Dop-

pelhäusern mit seitlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegenüber.

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

Die vorhandene Bebauung widerspricht dem geltenden Planungsrecht, welches eine geschlossene Bebauung festsetzt. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken ist nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) zu ermitteln / beurteilen. Ausnahme bildet das Grundstück Scottweg 1, bei dem nach geltendem Planungsrecht eine Bebauungstiefe von 13,0 m von der f.f. Baufluchtlinie in Verbindung mit der BauO58 festgesetzt ist.

Es soll eine am Bestand orientierte einheitliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der offenen Bauweise erfolgen. Die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB wird ersetzt durch konkrete Vorgaben in Form der Festsetzung straßenseitiger Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 20,0 m. Die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass Neubauten und die vorhandene Bebauung sich innerhalb der festzusetzenden Bebauungstiefe befinden und das zulässige Nutzungsmaß umsetzbar ist. Die Bauweise wird über eine textliche Festsetzung geregelt. Die Änderung des geltenden Planungsrechtes ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes erforderlich und nur über die Festsetzung eines Bebauungsplanes zu erreichen. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Des Weiteren sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 2. November 1936 (Scottweg 1) übernommen und als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erneut festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B werden die nicht übergeleiteten f. Straßenfluchtlinien vom 31. Mai 1911 im Verlauf der Flatowallee und im Dickensweg übernommen und als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Für die Heilsberger Allee liegt eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung der Straßenfläche durch den festgesetzten Bebauungsplan VII-41 vom 28. August 1956 vor. Diese wird entsprechend dem Ausbauzustand teilweise aufgehoben und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B neu festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll bestandsorientiert mit der Festsetzung von straßenseitigen Baugrenzen und einer Bebauungstiefenregelung neu festgelegt werden (textliche Festsetzung). Die Bauweise wird über eine textliche Festsetzung geregelt.

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

Der Bebauungsplanentwurf 4-32 B soll in Verbindung mit § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise neu festsetzen.

Da durch die bestandsbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an Stelle der Anwendung vom § 34 BauGB und die Änderung der Bauweise die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB) kann für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Für den Bebauungsplan 4-32 B wird davon Gebrauch gemacht, (siehe III. Punkt 4.2).

2. Plangebiet:

2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplanentwurfes und städtebauliche Einordnung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B umfasst die Grundstücke Flatowallee 4-15, Flatowallee 18-23, Scottweg 1, Heilsberger Allee 3 und Dickensweg 1 und 2 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und befindet sich im Ortsteil Westend. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen Scottweg und Dickensweg ist gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplanes VII-5 (festgesetzt am 6. Oktober 1954). Nördlich vom Geltungsbereich überspannt die Flatowbrücke den S-Bahngraben in Höhe des S-Bahnhofes Olympiastadion. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des festgesetzten Bebauungsplanes VII-41 (festgesetzt am 28. August 1956).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in direkter Nähe zur Heerstraße. Die Flatowallee mündet in die Heerstraße. Die Heerstraße ist übergeordnete Hauptverkehrsstraße und bindet den Geltungsbereich verkehrlich an. Sie führt nach Osten über den Theodor Heuss Platz zum Kaiserdamm in Richtung Innenstadt (City West) und Richtung Westen über Staaken in das Umland (Havelland). Die BAB 100 (Stadtautobahn) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 3 km Entfernung. Der Geltungsbereich ist für den Individualverkehr über das öffentliche Straßennetz gut erschlossen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den S-Bahnhof Olympiastadion (S9 und S75) und über die Bushaltestelle Flatowallee (Buslinien M49 und 218) gut. Die Expressbuslinien X 34 und X 49, die ebenfalls die Heerstraße entlang fahren, halten am S-Bahnhof Heerstraße und in Alt-Pichelsdorf.

2.2 Eigentumsverhältnisse:

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

2.3 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung:

Die im Geltungsbereich gelegene Bebauung ist in offener Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Ausnahmen bilden die Grundstücke Flatowallee 22 und 23. Unbebaut ist lediglich das Grundstück Flatowallee 4.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Flatowallee 22 war 1930/31 als Polizeirevier 123 erbaut und genutzt worden. Der neue Eigentümer nutzt das Gebäude als Architekturbüro und Atelier.

