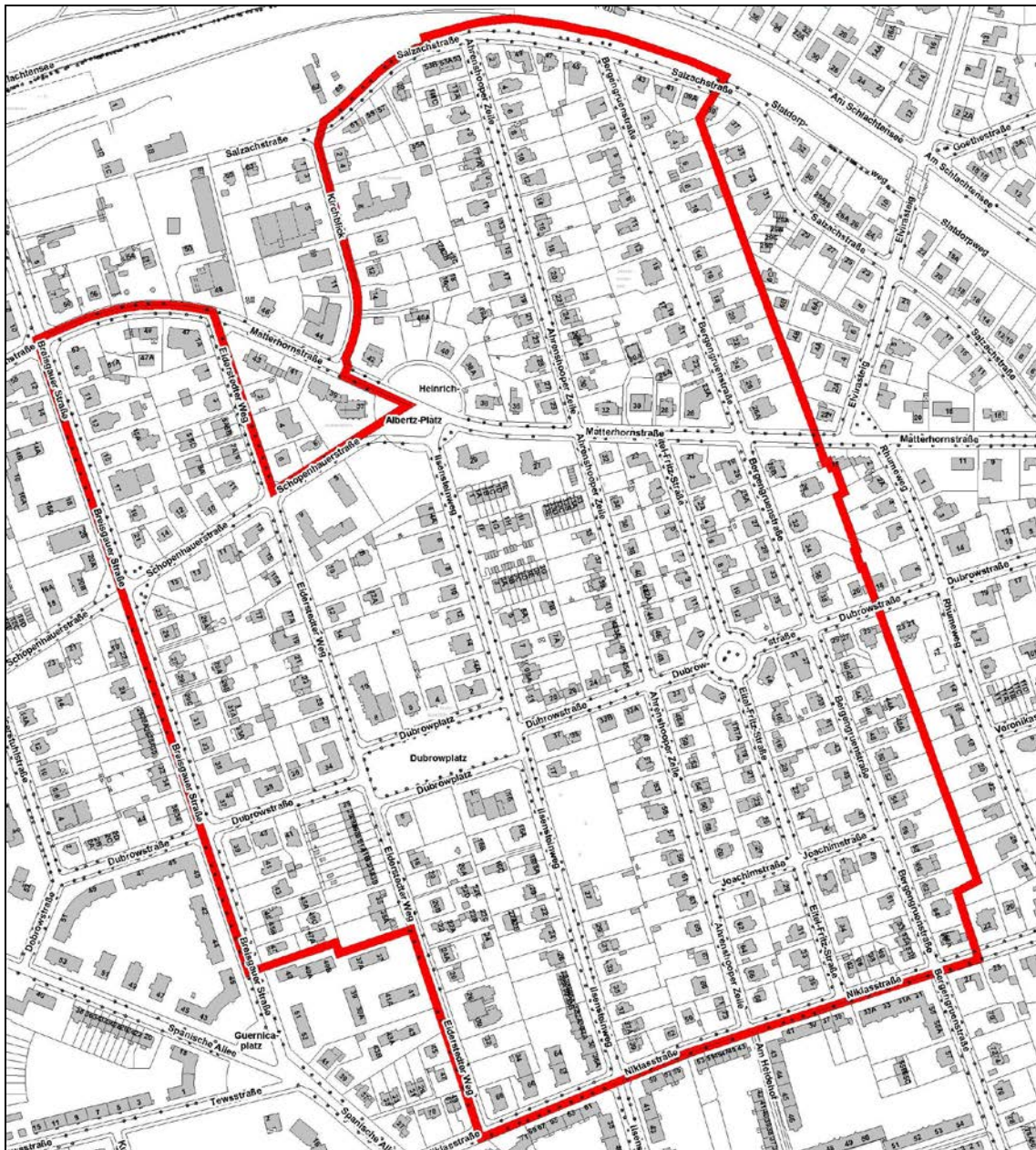


Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Begründung zur Festsetzung des Bebauungsplan X-B 2e gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen Matterhornstraße, Eiderstedter Weg, Schopenhauerstraße, Matterhornstraße, Kirchblick, Salzachstraße, Bergengruenstraße, Niklasstraße, Eiderstedter Weg, südlicher Grenze der Grundstücke Eiderstedter Weg 35A und Breisgauer Straße 47, 47A, Breisgauer Straße sowie für die Grundstücke Salzachstraße 39A/43, Bergengruenstraße 2/66A, Dubrowstraße 20 und 25 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee.



X - B 2e
Übersicht mit Geltungsbereich

I. <u>Planungsgegenstand</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation	3
2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung	4
2.3 Planerische Ausgangssituation	4
a) Vorbereitende Bauleitplanung	4
Flächennutzungsplan (FNP)	4
Landschaftsprogramm (LaPro)	4
b) Verbindliche Bauleitplanung	4
Übergeleitete Bebauungspläne	4
2.4 Denkmalschutz	5
II. <u>Planinhalt.</u>	5
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	5
2. Intention des Plans	6
3. Umweltbericht	6
4. Wesentlicher Planinhalt	19
5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	20
5.1 Verkehrsflächen	20
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3 Maß der baulichen Nutzung	21
5.4 Bauweise	23
5.5 Einfriedungen	23
5.6 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)	24
5.7 Erhaltungsgebiete und Gestaltung	24
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	28
5.9 Eingriff in Natur und Landschaft	28
5.10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	29
5.11 Ergebnis der Abwägung bisheriger Verfahrensschritte	29
a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	29
b) Ergebnis der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (1993)	29
c) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	31
d) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	31
e) Ergebnis der zweiten förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	32
f) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch	33
g) Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	35
III. <u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	35
IV. <u>Verfahren</u>	37
V. <u>Rechtsgrundlagen</u>	39

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der in den Villen- und Landhausgebieten bestehende fortwährende Veränderungsdruck führt ohne steuernde Maßnahmen zu einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen Bebauungsstrukturen.

In den Gebieten der offenen Bauweise bietet das bestehende Planungsrecht keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten, den seit den 50er Jahren anhaltenden Veränderungen im ortsbildtypischen Gebietscharakter Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr dafür, den städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter zu bewahren.

In Unkenntnis der Zusammenhänge und ohne Rücksicht auf die erhaltenswerten Strukturen des Gebiets sind in den letzten Jahrzehnten Abrisse, bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen vorgenommen worden.

Für die Zukunft ist zudem zu befürchten, dass die, die Siedlungsstruktur beeinträchtigenden, Fehlentwicklungen nicht gänzlich ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen von Vorhaben bleiben. Erst weitergehende qualifizierte Festsetzungen in einem Bebauungsplan gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; das Gebiet soll gegen drohende untypische Veränderungen geschützt werden.

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Fehlentwicklungen und Gebietsverfremdungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gehören:

- Grundstücksteilungen und Grundstücksparzellierungen mit weiterer nachfolgender Zersiedelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche;
- Abriss der ursprünglichen Wohngebäude (Villen und Landhäuser) und schrittweise Neubebauung ohne Rücksicht auf die stadtstrukturelle und baugestalterische Eigenart des Gebiets (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Geschosswohnungsbau);
- Verunstaltung der ursprünglichen Bebauung durch An- und Umbauten;
- Beeinträchtigung der ortstypischen Freiflächenstruktur durch Zunahme baulicher Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzanlagen mit den dafür notwendigen Zu- und Abfahrten) und Verdrängung von gärtnerisch angelegten Grünflächen.

Daher ist hier ein Bebauungsplan notwendig, der ergänzend die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und Erhaltungsbereiche festsetzen soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und -normen für die vorhandene und zu schaffende Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand der Ortsteile Zehlendorf, an der Grenze zum Ortsteil Nikolassee. Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne und an den Empfehlungen eines städtebaulichen Gutachtens¹. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Grundstücke sind überwiegend ein- bis dreigeschossig und offen bebaut. Der Geltungsbereich ist durch eine gemischte Siedlungsstruktur

¹ FPB Planungsgruppe 4 (Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren X- B 1 bis X- B 5). Stand: Dezember 1990

gekennzeichnet, die sich in drei Baubereiche einteilen lässt. Sowohl intakte wie auch verdichtete und ungeordnete Baubereiche sind vorhanden.

Der intakte Baubereich ist durch homogene Bebauungsstruktur, Einzelhausbebauung am Blockrand, keine Bebauung im Blockinnenraum, Vegetation im Innenbereich und keine Verdichtung am Blockrand geprägt. Der verdichtete Baubereich wird charakterisiert durch eine noch erkennbare homogene Bebauungsstruktur, überwiegend historische Bausubstanz, höhere Ausnutzung der Grundstücke, vegetationsgeprägte Teilbereiche, Verdichtungsansätze am Blockrand und im Blockinnenbereich bzw. durch Grundstücksteilung.

Der ungeordnete Baubereich weist eine heterogene Blockstruktur, gemischte Bautypologie, historische Villen und Landhäuser, Reihenhäuser der 60er/70er Jahre und Mehrfamilienhäuser der 60er/70er Jahre, vegetationsgeprägte Restflächen, Verdichtung im Blockinnenbereich und am Blockrand sowie freie Grundstücke aus.

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Das Grundstück Ilsesteinweg / Ecke Schopenhauerstraße (z.Z. Kinderspielplatz) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück Eiderstedter Weg 34 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X-B 2e befinden sich im privaten Eigentum. Es handelt sich überwiegend um Wohnungsbaugrundstücke sowie einige Einzelhandelseinrichtungen entlang der Breisgauer Straße, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Die Breisgauer Straße und die Matherhornstraße haben die Funktion von Sammelstraßen. Die anderen, im Geltungsbereich liegenden Straßen, dienen als Anliegerstraßen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 25. September 2008 (Abl. S.2330) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 2e der Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und mittlerer bauflächenbezogener Geschossflächenzahl bis 0,4 zugeordnet.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zuletzt geändert durch Senatsbeschluss vom 28. Juni 2006 zugestimmt hat, wird der Planungsgebiet als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftspflege
- Erholung und Freiraumnutzung

(Siehe Kapitel 3 (Umweltbericht))

b) Verbindliche Bauleitplanung

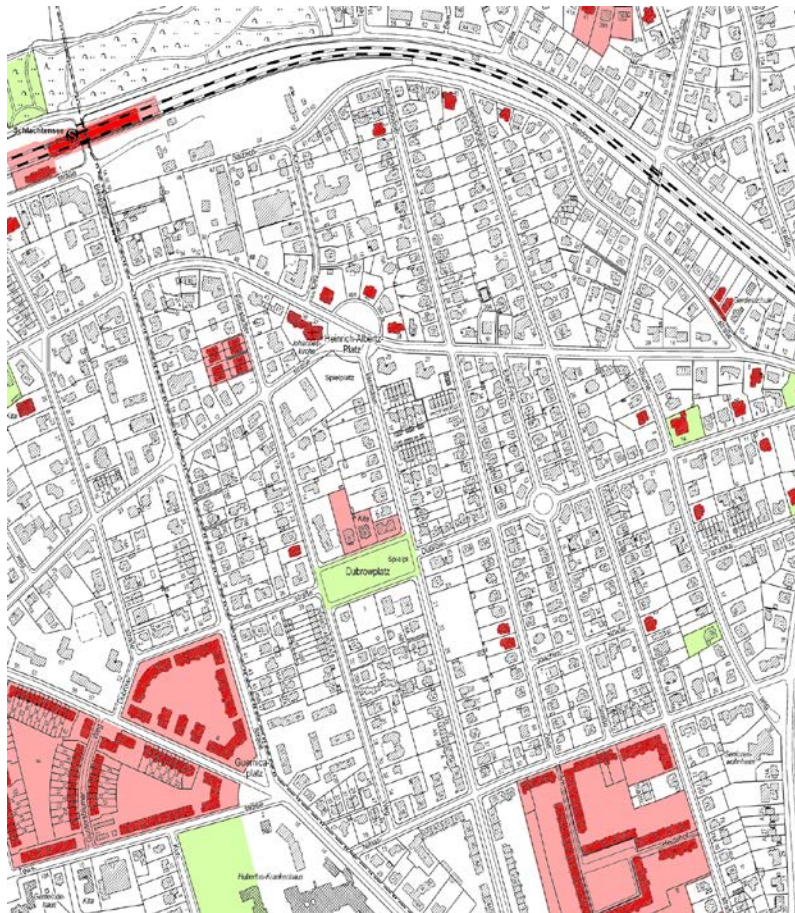
Übergeleitete Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) weist das gesamte Plangebiet wie folgt aus:

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4, II zulässige Vollgeschosse, offene Bauweise, Bebauungstiefe 20 m. Die mit dem Baunutzungsplan

festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ unterliegt keiner Änderung und gilt fort.

2.4 Denkmalschutz



Im Plangebiet befinden sich einige Denkmale (im Plan hervorgehoben), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das ehemalige Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat im November 1984 mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, fünf generelle Bebauungspläne im Bezirk (damals Zehlendorf) zur Änderung und Ergänzung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen aufzustellen.

Anlass für die Aufstellungsbeschlüsse war zum einen die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten und Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. Davor stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe sind im wesentlichen bestimmt durch die Lage der traditionellen Villen- und Landhausgebiete (Nikolassee, Schlachtensee, Dahlem), unter Einbeziehung der historischen Dorf- und Vorortkerne (Wannsee, Zehlendorf-Mitte) und unmittelbar angrenzende Einzelhausgebiete (Zehlendorf-Süd).

Die Erkenntnisse der in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 durchgeführten "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG und für das weitere Festsetzungsverfahren notwendige Überlegungen zur rechtlichen Begründung der Planungsabsichten haben ge-

zeigt, dass zur Begründung von Festsetzungen weitergehende Untersuchungen notwendig waren.

Vor diesem Hintergrund sind von einer Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus den Planungsbüros Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und Planungsgruppe 4 im Auftrage des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Zehlendorf - Stadtplanungsamt - detaillierte blockspezifische Entwicklungskonzepte zu den jeweiligen Untersuchungsschwerpunkten erarbeitet worden. Die gutachterliche Untersuchung bezog sich insbesondere auf:

- die Definition des Nutzungsmaßes,
- die Festlegung überbaubarer Flächen,
- die Abgrenzung von Erhaltungsbereichen,
- die Anforderungen an Gestaltungsfestsetzungen und
- die Abgrenzung der Bebauungsplanbereiche.

Mit Bezirksamtbeschluss vom 31. März 1992 wurde das Planverfahren X- B2 unter Berücksichtigung der gutachterlichen Überprüfung in fünf eigenständige Bebauungsplanverfahren (X- B 2a-e) aufgeteilt.

Das Gutachten und die danach erfolgte Umsetzung in geänderte Bebauungsplanentwürfe ist den Bürgerinnen und Bürgern in einer Ausstellung vom 15. Juni bis 19. Juni 1992 und einer anschließenden Diskussionsveranstaltung vorgestellt worden.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan **X- B 2e** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die städtebauliche Entwicklung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und dabei insbesondere das Zusammenwirken von Blockstruktur und erhaltenswertem Stadt- und Landschaftsbild berücksichtigt wird.

Weitere bauleitplanerische inhaltliche Absichten sind:

- Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;
- Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenze und GRZ;
- Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichts erarbeitet, der im jetzigen Verfahren ergänzt wurde. Die Umweltbehörden waren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Der Umweltbericht wurde dann dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und detailliert.

Das Bebauungsplanverfahren X- B 2 e wurde bis zum Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden nach den damaligen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt war nach damaligem Recht die Aufstellung eines Umweltberichts noch nicht gesetzlich vorgeschrieben. Umweltbelange wurden aber dennoch, sofern erheblich für die Planung, nach damaligem Recht berücksichtigt.

3.2 Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie auch der Bestand und die planerische Ausgangssituation sind unter Punkt 2.1 der Begründung erläutert.

Die Entwicklung der Planüberlegungen und die Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen /Leitbild) sind in den Punkten II.1 und II.2 der Begründung beschrieben.

Zur Erhaltung der wertvollen städtebaulichen Strukturen (historisch gewachsene Villen und Vorstadtbereiche) wird ein Planerfordernis gesehen. Anlass für das Bebauungsplanverfahren war die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs-, Teilungsabsichten und Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern.

3.3 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundesnaturschutzgesetz

Die für das Plangebiet übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen (§§ 18 bis 20 BNatSchG).

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

§ 2 des Berliner Naturschutzgesetzes ergänzt folgende Ziele, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes von Belang sind:

- Die Bebauung soll sich an Natur und Landschaft anpassen.
- Flächen sind sparsam zu nutzen, die erneute Inanspruchnahme genutzter und bebauter Fläche hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen.
- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Anteil an Grünflächen und Grünbeständen erhalten bleibt.
- Nach § 6 des Berliner Naturschutzgesetzes sind bei der Festlegung des Entwicklungsziele die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben sowie die wirtschaftlichen Funktionen der Grundstücke einschließlich ihrer Zweckbestimmungen zu berücksichtigen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Bäume stehen nach § 1 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung- (BaumschVO)) wegen ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Be-

lebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas, unter besonderem Schutz. Der gesetzliche Schutz gilt für Laubbäume und Waldkiefern jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden).

Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumschVO nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 BaumschVO ein Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Bodenschutzgesetz

Das Bundesbodenschutzgesetz fordert – ebenso wie das Baugesetzbuch – einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Es räumt der Innenentwicklung durch Wiedernutzung oder Nachverdichtung eines bereits in überwiegenden Teilen bebauten bzw. versiegelten Areals den Vorrang vor einer Außenentwicklung ein.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) werden diese allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festgelegt:

Der Programmplan „Naturhaushalt /Umweltschutz“ zeigt das Plangebiet in der Kategorie „Siedlungsgebiet“.

Als Anforderungen werden kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, der Boden- und Grundwasserschutz, die dezentrale Regenwasserversickerung, die Förderung emissionsarmer Heizungssysteme sowie die Dach- und Fassadenbegrünung genannt. Das Plangebiet ist weiterhin Teil des Vorranggebiets Grundwasserschutz mit den Anforderungen:

- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben,
- verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdenden Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe, keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdender Anlagen, vorrangige Altlastensuche und Sanierung,
- besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss,
- Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen, keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen.

Das Plangebiet ist auch Teil des Vorranggebiets Klimaschutz mit Anforderungen des Erhalts von Freiflächen, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie der Vermeidung bzw. des Ausgleichs von Bodenversiegelungen.

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Plangebiet als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Als Anforderungen sind dort benannt:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen,

- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandgrünflächen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern, Entsiegelung von Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Im Programmplan „Landschaftsbild“ ist das Plangebiet als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur/Siedlungszusammenhang dargestellt.

Es werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
- Erhalt und Entwicklung von Gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen,
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

In der Systematik der Karte „Erholung und Freizeitnutzung“, die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird das Plangebiet in die Stufe IV eingegliedert, d.h. es besteht eine geringe Dringlichkeit zur Korrektur der vorhandenen Situation. Vorrangig sind hier die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sowohl halböffentlicher als auch privater Art genannt. Die Ziele sind:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Flächennutzungsplan

Die Wohnbauflächen (W 4) mit landschaftlicher Prägung gelten als schutzbedürftige Flächen, die der Immissionsschutzregelung unterliegen. Das Plangebiet grenzt an die Bahnfläche. Es sind, soweit erforderlich, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen (vgl. textliche Darstellung Nr. 2 des FNP).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets wie auch außerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung, eines Gebiets für Fluglärmschutz, eines Flora-Fauna-Habitats und eines Weltkulturerbes. Im FNP sind keine Hinweise auf schadstoffbelastete Böden im Plangebiet dargestellt.

Landschaftspläne

Für das Plangebiet gelten keine Landschaftspläne. Für das Plangebiet sind auch keine Landschaftspläne in Aufstellung.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen wie auch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Es werden durch das Bebauungsplanverfahren keine neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung erschlossen. Es sollen lediglich die bestehenden Wohnbauflächen entwickelt werden.

Zudem ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht (GRZ = 0,2). Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage der GRZ (nach der BauNVO 90 werden bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einbezogen) wird die Bodenversiegelung gegenüber den bestehenden Regelungen weiter begrenzt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Vorhaben im Sinne des § 3 Abs. 1 des UVPG werden durch die Planung nicht begründet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Planung werden keine neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das bestehende Straßensystem wie auch die bestehenden Wohnbauflächen bleiben unverändert.

Hinweise auf genehmigungsbedürftige Anlagen liegen nicht vor.

Nachhaltigkeitsziele des Bezirks Steglitz-Zehlendorf

Mit BA-Beschluss vom 8.04.2008 hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Nachhaltigkeitsziele für den Bezirk beschlossen.

Durch den Bebauungsplan X- B 2e wird insbesondere die Umsetzung der Ziele im Handlungsfeld „Nachhaltige Stadtentwicklung“ Kap. 8.13 berührt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Erhalt zusammenhängender Grünflächen (Blockinnenbereiche).

So ist die geplante Festsetzung von Baugrenzen ein wesentliches Ziel des generellen „B“ – Bebauungsplans X – B 2e, um noch intakte Blockinnenbereiche vor weiterer Zersiedlung zu schützen.

Gleichzeitig soll durch die geplante Festsetzung des Nutzungsmaßes (GRZ) der Erhalt des landschaftlich geprägten Ortsbilds gesichert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden.

Im Handlungsfeld „Radverkehr“ Kap. 8.5 ist das folgende für das Plangebiet von Bedeutung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 2□ schließt Teile der Matterhornstraße ein. Die Radroute RR1 Dahlem – Wannsee verläuft durch die Matterhornstraße, so dass das Quartier mit dem Fahrrad gut erreichbar ist.

Hinsichtlich der internen Erschließung bestehen keine Erkenntnisse. Jede der Straßen im Quartier ist mit dem Fahrrad, abhängig von der Fahrbahnoberfläche, in unterschiedlichen Qualitäten nutzbar.

Am Bahnhof Schlachtensee werden von der S-Bahn AG finanzierte Fahrradständer zu Lasten von Kfz-Stellplätzen installiert.

Die bestehende Radroute und das künftig deutlich erweiterte Fahrradstellplatzangebot unterstützen das Handlungsfeld 8.5 „Radverkehr“ der Nachhaltigkeitsziele Steglitz-Zehlendorf 2100.

3.4 Art der Berücksichtigung dieser Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, im Geltungsbereich Regelungen hinsichtlich der Nutzungsart zu erhalten und die des Nutzungsmaßes zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan X- B 2e setzt unter Berücksichtigung des für das Bebauungsplangebiet derzeit geltenden Baurechts Ziele des LaPro konkret um, wie

- den Erhalt und die Ergänzung des gebietstypischen Vegetationsbestandes ,
- die Begrenzung der Versiegelung durch Darstellung von Baugrenzen und Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie die offene Bauweise.

3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.5.1 Schutzgut Mensch

Freiraumbezogene Erholung

Das Gebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für Erholungs- und Freizeitfunktionen. Die bebauten Bereiche zeichnen sich überwiegend durch einen relativ hohen Grünflächenanteil mit privaten Gärten und halbprivater Begrünung aus. Die Wohnqualität kann insgesamt als hoch eingestuft werden.

Das Plangebiet liegt am Rand des ca. 4.500 ha großen zusammenhängenden Waldgebiets des Berliner Forst Grunewald südlich des Schlachtensees. Der etwa 42 ha große See ist Bestandteil der Grunewaldseenkette; er weist Badewasserqualität auf und hat einen 6 km langen durchgehenden Uferweg.

Am Südufer des Schlachtensees liegt der „Paul-Ernst-Park“ mit Wald, gärtnerisch gestalteten Flächen und Liegewiesen. Weitere Liegewiesen befinden sich am Nordostufer des Sees.

Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen

Auf dem berlineigenen Grundstück Schopenhauerstraße Ecke Ilsensteinweg ist ein gut besuchter öffentlicher Kinderspielplatz angelegt.

Entsprechend des beschlossenen bezirklichen Spielplatzplans dient dieser Spielplatz der Versorgungseinheit 5 B. Er entspricht als einziger Standort im Versorgungsbereich 5 den Kriterien eines Kinderspielplatzes und leistet wegen seiner Größe (ca. 3.500 m²) Ausgleichfunktion für die benachbarten Versorgungseinheiten.

Auf dem Dubrowplatz (öffentliche Grünfläche) befindet sich ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz (ca. 400 m²).

Vorbelastungen

Zu den Lärm- und Schadstoffbelastungen im Bebauungsplangebiet gehören der Verkehr der S-Bahn, der Güterverkehr und das Straßennetz sowie Schadstoffe aus Gebäudeheizungen.

In der Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung“ des Umweltatlas Berlin (Ausgabe 2005) gelten die Straßen Am Schlachtensee und Matterhornstraße als mäßig belastet; die Breisgauer Straße, Kirchblick und Salzachstraße werden in der Karte nicht bewertet.

a) Lärmbelastung

Die Schallemissionen des Schienenverkehrs der S-Bahn und der Güterzüge führen bereits zu hohen Immissionswerten, die derzeit ungehindert in den Geltungsbereich hineinwirken können. Sie betragen tags 55 – 60 dB(A) in Teilen 60 – 65 dB(A) und nachts bis etwa 55 dB(A).

Hinzu kommen Belastungen durch den Fahrzeugverkehr der umgebenden Straßen. Der Verkehrslärm der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßen, wie Spanische Allee oder Lindenthaler Allee, liegt an der Straßenfassade nach Berliner Umweltatlas tags im Pegelbereich 60-65 dB(A) (in Teilen 55 – 60 dB(A)) und nachts im Pegelbereich 55-60 dB(A).

Die Bauflächen im Bebauungsplan sind durch den Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die strategische Lärmkarte – Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einzugsbereich von Hauptlärmquellen – zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Bahntrasse in einer Entfernung von etwa 100 m überschritten werden können. Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht überschritten.

Die Vorbelastung durch den Schienenverkehr kann durch die Planung nicht beeinflusst werden. Dennoch ist bei Baumaßnahmen die Vorbelastung aus Schienen- und Straßenverkehr als Hinweis zu berücksichtigen. Insoweit sind bei der Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden in diesen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hier kommen Fenster mit erhöhtem Lärmdämmmaß in den lärmzugewandten Bereichen, wie auch die Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein dem Lärm abgewandter Aufenthaltsraum je Wohnung) in Betracht.

b) Schadstoffbelastung

Die Belastung durch Schadstoff-Immissionen aus Verkehr, Heizungen, Industrie und Kraftwerken (insbesondere Stickstoffdioxid und Stäube) sind gering bis mittel. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhalteplanung. Durch die Planung werden keine wesentlich über den Bestand hinausgehenden Emissionsquellen ermöglicht. Vielmehr ist langfristig durch schärfere Umweltschutzbestimmungen mit geringeren Emissionen zu rechnen. Die Festlegung bestimmter emissionsarmer Heizsysteme würde jedoch die Entfaltungsmöglichkeiten der Eigentümer über Gebühr einschränken.

3.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Hinweise auf Tier- oder Pflanzenbestände, die dem Naturschutzrecht oder dem Artenschutz unterliegen, liegen nicht vor. Mit der überwiegenden Beibehaltung der derzeitigen GRZ tritt für die Tier- und Pflanzenwelt planungsrechtlich eine Verbesserung ein. Mit der Festlegung einer Bebauungstiefenregelung in weiten Teilen des Plangebiets und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung der zusammenhängenden Freiräume in den Blockinnenbereichen bleiben die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft erhalten. Auch die biologische Vielfalt wird erhöht, da die derzeit zusammenhängenden Freiräume vor einer möglichen Bebauung, die derzeit nach dem Planungsrecht zulässig sein könnte, geschützt werden.

3.5.3 Schutzgut Boden und Wasser

Das Landschaftsprogramm Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Gebiet als Vorranggebiet für Grundwasser und Klimaschutz dar, was bedeutet, den Anteil der versiegelten Flächen aus Gründen des Umweltschutzes gering zu halten.

Im Bereich Boden und Wasser treten planungsrechtlich keine Verschlechterungen auf, da die mögliche Versiegelung mit der Umstellung der Berechnungsgrundlagen der zulässigen GRZ auf die BauNVO 90 reduziert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzonen. Mit der Beibehaltung der offenen Bauweise bei einer geringen Versiegelung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

Die Bodengesellschaften unterscheiden sich nach Lage der Grundstücke.

Die meisten Bodengesellschaften² im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Umweltatlas als Moränen aus geschiebehaltigem Sand dargestellt. Die Böden bestehen dort aus Rostbraunerde - kolluviale Braunerde.

Für die Böden zwischen Matterhornstraße und Eiderstedter Weg und zwischen Matterhornstraße, Bergengruenstraße, Joachimstraße, Eitel-Fritz-Straße, Dubrowstraße, Ahrenshooper Zeile zeigt der Umweltatlas die Siedlungsflächen auf Geschiebesand, zum Teil auf Aufschüttungen. Sie bestehen aus Rogosol – Pararendzina – Hortisol.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird bei Durchführung der Planung eine Reduzierung der Versiegelung in den Bereichen naturnaher Bodengesellschaften erreicht, wodurch auch in Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern (Mensch/Tier/Pflanze/ Klima/ Luft) eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umweltbedingungen erzielt werden kann.

In Folge des geringen Versiegelungsgrades und der Bodenbeschaffenheit versickert das Niederschlagswasser auf den Grundstücken vollständig.

Die Wasserbilanz in bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung bleibt ausgeglichen, da das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern kann (Sicherung durch landesrechtliche Regelung –Berliner Bauordnung).

Diese Maßnahmen setzen die Ziele des Landschaftsprogramms – Schutz des Grundwassers und seiner natürlichen Grundlagen – um. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flächen, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) eingetragen sind:

- **Matterhornstraße 51, 51A, BBK-Nr. 14360**

Das Grundstück ist im BBK eingetragen, da Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast vorliegen. Aufnahmegrund ist die langjährige frühere Nutzung durch einen Dachdeckerbetrieb. Im Rahmen der Bebauung des vorderen Teilstücks des Grundstücks mit der Adresse Matterhornstraße 51 wurden in 2007 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass an der Oberfläche eine Aufschüttung vorliegt, die kleinräumig Verunreinigungen aufweist. Im Zuge der Bebauung soll diese Aufschüttung entfernt und gegen unbelastete Bodenmaterialien ausgetauscht werden. Das Teilstück kann nach Durchführung dieser Maßnahme vom Verdacht befreit werden.

Das hintere Teilstück mit der Adresse Matterhornstraße 51A wurde bereits vor einigen Jahren mit einem Einfamilienhaus bebaut. Da im Umweltamt keine Erkenntnisse über Bodenuntersu-

² Karte „Bodengesellschaften“ (Umweltatlas), Stand 2001

chungen vorliegen, bestehen hier weiterhin Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen.

Da der Bebauungsplan X- B 2e keine Festsetzungen zur Baugebietsart trifft – der Regelungsinhalt beschränkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung – werden durch ihn im Hinblick auf den genannten Altlastverdacht gegenüber dem bisherigen Planungsrecht auch keine sensiblen Nutzungen oder sonstige andere oder weitergehende Zulässigkeiten ermöglicht. Daher ist es nicht erforderlich, die Altlastfrage in diesem Bebauungsplan zu lösen. Die Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen stehen der bestehenden Wohnnutzung nicht entgegen. Eventuellen Bodenverunreinigungen wird ohnehin nach Maßgabe des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Bodenverunreinigungen zu begegnen sein (Berliner Bodenschutzgesetz – BlnBod SchG).

Eine Kennzeichnung des Grundstücks im Bebauungsplan, bei dem ein Verdacht auf Altlasten besteht, ist nicht erforderlich. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind nur solche Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bislang gibt es keine Hinweise darauf, dass es sich um kennzeichnungspflichtige Flächen handelt.

Da in diesem Bebauungsplan nicht die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, wie oben aufgeführt, ist eine solche Kennzeichnung entbehrlich.

- Breisgauer Straße 39, BBK-Nr. 15282

Das Grundstück ist im BBK eingetragen, da Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast vorliegen. Aufnahmegrund ist die frühere Nutzung durch eine chemische Reinigung sowie die aktuelle Nutzung durch ein Dentallabor. Im Jahr 2006 wurden Untersuchungen im Auftrag des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf durchgeführt, um zu prüfen, ob das Grundstück durch die chemische Reinigung mit einem Eintrag von Lösungsmitteln belastet ist. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit liegt keine flächendeckende Verunreinigung des Untergrundes vor.

Die Gefahrenwerte der Berliner Liste 2005 werden deutlich unterschritten. Somit ist nicht von einer Gefährdung für die Wohnnutzung auszugehen. Die durch die Nutzung des Dentallabors verbleibenden bisher nicht geklärten Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen/Altlasten erreichen nicht die Schwelle, die die Planung gefährden würde. Sollten bei späteren Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese mit hoher Wahrscheinlichkeit mit verhältnismäßigem Aufwand zu sanieren.

3.5.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorrangsbereichs Klimaschutz und außerhalb des Vorrangsbereichs Luftreinhaltung.

Gemäß Informationen aus der Karte „Stadtklimatische Zonen“ (Umweltatlas)³ sind im Plangebiet klimatisch gesehen geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen festzustellen. So treten typische stadtklimatische Erscheinungen wie Überwärmung, Schwülegefährdung und geringe Abkühlung mit den daraus resultierenden bioklimatischen Belastungen für den Menschen bisher kaum auf. Dies ist unter anderem auf die Nähe des Grunewaldes, die vielen Parkanlagen und die lockere Bebauung zurückzuführen.

Die Karte „Klimaökologische Funktionen“ (Umweltatlas)⁴ ordnet das Plangebiet als klimatisch nicht belastet bzw. klimatischer Komfortbereich ein.

Die bestehende Bebauung soll weitgehend erhalten bleiben. Als wesentliche Emittenten sind der Hausbrand und der KFZ- Besitz zu nennen. Da durch den Bebauungsplan im Verhältnis zu dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll, ist

³ Daten und kartografischen Darstellungen des Umweltatlas Berlin, Karte „Stadtklimatische Zonen“, Stand 2001

⁴Umweltatlas, Karte 04.11 „Klimaökologische Funktionen“, Stand 2002

eine Zunahme von Luftemissionen nicht zu erwarten. Vielmehr dürften sich langfristig bei Modernisierung der Heizsysteme nach dem Stand der Technik die Luftemissionen verringern.

Durch die Beibehaltung der offenen Bauweise bleibt der Luftaustausch erhalten. Insbesondere in den Sommermonaten kann somit auch ein Temperatúrausgleich erfolgen.

3.5.5 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Denkmäler⁵, die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Zudem wird für Teile des Plangebiets ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler durch die Planung ist nicht gegeben.

Insbesondere durch die bauplanerischen Festsetzungen von Baugrenzen, der zulässigen Geschossanzahl sowie die Gestaltungsforderungen in den Erhaltungsgebieten können die denkmalgeschützten Anlagen vor negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild geschützt werden.

3.5.6 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhebliche Auswirkungen auf den Schlachtensee, der als Lebensraumtyp „Natürliche eutrophe Seen“ Bestandteil des FFH-Gebiets Grunewald ist, sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete.

3.5.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die sachgerechte Entsorgung der Abwässer ist somit gegeben.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach berlinweiten Vorgaben für den Hausmüll.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen werden nicht für erforderlich gehalten, da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt. Die Instandhaltung und Modernisierung der Heizanlagen erfolgt nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung.