Auf dem Grundstück Flatowallee 23 Ecke Scottweg 1 befindet sich seit 1922 eine Gaststätte/Gartenlokal.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Flatowallee 6 steht zur Zeit leer / zum Verkauf.

Das Grundstück Flatowallee 4 (Flurstück 93/103) ist eine Restfläche des ursprünglichen Grundstücks, die nach dem Um- /Ausbau der Heilsberger Allee entstand. Sie wurde jahrzehnte lang als Grünfläche vom Fachbereich Grünflächen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf verwaltet. Mittlerweile wurde sie zum Zwecke der Veräußerung / Arrondierung des Nachbargrundstückes Flatowallee 6 in den Liegenschaftsfond eingebracht.

Die Bebauung ist straßenseitig angeordnet, auf Grund der Topographie fällt das Gelände von der Flatowbrücke und dem Olympischen Hügel (Corbusierhaus) zur Heerstraße und zur Flatowallee hin ab, so dass der größte Teil der Grundstücke einen Vorgarten in leichter bis starker Hanglage aufweist.

Die Flatowallee und die angrenzenden Straßen (Dickensweg, Scottweg und Heilsberger Allee) sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sichergestellt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation:

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung:

Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 27. März Dezember 2007 (ABl. S. 1233, S. 14503292) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,8 dar.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP):

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Der Entwurf zum Nutzungskonzept stammt aus dem November 2005. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B wird als Wohnbaufläche W 3 dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung, übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne:

Baunutzungsplan:

Das Grundstück Scottweg 1 Ecke Flatowallee 23 liegt auf Grund der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 2. November 1936 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) und den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B liegen auf Grund der f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 innerhalb des Geltungsbereiches eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Für die Lage von baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist § 34 BauGB anzuwenden.

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

Zulässig sind:

GRZ 0,3

GFZ 0,6

II Vollgeschosse

geschlossene Bauweise

Bebauungsplan VII-A:

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

3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen:

Stadtentwicklungsplanung (StEP) Wohnen:

Für das Gebiet westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B stellt der StEP Wohnen je nach Entwicklung der Marktfähigkeit Potentiale durch Bestandsverdichtung für die ehemalige Britische Siedlung fest. Er belässt es ansonsten bei den Bindungen/Restriktionen der Darstellungen des FNP 1998 für die Wohnbauflächen, d.h. Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,8.

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

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz:

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 s. 2331) zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S.

3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Der Plan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ ordnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ein.

Als Maßnahmen werden unter anderem die Erhöhung des Anteils der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (Grundstücke Flatowallee 4/22 sowie Heilsberger Allee 3) liegt in der weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Jungfernheide. Für diese Grundstücke gelten die einschlägigen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Jungfernheide.

Der Geltungsbereich wird im Plan „Landschaftsbild“ als Siedlungsgeprägter Raum eingeordnet und dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Der Erhalt, die Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente, die Wiederherstellung historischer Alleen, der Erhalt und die Entwicklung prägender Straßenbaubestände und unbefestigter Straßenrandstreifen, der Erhalt und die Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen im Garten werden u.a. als Maßnahmen aufgeführt. Die Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen und der Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen sind zu benennen.

Im Plan „Biotop und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich ebenfalls als Siedlungsgeprägter Raum charakterisiert und dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Damit verbunden ist u.a. der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den östlichen Teil des Geltungsbereiches der niedrigsten Stufe auf der Skala der Dringlichkeit (Stufe IV) zu, den westlichen Teil (Westlich der Flatowallee) ordnet er der nächst höheren Stufe der Dringlichkeit (Stufe III) zu.

In der Stufe III sollen vor allem die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität von vorhandenen Freiräumen erhöht werden, die Flächenaneignung und Gestaltung von gemeinsam nutzbaren Freiräumen verbessert und Vorgartenzonen wiederhergestellt werden. In der Stufe IV sollen u.a. die vorhandenen Freiräume gesichert und verbessert werden durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität, die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sollen verbessert werden.

3.4 Denkmalschutz:

In der Denkmalliste sind die Gebäude **Flatowallee 20** und **22** als Baudenkmale eingetragen.

Das Einfamilienhaus **Flatowallee 20** ist auf 1933-1934 datiert.

Das ehemalige Polizeidienstgebäude / Polizeirevier 123 in der **Flatowallee 22** ist auf 1930-1931 datiert.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt die in die Denkmalliste eingetragene Gesamtanlage **Vorortbahn nach Spandau** (Bahndamm) mit dem Baudenkmal **S-Bahnhof Olympiastadion** beide datiert auf 1909-1911.

Östlich des Geltungsbereiches liegt die in die Denkmalliste eingetragene Gesamtanlage **Unité d'Habitation Typ Berlin & Corbusier-Haus**, das als Wohnhochhaus & Jugendheim in der **Flatowallee 16** auf 1956-1958 datiert ist.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt das Baudenkmal **Heerstraße 86 / Flatowallee 1 / 3**, das als Wohnhaus auf 1922-23 datiert ist mit Umbauten 1927 & 1930

3.5 Altlasten:

Im Bodenbelastungskataster für Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt. Es liegen keine Bodenuntersuchungen vor, eine aktuelle Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser ist nicht bekannt.

3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute:

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg-Wilmersdorf besteht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B befindlichen Grundstücke nur für das Grundstück Flatowallee 20 eine Baulasteintragung, die sich auf den Umgang mit den im Vorgartenbereich befindlichen Heizölbehältern und Leitungsrohren bezieht (Baulastenblatt 279).

Grunddienstbarkeiten:

Auf Grund der relativen Homogenität der Bebauung im Geltungsbereich erfolgte nur eine stichprobenartige Überprüfung der Hälfte aller Grundstücke. In der Abteilung II der Grundbuchblätter nachfolgender Grundstücke sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, die aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan und seinen Inhalt haben. Es handelt sich dabei um Auflassungsvermerke bzw. Nießbrauchrechte auf den Grundstücken Heilsberger Allee 3 und Flatowallee 8.

In den Grundbuchblättern der Grundstücke **Heilsberger Allee 3** u. **Flatowallee 6** sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Gunsten der Charlottenburger Wasser- und Industriewerke Aktiengesellschaft in Berlin eingetragen (15. November 1934).

Im Grundbuchblatt für das Grundstück **Flatowallee 23 / Scottweg 1** ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Brauereierzeugnisvertriebsrecht) für die Engelhardt-Brauerei AG Berlin eingetragen.

In den Grundbuchblättern der Grundstücke **Heilsberger Allee 3** , **Flatowallee 6** und **Flatowallee 8** sind Grunddienstbarkeiten (Baubeschränkungen) aus dem Jahre 1923/24 eingetragen.

In den Grundbuchblättern der Grundstücke **Flatowallee 7/9** und **Flatowallee 23/Scottweg 1** sind ebenfalls Grunddienstbarkeiten (Baubeschränkungen) aus dem Jahre 1922/23 eingetragen.

Ortsstatute:

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B liegt nicht im Bereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB.

II. Planinhalt:

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen:

Die Bebauung des Geltungsbereiches begann im Jahre 1916 mit dem Bau einer Villa auf dem Grundstück Flatowallee 9 (damals Reichssportfeldstraße). Grundlage dafür war die zu diesem Zeitpunkt geltende Baupolizeiverordnung in Verbindung mit den f. Bau- und Straßenfluchtlinien vom 31. Mai 1911.

Weitere Häuser folgten, 1924 auf dem Grundstück Reichssportfeldstraße 21 und 1926 auf dem Grundstück Reichssportfeldstraße 5. Die Sportklausur wurde 1927 auf dem Grundstück Reichssportfeldstraße 23 als Erweiterung einer „Erholungs-/Ausflugsgaststätte“ errichtet. Der größte Teil der Bebauung entstand in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Grundlage für die Bebauung in den 20er und 30er Jahren waren die Bauordnung für Berlin 1920/29 und die f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911.

Mit der Bauordnung für Berlin 1929 wurde das Gebiet rund um die Heerstraße, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B liegt, als Wohngebiet deklariert und der Bauklasse II, II a zugeordnet. Zulässig waren nicht mehr als zwei Vollgeschosse. Auf der Grundlage der Bauordnung entstanden Einzelhäuser in offener Bauweise.

Nach dem Erlass der Bauordnung für Berlin von 1958 und der Festsetzung des Baunutzungsplanes von 1960 wurde auf der einen Seite eine Auflockerung und Herabsetzung der dichten Bebauung in der Innenstadt mit einer Heraufzonung der geringer genutzten Außengebiete angestrebt. Die Besiedlungsdichte der Innenstadt mit bis zu 1.600 Einwohnern je Hektar sollte auf ca. 500 Einwohnern je Hektar gesenkt werden. Die Besiedlungsdichte der Außenbereiche sollte angehoben werden. Die Einwohner Berlins sollten gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt werden. So wurde in der Baustufe II (ehemals Bauklasse II / II a) in zahlreichen Vorortgebieten die GFZ um 50% von 0,4 auf 0,6 heraufgezogen und statt der offenen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B wurde in die Baustufe II/3 eingegliedert mit einer GFZ von 0,6 und geschlossener Bauweise.

Nach der Prüfung der Bestandsbebauung kann festgestellt werden, dass fast 50 Jahre nach dieser Ausweisung, die offene Bauweise erhalten geblieben ist.

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

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

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

Unverändert bleiben die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Beurteilung von Vorhaben bestehen. Ein städtebauliches Erfordernis nach § 9 Abs. 1 BauGB für die Neufestsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung besteht nicht.

2. Intention des Bebauungsplanes:

Unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen werden im Bebauungsplanentwurf 4-32 B bestandsorientiert Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

3. Wesentlicher Planinhalt:

Der Bebauungsplan 4-32 B soll wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet werden. Er sieht für die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise differenzierte Festsetzungen vor. Diese erfolgen über textliche Festsetzungen. Zeichnerisch werden die Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

3.1 Bauweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll wird die „offene“ Bauweise festgesetzt werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1)

3.2 Baugrenzen und Baufluchtlinien:

An Stelle der nicht übergeleiteten f. Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 werden in der Flatowallee für die Grundstücke 18, 20 und 22 in 8,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie Baugrenzen festgesetzt, ebenso in im Dickensweg. Für die Grundstücke Flatowallee 5-15 sowie 19, 21 u. 23 wird eine Baugrenze in 10,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

In der Heilsberger Allee wird eine Baugrenze in 5,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die förmlich festgestellte (f.f.) Baufluchtlinie im Scottweg 1 wird übernommen und als Baugrenze erneut festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B wird über die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt. Die Bebauungstiefe soll mit 20,0 m festgesetzt werden, Bezugspunkt ist die straßenseitige Baugrenze (Textliche Festsetzung Nr. 2).

3.4 Stellplätze und Garagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 3)

3.5 Grünfestsetzungen:

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

3.6 Straßenbegrenzungslinien und Straßenfluchtlinien:

Die im Geltungsbereich befindlichen f. Straßenfluchtlinien in der Flatowallee und im Dickensweg sind nicht übergeleitet. An ihrer Stelle werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die förmlich festgestellte (f.f.) Straßenfluchtlinie im Scottweg wird übernommen und als Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in der Heilsberger Allee wird entsprechend dem Ausbauzustand erneut festgesetzt. (siehe auch 3.7 bzw. Textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 7).

3.7 Verkehrerschließung und Verkehrsflächen:

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Flatowallee, den Scottweg, den Dickensweg und die Heilsberger Allee gesichert. Die Geltungsbereichsgrenze (an der Heilsberger Allee in Höhe Nr. 3) zwischen den Punkten A B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Textliche Festsetzung Nr. 4)

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

3.8 Außerkräftreten bestehender Rechtsvorschriften:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der f.f. Straßenfluchtlinie (Scottweg 1), der Straßenbegrenzungslinie f. 28 August 1956 (Heilsberger Allee), der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise enthalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.

3.98 Bestandsschutz:

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-32 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

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

3.109 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen:

Das Wohnhaus Flatowallee 20 sowie das Gebäude Flatowallee 22 sind in der Denkmalliste gemäß § 4 DSchGBIn eingetragen und werden im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ gekennzeichnet.

3.110 Hinweis:

Die Grundstücke Flatowallee 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22 und Heilsberger Allee 3 liegen in der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Jungfernheide. Für die genannten Grundstücke gelten die einschlägigen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Jungfernheide.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B:

Der Baunutzungsplan hatte das gesamte Gebiet nördlich der Heerstraße bis an den S-Bahngraben der Baustufe II/3 zugeordnet. Der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B erfüllt in großen Teilen nicht mehr die Anforderungen an die offene Bauweise. Die vorhandene Bebauung am Scott- und am Dickensweg ist eine Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit (ehemalige Siedlung für Britische Militäranghörige) und weist teilweise Gebäudelängen von mehr als 50,0 m auf. Dieser Bereich hat sich anders entwickelt, was auch anhand der Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen ablesbar ist.

Der Bereich westlich des Geltungsbereiches wird durch den monolithischen Baukörper des Corbusierhauses geprägt, der im Rahmen der Interbau auf dem Olympischen Hügel errichtet wurde.

4.2 Bauweise:

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

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bebauungsstruktur durch Festsetzung der offenen Bauweise zu erhalten und langfristig zu sichern.

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

Als Hausformen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig und zwar bis zu einer Länge von 50,0 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Grundlage hierfür ist die vorhandene Bebauung. Die spezielle Festsetzung dieser Hausformen schließt Reihen- und Kettenhäuser aus, da sie im Geltungsbereich untypisch sind. Durch die Freihaltung der seitlichen Grundstücksflächen war eine Transparenz vom Straßenraum in den Blockinnenbereich und damit eine Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Straßenraum gegeben. Das soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden und durch die Festsetzung der offenen Bauweise weiter verfolgt werden.

4.3 Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B sollen an Stelle der nicht übergeleiteten f. Straßenfluchtlinien vom 31. Mai 1911 im Verlauf der Flatowallee und des Dickensweges nunmehr Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden.

Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 2. November 1936 im Bereich des Scottweg sollen bestätigt und als Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Die durch den Bebauungsplan VII-41 am 28. August 1956 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Heilsberger Allee wird teilweise aufgehoben und entsprechend dem Ausbauzustand des Fußweges an der Heilsberger Allee Ecke Flatowallee angepasst und erneut zeichnerisch festgesetzt.

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

Bei der Überprüfung und Gegenüberstellung der vorhandenen f. Fluchtlinien und der vorhandenen Bebauungsstruktur wurden geringfügige Abweichungen (Vordächer, Erker, Garagen) von den historischen Festsetzungen ermittelt. Der größte Teil der Bebauung entspricht aber den historischen Festsetzungen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche:

Das geltende Planungsrecht grenzt nur für das Grundstück Scottweg 1 die überbaubare Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m ab. Grundlage dafür ist § 8 der Bauordnung für Berlin von 1958 in Verbindung mit der förmlich festgestellten f.f. Baufluchtlinie vom 2. November 1936.

Durch das Fehlen förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien an der Flatowallee und am Dickensweg (es liegen nur f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 vor), sowie an der Heilsberger Allee (für das Grundstück Heilsberger Allee 3 liegt teilweise eine f. Baufluchtlinie vom 31. Mai 1911 vor, die Verkehrsfläche der Heilsberger Allee wird durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 28. August 1956, Bebauungsplan VII-41, festgelegt) kommt es nach geltendem Planungsrecht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen zur Anwendung von § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung). Die „Eigenart“ wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt, die in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche den Rahmen vorgibt. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Anordnung / Lage auf dem Grundstück in die nähere Umgebung einfügt.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen im Plan und die textliche Festsetzung einer zulässigen Bebauungstiefe wird im Bebauungsplan 4-32 B ein nachvollziehbarer Rahmen für eine künftige Bebauung geschaffen.

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

Bei der Überprüfung der Umsetzbarkeit des zulässigen Nutzungsmaßes von einer GFZ von 0,6 wurde festgestellt, dass auf Grund der Größe und Tiefe der Grundstücke eine Bebauungstiefe von 20,0 m notwendig ist, um das zulässige Nutzungsmaß umzusetzen.

Die nach dem geltenden Planungsrecht mögliche Verdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise hat sich in knapp 50 Jahren nicht durchgesetzt. Die offene Bauweise prägt die Bebauung im Geltungsbereich, widerspricht aber dem geltenden Planungsrecht. Ziel ist eine Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise – offene – an die Bestandsbebauung, um eine Weiterentwicklung des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B sollen bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, d.h. neben den breiten Vorgärten soll die vordere Baugrenze direkt an der straßenseitig vorhandenen Gebäudekante gelegt und festgesetzt werden. Innerhalb der Bebauungstiefe von 20,0 m befinden sich alle Hauptbaukörper. Die Bebauungstiefe wurde so gewählt, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsetzbar ist.

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

4.5 Stellplätze und Garagen:

(Textliche Festsetzung Nr. 3)

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

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

Die textliche Festsetzung soll sicherstellen, dass Stellplätze und Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden - zu denen auch die Vorgärten zählen, sondern konzentriert innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Somit wird es möglich, in Teilen ungestörte zusammenhängende Grünbereiche im Blockinneren zu schaffen und zu erhalten. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist auch sicher gestellt, dass die nicht über-

baubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist weiterhin zulässig.

4.6 Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

(Textliche Festsetzung Nr. 5)

Um eine gärtnerische Bepflanzung der Grundstücke zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung Nr. 5, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung zum Anpflanzen sind Wege, Zufahrten und untergeordnete Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch anzulegen sind, gehören auch die straßenseitigen Vorgärten mit einer Tiefe zwischen 5,0 m und 10,0 m. Die begrünten Vorgärten wirken in den öffentlichen Straßenraum und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Durch die Transparenz bei der offenen Bauweise wird auch die Erlebbarkeit vom öffentlichen Straßenraum ins private Grün gegeben. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 3 und Punkt 4.5)

4.7 Straßenverkehrsflächen:

(zeichnerische Festsetzung sowie textliche Festsetzungen Nr. 4 und 7)

Die f.f. Straßenfluchtlinie am Scottweg wird übernommen und als Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Heilsberger Allee wird entsprechend dem Ausbauzustand teilweise aufgehoben und ebenfalls erneut festgesetzt. (Textliche Festsetzungen Nr. 4 und 7).

An Stelle der nicht übergeleiteten f. Straßenfluchtlinien im Bereich der Flatowallee und des Dickensweges werden Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist gesichert.

4.8 Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

(Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

4.9 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften:

(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der f.f. Straßenfluchtlinie (Scottweg1), der Straßenbegrenzungslinie f. 28. August 1956 (Heilsberger Allee), der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise enthalten außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen und Vorschriften weiter, d.h. der Baunutzungsplan ist planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes:

1. Belange des Allgemeinwohls:

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

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung:

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

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen:

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

4. Auswirkungen auf die Umwelt:

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft:

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

Durch den Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 und unter Heranziehung von § 34 BauGB besteht für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden.

Es ist zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-32 B hiervon abweichende Festsetzungen aufweisen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

Ziel des Bebauungsplanes 4-32 B ist, die überbaubaren Grundstücksflächen neu festzulegen und bestandsbezogen die offene Bauweise festzusetzen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung haben weiterhin Bestand. Die GRZ von 0,3 liegt bei der Beurteilung von Vorhaben zu Grunde, d.h. die zulässige Grundfläche wird durch die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt. Gemessen an den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben stellen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-32 B keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zulässige Bebaubarkeit nicht

intensiviert wird. Die für den gesamten Geltungsbereich geltende GRZ von 0,3 bleibt unverändert erhalten.

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

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

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

4.2 Umweltbericht, Umweltprüfung:

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

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

Dem Verfahren zu Grunde liegt der Baunutzungsplan als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958. Damit werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geregelt. Für das Grundstück Scottweg 1 liegt der Baunutzungsplan als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien, vor. Es wird eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

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

Das übergeleitete Planungsrecht zur Bauweise ist schematisch an die im Baunutzungsplan festgelegten Baustufen gebunden. So wird in der Baustufe II/3 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B – die geschlossene Bauweise zugeordnet. Die geschlossene Bauweise steht im engen Zusammenhang mit der Festlegung der Bebauungstiefe. In Wohngebieten mit höheren Baustufen – II/3 – ist eine Bebauungstiefe von 13,0 m festgelegt.

In verschiedenen Bereichen, so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B, hat der Baunutzungsplan das der Baustufe II/2 entsprechende Nutzungsmaß nach der Bauklassenverteilung von 1929 mit offener Bauweise durch Festlegung der Baustufe II/3 aufgestockt und damit automatisch die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Wie die Berliner Verwaltungsgerichte mehrfach entschieden haben, ist in solchen Bereichen vom Wegfall der Festsetzung geschlossene Bauweise auszugehen, wenn ein größerer abgrenzbarer Baublock vollständig offen bebaut ist und daher die geschlossene Bauweise sich an keiner Stelle dieses Gebietes mehr durchsetzen kann (vgl. OVG Berlin vom 14. April 1989, 6. März 1991 und 31. Juli 1992). Das trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-32 B zu.

Mit dem Bebauungsplan 4-32 B erfolgt nunmehr die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise. Es handelt sich bei der Änderung – wie oben beschrieben - um eine bestandsbezogene Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Bebauungstiefen und die entsprechende Anpassung der Bauweise an die bauliche Situation. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, es entstehen auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

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

Für den Bebauungsplan 4-32 B wird das vereinfachte Verfahren angewandt, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

IV. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

V. Verfahrensablauf:

1. Mitteilung der Planungsabsicht:

Gemäß § 5 AGBauGB wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B) und nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL8) mit Schreiben vom 29. August 2006 über die Absicht, den Bebauungsplan 4-32 B als einfachen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 26. September 2006 mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes 4-32 B keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Vielmehr steht der Entwurf des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 7. November 2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 4-32 B gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Reg. Nr. 2176) mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 3 beschlossen.

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

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

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 20. Dezember 2006 in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes durchgeführt. Während des Auslegungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen (mündlich oder schriftlich) abgegeben, die zur Änderung des Planinhaltes führten.

Am 18. Dezember 2006 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-32 B und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschloss mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 4-32 B am 7. November auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-32 B vom 15. März 2007 (Reg. Nr. 2176) und zur Begründung vom 15. März 2007 aufgefordert. Innerhalb der Monatsfrist sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Drei Stellungnahmen verspätet. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Bebauungsplanentwurf 4-32 B nicht berührt werden.

Die 19 Stellungnahmen beinhalten keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Zwei Hinweise / Informationen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes, die bedeutsam sind, wurden mitgeteilt. Sie haben folgende Auswirkungen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um das Grundstück Flattowallee 4 erweitert, der Titel des Bebauungsplanes wurde dementsprechend geändert.
2. In die Begründung des Bebauungsplanentwurfes wurde unter Punkt 3.3 der Hinweis auf die weitere Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Jungfernheide aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf 4-32 B wurde mit o.g. Änderungen weiter bearbeitet. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde den am Verfahren beteiligten am 10. Juli 2007 mit der Zusammenfassung in tabellarischer Form (Seite 1 – 2) mitgeteilt.

5. Änderungs- und Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes:

Das Bezirksamt Charlottenburg Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 57 am Dienstag, den 24. Juli 2007, beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um das Grundstück Flattowallee 4 zu erweitern (Reg. Nr. 2176a) und den Bebauungsplanentwurf 4-32 B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

5.1 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:

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

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B wurde durch amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 4-32 B wurde in der Zeit vom 27. August bis einschließlich 28. September 2007 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf 4-32 B vom 17. August 2007, die dazugehörige Begründung vom 17. August 2007 und das Grundstücksverzeichnis am Arbeitsplatz der Sachbearbeiterin zur Einsichtnahme vorgelegt.

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

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und die dazugehörige Begründung während der Auslegungszeit abgerufen werden.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Begründung ließen sich im Stadtplanungs- und Vermessungsamt 4 Bürger informieren. In die ausliegenden Listen trug sich davon keiner ein.

Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein, die sich zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet (WA) - äußerten.

Der Bebauungsplan 4-32 B soll als einfacher Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise regeln. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ohne Änderungen erhalten und bilden weiterhin die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben (Textliche Festsetzung Nr. 7).

Die öffentliche Auslegung und die Abgabe von Stellungnahmen bezieht sich daher nur auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes 4-32 B.

Die Äußerungen der Bürger innerhalb der öffentlichen Auslegung zur Art der baulichen Nutzung können nicht berücksichtigt werden, da diese nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 4-32 B ist. Ausführungen zum Bebauungsplaninhalt wurden nicht gemacht.

Außerdem ging die schriftliche Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ein, der mitteilte, dass er keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hat.

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen des Bebauungsplaninhaltes. Der Bebauungsplanentwurf 4-32 B kann in der vorliegenden Fassung mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf 4-32 B nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Beschlussfassung vorgelegt.

VI. Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

Berlin, den 30. Oktober 2007

Thiemen

Bezirksbürgermeisterin

Begründung mit redaktionellen Ergänzungen

Aufgestellt:

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

Gröhler

Bezirksstadtrat

Gröhler

Bezirksstadtrat

Latour

Baudirektor