3.5.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für das Plangebiet gelten keine Landschaftspläne. Es befinden sich für das Plangebiet auch keine Landschaftspläne in Aufstellung.

Besondere Vorgaben des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht erkennbar.

3.5.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Im Plangebiet befinden sich als Bauflächen lediglich lange bestehende Wohnbauflächen und somit keine erheblichen Emittenten. Die Hauptverkehrsstraßen wie auch die Erschließungsstraßen bestehen ebenfalls seit langem.

Somit werden durch die Planung keine neuen Immissionsquellen begründet.

⁵ gemäß Denkmalliste Berlin, Stand 24. September 2008

3.5.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die aus methodischen Gründen getrennt für die verschiedenen Schutzgüter beschriebenen Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes. Deshalb müssen grundsätzlich auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge mit betrachtet werden. Im hier vorliegenden Fall sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den aufgeführten Schutzgütern jedoch nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahren gewachsenes und bebautes Wohngebiet. Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Strukturen mit ihren z.T. historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen.

Hierzu soll das bestehende Planungsrecht modifiziert werden. Mit der Festsetzung einer differenzierten Bautiefenreglung sollen die bestehenden zusammenhängenden freien Blockinnenbereiche langfristig freigehalten werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Hier wird davon ausgegangen, dass die bestehenden, historisch bedingten, vielfältigen Räumlichkeiten in anderen als Vollgeschossen auch einer Nutzung zugeführt werden können, ohne auf die GFZ angerechnet zu werden.

Zur Erhaltung der Eigenart des Gebiets soll zudem für sensible Bereiche ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB festgesetzt werden, so dass die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Mit den unter Denkmalschutz stehenden Baulichkeiten/Anlagen ergibt sich somit ein umfassender Schutz der historisch bedeutenden Bausubstanz.

Die beiden Verkehrsstraßen Am Schlachtensee und Matterhornstraße, die das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen können, sind bestehende Straßen.

Hinsichtlich der Umweltbelange tritt mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesehen durchweg eine Verbesserung ein, da die bestehenden zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich langfristig gesichert werden und mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage der GRZ auf die BauNVO 90 sowie der teilweisen Reduzierung der GRZ die Versiegelung im Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht begrenzt wird. Bei Nichtdurchführung der Planung können diese Aspekte mangels Rechtsgrundlage nicht hinreichend gesteuert werden.

3.5.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe in Natur und Landschaft „ein Ausgleich (...) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demnach sind als auszugleichende Eingriffe lediglich die nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen zu bilanzieren, die erstmalig über das bestehende Baurecht hinaus zugelassen werden sollen.

Zulässig sind nach bestehendem Baurecht bauliche Anlagen der Baustufe II/2.

Ziele des Bebauungsplans sollen der Erhalt intakter Baustrukturen und die Vermeidung weiterer Gebietsverschlechterung durch Zersiedlung und Verdichtung auf den privaten Grünflächen sein.

Durch die bestandssichernden Planungsinhalte und die Umsetzung der in Abschnitt 3.6.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird kein Eingriff in Natur und Umwelt vorbereitet. Bei Durchführung der Planung lässt sich zudem in Bereichen mit gebietsprägenden Grünbestandteilen eine Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem geltenden Recht erreichen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3.5.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der FNP stellt die Fläche als Wohnbaufläche W 4 (GFZ 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Die Planungsziele gehen mit dieser Darstellung konform.

Da es sich um ein im Zusammenhang bebautes Siedlungsgebiet handelt, dessen zukünftige Entwicklung hinsichtlich Dichte, Gestaltung, Bauweise und überbaubare Fläche sich an dem noch intakten ortsbildtypischen Gebietscharakter orientieren soll, sind die beabsichtigten Festsetzungen für die planungsrechtliche Umsetzung geeignet.

Für Planungsalternativen mit Differenzierungsmöglichkeiten der Nutzungsarten besteht städtebaulich kein Erfordernis, da hier die bestehenden Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung zur Konfliktbewältigung im Siedlungsgebiet ausreichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, etwa die Sicherung der bestehenden Baustruktur durch differenzierte Baukörperausweisungen oder die Festschreibung detaillierter Regelungen zum Umweltschutz, würden jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke unzumutbar beschränken, da hier die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt bliebe.

3.5.13 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Planungsverzicht könnten die bestehenden freien Blockinnenbereiche nur unzureichend vor einer möglichen Bebauung bzw. übermäßigen Versiegelung geschützt werden. Mit der Beibehaltung der zulässigen GRZ und der teilweisen Festsetzung einer hinteren Baugrenze werden die ökologisch wertvollen freien Blockinnenbereiche dauerhaft geschützt.

Die Prognose über die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem weiteren Verlust der historisch geprägten Bausubstanz (Einzelvillen / Landhäuser) auf großen Grundstücken mit gebietsprägenden Grünflächen zugunsten kleinteiliger Nutzungseinheiten (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) aus.

Neben dem Verlust der stadtstrukturellen und baugestalterischen Eigenart des Gebietes wären Grundstücksteilungen und Grundstücksparzellierungen mit nachfolgender Zersiedlung des noch intakten Innenraums die Folge.

Die Zunahme der Versiegelungsrate durch die Verdrängung der gärtnerischen Grünflächen würde sich negativ auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken, insbesondere auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der im Gebiet lebenden Arten.

3.5.14 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen sind nachfolgende Forderungen auf Grund gesetzlicher Bestimmungen oder im Rahmen von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung umzusetzen:

- Konsequente Umsetzung der Baumschutzverordnung Berlin, die dem Erhalt wertvoller Gehölzbestände den Vorrang von Ersatzpflanzung einräumt.
- Austausch belasteten Bodenmaterials auf Flächen, die einer sensiblen Nutzung (Kinderspielplatz) zugeführt werden sollen oder als Versickerungsflächen für Niederschlagswassers erforderlich sind.

- Vermeidung von Grundwasserhaltungsmaßnahmen.
- Konsequente Anwendung des § 172 Abs. 2 BauGB zur Wahrung des historisch geprägten Ortsbilds.
- Einhaltung der geltenden Lärmgrenzwerte bei Wohnneubauten (technischen Vorschriften der DIN 4109).

Im Bebauungsplan X- B 2e erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, so dass auch kein Ausgleich und/oder Ersatz erforderlich ist (siehe dazu Punkt 5.9 der Begründung).

3.5.15 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der FNP stellt die Fläche als Wohnbaufläche W 4 (GFZ 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Die Planungsziele gehen mit dieser Darstellung konform.

Da es sich um ein im Zusammenhang bebautes Siedlungsgebiet handelt, dessen zukünftige Entwicklung hinsichtlich Dichte, Gestaltung, Bauweise und überbaubare Fläche sich an dem noch intakten ortsbildtypischen Gebietscharakter orientieren soll, sind die beabsichtigten Festsetzungen für die planungsrechtliche Umsetzung geeignet.

Für Planungsalternativen mit Differenzierungsmöglichkeiten der Nutzungsarten besteht städtebaulich kein Erfordernis, da hier die bestehenden Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung zur Konfliktbewältigung im Siedlungsgebiet ausreichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, etwa die Sicherung der bestehenden Baustruktur durch differenzierte Baukörperausweisungen oder die Festschreibung detaillierter Regelungen zum Umweltschutz, würden jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke unzumutbar beschränken, da hier die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt bliebe.

3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Im Wesentlichen wurde auf die Informationen im FIS-Broker (FIS – fachübergreifendes Informationssystem) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wie auf die bestehenden planungsrechtlich relevanten gesetzlichen Grundlagen zurückgegriffen.

Folgende Verfahren wurden zur Umweltprüfung herangezogen:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlins.

Der Einsatz technischer Verfahren, die einer Erläuterung bedürfen, ist nicht erforderlich.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist eine Überwachung der Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

3.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die planaufstellenden Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Die als „Monitoring“ bezeichnete Überwachung der tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen setzt die Durchführung von Kontrollmaßnahmen voraus.

Eine Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch bestehende Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Da wie oben dargestellt, auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, ist auch eine Überwachung nicht erforderlich.

3.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Nach Durchführung der Umweltprüfung werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die zu einer Verschlechterung der hier betrachteten Umweltbelange führen, begründet.

Im Bebauungsplan ist eine Kennzeichnung der Flächen, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) eingetragen sind nicht erforderlich, da die Gefahrenwerte deutlich unterschritten sind.

Die vorhandene Vorbelastung im Bereich Schutzgut Menschen und Gesundheit, Bevölkerung – Teilbereich "Lärm" - wird durch die Planung selbst nicht berührt. Dennoch ist die Vorbelastung (s.P.3.5.1) z.B. in der Nähe der Anhalter Bahntrasse bei der Errichtung neuer Gebäude zu berücksichtigen; es ist zu prüfen ob ggf. Lärmschutzfenster erforderlich sind.

Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage des Maßes der baulichen Nutzung auf die BauNVO 90 verbessert sich die Umweltsituation planungsrechtlich in vielen Bereichen. Nunmehr sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Durch die Festsetzungen der GRZ soll keine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung begründet werden. Vielmehr soll die Versiegelung unter Anerkennung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die planungsrechtliche Sicherung der unbebauten Blockinnenbereiche zu sehen. Hier soll zwar eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht unterbunden werden, dennoch sollen die Chancen einer ökologisch vernetzten Entwicklung zur nachhaltigen Verbesserung der Umweltsituation genutzt werden, soweit möglich und umsetzbar.

Fazit:

Nach derzeitiger Kenntnis werden bei Umsetzung der geplanten Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange begründet, die zu einer Verschlechterung der betrachteten Schutzgüter führen.

Somit ist die Umweltverträglichkeit der Planung gegeben.

4. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll festsetzen:

- Die Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen durch die Festsetzung der gewidmeten Straßen als Straßenverkehrsfläche,
- die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung der zulässigen GRZ und detaillierter Baugrenzen,

- das Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I – II) in Verbindung mit der GRZ (0,2),
- die offene Bauweise in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, wobei die Gebäudelänge max. 15,0 m, 20,0 u. 30,0 m betragen darf und
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren bis auf wenige untergeordnete Bereiche an der Dubrowstraße und der Niklasstraße lediglich nicht übergeleitete festgesetzte Fluchtlinien (f.- Fluchtlinien). In bezug auf eine vordere und hintere Bebauung gilt die vorhandene Bauflucht als Maßstab des Einfügens nach § 34 BauGB. Die am 17. November 1892 und am 21. Juni 1894 nur festgesetzten Straßenfluchtlinien werden als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Durch die Übernahme der festgesetzten Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan als festgesetzte Straßenbegrenzungslinien erfolgt kein Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse. Straßenbegrenzungslinien und straßenseitige Baugrundstücksgrenzen sind identisch und entsprechen der Örtlichkeit.

Dies gilt auch für die in untergeordneten Bereichen bestehenden förmlich festgestellten Fluchtlinien, die als Straßenbegrenzungslinien bestätigt werden sollen.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

Eine Abweichung der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie von der nur festgesetzten Fluchtlinie ist lediglich in der Schopenhauerstraße Ecke Ilsensteinweg vorgesehen, um dem geänderten Straßenverlauf zu entsprechen.

Die auf dem Straßenland (Dubrowplatz) und auf dem Grundstück Schopenhauerstraße Ecke Ilsensteinweg liegenden Kinderspielplätze sollen nicht festgesetzt werden.

Die geplante Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes ist in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich und systematisch nicht folgerichtig, da in diesem einfachen Bebauungsplan grundsätzlich keine Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden. Das vorhandene Planungsrecht genügt, die entsprechende Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin sicherzustellen, im Allgemeinen Wohngebiet sind Spielplätze generell zulässig.

Bis auf die Sicherung der bestehenden Straßen als Straßenverkehrsfläche wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Hier sollen die Festsetzungen des Baunutzungsplans (allgemeines Wohngebiet) als übergeleitete Bebauungsplanregeln weitergelten.

Hierdurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet ein bestehender vollständig entwickelter Siedlungsbereich ist, in dem die bisherige Zuordnung der Baugebiete sinnvoll und historisch begründet ist. Ein Eingriff in diesen Teil der städtebaulichen Ordnung ist nicht erforderlich.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen und durch textliche Festsetzungen werden die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei entsprechen die vorderen straßenseitigen Baugrenzen den am 17. November 1892 und am 21. Juni 1894 nur festgesetzten Baufluchtlinien und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefe beträgt in der Regel 5,3 m und 8,0 m.

Die künftig zulässigen Bebauungstiefen sowie Abweichungen von der Übernahme der Baufluchtlinien werden mittels differenzierter Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der ermittelten Siedlungsstruktur, die dokumentiert, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder ob er noch

die historische Blockrandbebauung aufweist. Prägende und damit erhaltenswerte Blockinnenbereiche werden ebenfalls berücksichtigt.

Handelt es sich um einen intakten Baubereich, so wird, gemessen ab der vorderen Baugrenze, eine überbaubare Fläche von 18,0 - 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben.

Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baumbestand, so wird ebenfalls nur die historische Straßenbebauung planungsrechtlich zugelassen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wird ggf. eine größere Bebauungstiefe zugelassen, durch die der Bestand ausreichend gesichert bleibt.

Bereiche, die im gesamten Block oder Teilblock Bauten "in zweiter Reihe" bzw. im Innenbereich aufweisen, werden mit einem "Bauteppich" belegt, d. h. die überbaubare Fläche bezieht sich auf den gesamten Block bzw. Teilblock. Die Grundstücke sind hier unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der Bauordnung und der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in voller Tiefe überbaubar. Ausnahmen finden sich z. B. bei denkmalwürdigen und denkmalgeschützten Gebäuden im Blockinnenbereich.

Die klassische Blockstruktur (Bebauung am Blockrand und Vegetation im Innenbereich) wird durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze und Festlegung einer Bebauungstiefe beibehalten.

Ebenso werden bei ansonsten intakten Blockinnenbereichen, in denen aber einzelne eigenständige Baugrundstücke liegen, die dort befindlichen Gebäude eng mit Baugrenzen umfahren, um die Grundstücke entsprechend der ausgeübten Nutzung bebaubar zu erhalten. Eine Vergrößerung der bebauten Grundfläche soll aber ausgeschlossen werden. Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandsschutz.

Ein Zurückspringen der vorderen Baugrenze gegenüber der Regelvorgartentiefe ist vorgesehen, wenn entweder ein zurückgesetztes Gebäudeensemble, das das Ortsbild, insbesondere den räumlichen Zusammenhang von Bebauung im Vorgarten in Verbindung mit dem Straßenraum prägt und somit das Zurückspringen der vorderen Baugrenze begründet oder wenn aufgrund der vorhandenen Topographie in diesem Teilbereich eine Festsetzung der vorderen Baugrenze auf Basis der historischen Fluchtlinien nicht gerechtfertigt ist. Der Erhalt und das Verdeutlichen noch erkennbarer historischer Geländebewegungen sollen gewährleistet bleiben.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans trifft das auf die Grundstücke Bergengruenstraße 4/12 zu.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO Berlin 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 als einfacher Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 nicht mehr festgesetzt wird.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird aber verzichtet; das Nutzungsmaß wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Nach Begutachtung des derzeitigen Bestandes an Gebäuden im Geltungsbereich hat sich gezeigt, dass die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet ist. Als geeignetes Maß, eine aufgelockerte flächenschonende Bebauung in angemessener Bauhöhe und Dachformung zu

schaffen, bietet sich dagegen die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an.

Durch den Verzicht auf die Geschossflächenzahl wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnräumen in den auch gestalterisch für das Ortsbild erwünschten Dachbereichen ermöglicht. Auf einer nur gering versiegelten Grundstücksfläche soll unter Wahrung der Geschossigkeit so ein Maximum an Wohnfläche zulässig sein.

Der Gebietscharakter resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien:

- Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück,
- überbaute Fläche,
- maßgebliche Kubatur (Länge, Breite und Höhe),
- Baukörpergliederung,
- Vorgarten- und Freiflächenanteil,
- Dachform.

Deshalb soll der Bebauungsplan die zukünftigen Ausnutzungsmöglichkeiten durch überbaubare Grundstücksflächen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. Grundflächenzahl festsetzen. Daraus lassen sich rechnerisch Geschossflächenzahlwerte ermitteln. Im Interesse der Wahrung und Fortführung der positiv prägenden städtebaulichen Baustruktur werden diese nicht festgesetzt, auch deshalb, weil z. B. bei zwei Gebäuden mit jeweils gleicher Kubatur doch unterschiedliche Geschossflächenzahlen zugrunde liegen können.

Im Planbereich befinden sich Grundstücksteilblöcke, die überwiegend mit Reihenhäusern bebaut wurden. Die Areale zeigen sinnfällig, wie sehr sie das landschaftlich bezogene bauliche Ortsbild stören und, sollten sie sich in Zukunft wiederholen, bewältigungsbedürftige Spannungen bezüglich der hier noch vorherrschenden offenen Bauweise und der städtebaulichen Eigenart (Hausform) hervorrufen.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden entsprechend § 16 Abs. 3 BauN-VO die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Ausschlaggebend für die Festsetzung der Grundflächenzahl war die Berechnung der Grundflächenzahl von repräsentativen, den Block prägenden Gebäudegrundrissen. Der ermittelte Wert stellt die Grundlage zur Festsetzung der entsprechenden Grundflächenzahl im jeweiligen Block dar.

Als Ergebnis der Planungsüberlegungen nach der TÖB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,2 bei 2 Vollgeschossen, wie das der Baunutzungsplan von 1960 vorsieht, überwiegend beibehalten. Das trifft auf den größten Teil des Planungsgebietes zu, hauptsächlich entlang der Straßen und größtenteils in den Blockinnenbereichen. Nur in manchen Blockinnenbereichen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 reduziert, um die bauliche Entwicklung steuern zu können. Mit dieser geringfügigen Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist keine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten, vielmehr entspricht es der gängigen Praxis in Blockinnenbereichen nur eine untergeordnete Bebauung zuzulassen. Die meisten Gebäude weisen genutzte und ungenutzte Nutzungsreserven in anderen als Vollgeschossen auf.

Entgegen den Regelungen nach Baunutzungsplan i.V.m. dem Bebauungsplan X-A (dieser stellt die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung 1968 um – danach sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen) sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Souterrain, Dachgeschoss) nicht mehr anzurechnen. In soweit ist davon auszugehen, dass die GFZ nach Baunutzungsplan auch in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden kann.

Die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und den für Teilbereiche des Bebauungsplanes geltenden Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ist ausreichend geeignet, um dem Verlust an ortsbildtypischem Gebietscharakter Einhalt zu gebieten.

5.4 Bauweise

Ein weiteres Instrument zur städtebaulichen Ordnung ist die Regelung der Bauweise. Es wird allgemein differenziert zwischen:

- Der "geschlossenen" Bauweise, die in dem von Einzelhausbebauung geprägten Zehldorf nur sehr selten auftritt, z. B. im Ortskern Zehldorf-Mitte und in den Bereichen mit einer GFZ ab 0,6;
- der uneingeschränkten "offenen" Bauweise, mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m;
- der "offenen" Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen (in der Mittelachse der Baukörper gemessen).

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend dem ermittelten Bestand festgesetzt: Offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (mit Ausnahme des Bereichs E6 und der Hausgruppen Ilsteinweg 1-1E, 1F-1I, 3-3G sowie Ahrenshooper Zeile 33-33E) zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20,0 m im Bereich a2 und 30,0 m im Bereich a3 betragen darf.

Zur Einhaltung des städtebaulichen Ordnungsprinzips der offenen Bauweise, die aufgrund ihrer Transparenz eine Sichtbarkeit und Wirksamkeit des privaten Grüns in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet, sollen Ausnahmen, wie Reihen- und Kettenhäuser unzulässig sein.

Die Begrenzung der Gebäudelängen, wie auch die ausschließliche Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, entspricht zudem der Gebietstypologie als gehobenem Wohnstandort. Die Zulassung anderer Gebäudetypen und einer abweichenden (größeren) Gebäudelänge würde die Möglichkeit für verwertungsorientierten Geschosswohnungsbau mit einer Vielzahl von Wohnungen eröffnen. Diese Strukturen widersprechen der Eigenart des Gebiets.

Im Bereich E6 sind nur Hausgruppen zulässig, deren Länge maximal 77,0 m betragen darf.

Mit dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern ermöglicht ihre schmalen Grundstücke im Bedarfsfall mit Hausgruppen bis 77,0 m neu zu bebauen.

Außerdem besteht die Absicht (textliche Festsetzung Nr. 5 der Begründung) die bestehende Reihenhaussiedlung der 30-er Jahre in dieser Form zu erhalten (Erhaltungsbereich E6).

Auf den Grundstücken Ilsteinweg 1-1E, 1F-1I, 3-3G sowie Ahrenshooper Zeile 33-33E gelten die Regelungen des § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung uneingeschränkt.

Damit werden auch die privaten Interessen der betroffenen Bürger gewahrt, die Reihenhäuser auf sehr schmalen Grundstücken bewohnen.

5.5 Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen zu errichten. Diese Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden (TF 3).

Die Ausnahme von der Gestaltungsregelung kann zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 AGBauGB)

Begründung:

Mit der Änderung der Berliner Bauordnung 2006 sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m hohe, geschlossene Einfriedungen (Mauer, Holzflechtzaun) ohne Einschränkungen verfahrensfrei.

Eine undurchsichtige straßenseitige Grundstückseinfriedung würde die mit der Festsetzung der offenen Bauweise beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild stören. Eine solche Ausführung stellt einen Dissens zum beabsichtigten Planungsziel dar, für Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum mit seinem alleeartigen Baumbestand und dem für die Grundstücke im Plangebiet charakteristischen Vorgartengrün zu sichern.

Der Planentwurf wird um eine textliche Festsetzung der Regelung zur straßenseitigen Einfriedung erweitert, wobei die Gestaltungsanforderungen sich außerhalb der geplanten Erhaltungsgebiete auf eine blickoffene Ausführung zur Wahrnehmung des charakteristischen Vorgartengrüns beschränken.

In den geplanten Erhaltungsgebieten (E2, E6 und E8) ⁶sollen darüber hinaus besondere Regelungen für die Errichtung der Zaunanlagen gelten, die sich aus der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Straßenbilds ergeben.

Die Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen in den geplanten Erhaltungsgebieten sind im Gliederungspunkt 5.7 beschrieben und begründet.

5.6 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Zur Sicherung der gärtnerischen Anlage von Vorgärten (Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze), die das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets prägen, schreibt der Bebauungsplan die gärtnerische Anlage dieser Grundstücksflächen vor (TF 4).

Der Vorgartenbereich vor den baulichen Anlagen soll von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO frei bleiben, damit die Charakteristik der vorhandenen alleeartigen Straßenzüge mit Vorgärten weiter fortgesetzt werden kann. Die Vorgartenflächen sollen zur Verbesserung des Straßenraumes beitragen und als traditioneller grüner Rahmen für die Villen und Landhäuser dienen.

Die oberirdischen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen können erheblich nachteilig auf das Stadtbild und die Freiraumgestaltung eines Gebiets wirken.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB bestimmt, dass die vorhandenen Bepflanzungen geschützt und zusätzliche Bepflanzungen sichergestellt werden.

Die Festsetzung für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) dient der Durchgrünung des Geltungsbereichs und sichert so auch die positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Verbesserung der Durchwurzelung bzw. Durchlüftung der Böden, Erhöhung der Verdunstung und Sicherung ausgleichender Funktionen auf das Lokalklima), den Biotop- und Artenschutz (Schaffung von Lebensräumen innerhalb der Baugebiete) und auf das Landschaftsbild (Gliederung in den Randbereichen der Baugrundstücke). Ausgenommen von der Festsetzung sind Wege und Zufahrten.

5.7 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteiles werden für Teilbereiche des Geltungsbereiches Gebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch bezeichnet.

Die textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu schützen und zu erhalten.

Der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung ortsbildprägender Altbauten können gemäß § 172 Abs. 1 und 3 BauGB nach städtebaulichen Kriterien beurteilt und ggf. versagt und beeinflusst werden. Dieser Vorbehalt gilt auch für eine Neubebauung.

⁶ sind neun verschiedene Erhaltungsgebietstypen für den ehemaligen Bezirk Zehlendorf ermittelt und festgelegt worden (hier: **E2** -Villen und Landhäuser bis 1930, **E6** – Reihenhaussiedlung bis ca. 1930, **E8** – Geschosswohnungsbau, Einzelbau)

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung baulicher Anlagen darf erhaltungsrechtlich nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Kriterien Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild gelten als flächenbezogen, d. h. sie gehen von der Wirkung einzelner Anlagen oder von Gebäudegruppen auf das umgebende Gebiet aus.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs **X- B2e** ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2), eine Reihenhaussiedlung bis ca. 1930 (E6) und Geschosswohnungsbau als Einzelbau (E8).

Sowohl die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild als auch die Siedlungsgeschichte im Bebauungszusammenhang (Villenkolonie) bilden die Grundlage zur Abgrenzung und Bestimmung der Erhaltungsgebiete.

Die Erhaltungsgebiete umfassen:

- Einen kleinen Baubereich südlich des S-Bahnhofs Schlachtensee,
- Baubereiche um den Dubrowplatz,
- einen größeren zusammenhängenden Bereich östlich des Ilsensteinweges bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplangebietes im Osten (X- B 9),
- ein kleines Baugebiet (Reihenhäuser) für die Grundstücke Eiderstedter Weg 29/33B Ecke Dubrowstraße 39.

Homogene Siedlungsbereiche befinden sich insbesondere südlich des S-Bahnhofs sowie entlang des Dubrowplatzes. Wie am S-Bahnhof Nikolassee entstand auch am S-Bahnhof Schlachtensee ein Versorgungszentrum mit lokaler Bedeutung. Überwiegend wird der Bereich durch Geschosswohnungsbauten geprägt. Entlang der Dubrowstraße herrscht ebenfalls diese Bebauungsstruktur vor. Die Erhaltungsgebiete dort werden demnach als E 8, kompakte Einzelhausbebauung im Geschosswohnungsbau, ausgewiesen.

Das Erhaltungsgebiet östlich der Ilsensteinstraße weist nach wie vor den typischen Villencharakter auf. Allerdings ist die bewahrte historische Bebauungsstruktur (Villen und Landhäuser, die bis 1930 errichtet wurden) mit später erbauten Einfamilienhäusern durchsetzt.

Im Vergleich zur Bebauungsstruktur des Bereichs Rehwiese sind die Grundstücke kleiner bzw. der Grüncharakter ist eher mit einer Gartenstruktur vergleichbar.

Dementsprechend sollen die o.g. Teilbereiche als Erhaltungsgebiete der Mischkategorie E2, E6 und E8 festgesetzt werden.

In den Erhaltungsbereichen soll auf dezidierte Gestaltungsregelungen zugunsten bestandsbezogener Einzelfallprüfungen verzichtet werden.

Für die Erhaltung der gekennzeichneten Bereiche mit schützenswerter städtebaulicher Eigenart soll zukünftig die Kombination folgender Instrumente eingesetzt werden:

- Das Nutzungsmaß (GRZ; Zahl der Vollgeschosse), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- konsequente Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch und
- baugestalterische Empfehlungen in Form eines Gestaltungskatalogs zur Unterstützung der Bauberatungs- und Baugenehmigungspraxis.

Die Empfehlungen des Gestaltungskatalogs sind vor dem Hintergrund der folgenden allgemeinen Grundsätze zu sehen:

Die nachfolgend formulierten Gestaltungsanforderungen für die einzelnen Erhaltungsgebietskategorien sollen zu einer einfühlsamen Berücksichtigung der erhaltenswerten übergrei-

fenden Gestaltungsmerkmale verhelfen, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Ortsteils Zehlendorf ergeben.

Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskatalogs stellt dieser kein „Rezept“ für eine zukünftige flächenhafte Rückumwandlung von Ortsteilen durch unzeitgemäße historisierende Architektur dar. Eine Diskriminierung der Gegenwartsarchitektur wird prinzipiell abgelehnt.

Die im Folgenden aufgestellten Gestaltungsanforderungen dienen als **Orientierungsrahmen** für später in Einzelfällen zu treffende Entscheidungen nach § 172 BauGB.

Auf der Grundlage der dargestellten Gestaltungselemente werden für jedes Gebiet spezifische Gestaltungsanforderungen formuliert.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2:

Gebäudetypologie:

- Freistehende baufluchtorientierte Villen und Landhäuser aus der Zeit bis 1930,
- ein bis zwei Normalgeschosse, teilweise mit Sockelgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss,
- geschlossene und klarere Grundform, jedoch auch mit Balkonen, Erkern und Wintergärten differenziert,
- gestaltete Fassade mit zahlreichen Gliederungselementen (Gurtgesimse, Fenstergewände, gemauerte Ornamente),
- überwiegend mit Walm-, Sattel-, Mansard- und Zeltdächern ausgestattet, die durch vielfältige Gaubenformen und hochgezogene Erker untergliedert werden.

Grundstück:

- mittelgroße Parzellen; überwiegend parkähnliche Gartenzone, die sich in ihrer Bepflanzungsart nur gering von der mit Ziergehölzen bestandenen Vorgartenzone unterscheidet.

Einfriedungen:

- Einfriedungen besitzen eine durchschnittliche Höhe von 1,80 m und werden aus Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet. Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein oder Metallpfosten (Pfeiler),
- die Zaunfelder sind aus Eisengittern oder vertikalen Holzstaketen, die transparent gestaltet sind.

Gestaltungsanforderungen E2

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

Gebäude:

Das Gebäude soll in wesentlichen Teilen aus einer kubischen Grundform entwickelt werden, die durch Anbauten, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker und Wintergärten differenziert ist. Ein zusätzliches Wohngeschoss darf nur im Sockelgeschoss oder in der Dachzone ausgebildet werden. Die Fensteröffnungen müssen eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. Dächer sind als Sattel-, Walm-, Mansard- oder Zeltdach auszubilden.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben bzw. Nebengiebel erfolgen, die zu einer plastischen Gliederung der Dachlandschaft beitragen.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der straßenseitigen Orientierung der Baukörper soll durch die Betonung der Eingangssituation Rechnung getragen werden.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen zur Gestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Sie sind straßenseitig aus transparenten Metallgitter- oder Holzstaketenzäunen zu gestalten und mit gemauerten natursteinverkleideten oder verputzten Pfeilern und Sockeln auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen soll 1,80 m nicht übersteigen.

Garagen/Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung dem Wohngebäude anzupassen.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E6:

Gebäudetypologie:

- Hausgruppen aus der Zeit zwischen 1910 und 1930

Die im Rahmen der Situationsanalyse herausgearbeiteten baulichen Gestaltungsmerkmale lassen sich aufgrund der unterschiedlichen architektonischen Ausprägungen in den jeweiligen erhaltenswerten Hausgruppen nicht zusammenfassend darstellen. Ein detailliertes Eingehen auf Gestaltungselemente der einzelnen Erhaltungsgebiete kann im Rahmen des Gestaltungskatalogs nicht geleistet werden. Einige wenige übergreifende Gestaltungsmerkmale lassen sich aufzeigen:

- Zweigeschossige Baukörper mit ziegelgedeckten Sattel- oder Walmdächern,
- durch Gauben gegliederte Dachflächen,
- hell verputzte oder verklinkerte Fassade mit betonten Hauseingängen,
- schmaler, mit Sträuchern gestaltete Vorgartenfläche,
- intensiv durchgrünte Nutz- und Ziergärten.

Gestaltungsanforderungen E6

Die oben aufgezählten minimalen gestalterischen Merkmale sollen als grundsätzliche Kriterien bei Abriss- und Neubaumaßnahmen gelten. Eine Beurteilung der übergreifenden baulichen Gestaltungsmerkmale lässt sich nur auf der Basis einer detaillierten Erhebung innerhalb des jeweiligen Siedlungsteiles erstellen.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E8:

Gebäude:

- Geschosswohnungsbau in Form kompakter Einzelhausbebauung mit städtischem Charakter aus der Zeit um 1920,
- gestalterisch abgesetzte Sockelzone, zwei bis drei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss,
- massive Baukörper in offener Bauweise,
- gegliederte Baukörpergestaltung mit Erkern, Balkonen, Loggien, Türmchen,
- stehende Fensterformate,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit untergliederten Dachflächen (Dachgauben, hochgezogene Erker), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

Grundstück:

- Die Gebäude weisen zumeist einen schmalen Vorgartenstreifen auf, der mit Hecken, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet ist.

Einfriedungen:

- Die Einfriedungen sind transparent gestaltet und besitzen einen massiven Sockel aus Stein (verputzt und verklinkert).

Gestaltungsanforderungen E 8

Nachfolgende Kriterien sollen bei Neubau- oder Umbauvorhaben berücksichtigt werden:

Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem abgesetzten Sockel von mindestens 1m Höhe auszubilden. Die Fassaden sind durch Erker, Balkone und Loggien zu gliedern, Fenster in der Regel in stehendem Format auszubilden. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Gauben und Nebengiebel, die zu einer plastischen Gestaltung der Dachlandschaft beitragen. Dachflächenfenster sollen von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.

Grundstück:

Vorgartenzonen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Einfriedung:

Einfriedungen sind transparent zu gestalten und mit einem massiven Sockel (verklinkert, natursteinverkleidet, verputzt) zu versehen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet. Auf die Eintragung von Ensembles und Gesamtanlagen durch Kennzeichnung einer Signatur entlang den Grundstücksgrenzen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet, da die Kennzeichnung des festzusetzenden Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB mit gleicher Signatur vorrangig ist. Es liegt ein begründeter Sonderfall vor, Ensembles und Gesamtanlagen des Denkmalschutzes nicht nachrichtlich zu übernehmen.

5.9 Eingriff in Natur und Landschaft

Künftig soll ein möglichst hoher Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als unversiegelte Fläche mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten werden. Dazu dienen die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse, die möglichst niedrig festgesetzt wurden. Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert.

Bei dem Bebauungsplan X- B 2e ist gemäß § 1a (3) die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung findet sich in den §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz.

§ 21 BNatSchG bestimmt das Verhältnis zum Baurecht und regelt in Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden“. Ein Bebauungsplan lässt nur dann einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten, wenn das neue Planungsrecht eine größere Naturbelastung ermöglicht als das bestehende Planungsrecht. Das heißt, derzeitiges Planungsrecht soll mit dem vorgesehenen Planungsrecht verglichen werden. Wenn sich dann ein (rechnerischer) Eingriff (als Unterschied zwischen den beiden planungsrechtlichen Zulässigkeiten) ergibt, soll über einen Ausgleich entschieden werden. Auszugleichende Eingriffe müssen „auf Grund“ des Bauleitverfahrens zu erwarten sein. Was vorher schon vorhanden oder zulässig war, wird nicht „auf Grund“ des Planverfahrens ermöglicht. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB hat diesbezüglich Klarheit geschaf-

fen: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Bereits geltendes Baurecht bleibt für die Kompensationsüberlegungen unbeachtlich. Nur was hinzukommt, muss ausgeglichen werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den Bebauungsplan X- B 2e nicht vorgenommen.

Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird im generellen Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt der Geltung des Baunutzungsplans waren tatsächlich versiegelte Flächen wie Parkplatzflächen, Terrassen usw. nicht zu berücksichtigen, heute jedoch sind diese Flächen in die Berechnung der GRZ einzubeziehen. Im Ergebnis wird durch den Bebauungsplan X-B 2e keine höhere Bodenversiegelung zugelassen, als schon nach dem Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X-B 2 e nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

5.10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

5.11 Ergebnis der Abwägung bisheriger Verfahrensschritte

a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bebauungsplan X - B2)

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürgerinnen und Bürger fanden in der Zeit vom 18. Februar bis 20. März 1985 statt.

Den Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Bericht über den damaligen Verfahrensstand hat der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen in seiner Sitzung am 31. Oktober 1985 zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs X- B 2e wurde durch Gliederung des Bebauungsplanverfahrens X- B 2 mit BA-Beschluss vom 31. März 1992 (Vorl. Nr. 64/13/92) gebildet. Anschließend ist dieser Planentwurf mit den übrigen Entwürfen X- B 2 a-d und dem städtebaulichen Gutachten für diese Bereiche den interessierten Bürgern in einer Ausstellung vom 15. Juni 1992 präsentiert worden.

Anregungen von Bürgern aus dieser Veranstaltung führten zu einer nochmaligen Überprüfung der gutachterlichen Vorgaben für die X- B Pläne. Dies hat, in Verbindung mit Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis, zur Herausnahme der Grundstücke zwischen Eiderstedter Weg und Schopenhauerstraße geführt. Es bestand dort eine sehr heterogene, in das Hinterland hineinreichende Bebauung, für die eine Sicherung im Bebauungsplan X- B 2e nicht notwendig war und für die eine Verbesserung kaum zu erreichen sein würde. Daher bestand kein Erfordernis, diese Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu belassen. Für den Bereich zwischen Matterhornstraße, Eiderstädter Weg und Schopenhauerstraße ist wegen weitreichender Bauabsichten auf einem Kirchgrundstück ein Planerfordernis für einen qualifizierten Bebauungsplan erkannt worden. Die Regelungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplans X- B 2e reichten hierfür nicht aus. Der Geltungsbereich wurde deshalb um den genannten Block reduziert.

b) Ergebnis der TÖB gemäß § 4 Abs.1 BauGB (1993)

Im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 19. August 1993 um Stellungnahme zu den Planungsabsichten im Bebauungsplanentwurf vom 23. Juli 1993 gebeten.

Diese Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 23. September 1993)

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat zwar Verständnis für das Bemühen, den ortsbildtypischen Gebietscharakter im Plangebiet zu erhalten, sieht die Verhinderung von Grundstücksteilungen und baulichen Verdichtungen allerdings kritisch.

Abwägung:

Der Bezirk ist der Auffassung, dass der Erhalt von gewachsenen und städtebaulich wertvollen Ortsstrukturen ein wichtiges Ziel stadtplanerischen Wirkens darstellt. Die Sicherung eines durchgrüntes Quartiers in offener Bauweise bei gleichzeitiger Ermöglichung eines behutsamen ortsverträglichen Entwicklungspotentials ist daher notwendig. Die Verhinderung einer zu weitgehenden Grundstücksteilung und Verdichtung ist hierbei zwangsläufig und erwünscht. Eine Steuerung von Bodenpreisen durch Schaffung von Verdichtungspotential ist kaum möglich und führt zu weiteren Preiserhöhungen.

An anderer Stelle werden im Rahmen der bezirklichen Möglichkeiten die Voraussetzungen für den verdichteten Neubau von Wohnraum geschaffen.

Die Entwicklung im Lauf der Jahre hat gezeigt, dass sich hier das gemeindliche Interesse überwiegend mit dem Interesse der Anwohner am Erhalt des Villencharakters mit großen Gärten deckt und darin auch die Wertschöpfung gesehen wird.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Schreiben vom 1. Oktober 1993)

Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob und inwieweit die Realisierung des Bebauungsplans einen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, der gemäß § 8a BNatSchG (Fassung bis 1997) im Bebauungsplanverfahren zu bewältigen ist.

Abwägung:

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren gemäß BauGB ist durch § 8a Bundesnaturschutzgesetz (a.F.) unterstrichen worden. Wenn Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, ist über die Belange von Natur und Landschaft unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG a.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in der Abwägung zu entscheiden (zum Umgang mit der Eingriffsregelung nach aktueller Gesetzlage siehe Kap 5.9).

Weil der Bebauungsplan X-B2e bestehendes Baurecht aber neu ordnet, ohne die Grenzen des „Sich-Einfügens“ zu überschreiten, waren die Vorschriften des § 8a BNatSchG (a.F.) hier nicht anzuwenden.

Es werden keine neuen Bauland- oder Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind also „aufgrund“ dieser Planung keine Eingriffe auszugleichen. Das Nutzungsmaß wird gegenüber den im Baunutzungsplan von 1960 festgesetzten Werten nicht erhöht.

3. Naturschutz- und Grünflächenamt (Schreiben vom 3. September 1993)

Hinweis:

Kinderspielplatz auf dem Dubrowplatz.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll erwähnt werden, dass als städtebaulich relevantes Ergebnis beschlossener Entwicklungsplanungen der bezirkliche Spielplatzplan Zehlendorf vorliegt.

Außerdem soll in der Begründung ergänzt werden, dass sich auf dem Dubrowplatz ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz befindet.

Abwägung:

Diese Hinweise wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Ergebnis der Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplanverfahren X-B 2e insgesamt keine **wesentliche Veränderungen** an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

c) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auf Grund zwischenzeitlich geänderter Verfahrensanforderungen des BauGB wurden bei Wiederaufnahme des Verfahrens Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 30. August 2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Umweltamt, Schreiben vom 27.09.2007

Mit Schreiben vom 27.09.2007 hat das Umweltamt auf die Möglichkeit zusätzlicher Bodenversiegelung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan hingewiesen.

Nach einer erneuten Überprüfung der vorhandenen GRZ-Werte in verschiedenen Blöcken des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte tatsächlich keine Erhöhung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen soll. Die Werte wurden entsprechend korrigiert (siehe dazu Kapitel 5.3).

Stellungnahme NG, Schreiben vom 1.10.2007

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

d) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen vom 14.12.2007 in der Zeit vom 17. Dezember 2007 bis einschließlich 25. Januar 2008 einzusehen und hierzu Anregungen und Hinweise vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürger durch amtliche Anzeige am Freitag, dem 14. Dezember 2007 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

Der Ort, die Zeit und die Art der Bürgerbeteiligung wurden auch über die Pressestelle des Bezirksamtes sowie durch Aushang im Schaukasten des Bereichs Stadtplanung am Rathaus Zehlendorf bekannt gegeben.

Während des o.g. Auslegungsraumes haben acht Bürger persönlich den Bebauungsplan X-B2e einschließlich der Begründung eingesehen und sich Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutern lassen. Es gab einige telefonische Anfragen zum Bebauungsplanverfahren X- B2e.

Darüber hinaus reichte eine Bürgerin **eine** schriftliche Äußerung ein:

1. Hinweis zu unvollständiger Planungsgrundlage,

2. Befürchtung, dass die Festsetzung von 20 m und 30 m Gebäudelängen in den betreffenden Gebieten zu Störungen des ortstypischen Erscheinungsbilds und ungewollter Verdichtung führen. Die Bürgerin regt an, durch andere Planungsmöglichkeiten das zu verhindern.

Abwägungsergebnis:

Zu 1).

Während des Planverfahrens ist es nicht erforderlich, dass die verschiedenen Entwurfslösungen des Bebauungsplans allen vermessungstechnischen Anforderungen entsprechen. Erst zum Plan für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der als Reinplan des Vermessungsamtes die Entwurfsfindung abschließt (Originalplan), muss der Plan vermessungstechnisch korrekt sein.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Plangrundlage bis zu diesem Zeitpunkt vermessungstechnisch durch das Eintragen der Gebäude ergänzt.

Zu 2)

Grundlage für das geplante Dichtekonzept (Nutzungsmaß und Bauweise) im Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 2 e bildet eine im Auftrag des Bezirksamtes angefertigte städtebauliche Analyse der Bestandssituation.

Danach soll zur Sicherung der vorrangigen Planungsziele – der Erhalt des historisch prägenden städtebaulichen Bestands und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbilds –blockbezogen die „abweichende“ Bauweise festgesetzt werden.

Im Gegensatz zur noch durch BNP geltenden und durch den Bebauungsplan X- B2e abzulösenden offenen Bauweise, die u.a. auch Baukörper bis 50 m Länge zulässt und daher für Bereiche mit höherer Dichteausweisung vorgesehen ist, soll die „abweichende Bauweise“ die Gebäudelängen (in Mittelachse der Baukörper zu messen) mit maximal 20 m (a2) bzw. max. 30 m (a3) festsetzen.

In Korrespondenz mit dem blockbezogenen Nutzungsmaß (GRZ, Anzahl der Vollgeschosse) kann so der Bestand der erhaltenswerten Stadtstrukturen gesichert und eine städtebaulich gewünschte Verdichtung gewährleistet werden.

Die vorgebrachten Befürchtungen werden aus bezirklicher Sicht daher nicht geteilt.

Für eine noch restriktivere Regelung zur Sicherung der bestehenden Baustrukturen, wie beispielweise durch differenzierte Baukörperausweisungen, fehlt die städtebauliche Rechtfertigung. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wäre nicht mehr gewahrt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

e) Ergebnis der zweiten förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 18. April 2008 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (insgesamt 29) angeschrieben und darum gebeten innerhalb eines Monats ihre fachliche Stellungnahme zu der Planung abzugeben. Insgesamt 18 Behörden haben schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zwei bezirkliche Fachämter haben Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

1. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umweltamt (Schreiben vom 14.05.2008)

Anforderung:

- a) Der Punkt II 3.1.2 „Nachhaltigkeitsziele des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf“ soll aktualisiert werden.
- b) Der Punkt II.3.2.1 „Schutzgut Mensch- Vorbelastungen – a) Lärmbelastung soll ergänzt werden.

Abwägung:

Diese Anregungen des Umweltamts wurden aufgenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Begründung wurde in o.g. Punkten angepasst und korrigiert.

2. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (Schreiben vom 23.05.2008)

Anforderung:

Im Bebauungsplan soll durch eine textliche Festsetzung eine klare Regelung für die Einfriedungen gesichert werden.

Abwägung:

Diese Anregung wurde aufgenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (siehe neue textliche Festsetzung Nr.3 sowie Punkt 5.5 der Begründung).

Ergebnis der Auswertung

Die zweite förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat im Bebauungsplanverfahren X- B 2e insgesamt keine wesentlichen Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelten Planungskonzept erbracht.

f) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan X- B 2e wurde im Zeitraum vom 24. November 2008 bis einschließlich 29. Dezember 2008 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2008 in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.11.2008 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Zielvorstellungen des Bebauungsplans, die ortstypischen Siedlungsstrukturen zu erhalten, wurden im Rahmen der Erörterungsgespräche überwiegend von den Bürgern begrüßt.

Während der Auslegungsfrist haben sich sieben Bürger in die in diesem Zusammenhang ausgelegte Unterschriftenliste eingetragen.

Es gab eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden Anregungen:

1. Die Festsetzung des Erhaltungsgebiets wurde begrüßt und positiv bewertet;
2. Kritisiert wurde die Länge des Verfahrens (BA- Beschluss vom Nov. 1984);
3. Es fehlt der Hinweis auf weitere Teilgebiete (angrenzende Bebauungspläne X-B2a - bis X-B2d);
4. a) Die textliche Festsetzung Nr. 1: “ Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar“ soll nur eine eingeschränkte Bebauung zulassen (analog textliche Festsetzung Nr. 2);

b) die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale.

Abwägung:

Zu 1. Die Anregung bestätigt das Planungsziel;

zu 2. Die Feststellung wird zu Kenntnis genommen;

zu 3. Unter II Planinhalt Pkt. 1 und unter IV Verfahren der Begründung wird auf bestehende angrenzende Bebauungspläne eingegangen;

zu 4.

- a) Die textliche Festsetzung Nr. 1. kann nicht analog mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 (eingeschränkte Bebauung) angewendet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es Gebiete, die im Innenbereich schon bebaut sind. Dort kann die eingeschränkte Bebauung nicht mehr von Nutzen sein. Die textliche Festsetzung Nr. 1. bleibt unverändert bestehen;
- b) Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet (siehe dazu Pkt. 2.4 und 5.8 der Begründung).

Außerdem wurden während der Auslegungsfrist zwei schriftliche Stellungnahmen vom FB Naturschutz und Grünflächen sowie vom Umweltamt abgegeben.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2008 teilte der FB Naturschutz und Grünflächen (NG) mit, dass seine Belange hinsichtlich des Naturschutzes ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und keiner Ergänzung bedürfen.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2008 hat das Umweltamt seine Stellungnahme abgegeben.

Es wurde auf die nach Ansicht des Amtes unzureichende Einarbeitung des Beschlusses vom 08.04.2008 (Nachhaltigkeitsziele) hingewiesen.

Die Handlungsfelder 8.1 (Klimaschutz im Bezirk), 8.5 (Radverkehr) und 8.13 (Nachhaltige Stadtentwicklung) sind im Umweltbericht tiefergehend zu betrachten. Dazu sollten die Ist-Situation aufgezeigt und die Auswirkungen der Planung auf die Nachhaltigkeitsziele beschrieben werden.

In die Planung ist einzuarbeiten inwieweit diese zur Zielerreichung des dargestellten Handlungsfeldes "Klimaschutz" beiträgt.

Das Handlungsfeld Radverkehr 8.5 wurde bislang nicht betrachtet und ist zu ergänzen.

Im Umweltbericht sollen konkret erreichbare Ziele durch die Planung, insbesondere bezüglich des Handlungsfeldes 8.13, beschrieben werden.

Abwägung:

Mit dem Thema „Klimaschutz“ wurde sich im Kapitel II 3.5.4 auseinander gesetzt. Die Tiefe der Ausführungen ist dem bestandssichernden Bebauungsplan angemessen.

Das Handlungsfeld Radverkehr 8.5 wurde im Kapitel 3 des Umweltberichtes unter „Nachhaltigkeitsziele des Bezirks Steglitz-Zehlendorf“ ergänzt.

In den Nachhaltigkeitszielen wird die Aktualisierung der bezirklichen Radroutenplanung bis 2010 genannt, um die bessere Erreichbarkeit der bezirklichen Subzentren zu gewährleisten. Der Bebauungsplan X- B2e sichert den Bestand der Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 6).

Ein Bebauungsplan hält im Wesentlichen nur die Flächen für Verkehrsanlagen von anderen Nutzungen frei, daher können im Bebauungsplan explizit Radrouten auf Verkehrsflächen nicht festgesetzt werden.

Das Handlungsfeld „Nachhaltige Stadtentwicklung“ Kap.8.13 wurde im Kapitel II unter „Nachhaltigkeitsziele des Bezirks Steglitz-Zehlendorf“ beschrieben und ist ein Kernthema des Bebauungsplans. Durch die Festsetzung des generellen Bebauungsplans X- B2e sollen die Blockinnenbereiche vor Bebauung geschützt werden, so dass zusammenhängende Grünflächen langfristig erhalten bleiben können.

Das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

g) Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Beanstandungen im Rechtsprüfungsverfahren wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan X- B 2e durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 6. Dezember 2010 statt. Die Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für Berlin (Abl. Nr. 46 vom 12.11.2010 S. 1859), mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen des Fachbereichs Stadtplanung, durch Ausgänge in den Rathäusern und Bürgerämtern, im Internet, durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirkes sowie der Tagespresse. Darüber hinaus wurde eine Behörde (BWA) erneut beteiligt (mit Schreiben vom 18.11.2010).

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der berührten Behörde konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Während dieser Zeit informierten sich vier Bürger über die Inhalte der Planung. Eine schriftliche Anregung wurde von der Berliner Landschaftsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) mit Schreiben vom 1.12.2010 vorgebracht. Diese Belange konnten nicht berücksichtigt werden, weil die geforderte Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung (Pflanzung eines einheimischen Baum pro 150 m² Grundstücksfläche) nicht im Zusammenhang mit den geänderten und erneut öffentlich ausgelegten Inhalten steht. Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Die BWA äußerte sich nicht.

Das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Mit der Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien, der teilweisen Festsetzung von hinteren Baugrenzen wird hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit geschaffen und die bestehenden freien Blockinnenbereiche werden langfristig planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung der GRZ und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Da es sich bei den Bauflächen um bestehende Wohnbauflächen handelt und durch die Planung keine erweiterten Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen, werden keine Auswirkungen auf die sozialen Bedarfe erwartet.

In dem Gebiet selbst bestehen mit Ausnahme der Kinderspielplätze keine Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung (Veränderungssperren) waren bisher nicht erforderlich.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in die Sozial- und Bevölkerungsstruktur des Plangebiets. Insoweit sind für die Planung keine sozialen Maßnahmen erforderlich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Unmittelbare oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber den bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht zu erwarten. Die beabsichtigten Festsetzungen sind besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere seine Grünraumstruktur zu sichern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden eingehend im Umweltbericht behandelt.

5 Haushaltmäßige Auswirkungen

Bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten und daher zu mildern oder zu vermeiden wären, sind nicht erkennbar.

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 kann überall erreicht werden. Der Plangeber erkennt jedoch, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Diese Beschränkungen sind jedoch in der Regel entschädigungslos hinzunehmen, da sie noch der Sozialbindung des Eigentums unterfallen. Ohne diese Beschränkungen können die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht verwirklicht werden.

Ein Entschädigungsanspruch bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung kommt gem. § 42 BauGB nur in Betracht, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung eintritt. Wie oben beschrieben ist jedoch die Verringerung des Nutzungsmaßes so maßvoll, dass, wenn überhaupt, nur eine unwesentliche Wertminderung angenommen werden könnte, die jedoch nicht zum Ersatz nach dieser Vorschrift verpflichtet. Zusätzlich ist im vorliegenden Fall § 42 Abs. 3 BauGB zu beachten. Seit der Überleitung bzw. Geltung des Baunutzungsplans als verbindlicher Bebauungsplan sind weit mehr als 7 Jahre verstrichen. Es wäre dann nur noch Entschädigung zu gewähren, wenn die verwirklichte Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die ausgeübte Nutzung wird in keiner Weise berührt und auch nicht erschwert.

Fragen der Entschädigung, die sich im Hinblick auf die Änderung der zulässigen Nutzung dennoch ergeben könnten, sind auch nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären. Sie müssen gegebenenfalls in gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren beantwortet werden.

Der Plangeber geht aber davon aus, dass mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern nicht zu rechnen ist.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Mit Ausnahme des Erwerbs evtl. geringer Straßenlandflächen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren X – B2e ging aus dem Bebauungsplanverfahren X-B2 hervor. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde auch die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz durchgeführt.

- Senatsinformation

Mit Schreiben Stapl AL vom 6. August 1984 wurde die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-B2 gebeten.

Mit Schreiben II b A 11-6142/X-B1 vom 17. August 1984 stimmte der Senator für Bau- und Wohnungswesen neben anderen Bebauungsplanverfahren auch der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens X-B2 zu.

- Einleitungsbeschluss und Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Aufstellung des Bebauungsplanes X – B2 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 7. Dezember 1984 auf Seite 1694 bekannt gemacht.

- vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. I des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 getroffen. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bebauungsplanverfahren X - B2 und die Anhörung der Bürger nach § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Im weiteren Planverfahren wurden die planerischen Ziele gutachterlich überprüft und konkretisiert. Über die Auswirkungen der gutachterlichen Untersuchung hat eine Ausstellung vom 15. Juni bis 19. Juni 1992 stattgefunden.

- Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens X – B2

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 31. März 1992 wurde das Planverfahren X – B2 unter Berücksichtigung der gutachterlichen Überprüfung in fünf eigenständige Bebauungsplanverfahren (X – B2a-e) aufgeteilt.

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 31. März 1992 über die Änderung des Bebauungsplanverfahrens X – B2 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 24. April 1992 auf Seite 1215 bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben Stapl 13 /X – B2e vom 19. August 1993 durchgeführt. Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 25. Juni 1998 dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund des geänderten Baugesetzbuchs wurde für das Bebauungsplanverfahren X – B2e (aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Entwicklung aus dem Bebauungsplanverfahren X – B2 ist das Bebauungsplanverfahren nicht nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchzuführen) eine Umweltprüfung erforderlich, die

in einem Umweltbericht dargestellt werden muss. Hierzu musste eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben Stapl 42 vom 30. August 2007 die Ämter NG, Tief, und Um beteiligt. Vom NG wurden mit Schreiben vom 1.10.2007 keine Hinweise oder Einwände geltend gemacht. Von Tief erfolgte keine Rückäußerung. Das Umweltamt äußerte sich mit Schreiben vom 27.9. 2007 detailliert zu der Planung.

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 14. Dezember 2007 bis einschließlich 25. Januar 2008 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

Bebauungsplanentwurf vom 17.12.2007 und Begründung mit Umweltbericht.

- zweite förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die zweite förmliche Behördenbeteiligung fand vom 18. April bis 18. Mai 2008 statt.

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan X- B 2e wurde im Zeitraum vom 24. November bis 29. Dezember 2008 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums erfolgte am 14.11.2008 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin (ABL. Nr. 52, S.2558), mit öffentlicher Bekanntmachung in den Schaukästen des Fachbereichs Stadtplanung, durch Aushänge in den Rathäusern und Bürgerämtern, im Internet, durch Bekanntgabe über die Pressestelle des Bezirkes sowie in der Tagespresse.

Darüber hinaus wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt (mit Schreiben vom 19. November 2008).

Der Bebauungsplan X- B 2e wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 15. Januar 2010 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 21. April 2010 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 1 und 7 BauGB bzw. wegen zum Teil fehlender Umsetzungsmöglichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 2, sowie wegen Widersprüchen zwischen der textlichen Festsetzung Nr. 5 und der Festsetzung der offenen Bauweise durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin noch nicht festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde nach dem Hinweis vom SenStadt redaktionell geändert. Diese Änderung wurde auf dem Deckblatt des Bebauungsplans eingearbeitet.
2. Zur Ausräumung der Beanstandung bezüglich widersprüchlicher Aussagen über die offene Bauweise und Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (siehe Punkt 5.4. der Begründung und Deckblatt auf dem Originalplan) wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt und korrigiert.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde redaktionell geändert.
4. Punkt 3.5.3 (Altlasten) der Begründung für die Grundstücke Matterhornstraße 51, 51A, wurde bezüglich Altlasten und Gleichbleibens der Nutzung (Wohnnutzung) ergänzt.

5. Der Punkt 5.1. wurde in „Verkehrsflächen“ umbenannt.
6. Die Rechtsgrundlagen zum Baugesetzbuch wurden ausführlich zitiert.

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan X- B 2□e fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 6. Dezember 2010 statt. Die Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für Berlin (Abl. Nr. 46 vom 12.11.2010 S. 1859).

Der Bebauungsplan X- B 2e wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23. Februar 2011 erneut angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 9. März 2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Unter dem Punkt „Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E6“ wurde die Formulierung „Reihenhäuser“ entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 Satz 2 in „Hausgruppen“ geändert.
2. Der Punkt 3.6.2 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ wurde ergänzt.
3. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis eingetragen: „Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 29. Juli 2010.“

V. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. S. 265)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. II S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. II S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. S. 265);

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgestellt: Berlin Steglitz-Zehlendorf 6. Juni 2011

Uwe Stäglin

Sabine Lappe

Bezirksstadtrat

Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung